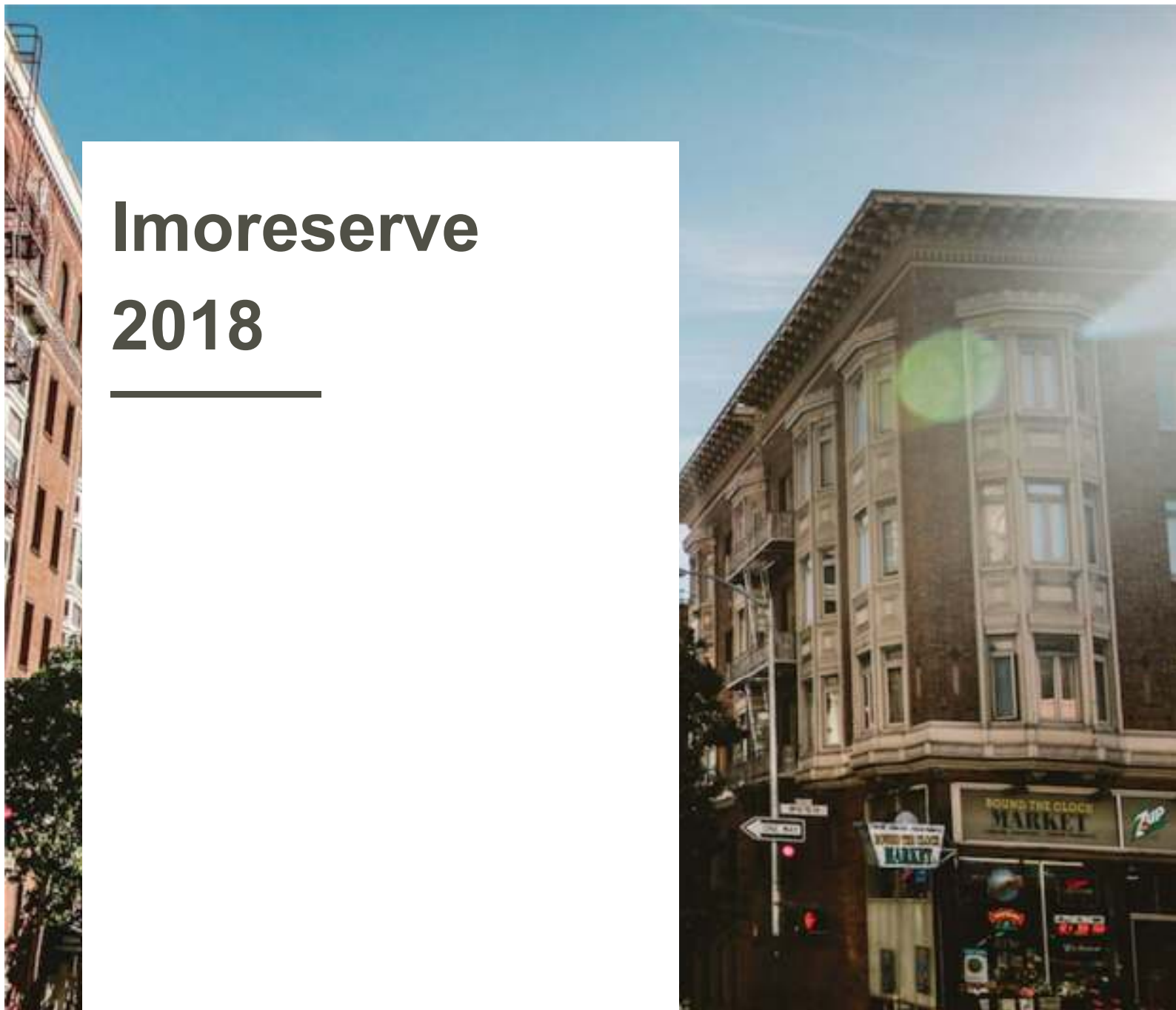


Imoreserve 2018

RELATÓRIO E CONTAS

FUNDBOX SGFII

Europe's Most Western Fund Manager

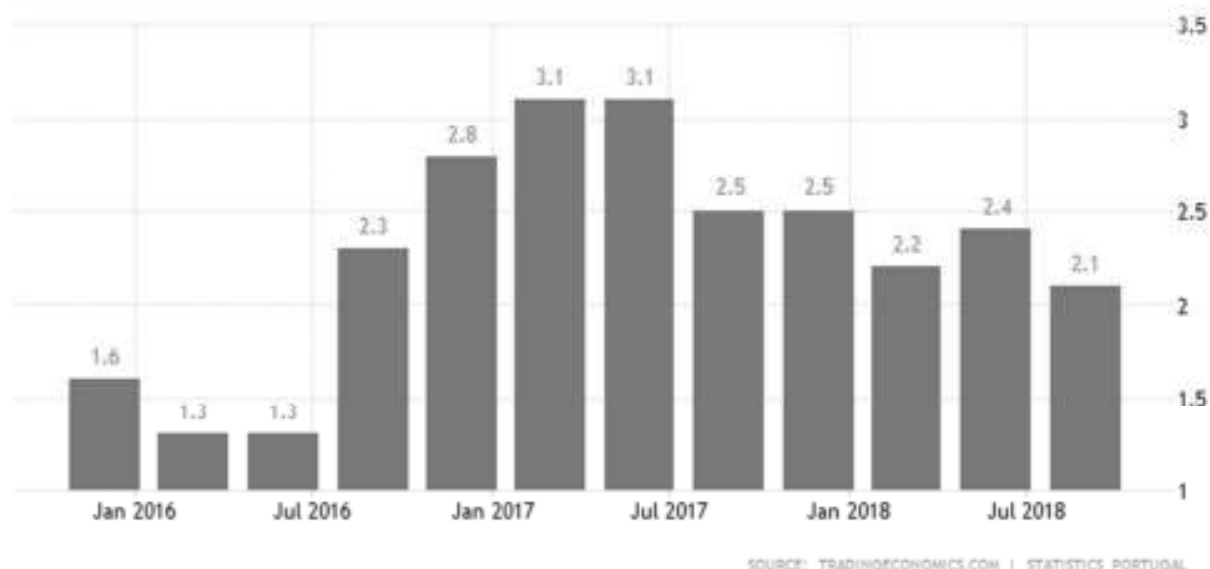


Fundo



AMBIENTE DE NEGÓCIO

O ano de 2018 foi de abrandamento do crescimento da economia portuguesa, provocado pela perda de ritmo da economia internacional e seu efeito nefasto nas exportações nacionais, causa primeira do crescimento da economia até ao fim do primeiro semestre de 2018.



Evolução das taxas de crescimento do PIB yoy

O número de turistas estrangeiros diminuiu no final do terceiro trimestre, interrompendo anos de crescimento consecutivo e reforçando a ideia de um ponto de desaceleração, senão de inflexão, do crescimento. Ainda assim, e paradoxalmente, no final do ano, com o crescimento previsto, à data da escrita de 2,3%, o PIB português deverá atingir um novo máximo, superando o anterior, fixado

em 2008, e assim marcando a recuperação das perdas acumuladas nos anos da Grande Recessão.

No final de Novembro, o Orçamento do Estado para 2019 foi aprovado, com um deficit record de 0,2% do PIB, indicativo da política de rigor orçamental eleita pelo Governo, muito apoiada na redução drástica dos níveis do investimento público. A taxa de desemprego interrompeu a sua trajectória de descida, mantendo-se