

FFII SERTORIUS

Relatório de Gestão, exercício de 2017

FUNDBOX SGFII

23 de Fevereiro de 2018

FFII SERTORIUS

Relatório de Gestão, exercício de 2017

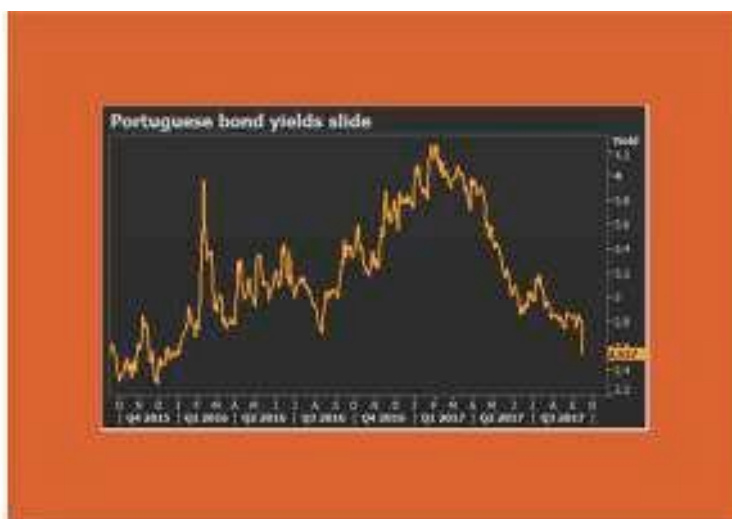
Ambiente de negócio

A economia portuguesa registou, em 2017, o melhor desempenho da década em curso, com uma estimativa, à data da escrita, de crescimento real do PIB de 2,6%, acima da estimativa constante do Orçamento do Estado (1,5%) e da revisão em alta desta por ocasião do Programa de Estabilidade e Crescimento (1,8%).



Este comportamento positivo foi impulsionado pela procura interna, sustentada no crescimento do consumo, sensível à descida do desemprego, e na formação bruta de capital fixo (que cresceu 9,1%) e pelas exportações (7,6%). A política fiscal permaneceu

moderadamente expansionista, preterindo o objectivo de redução da dívida pública muito embora mantendo o consumo público sob apertado controle, como fica patente da taxa de crescimento negativa registada (-0,2%). O efeito da combinação desta política com um desagravamento fiscal significativo sobre os rendimentos do trabalho fez com que o "deficit" orçamental se reduzisse significativamente, fixando-se em 1,5%. A balança comercial manteve-se estável, apesar do crescimento das exportações, devido ao impacto nas importações da recuperação da procura interna.



O final do ano foi positivamente marcado pela revisão em alta do "rating" da República pela Fitch para "investment grade", seguindo idêntico movimento, em Setembro, da Standard & Poor's. Os "yields" do soberano português apresentaram uma tendência sustentada de descida durante o ano, fixando-se em 1,938% no final do ano,

muito próxima da taxa de crescimento do índice de preços no consumidor para o ano (1,5%).

Actividade do Fundo

Em 2017 o Fundo manteve em carteira, durante todo o ano, 8 activos de rendimento, com taxas de ocupação (no final do ano) variáveis entre 100% (os três investimentos



“single tenant”, a saber as lojas Radio Popular de Gaia e Guimarães e o Atlantic Park de Tondela, arrendado à Sonae) e 67% (o Atlantic Park Setúbal). “Like for like” o rendimento destes activos subiu 3,2% quando comparado com o exercício anterior, havendo a assinalar a adição ao leque de arrendatários do Sertorius da prestigiada

insígnia retalhista automóvel multimarca Matrizauto, que arrendou 1.454 m² no Viseu Retail Park em Agosto. Sem que se trate de uma insígnia nova, merece destaque a extensão dos contratos com a Sports Direct nos *retail parks* de Famalicão e Setúbal, representando em conjunto mais de 1.800 m² de área bruta locável, em Junho e até 2023.

Investimentos do Exercício

O Sertorius investiu €850 mil numa operação de *sale & leaseback* com a reputada casa Mundinter, tendo adquirido os respectivos escritórios e *showroom* na Rua Tomás Ribeiro, 50, em Lisboa, em edifício que foi objecto de uma intervenção profunda. Esta aquisição foi financiada com capitais próprios e incrementou o número de operações de *sale & leaseback* em carteira para três, tendo em conta as operações em curso com a Radio Popular



em Gaia e Guimarães. Tratou-se de uma oportunidade de reinvestir os recebimentos gerados pela carteira, que atingiram perto de €4milhões, em condições de retorno e prazo reputadas interessantes.

Alienações do Exercício

Não foram expressivas, havendo a registar a alienação de um activo, sem relevância para a carteira do Sertorius, por cerca de €38 mil.

Comentário aos Resultados

O Sertorius apresentou em 2017 um resultado líquido superior a €1,3 milhões, correspondente a uma margem líquida de 21%, e uma valorização anual da unidade de participação de 21,8%, bem acima da *hurdle rate* de 8% introduzida no Regulamento de Gestão quando da revisão deste, em Março. É, portanto, convicção da Sociedade Gestora que os objectivos fixados pelos Senhores Participantes foram não só atingidos, como ultrapassados por margem confortável. Não obstante esta convicção, reconhece-se que o Resultado de 2017 é de cerca de 15% do registado no ano anterior, queda que se deve a uma muito menor apreciação da carteira, na opinião dos Senhores Peritos Avaliadores, em 2017, quando comparada com o exercício anterior (pouco mais de €400 mil contra quase €7,8 milhões). Ainda assim, esta modesta apreciação permitiu reduzir a menos-valia potencial nos livros de uma carteira adquirida quase totalmente antes da Grande Depressão para pouco mais de €8,2 milhões.

Proposta de Distribuição de Resultados

Em linha com o previsto no Regulamento de Gestão, a Sociedade Gestora entende ser no interesse dos Senhores Participantes a capitalização dos resultados obtidos.

Perspectivas para 2018

Em 2018 o Sertorius continuará a ser gerido com vista à extracção do melhor

rendimento possível dos seus activos. A Sociedade Gestora continuará empenhada na melhoria das taxas de ocupação das unidades *multi-tenant*, e a perseguir o difícil objectivo, para quem não pode, como o General Sertorius outrora protestou fazer, falar com os deuses através de uma bonita corça branca, de atingir 100% de ocupação numa destas unidades.

Tal como em 2017, a Sociedade Gestora estará atenta às oportunidades de investimento que o mercado gerar, dentro do poder de fogo do Sertorius.



Agradecimentos

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À BDO & Associados, Auditora do Sertorius, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, Depositário do Sertorius, pela confiança depositada;
- Ao Millennium BCP, Credor hipotecário do Sertorius, pelo capital disponibilizado.

Lisboa, 23 de Fevereiro de 2018

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade

Administrador Delegado

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SERTORIUS

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2017			2016		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2017	2016
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	-	-	-	-	37,900	Unidades de participação	2	1,470,755	1,470,755
Construções	1 e 3	55,092,500	4,083,597	(12,342,380)	46,833,718	45,509,083	Variações patrimoniais	2	25,279,254	25,279,254
Total de activos imobiliários		<u>55,092,500</u>	<u>4,083,597</u>	<u>(12,342,380)</u>	<u>46,833,718</u>	<u>45,546,983</u>	Resultados transitados	2	(20,711,128)	(29,659,438)
							Resultado líquido do exercício	2	1,315,894	8,948,311
DISPONIBILIDADES							Total do Capital do Fundo		<u>7,354,775</u>	<u>6,038,881</u>
Caixa	7	76			76	78				
Depósitos à ordem	7	280,663			280,663	134,269				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	500,000			500,000	1,020,000	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Total das disponibilidades		<u>780,740</u>			<u>780,740</u>	<u>1,154,348</u>	Ajustamentos de dívidas a receber	11	4,383,824	3,914,540
							Provisões acumuladas	11	2,250	2,250
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							Total de Provisões acumuladas		<u>4,386,074</u>	<u>3,916,790</u>
Unidades de participação	7	-	-	-	-	-	CONTAS DE TERCEIROS			
Total da carteira de títulos e participações		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	Comissões e outros encargos a pagar	15	138,788	37,788
							Outras contas de credores	15	365,016	214,097
CONTAS DE TERCEIROS							Empréstimos não titulados	15	39,500,000	40,100,000
Devedores por rendas vencidas	8	4,383,822			4,383,822	3,914,542	Total de valores a pagar		<u>40,003,803</u>	<u>40,351,885</u>
Outras contas de devedores		58,698			58,698	88,867	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Total dos valores a receber		<u>4,442,519</u>			<u>4,442,519</u>	<u>4,003,409</u>	Acréscimos de custos	16	165,838	150,784
							Receitas com proveito diferido	16	222,159	217,459
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Outros acréscimos e diferimentos	16	-	28,943
Acréscimos de proveitos	14	2			2	3	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>387,997</u>	<u>397,186</u>
Outros acréscimos e diferimentos	14	75,670			75,670	-	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>52,132,648</u>	<u>50,704,742</u>
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>75,672</u>			<u>75,672</u>	<u>3</u>				
Total do Activo		<u>60,391,431</u>	<u>4,083,597</u>	<u>(12,342,380)</u>	<u>52,132,648</u>	<u>50,704,742</u>				
							Valor unitário da unidade de participação	2	25.0034	20.5299
Total do número de unidades de participação	2				294,151	294,151				

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2017.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SERTORIUS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2017	2016		Notas	2017	2016
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes	17	705,006	695,205	Outras, de operações correntes		207	739
Comissões:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	18	-	-	Da carteira de títulos e participações	22	-	2,745
Outras, de operações correntes	18	305,197	135,603	Em activos imobiliários	22	3,011,973	8,309,271
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Reversões de ajustamentos e de provisões			
Em activos imobiliários	22	2,599,488	524,522	De ajustamentos de dívidas a receber	11	298,058	2,305,826
Impostos e taxas:				Rendimentos de activos imobiliários	23	2,945,752	2,853,399
Imposto sobre rendimento	12	-	-	Outros proveitos e custos correntes		-	-
Impostos indirectos	12 e 19	90,896	138,753	Total de proveitos e ganhos correntes		6,255,990	13,471,978
Provisões do exercício:				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Ajustamentos de dívidas a receber	11	767,342	615,600	Ganhos de exercícios anteriores		-	24,736
Fornecimentos e serviços externos	20	447,775	602,468	Total de proveitos e ganhos eventuais		-	24,736
Total de custos e perdas correntes		4,915,704	2,712,150				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
Valores incobráveis	25	-	1,807,330				
Perdas de exercícios anteriores	21	24,393	10,149				
Outras perdas eventuais		-	18,775				
Total de custos e perdas eventuais		24,393	1,836,253				
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	1,315,894	8,948,311	PERDA DO EXERCÍCIO	2	-	-
		6,255,990	13,496,714			6,255,990	13,496,714
Resultados na carteira de títulos		-	2,745	Resultados eventuais		(24,393)	(1,811,517)
Resultados de activos imobiliários		2,910,462	10,035,679	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		1,315,894	8,948,311
Resultados correntes		1,340,286	10,759,828	Resultados líquidos do período		1,315,894	8,948,311

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados do período findo em 31 de Dezembro de 2017.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SERTORIUS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

	2017	2016
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	-
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	(8,849,990)
Pagamento de rendimentos aos participantes	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	(8,849,990)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários	38,900	-
Rendimentos de activos imobiliários	3,974,696	3,800,793
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	-
	4,013,596	3,800,793
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)	(850,000)	
Comissões de activos imobiliários	-	(173,430)
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(1,293,848)	(1,457,918)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(1,316)	(65,052)
	(2,145,164)	(1,696,400)
Fluxo das operações com activos imobiliários	1,868,433	2,104,393
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
Recebimentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	5,315,866
Pagamentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	5,315,866
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	208	757
	208	757
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(155,220)	(60,040)
Comissão de depositário	(45,505)	(50,128)
Juros devedores de depósitos bancários e empréstimos	(693,371)	(627,494)
Impostos e taxas	(631,941)	(386,957)
Reembolso de empréstimos	(600,000)	(655,731)
Outros pagamentos correntes	(116,212)	(165,651)
	(2,242,248)	(1,946,000)
Fluxo das operações de gestão corrente	(2,242,040)	(1,945,243)
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	(373,608)	(3,374,975)
Disponibilidades no início do exercício	1,154,348	4,529,322
Disponibilidades no fim do exercício	780,740	1,154,348

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2017.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

O Sertorius é um fundo fechado de investimento imobiliário, que privilegia a capitalização de rendimentos, gerido pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, SA. A sua constituição foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 13 de Dezembro de 2007, tendo iniciado a sua actividade no dia 7 de Março de 2008 com uma duração inicial de 7 anos, prorrogável por períodos não superiores a 5 anos mediante a autorização da CMVM e deliberação favorável da assembleia de participantes. No dia 5 de Março de 2015, foi deliberada pela Assembleia de Participantes a prorrogação do Fundo por um período adicional de 5 anos.