estável nos 6,7%, o que contribuiu para que o consumo privado tenha evoluído favoravelmente e contrariado a queda das exportações. A actividade do Fundo decorreu pois num ambiente de recuperação na primeira metade do ano, com sinais de abrandamento a partir do terceiro trimestre.

ACTIVIDADE DO FUNDO

O ano de 2018 ficou marcado pelo acompanhamento à apreciação do PIP, juntos dos serviços municipais da CM-Cascais, para a reconversão da Quinta do Lameiro num condomínio fechado, com 6.796 m² de área bruta de construção acima de solo, mantendo a preservação da casa principal e anexos, 20 moradias com tipologias de T3, T4, T4+1 e T5, com lugares de estacionamento e arrecadação em cave, com jardim privado e piscina. Este PIP deu entrada na CM-Cascais, no dia 6 de Setembro 2017, o qual aguarda ainda a sua aprovação à data de hoje.

A referida aprovação do PIP é condição precedente para realização da prometida escritura. Neste momento, e em virtude da falta de aprovação dentro do prazo definido como limite em contrato até 31 de Dezembro 2018, foi assinado a 28 de Dezembro, o 3.º aditamento, com prazo de seis meses, com um reforço de sinal de 5%, sendo o seu pagamento realizado em duas fases, 1.ª a 06 Fevereiro de 2,5% no valor de €112.500 e a 2.ª a 04 de Abril de 2019 de 2,5% no valor de €112.500.

Relembramos que o Contrato promessa de compra e venda, foi celebrado no dia 25 de Agosto 2017, com a empresa PRODIGY INITIATIVE LDA e no valor de €4.500.000 (quatro milhões e quinhentos mil euros), tendo sido pago a título de sinal 5%, no valor de €225.000.



INVESTIMENTOS DO EXERCÍCIO

NA

ALIENAÇÕES DO EXERCÍCIO

NA

COMENTÁRIO AOS RESULTADOS

O resultado líquido do fundo foi de €10.338 negativos (prejuízo de €173.133 em 2017).

O Valor global líquido do fundo fixou-se em €3.550 milhares (€3.560 milhares em 2017).

O valor da UP fixou-se em €263,23 (€263,99 em 2017),

A rentabilidade anualizada desde o lançamento fixou-se em 3,96% (4,50% em 2017).

PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que os Resultados do Exercício sejam levados a Resultados Transitados.

AGRADECIMENTOS

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora deseja apresentar os seus agradecimentos:

- À Comissão de Mercado de Valores Imobiliários, pela colaboração prestada;
- Ao Banco Invest, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;
- Aos Senhores Peritos Avaliadores, de cuja experiência e conhecimentos a gestão do Fundo muito beneficiou;
- Ao Auditor do Fundo, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Aos Advogados do Fundo, pelo zelo e empenho colocados na defesa dos interesses do Fundo;

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2019

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles
Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade
Administrador Delegado

IMORESERVE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2018			2017		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2018	2017
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										
Construções	1 e 3	1.226.233	2.914.767	-	4.141.000	4.087.687	CAPITAL DO FUNDO	2	1.348.700	1.348.700
Total de activos imobiliários		<u>1.226.233</u>	<u>2.914.767</u>	<u>-</u>	<u>4.141.000</u>	<u>4.087.687</u>	Unidades de participação	2	2.211.785	2.384.918
							Resultados transitados	2	(10.338)	(173.133)
							Resultado líquido do exercício	2	<u>3.550.147</u>	<u>3.560.485</u>
							Total do Capital do Fundo			
DISPONIBILIDADES							CONTAS DE TERCEIROS			
Caixa		15			15	42	Comissões e outros encargos a pagar	13	5.800	6.200
Depósitos à ordem	7	1.211			1.211	67.652	Outras contas de credores	13	95.809	92.494
Total das disponibilidades		<u>1.226</u>			<u>1.226</u>	<u>67.694</u>	Empréstimos não titulados	13	200.000	200.000
							Adiantamentos por venda de imóveis	13	225.000	225.000
							Total de valores a pagar		<u>526.609</u>	<u>523.694</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Outros acréscimos e diferimentos		5.000			5.000	5.000	Acréscimos de custos	15	70.469	76.202
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>5.000</u>			<u>5.000</u>	<u>5.000</u>	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>70.469</u>	<u>76.202</u>
Total do Activo		<u><u>1.232.459</u></u>	<u><u>2.914.767</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>4.147.226</u></u>	<u><u>4.160.381</u></u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u><u>4.147.226</u></u>	<u><u>4.160.381</u></u>
Total do número de unidades de participação	2				13.487	13.487	Valor unitário da unidade de participação	2	263,2274	263,9939

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2018.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

IMORESERVE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2018	2017		Notas	2018	2017
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
De operações correntes	15	9.943	10.658	Em activos imobiliários	18	53.313	-
Comissões:				Rendimentos de activos imobiliários		-	-
Outras, de operações correntes	16	30.082	27.468	Total de proveitos e ganhos correntes		53.313	-
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários							
Em activos imobiliários	18	-	103.813				
Impostos e taxas:							
Imposto sobre rendimento	12	-	-				
Impostos indirectos	12	9.749	9.201				
Fornecimentos e serviços externos	17	13.815	22.975				
Total de custos e perdas correntes	(A)	63.589	174.114				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Perdas de exercícios anteriores		62	-	Ganhos de exercícios anteriores		-	981
Total de custos e perdas eventuais	(B)	62	-	Total de proveitos e ganhos eventuais		-	981
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	-	-	PERDA DO EXERCÍCIO	2	10.338	173.133
		<u>63.651</u>	<u>174.114</u>			<u>63.651</u>	<u>174.114</u>
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		(62)	981
Resultados de activos imobiliários		39.498	(126.788)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(10.338)	(173.133)
Resultados correntes		(10.276)	(174.114)	Resultados líquidos do período		(10.338)	(173.133)