Em 30 de Julho de 2009, a Comissão do Mercado de Valores autorizou a conversão do Fundo em fundo especial de investimento imobiliário, o que originou a alteração da sua designação.

A Assembleia de Participantes deliberou, em 31 de Março de 2017, a alteração da Política de Investimentos do Fundo, passando o mesmo a denominar-se “Fundo Fechado de Investimento Imobiliário Sertorius”.

A atividade do Fundo está regulamentada pela Lei n.º 16/2015 de 24 de Fevereiro, que atualiza e estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, e consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

Até 26 de Março de 2015, a actividade do Fundo encontrava-se regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2008, de 20 de Março, atualizado por diferentes diplomas e republicado pelo Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho.

O Banco Invest, SA assume as funções de depositário do Fundo e, nessa qualidade, tem a custódia de todos os activos mobiliários, sendo parte significativa das aplicações do Fundo realizadas com este Banco.

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram elaboradas e estão apresentadas segundo as normas estabelecidas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), as quais estabelecem o regime a que deve obedecer a contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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. Os valores de 2017 são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores de 2016.

PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

i. Comissão de Gestão

A comissão de gestão representa um encargo do Fundo, a título de serviços prestados pela sociedade gestora.

De acordo com o Regulamento de Gestão, e até 20 de Março de 2017, esta comissão era calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 0,10% sobre o activo total do fundo, sendo cobrada trimestralmente e tendo um valor mínimo anual de €60.000 e valor máximo anual de €250.000. A partir daí, a comissão de gestão passou a ser composta por uma parte variável e uma parte fixa, calculado do seguinte modo:

- a) Comissão fixa: 0,5%, calculada diariamente sobre o activo total do Fundo, a liquidar trimestralmente, no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita, com um valor mínimo anual de € 60.000,00 e um valor máximo anual de € 250.000,00;
- b) Comissão variável: 5% da sua rentabilidade anual, apurada em função da sua rentabilidade, que será calculada apenas a partir do valor líquido global do Fundo à data de 31 de Dezembro de 2016. A distribuição do produto da rentabilidade seguirá o seguinte princípio:
 - a. Distribuição para os participantes do produto da rentabilidade até à Hurdle Rate de 8%, (o “preferred return”);
 - b. Distribuição do produto da rentabilidade residual (rentabilidade superior a 8% ao ano) entre os participantes e a Entidade Gestora numa base 95%/5%, respectivamente, não podendo o valor a receber pela Entidade Gestora exceder € 250.000,00.

ii. Comissão de Depósito

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas incorridas pelo Banco Depositário no âmbito dos serviços prestados ao Fundo.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 0,0875% sobre a média aritmética simples do activo total. A comissão é cobrada duas vezes por ano, tendo o valor mínimo de €12.500 e o valor máximo de €218.750.

iii. Taxa de Supervisão

Na sequência do Decreto-lei n.º 183/2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-lei n.º 473/99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de Agosto,

e posteriormente atualizada pela Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de Dezembro, emitida pela CMVM, os Fundos são obrigados a pagar uma taxa de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a colecta ser inferior a €200 (duzentos euros) nem superior a €20.000 (duzentos mil euros).

iv. 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 em circulação. Ao valor líquido do património corresponde o somatório das rubricas do capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados e distribuídos e o resultado líquido do período.

As “Variações Patrimoniais” resultam da diferença entre o valor de subscrição e o valor base da unidade de participação, no momento em que ocorre a subscrição.

v. Especialização dos exercícios

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

vi. Regime Fiscal

O regime fiscal alterou a 1 de Julho de 2015. Até 30 de Junho de 2015, o regime fiscal em vigor era o seguinte:

Os rendimentos prediais líquidos dos encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados, 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;

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

- 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 25% 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”.

Por referência a 30 de junho de 2015 o Fundo procedeu ao apuramento do imposto com base nas regras fiscais atualmente em vigor e procedeu ao respetivo pagamento dentro do prazo de 120 dias.

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 do selo. Este regime fiscal aplica-se a partir de 1 de Julho de 2015.

1. Na esfera do Fundo:

- O Fundo é tributado em IRC, sobre o seu lucro tributável, 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, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, e devendo ser desconsiderados os gastos relativos a esses rendimentos, bem como os gastos relativos a 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).

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

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 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.

vii. Imóveis

Os imóveis para rendimento são apresentados no balanço pelo seu valor de mercado, que se aproxima do valor de avaliação determinado por dois avaliadores independentes designados nos termos da lei, estando os imóveis registados à média simples dos valores estabelecidos pelos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efectuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários e Perdas em operações

financeiras e activos imobiliários, respectivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no Activo, na rubrica de ajustamentos em ativos imobiliários.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

viii. Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de Fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respectivo contrato de arrendamento, por forma a reflectir o valor que é efectivamente suportado pelo Fundo.

ix. Contas de Terceiros

As dívidas de terceiros no Activo evidenciam o valor recuperável esperado, após deduzido o eventual ajustamento registado no Passivo. Assim, para os arrendatários que detenham mais de 90 (noventa) dias de renda em mora, é registada uma provisão para crédito vencido na totalidade do valor em mora. As situações em contencioso, assim como as que tendo atingido os 90 dias de mora se revelem incobráveis, são provisionadas na totalidade. Estas provisões são registadas no Passivo na rubrica de Ajustamentos de dívidas a receber.

x. Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Disponibilidades corresponde ao saldo de disponibilidades em balanço.

Os valores incluídos como recebimentos de rendas dos imóveis (Rendimentos de activos imobiliários) e parte significativa dos pagamentos incluídos em despesas correntes (Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários) incluem o IVA aplicável às transacções.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2017 o Fundo não tem valias potenciais a registar conforme decorre do quadro seguinte:

Imóvel	2017				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Construções					
Prédio Urbano Rádio Popular Guimarães	3.154.033	(855.925)	2.298.109	2.298.109	-
Prédio Urbano Rádio Popular Gaia	5.768.593	(1.712.076)	4.056.518	4.056.518	-
Atlantic Park Famalicão	11.183.365	(2.907.038)	8.276.328	8.276.328	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção A	35.873	90.770	126.643	126.643	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção B	231.286	579.804	811.090	811.090	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção C	1.202.147	(411.127)	791.020	791.020	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção D	729.061	249.056	978.117	978.117	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção E	598.092	(53.906)	544.186	544.186	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção F	729.061	(62.393)	666.669	666.669	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção G	201.944	251.049	452.993	452.993	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção H	201.944	251.049	452.993	452.993	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção I	1.170.432	(250.163)	920.269	920.269	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção J	226.567	(110.361)	116.206	116.206	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção L	113.650	(22.866)	90.784	90.784	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção M	685.237	226.894	912.131	912.131	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção N	685.237	226.894	912.131	912.131	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção O	111.929	(21.145)	90.784	90.784	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção P	111.929	(13.055)	98.874	98.874	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção Q	685.237	307.534	992.771	992.771	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção R	685.237	240.559	925.796	925.796	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção S	111.929	(19.785)	92.144	92.144	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção A	740.681	(255.334)	485.347	485.347	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção B	1.296.996	(227.401)	1.069.595	1.069.595	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção C	739.330	52.083	791.413	791.413	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção D	642.304	(113.388)	528.917	528.917	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção E	675.177	(113.173)	562.004	562.004	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção F	758.316	262.160	1.020.476	1.020.476	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção G	708.540	212.343	920.883	920.883	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção H	730.193	(275.527)	454.666	454.666	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção I	690.501	(85.215)	605.287	605.287	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção J	322.549	(84.003)	238.547	238.547	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção L	139.432	35.282	174.714	174.714	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção M	217.426	9.138	226.564	226.564	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção N	427.687	(209.179)	218.509	218.509	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção O	309.371	(153.807)	155.564	155.564	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção P	387.096	(69.559)	317.537	317.537	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção Q	130.216	(23.420)	106.797	106.797	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção R	131.573	(23.705)	107.869	107.869	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção S	344.059	(61.830)	282.229	282.229	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção T	167.366	(30.046)	137.320	137.320	-
Atlantic Park Tondela	2.992.963	(387.328)	2.605.635	2.605.635	-
Viseu Retail Park Fracção A	4.905.795	(2.495.034)	2.410.761	2.410.761	-
Viseu Retail Park Fracção B	104.000	28.234	132.234	132.234	-
Viseu Retail Park Fracção C	403.000	74.249	477.249	477.249	-

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

Viseu Retail Park Fracção D	364.000	68.979	432.979	432.979	-
Viseu Retail Park Fracção E	637.000	38.557	675.557	675.557	-
Viseu Retail Park Fracção F	832.000	52.498	884.498	884.498	-
Viseu Retail Park Fracção G	169.000	162.496	331.496	331.496	-
Viseu Retail Park Fracção H	494.000	103.957	597.957	597.957	-
Viseu Retail Park Fracção I	442.000	84.992	526.992	526.992	-
Viseu Retail Park Fracção J	1.482.000	(630.713)	851.288	851.288	-
Viseu Retail Park Fracção L	377.000	51.872	428.872	428.872	-
Viseu Retail Park Fracção M	403.000	38.922	441.922	441.922	-
Viseu Retail Park Fracção N	104.000	53.147	157.147	157.147	-
Viseu Retail Park Fracção O	91.000	51.328	142.328	142.328	-
Viseu Retail Park Fracção P	26.000	28.879	54.879	54.879	-
Viseu Retail Park Fracção Q	19.500	16.390	35.890	35.890	-
Viseu Retail Park Fracção R	1.378.000	(663.882)	714.118	714.118	-
Viseu Retail Park Fracção S	403.000	71.249	474.249	474.249	-
Viseu Retail Park Fracção T	370.500	103.749	474.249	474.249	-
Rua Tomás Ribeiro, N.º50, Fracção B	913.149	59.489	972.638	972.638	-
	<u>55.092.500</u>	<u>(8.258.783)</u>	<u>46.833.718</u>	<u>46.833.718</u>	<u>-</u>

A menos-valia potencial líquida registada em balanço no total de €8.258.783 (2016: menos-valia líquida de €8.693.185), corresponde ao reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respectivo valor contabilístico bruto e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais. Em 2017 o efeito em resultados do exercício das avaliações dos imóveis foi de €2.599.488 de ajustamentos desfavoráveis e de €3.011.973 de ajustamentos favoráveis.

A variação entre o valor de imóveis de 2016 e 2017 é explicada no quadro abaixo:

	Terrenos	Construções	Total dos Ativos Imobiliários
Saldo a 31 de Dezembro de 2016	37.900	45.509.083	45.546.983
Aquisições/Vendas de imóveis	(37.900)	913.149	875.249
Valorização de imóveis no exercício (Nota 22)		411.485	411.485
Saldo a 31 de Dezembro de 2017	-	46.833.718	46.833.718

NOTA 2 – UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CAPITAL DO FUNDO

O Património do Fundo é representado por unidades de participação iguais com um valor base de €5 cada. A movimentação no Capital do Fundo no exercício de 2017 foi a abaixo descrita:

	2017					
	Saldo em 31-12-2016	Subscrições / Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2016	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2017
Unidades de participação	1.470.755	-	-	-	-	1.470.755
Variações patrimoniais	25.279.254	-	-	-	-	25.279.254
Resultados transitados	(29.659.438)	-	-	8.948.311	-	(20.711.128)
Resultado líquido do exercício	8.948.311	-	-	(8.948.311)	1.315.894	1.315.894
	<u>6.038.881</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.315.894</u>	<u>7.354.775</u>
Número de unidades de participação	<u>294.151</u>					<u>294.151</u>