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados do período findo em 31 de Dezembro de 2018.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

IMORESERVE - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Rendimentos de activos imobiliários		
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	-	225.000
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	-
	<u>-</u>	<u>225.000</u>
Pagamentos:		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários		
Adiantamento por conta de compra de imóveis		
Outros pagamentos de activos imobiliários	(6.642)	(11.702)
	<u>(6.642)</u>	<u>(11.702)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>(6.642)</u>	<u>213.298</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido		
Outros recebimentos correntes	-	7.811
Empréstimos obtidos	-	29.305
	<u>-</u>	<u>37.116</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(9.990)	(66.207)
Comissão de depositário	(12.000)	(9.600)
Juros de empréstimos bancários	(10.290)	(10.797)
Impostos e taxas	(11.846)	(33.604)
Reembolso de empréstimos	-	(27.711)
Outros pagamentos correntes	(15.700)	(34.818)
	<u>(59.826)</u>	<u>(182.737)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(59.826)</u>	<u>(145.621)</u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	(66.468)	67.678
Disponibilidades no início do exercício	67.694	16
Disponibilidades no fim do exercício	<u>1.226</u>	<u>67.694</u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2018.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

INTRODUÇÃO

A constituição do Imoreserve - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 14 de Outubro de 2009, tendo iniciado a sua actividade em 21 de Dezembro de 2009, por um período inicial de 10 anos, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundbox – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora). As funções de banco depositário são exercidas pelo Banco Invest, S.A..

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, pelo que as Notas 1 a 13 previstas que não constam neste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e as notas posteriores à nota 13 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade e nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissão de gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão do seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o Regulamento de Gestão, é anual e divide-se em duas componentes:

- 1) Uma comissão fixa, no valor de 0,15% (zero virgula quinze por cento), calculada diariamente, cobrada mensalmente e postecipadamente até ao décimo dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito sobre o valor do activo total do Fundo, com um mínimo de €1.000 mensais, destinada a cobrir todas as despesas de gestão.

(Montantes expressos em Euros)

2) Uma comissão variável de 1,5% (um virgula cinco por cento), calculada sobre os proveitos anuais do Fundo Imoreserve, a pagar no mês posterior ao fecho de contas do exercício a que disser respeito, com uma provisão mensal do mesmo cálculo para efeitos de valorização da unidade de participação.

c) Comissão de depositário

Destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo.

O Depositário cobra ao FUNDO pelos seus serviços numa base mensal (duodécimos) e postecipadamente, uma comissão de 0,125% calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo e apurada com referência ao último dia de cada mês (a taxa indicada corresponde a uma taxa nominal anual ou anuidade), com o mínimo de € 800,00 mês. A cobrança desta comissão efectua-se até ao vigésimo quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que diz respeito, registada na rubrica “Comissões”.

d) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa sobre o valor líquido global do Fundo no final de cada mês. Durante o ano de 2017, a taxa de supervisão em vigor ascendeu a 0,026%, conforme publicado na Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de Dezembro, emitida pela CMVM, não podendo a colecta ser inferior a €200 (duzentos euros) nem superior a €20.000 (duzentos mil euros). Sempre que o montante calculado seja inferior a € 200 ou superior a € 20.000, a taxa mensal devida corresponderá a um desses limites.

e) Activos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efectuados relativos a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados, uma vez que deverão reflectir o seu valor venal, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido caso fossem vendidos em condições de mercado.

Tendo em conta a Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, os imóveis adquiridos devem ser precedidos de pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes registados na CMVM. Os bens imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima anual e sempre que ocorram alterações significativas nos seus valores de mercado. A valorização de cada imóvel é definida pela média aritmética simples das avaliações dos peritos independentes, sendo o seu valor contabilístico igual às avaliações periciais, salvo as exceções previstas na Lei, como no caso de projetos de construção.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e activos imobiliários – Ajustamentos favoráveis/desfavoráveis” da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do activo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são reflectidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

Os adiantamentos por compra de imóveis são registados pelo montante adiantado a terceiros e apresentados no activo na rubrica “Activos imobiliários”.