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

Valor da unidade de participação 20,5299 25,0034
Os resultados acumulados de €20.711.128 correspondem à soma dos resultados acumulados negativos de exercícios anteriores a 31 de Dezembro de 2016 no valor de €29.659.438 e do resultado líquido do exercício de 2016, um lucro no valor de €8.948.311. O resultado líquido positivo do exercício de 2017 no valor de €1.315.894, veio consolidar a inversão da tendência negativa que se vinha a verificar nos anos anteriores, deveu-se principalmente a ganhos em ativos imobiliários, derivado da reavaliação dos imóveis em carteira e ao rendimento (rendas) que esses mesmos ativos imobiliários geraram no período.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "SERTORIUS"
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Imóvel / Terreno	2017									
	Área (m ²)	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da avaliação	Valor de avaliação	Data da avaliação	Valor de avaliação	Valor do Imóvel	País	Localização
1. Imóveis situados em Estados da União Europeia										
1.4 Construções										
1.4.1 Arrendadas										
Prédio Urbano Rádio Popular Guimarães	3.485	15-10-2008	3.154.033	04-09-2017	2.287.217	04-09-2017	2.309.000	2.298.109	PT	Guimaraes
Prédio Urbano Rádio Popular Gaia	2.277	15-10-2008	5.768.593	04-09-2017	4.023.035	04-09-2017	4.090.000	4.056.518	PT	Gaia
Atlantic Park Famalicão	12.290	31-03-2010	11.183.365	04-09-2017	8.254.555	04-09-2017	8.298.100	8.276.328	PT	V. N. Famalicao
Atlantic Retail Park Grijó Fracção A	49	31-03-2010	35.873	04-09-2017	123.155	04-09-2017	130.130	126.643	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção B	383	31-03-2010	231.286	04-09-2017	806.209	04-09-2017	815.970	811.090	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção C	1.991	31-03-2010	1.202.147	04-09-2017	737.330	04-09-2017	844.710	791.020	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção D	1.208	31-03-2010	729.061	04-09-2017	964.690	04-09-2017	991.544	978.117	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção E	1.011	31-03-2010	598.092	04-09-2017	532.972	04-09-2017	555.400	544.186	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção F	1.208	31-03-2010	729.061	04-09-2017	660.257	04-09-2017	673.080	666.669	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção G	335	31-03-2010	201.944	04-09-2017	438.940	04-09-2017	467.045	452.993	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção I	1.938	31-03-2010	1.170.432	04-09-2017	843.988	04-09-2017	996.550	920.269	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção J	375	31-03-2010	226.567	04-09-2017	111.440	04-09-2017	120.972	116.206	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção L	239	31-03-2010	113.650	04-09-2017	87.020	04-09-2017	94.547	90.784	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção M	2.413	31-03-2010	685.237	04-09-2017	870.340	04-09-2017	953.922	912.131	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção O	239	31-03-2010	111.929	04-09-2017	87.020	04-09-2017	94.547	90.784	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção P	239	31-03-2010	111.929	04-09-2017	94.547	04-09-2017	103.200	98.874	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção Q	2.413	31-03-2010	685.237	04-09-2017	953.922	04-09-2017	1.031.620	992.771	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção R	2.413	31-03-2010	685.237	04-09-2017	897.670	04-09-2017	953.922	925.796	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção S	239	31-03-2010	111.929	04-09-2017	89.740	04-09-2017	94.547	92.144	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção A	456	31-03-2010	740.681	04-09-2017	481.600	04-09-2017	489.093	485.347	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção B	1.754	31-03-2010	1.296.996	04-09-2017	1.059.900	04-09-2017	1.079.290	1.069.595	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção C	860	31-03-2010	739.330	04-09-2017	782.900	04-09-2017	799.926	791.413	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção D	826	31-03-2010	642.304	04-09-2017	526.833	04-09-2017	531.000	528.917	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção E	864	31-03-2010	675.177	04-09-2017	560.808	04-09-2017	563.200	562.004	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção F	936	31-03-2010	758.316	04-09-2017	947.752	04-09-2017	1.093.200	1.020.476	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção G	958	31-03-2010	708.540	04-09-2017	854.366	04-09-2017	987.400	920.883	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção H	948	31-03-2010	730.193	04-09-2017	421.200	04-09-2017	488.132	454.666	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção I	924	31-03-2010	690.501	04-09-2017	554.200	04-09-2017	656.373	605.287	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção J	444	31-03-2010	322.549	04-09-2017	219.193	04-09-2017	257.900	238.547	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção L	181	31-03-2010	139.432	04-09-2017	166.028	04-09-2017	183.400	174.714	PT	Setubal

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "SERTORIUS"
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

Atlantic Retail Park de Setubal Fracção M	298	31-03-2010	217.426	04-09-2017	226.427	04-09-2017	226.700	226.564	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção N	296	31-03-2010	427.687	04-09-2017	210.600	04-09-2017	226.417	218.509	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção O	214	31-03-2010	309.371	04-09-2017	145.100	04-09-2017	166.028	155.564	PT	Setubal
Atlantic Park Tondela	5.213	31-03-2010	2.992.963	04-09-2017	2.576.270	04-09-2017	2.635.000	2.605.635	PT	Tondela
Viseu Retail Park Fracção A	7.739	31-03-2010	4.905.795	04-09-2017	2.208.522	04-09-2017	2.613.000	2.410.761	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção B	144	31-03-2010	104.000	04-09-2017	130.167	04-09-2017	134.300	132.234	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção C	581	31-03-2010	403.000	04-09-2017	450.100	04-09-2017	504.397	477.249	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção D	525	31-03-2010	364.000	04-09-2017	406.700	04-09-2017	459.258	432.979	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção H	726	31-03-2010	494.000	04-09-2017	561.700	04-09-2017	634.214	597.957	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção I	640	31-03-2010	442.000	04-09-2017	495.000	04-09-2017	558.983	526.992	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção J	2.161	31-03-2010	1.482.000	04-09-2017	840.175	04-09-2017	862.400	851.288	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção L	551	31-03-2010	377.000	04-09-2017	427.400	04-09-2017	430.344	428.872	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção M	586	31-03-2010	403.000	04-09-2017	430.344	04-09-2017	453.500	441.922	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção N	145	31-03-2010	104.000	04-09-2017	148.394	04-09-2017	165.900	157.147	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção O	133	31-03-2010	91.000	04-09-2017	133.555	04-09-2017	151.100	142.328	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção Q	25	31-03-2010	19.500	04-09-2017	32.900	04-09-2017	38.879	35.890	PT	Viseu
Rua Tomás Ribeiro, N°50, Fracção B	323	28-12-2017	<u>913.149</u>	28-12-2017	<u>968.276</u>	28-12-2017	<u>977.000</u>	<u>972.638</u>	PT	Lisboa
Total			<u>49.229.510</u>		<u>39.830.457</u>		<u>41.985.140</u>	<u>40.907.799</u>		
1.4.2 Não Arrendadas										
Atlantic Retail Park Grijó Fracção H	335	31-03-2010	201.944	04-09-2017	438.940	04-09-2017	467.045	452.993	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção N	2.413	31-03-2010	685.237	04-09-2017	870.340	04-09-2017	953.922	912.131	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção P	1.665	31-03-2010	387.096	04-09-2017	299.574	04-09-2017	335.500	317.537	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção Q	560	31-03-2010	130.216	04-09-2017	100.793	04-09-2017	112.800	106.797	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção R	566	31-03-2010	131.573	04-09-2017	101.837	04-09-2017	113.900	107.869	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção S	1.480	31-03-2010	344.059	04-09-2017	266.258	04-09-2017	298.200	282.229	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção T	720	31-03-2010	167.366	04-09-2017	129.540	04-09-2017	145.100	137.320	PT	Setubal
Viseu Retail Park Fracção E	925	31-03-2010	637.000	04-09-2017	634.214	04-09-2017	716.900	675.557	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção F	1.201	31-03-2010	832.000	04-09-2017	835.900	04-09-2017	933.096	884.498	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção G	250	31-03-2010	169.000	04-09-2017	322.800	04-09-2017	340.191	331.496	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção P	39	31-03-2010	26.000	04-09-2017	50.400	04-09-2017	59.358	54.879	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção R	2.013	31-03-2010	1.378.000	04-09-2017	692.436	04-09-2017	735.800	714.118	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção S	603	31-03-2010	403.000	04-09-2017	445.500	04-09-2017	502.997	474.249	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção T	546	31-03-2010	<u>370.500</u>	04-09-2017	<u>445.500</u>	04-09-2017	<u>502.997</u>	<u>474.249</u>	PT	Viseu
Total			<u>5.862.991</u>		<u>5.634.032</u>		<u>6.217.806</u>	<u>5.925.919</u>		
Total de Imóveis situados em Portugal			<u>55.092.500</u>		<u>45.464.489</u>		<u>48.202.946</u>	<u>46.833.718</u>		