f) Regime Fiscal

O regime fiscal alterou a 1 de Julho de 2015, sendo que até essa data, o regime fiscal em vigor era o seguinte:

Os rendimentos prediais líquidos, obtidos no território português, à excepção das mais-valias prediais, são tributados à taxa autónoma de 25% (vinte e cinco por cento). Tratando-se de mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), que incide sobre 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, são os mesmos tributados da seguinte forma:

- Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício. No dia 30 de Outubro de 2012, entrou em vigor a Lei n.º 66-B/2012, publicada em suplemento ao Diário da República do dia 31 de Dezembro, que veio introduzir diversas alterações em matéria tributária, nomeadamente, o aumento para 28% da generalidade das taxas de retenção na fonte em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) incidentes sobre rendimentos de capitais (tais como juros das obrigações e dos depósitos bancários e dos dividendos);
- Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a tributação autónoma, como se de pessoas singulares se tratasse, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

O imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de “Impostos sobre o rendimento” da demonstração dos resultados; os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto em “Juros e proveitos equiparados”.

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, procede à reforma do regime de tributação dos OIC, onde as principais alterações são a tributação dos participantes à saída em sede de IRS e IRC e o ativo global líquido dos OIC passam a ser alvo de tributação em sede do imposto selo. Este regime fiscal entrou em vigor a 1 de Julho de 2015.

1. Na esfera do Fundo:

O Fundo é tributado em IRC, à taxa geral prevista no respetivo Código (atualmente fixada em 21%), estando isento de derrama municipal e estadual;

- O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respetivas normas contabilísticas, estando no entanto isentos de rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e devendo desconsiderar os gastos relativos a esses rendimentos, previstos no artigo 23.º-A, do Código do IRC, e comissões de gestão;
- Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis por um período de 12 anos;
- Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;
- O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;
- Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo;
- O Fundo será tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

2. Na esfera do participante:

- Os investidores residentes que sejam pessoas singulares serão tributados em sede de IRS à taxa de 28%, através do mecanismo da retenção na fonte (salvo se optarem pelo englobamento);
- Os rendimentos pagos a investidores residentes que sejam pessoas coletivas estarão sujeitos a uma retenção na fonte de IRC provisória (por conta do imposto devido no final) à taxa de 25% (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte);
- Os sujeitos passivos não residentes que obtenham rendimentos: (i) distribuídos por fundos e sociedades de investimento imobiliário ou operações de resgate de UPs

(Montantes expressos em Euros)

destes fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%; (ii) de fundos e sociedades de investimento mobiliário, incluindo mais-valias que resultem do respetivo resgate ou liquidação, estão isentos de IRS ou IRC;

- Os rendimentos obtidos por sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes e por beneficiários que não apresentem prova de que são não residentes, ficarão sujeitos às taxas de retenção na fonte definitiva de 25%, 28% ou 35% (consoante os casos);
- Os sujeitos passivos não residentes que não tenham efetuado prova atempada do seu estatuto poderão solicitar o reembolso total ou parcial do imposto que tenha sido retido na fonte, durante um prazo de dois anos;
- Para efeitos da aplicação deste regime, os rendimentos decorrentes da detenção de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário e da titularidade de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário, incluindo as mais-valias que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

g) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

h) Impostos diferidos

Não são registados impostos diferidos passivos relativos às mais-valias líquidas potenciais que foram registadas por via da reavaliação dos imóveis em carteira.

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2018, o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	2018				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Construções					
Quinta do Lameiro de Cima (Cascais)	1.226.233	2.914.767	4.141.000	4.141.000	-
	<u>1.226.233</u>	<u>2.914.767</u>	<u>4.141.000</u>	<u>4.141.000</u>	<u>-</u>

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores (Nota 3).

Em Agosto de 2017, foi celebrado um CPCV para a venda do único ativo imobiliário do Fundo pelo montante de 4.500.000 euros, dos quais 225.000 euros já foram recebidos a título de sinal.

2. CAPITAL DO FUNDO

O capital do Fundo está formalizado através de unidades de participação com um valor inicial de subscrição de € 100 cada.