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

A 31 de Dezembro de 2017 a totalidade das partes não arrendadas corresponde a cerca de 14%, 24%, 33% e 29% do total das áreas consideradas para efeitos de arrendamento dos imóveis Atlantic Park Grijó, Atlantic Park Famalicão, Atlantic Park Setúbal e Viseu Retail Park. O Atlantic Park de Tondela tem 100% de ocupação uma vez que se encontra arrendado na sua totalidade à Sonae. Em 2017, o total de rendimentos obtidos das várias fracções dos imóveis, que se encontram arrendados, foi de €2.945.752 (2016: €2.853.399) (ver Nota 23).

Liquidez	2017					
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
7.1.1 Numerário						
Caixa		EUR				76
7.1.2 Depósitos à ordem						
DO Banco Invest 0.00%		EUR			-	15.790
DO Millennium BCP 0.00%		EUR			-	4.882
DO Banco Invest 0.00%		EUR			-	72.757
DO Banco Invest 0.00%		EUR			-	187.234
7.2.1 Depósitos com pré-aviso e a prazo						
DP Banco Invest 0,05% 20171115 20171218		EUR			2	500.002
Total					<u>2</u>	<u>780.742</u>

Empréstimos	2017					
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
8.1 Empréstimos óbtidos						
Emprestimo Bancario Banco Millennium BCP 1.7500% 31/03/2016 a 31/03/2019		EUR			(450)	(9.248.100)
Emprestimo Bancario Banco Millennium BCP 1.7500% 31/03/2016 a 31/03/2019		EUR			(49)	(1.000.000)
Emprestimo Bancario Banco Millennium BCP 1.7500% 31/03/2016 a 31/03/2019		EUR			(427)	(8.783.200)
Emprestimo Bancario Banco Millennium BCP 1.7500% 31/03/2016 a 31/03/2019		EUR			(344)	(7.086.300)
Emprestimo Bancario Banco Millennium BCP 1.7500% 31/03/2016 a 31/03/2019		EUR			(129)	(2.658.600)
Emprestimo Bancario Banco Millennium BCP 1.7500% 31/03/2016 a 31/03/2019		EUR			(521)	(10.723.800)
					<u>(1.920)</u>	<u>(39.500.000)</u>

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "SERTORIUS"
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

Outros valores a regularizar	2017					
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>9.1.5. Outros ativos</u>						
VALORES ATIVOS- OUTROS		EUR			-	4.518.189
<u>9.2.6. Outros passivos</u>						
VALORES PASSIVOS - OUTROS		EUR			-	<u>(5.277.874)</u>
Total						<u><u>(759.685)</u></u>
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO						<u><u>7.354.775</u></u>

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 6 – CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

Contas	2017			Saldo em 31-12-2017
	Saldo em 31-12-2016	Aumentos	Reduções	
Numerário	78			76
Depósitos à ordem	134.269			280.663
Depósitos a prazo	1.020.000	4.300.000	(4.820.000)	500.000
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
Total	1.154.348	4.300.000	(4.820.000)	780.740

Contas	2016			Saldo em 31-12-2016
	Saldo em 31-12-2015	Aumentos	Reduções	
Numerário	120			78
Depósitos à ordem	869.202			134.269
Depósitos a prazo	3.660.000	15.408.000	(18.048.000)	1.020.000
Unidades de participação em fundos de tesouraria	5.313.121	-	(5.313.121)	-
Total	9.842.443	15.408.000	(23.361.121)	1.154.348

Durante o exercício de 2017, as contas de Depósitos à Ordem no Banco Depositário e em outras instituições de crédito não foram remuneradas (Ver Nota 3).

Relativamente aos Depósitos a Prazo vivos a 31 de Dezembro de 2017, foi constituído no mês de Dezembro um depósito a prazo, junto do Banco Depositário com taxa de 0,05% para 30 dias. O montante de depósitos a prazo vivos ascende a €500.000.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 8 – ENTIDADES COM DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Contas / Entidades	2017		2016	
	Devedores p/ rendas vencidas	Contas / Entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Contas / Entidades
Radio Popular	3.512.158	Radio Popular	3.081.569	
Office Pak	468.402	Office Pak	468.402	
Resgarfo	189.163	Resgarfo	189.163	
Melhor Medida	76.745	Reste e Ramos	62.114	
Reste e Ramos	62.114	Maria Silva Grosso	26.412	
Maria Silva Grosso	26.412	Bolas & Festas	18.929	
Bolas & Festas	18.929	Vistripas	18.438	
Reference Target	9.193	Alegrepinguim	18.223	
Falésia dos Sentidos	6.458	Reference Target	9.193	
Mundo Textil	5.859	Falésia dos Sentidos	6.458	
Cacifo	4.520	Mundo Textil	5.859	
BANIF	1.210	Cacifo	4.665	
Central de Borla	1.060	Pluri-Diverte	1.500	
Vendirect	525	BANIF	1.210	
BCL XXI	464	Central de Borla	1.060	
Maria do Rosário Silva	308	Vendirect	525	
Fernando Jorge Gradiz Pereira	302	Maria do Rosário Silva	308	
		Fernando Jorge Gradiz Pereira	302	
		Vodafone	212	
Total	<u>4.383.822</u>	Total	<u>3.914.542</u>	

Durante o exercício de 2017, as provisões foram reforçadas em termos líquidos no montante de €469.280 (2015: €1.690.225) valor que corresponde à totalidade das dívidas de diversos lojistas consideradas de cobrança duvidosa (ver Nota 11).