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2018, o movimento no capital do Fundo foi o seguinte:

	2018				
	Saldo em 31-12-2017	Subscrições / Resgates	Aplicação do resultado de 2016	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2018
Unidades de participação	1.348.700	-	-	-	1.348.700
Resultados transitados	2.384.918	-	(173.133)	-	2.211.785
Resultado líquido do exercício	(173.133)	-	173.133	(10.338)	(10.338)
	<u>3.560.485</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10.338)</u>	<u>3.550.147</u>
Número de unidades de participação	<u>13.487</u>				<u>13.487</u>
Valor da unidade de participação	<u>263,9939</u>				<u>263,2274</u>

O saldo de Resultados transitados a 31 de Dezembro de 2018 inclui os resultados acumulados dos exercícios anteriores a 2017 e o resultado líquido do exercício de 2017, que foi negativo em €173.133.

O resultado líquido do exercício de 2018 foi negativo em €10.338.

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Imóvel / Terreno	Área (m²)	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação I	2018		Valor de avaliação II	Valor do Imóvel	País	Localização
					Valor de avaliação I	Data da avaliação II				
1. Imóveis situados em Estados da União Europeia										
<u>1.4 Construções</u>										
<u>1.4.2 Não arrendadas</u>										
Quinta do Lameiro de Cima	20.335	15-04-2010	1.165.480	28-12-2018	4.103.000	28-12-2018	4.179.000	4.141.000	PT	Cascais
Total			<u>1.165.480</u>		<u>4.103.000</u>		<u>4.179.000</u>	<u>4.141.000</u>		
7. Liquidez										
2017										
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global		
<u>7.1.1 Numerário</u>										
Caixa		EUR						15		
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>										
DO Caixa Geral de Depositos 0,00%		EUR						92		
DO Banco BIC 0,00%		EUR						986		
DO Banco Invest 0,00%		EUR						133		
								<u>-</u>		<u>1.226</u>
2018										
8. Empréstimos										
<u>8.1 Empréstimos óbtidos</u>										
Emprestimo Bancario Banco BIC 5,00% 02/10/2018		EUR						(833)	(200.000)	
								<u>(833)</u>	<u>(200.000)</u>	
2018										
9. Outros valores a regularizar										
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Data de Avaliação	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global		
<u>9.1.5. Outros Activos Activos</u>										
VALORES ATIVOS - OUTROS		EUR						5.000		
<u>9.2.1. Recebimentos por conta de Imóveis</u>										
Prédio Misto Quinta do Lameiro de Cima (Cascai		EUR						(225.000)		
<u>9.2.6. Outros passivos</u>										
VALORES PASSIVOS - OUTROS		EUR						(172.079)		
								<u>(392.079)</u>		
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO								<u>3.550.147</u>		

6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os critérios e princípios de valorização estão descritos na Nota introdutória.

7. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Contas	2018			Saldo em 31-12-2018
	Saldo em 31-12-2017	Aumentos	Reduções	
Numerário	42	1.000	1.027	15
Depósitos à ordem	67.652	24.844	91.286	1.211
Depósitos a prazo	-	-	-	-
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
Total	67.694	25.844	92.312	1.226

10. DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

A 31 de Dezembro de 2018 e 2017, o valor de dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se conforme segue:

Rubrica do Balanço	Valores	2018	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados (i)	200.000	Garantia Hipotecária sobre o imóvel Quinta do Lameiro	4.141.000
Total	200.000		4.141.000

Rubrica do Balanço	Valores	2017	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados (i)	200.000	Garantia Hipotecária sobre o imóvel Quinta do Lameiro	4.087.687
Total	200.000		4.087.687

- (i) Empréstimo obtido junto do Banco BIC com valor em dívida à data de 31 de dezembro de 2018 de € 200.000, dos quais € 5.000 são potenciais;

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo em 2018 e 2017 apresentam a seguinte composição:

	2018		2017	
	Base incidência	Montante Suportado	Base incidência	Montante Suportado
Impostos Indiretos:				
Imposto Selo		<u>3.558</u>		<u>3.364</u>
Outros Impostos:				
Imposto Municipal sobre imóveis		<u>6.191</u>		<u>5.837</u>
Total de Impostos suportados		<u>9.749</u>		<u>9.201</u>

13. DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM TERCEIROS

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017 a discriminação de responsabilidades com terceiros era a seguinte:

	2018	2017
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	3.000	1.000
Banco Depositário	2.400	4.800
Entidades Avaliadoras de Imóveis	-	-
Autoridades de Supervisão	<u>400</u>	<u>400</u>
	<u>5.800</u>	<u>6.200</u>
Outras contas de credores		
Imposto Sobre o Rendimento	10	10
Outros credores	<u>95.799</u>	<u>92.483</u>
	<u>95.809</u>	<u>92.494</u>
Empréstimos Não Titulados		
Banco Invest	-	-
CGD	-	-
Banco BIC	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Adiantamentos P/ Venda Imóveis		
Qta do Lameiro	<u>225.000</u>	<u>225.000</u>
	<u>225.000</u>	<u>225.000</u>
Total	<u>526.609</u>	<u>523.694</u>

Na rubrica "Outros credores", destaca-se o saldo de 85.500 euros de "indenizações a pagar" que se refere a compensações atribuídas a 3 inquilinos cujos contratos de arrendamento foram revogados em 2011.

IMORESERVE – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acréscimos de Custos		
Juros e Custos Equip.a Liquidar	833	786
Indeminizações Eventuais a pagar	60.000	60.000
Passivos por Impostos Diferidos	3.661	3.752
Outros Custos a Pagar	5.975	11.664
Total	<u>70.469</u>	<u>76.202</u>

15. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

O saldo da rubrica “Juros de operações correntes” refere-se na íntegra aos custos do financiamento obtido junto do Banco BIC Português, S.A. (ver Nota 13).

16. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comissões e Taxas		
Comissão de Gestão	12.000	12.000
Comissão de Depósito	9.600	9.600
Taxa de Supervisão	2.400	2.400
Outras Comissões	6.082	3.468
Total	<u>30.082</u>	<u>27.468</u>

17. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fornecimentos e Serviços Externos		
Conservação	4.121	4.467
Auditoria	3.382	3.383
Avaliação dos Activos Imobiliários	1.845	5.658
Honorários	3.698	7.373
Outros	768	2.094
Total	<u>13.815</u>	<u>22.975</u>

18. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Esta rubrica inclui as mais e menos valias da reavaliação do património do fundo. Em 2018 registou-se uma mais-valia potencial líquida no valor de 53.313 euros.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ganhos Op. Financeiras e Act. Imob.		
Em activos imobiliários	53.313	-
Perdas Oper. Finan. Activos Imobil.		
Em activos imobiliários	<u>-</u>	<u>(103.813)</u>
	<u><u>53.313</u></u>	<u><u>(103.813)</u></u>

19. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no nº 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2018 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Imoreserve – Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário, é como segue:

Remunerações	31-dez-18
Remunerações Fixas	7.462
Remunerações Variáveis	0
Total	7.462

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (1%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o ano de 2018 (634.417 euros). De referir que o montante de 634.417 euros inclui montante pago a entidade terceira pela prestação de serviços dos colaboradores do Departamento de Operações que anteriormente eram colaboradores da Fund Box SGFII.

O número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2018 foi de 21 pessoas.

Não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo, não tendo esta última exercido atividades com impacto significativo no perfil de risco do fundo.

20. EVENTOS SUBSEQUENTES

Nada a assinalar.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **Imoreserve - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 4.147.226 euros e um total de capital próprio de 3.550.147 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 10.338 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao exercício findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do OIC em 31 de dezembro de 2018 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao exercício findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro do Sistema de Normalização Contabilística e normas específicas aplicáveis aos Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.



Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Riscos de distorção material mais significativos identificados e resposta do auditor:

- Ativos imobiliários – risco de mensuração dos imóveis detidos pelo OIC e de os mesmos não terem seguro. Neste âmbito, foram verificadas as avaliações emitidas pelos peritos independentes no que respeita à legislação em vigor, o regulamento do fundo e outra informação adicional considerada relevante.

Foi também confirmada a inexistência de qualquer contrato de seguro multiriscos para os imóveis do OIC durante o exercício de 2018.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da sociedade gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com as Normas de Contabilidade e Relato Financeiro do Sistema de Normalização Contabilística e normas específicas aplicáveis aos Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados;

- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;

- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;

- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e



- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC,

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da sociedade gestora do OIC;

- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da sociedade gestora;

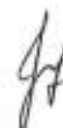
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade gestora do OIC, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do exercício de 2018 e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade gestora do OIC que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.



Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez pela sociedade gestora do OIC para o exercício de 2012.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e enviámos ao órgão de fiscalização da entidade gestora datado de 12 de fevereiro de 2019.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;

- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 22 de fevereiro de 2019



J. CAMILO & ASSOCIADOS

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o número 147

Registada na C.M.V.M. com o número 20161458

representada pelo sócio

Joaquim Pereira da Silva Camilo

ROC nº 829