Face a 31 de Dezembro de 2016, verificou-se um aumento do valor total de devedores por rendas vencidas de €469.280.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 10 – DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

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

Rubrica do Balanço	Valores	2017	
		Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados (i)	(39.500.000)	Garantia Hipotecária sobre os Retail Park (Viseu, Grijó, Setubal, Tondela e Famalicão) e RP Guimarães e RP Gaia	46.833.718
Total	(39.500.000)		46.833.718

Rubrica do Balanço	Valores	2016	
		Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados (i)	(40.100.000)	Garantia Hipotecária sobre os Retail Park (Viseu, Grijó, Setubal, Tondela e Famalicão)	38.806.652
Total	(40.100.000)		38.806.652

(i) Empréstimos obtidos junto do Millennium BCP com garantia hipotecária sobre os imóveis. As presentes hipotecas permanecerão em vigor enquanto não se liquidarem todas as quantias devidas. A maturidade dos empréstimos é em 31 de Março de 2019. A taxa de juro aplicada é a Euribor a 6 meses do dia da liquidação acrescido de um *spread* de 1,75%. O reembolso previsto corresponde a um valor anual fixo de 300.000€, pago em 12 prestações mensais, e o restante no vencimento (ver Nota 13). Além desta amortização fixa, durante o exercício de 2017 foi efetuada uma amortização no valor de €325.000, prevista no último aditamento contratual.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 11 – DESDOBRAMENTO DAS CONTAS DE AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER

Contas	2017			Saldo em 31-12-2017
	Saldo em 31-12-2016	Aumentos	Reduções	
Ajustamentos para crédito vencido	3.914.540	767.342	(298.058)	4.383.824
Provisões para encargos	2.250	-	-	2.250
Total	3.916.790	767.342	(298.058)	4.386.074

Contas	2016			Saldo em 31-12-2016
	Saldo em 31-12-2015	Aumentos	Reduções	
Ajustamentos para crédito vencido	5.604.765	615.600	(2.305.826)	3.914.540
Provisões para encargos	2.250	-	-	2.250
Total	5.607.015	615.600	(2.305.826)	3.916.790

O montante total de reduções ocorridas durante o ano de 2017 no valor de €298.058, é composto por dívidas que se tornaram incobráveis em 2016 no montante total de €18.438 correspondentes ao devedor “Vistripas”. Em termos líquidos, ocorreu um aumento das provisões dos restantes devedores no montante de €487.717 (2016: reversão líquida de €1.690.225). Este aumento líquido das provisões, adicionado do efeito dos valores incobráveis, acima explicado, totaliza o montante de €469.280 correspondente à movimentação ocorrida no ano de 2017 nos ajustamentos para dívidas vencidas.

O valor provisionado à data de 31 de Dezembro de 2017 corresponde à totalidade das dívidas de diversos lojistas consideradas de cobrança duvidosa (ver Nota 8).

NOTA 12 – IMPOSTOS

Tal como descrito na nota introdutória, o Fundo a partir de 1 de Julho de 2015 é isento de IRC sobre rendimentos prediais e aplicações, não tendo qualquer valor apurado desde essa data.

Os impostos suportados pelo Fundo em 2017 e 2016 apresentam a seguinte composição:

	2017	2016
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	31.571	98.259
Outros Impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	59.325	40.493
Total de Impostos suportados	90.896	138.753

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

NOTA 13 – DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros a 31 de Dezembro de 2017 e 2016 resumem-se pela seguinte tabela:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tipo de responsabilidade		
Valores cedidos em Garantia	46.833.718	38.806.652

Em 31 de dezembro de 2017 os valores cedidos em garantia encontram-se detalhados na Nota 10, sendo na sua totalidade o valor dos colaterais dos empréstimos em vigor.

NOTA 14 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

A rubrica de acréscimos e diferimentos ativos a 31 de Dezembro de 2017 e 2016 decompõem-se conforme segue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	2	3
Outros acréscimos e diferimentos	<u>75.670</u>	<u>-</u>
Total	<u>75.672</u>	<u>3</u>

O saldo da rubrica “Acréscimo de Proveitos” é referente à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes a 31 de Dezembro de 2017.

O saldo que se registava na rubrica “Outros acréscimos e diferimentos” a 31 de Dezembro de 2017 diz essencialmente respeito ao montante de €48.838 correspondente a 95% das taxas de arbitragem pagas pelo Fundo no âmbito do pedido de pronúncia arbitral sobre o processo de reversão de IMT despoletado pela Autoridade Tributária (AT).

De acordo com a decisão arbitral, foi dada razão ao Fundo neste processo, tendo a mesma contemplado a condenação da requerente (Fundo) e da requerida (AT) no pagamento das custas do processo na proporção de 5% e 95%, respetivamente.

Para além do valor atrás referido, o saldo de “Outros acréscimos e diferimentos” inclui ainda os saldos em aberto nas contas-correntes do *property manager* utilizadas na gestão das despesas comuns de cada ativo imobiliário por si gerido, deduzidos das despesas comuns de Janeiro de 2018 faturadas em Dezembro de 2017 aos arrendatários dos imóveis

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 15 – CONTAS DE TERCEIROS (PASSIVO)

As contas de terceiros no passivo a 31 de Dezembro de 2017 e de 2016 resumem-se de acordo com a seguinte tabela:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	106.844	15.083
Banco Depositário	23.672	22.505
Entidades Avaliadoras de Imóveis	7.872	-
Autoridades de Supervisão	400	200
	<u>138.788</u>	<u>37.788</u>
Outras contas de credores		
Imposto Sobre o Rendimento	759	62
IVA	94.341	(6.039)
Outros credores	269.915	220.074
	<u>365.016</u>	<u>214.097</u>
Empréstimos Não Titulados		
Millennium BCP	39.500.000	40.100.000
	<u>39.500.000</u>	<u>40.100.000</u>
Total	<u>40.003.803</u>	<u>40.351.885</u>

As Comissões e outros encargos a pagar reflectem as comissões de gestão, de depositário e de supervisão a pagar à Sociedade Gestora, ao banco depositário e à CMVM, respectivamente, a serem liquidadas em Janeiro de 2018.

A rubrica de “Outras contas de credores” inclui os valores de imposto sobre o rendimento, IVA e Imposto Municipal sobre imóveis a entregar ao Estado, bem como outros credores, que representam os saldos em dívida a prestadores de serviços do Fundo, onde se incluem advogados, o auditor e o *property manager*.

O valor de outros credores inclui o valor de €236.063 referente a cauções entregues por lojistas (2016: €194.909).

O saldo apresentado na rubrica de “Empréstimos não titulados” corresponde a cinco linhas de crédito concedidas pelo Millennium BCP cujo objectivo foi financiar os cinco “Retail Park” que o Fundo adquiriu em 2010. Em Março de 2016 ocorreram aditamentos aos contratos que alteraram o período do contratos iniciais, passando os maturidades dos mesmos a ser em 31 de Março de 2019. No exercício de 2017 foram efectuadas amortizações de capital num total de €600.000, pelo que o saldo em dívida a 31 de Dezembro de 2017 ascende a €39.500.000.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 16 – CONTAS DE ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

As contas de acréscimos e diferimentos passivos a 31 de Dezembro de 2017 e de 2016 resumem-se como segue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	1.920	1.949
Imposto de Selo	996	835
Imposto Municipal sobre Imóveis	162.921	143.134
Outros fornecedores	-	4.865
Receitas com proveito diferido		
Rendas	222.159	217.459
Outros acréscimos e diferimentos	<u>-</u>	<u>28.943</u>
Total	<u>387.997</u>	<u>397.186</u>

A rubrica “Acréscimo de custos” inclui a 31 de Dezembro de 2017 a especialização dos juros e respectivo imposto de selo dos empréstimos de €1.920 (2016: €1.949), bem como o imposto municipal sobre imóveis respeitante a 2017 a liquidar em 2018.

O saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2016, na rubrica “Receitas com proveito diferido” dizia respeito na íntegra às rendas de 2018 pagas em 2017 pelos arrendatários dos imóveis, visto que grande parte dos inquilinos pagam a renda antecipadamente, de acordo com os respetivos contratos de arrendamento.

NOTA 17 – JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

O saldo da rubrica “Juros de operações correntes” refere-se na íntegra aos custos dos financiamentos obtidos junto do Millennium BCP.

Adicionalmente, ver Nota 15.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Juros e Custos Equiparados		
De Empréstimos Não Titulados	(705.006)	(695.205)
Total	<u>(705.006)</u>	<u>(695.205)</u>

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 18 – COMISSÕES

Os custos com comissões decompõem-se como segue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comissões e Taxas		
Comissão Gestão	246.980	60.000
Comissão de depósito	46.672	44.371
Taxa de Supervisão	2.400	2.437
Outras comissões	9.145	28.794
Total	<u>305.197</u>	<u>135.603</u>

Aumento da comissão de gestão reflete a alteração das condições de remuneração da Sociedade Gestora acordada após o primeiro trimestre do ano de 2017.

NOTA 19 – IMPOSTOS INDIRECTOS

O saldo apresentado na rubrica de Impostos indirectos decompõe-se como segue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impostos Indirectos:		
Imposto Selo	<u>31.571</u>	<u>98.259</u>
Outros Impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	<u>59.325</u>	<u>40.493</u>
Total de Impostos suportados	<u>90.896</u>	<u>138.753</u>

O imposto de selo das operações financeiras inclui o imposto de selo devido sobre os juros dos empréstimos contratados.

Conforme referido na Nota introdutória vi., com a entrada em vigor das alterações ao Orçamento de Estado de 2010, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular passaram a estar sujeitos a IMI, no entanto, existe um regime de excepção para imóveis detidos com intenção de revenda com base no qual foi pedida a isenção dos imóveis em carteira à Autoridade Tributária. O saldo apresentado na rubrica “Imposto Municipal sobre Imóveis” refere-se à estimativa do valor referente a 2017, a ser liquidado quando for recebida a respectiva nota de liquidação em 2018.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 20 – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A 31 de Dezembro de 2017 a rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” resume-se como segue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Seguros	72.022	56.970
Conservação	84.277	139.650
Auditoria	17.800	22.500
Avaliações	9.500	22.600
Honorários	79.723	113.649
Custo Despesas Comuns	173.088	246.161
Outros	11.365	937
Total	<u>447.775</u>	<u>602.468</u>

Encontram-se contabilizados na rubrica de Honorários essencialmente, os custos incorridos com a prestação de serviços de assessoria jurídica e de consultoria por terceiros, relacionados com a actividade do Fundo.

NOTA 21 – PERDAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

A 31 de Dezembro de 2017 e 2016 a rubrica de “Perdas de exercícios anteriores” resume-se como segue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Perdas imputáveis a exerc anterior		
Perdas imputáveis a exerc anterior	24.393	10.149
Total	<u>24.393</u>	<u>10.149</u>

NOTA 22 – GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

A 31 de Dezembro de 2017 e 2016 as rubricas de Ganhos ou de perdas em operações financeiras e activos imobiliários resumem-se em:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Na carteira de titulos de particip	-	2.745
Em Activos Imobiliários	3.011.973	8.309.271
Ganhos na alienação	1.000	-
Outros Ganhos	3.010.973	8.309.271
	-	
Perdas Oper. Financ. e act. Imob.	(2.599.488)	(524.522)

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Montantes expressos em Euros)

Em Activos Imobiliários	<u>(2.599.488)</u>	<u>(524.522)</u>
	<u><u>412.485</u></u>	<u><u>7.787.493</u></u>

O saldo liquido de €412.485 detalhado no quadro acima, é respeitante às variações resultantes das reavaliações imobiliárias efectuadas ao património do Fundo em 2017.

Nos ganhos com a carteira de títulos está registada a valorização das unidades de participação detidas no fundo Eurobox no exercício de 2016, fundo esse que foi liquidado durante o ano de 2016.

NOTA 23 – RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

A rubrica de Rendimentos de Activos Imobiliários em 2017 e em 2016 decompõe-se da seguinte forma:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rendas		
Atlântic Park Setubal	571.858	547.697
Atlântic Park Famalicão	519.550	517.165
Atlântic Park Grijó	442.979	470.265
Rádio Popular - Gaia	434.807	406.348
Viseu Retail Park	363.696	368.756
APCarvalhos	243.570	228.583
Rádio Popular Guimarães	232.517	218.585
Atlantic Park Tondela	136.000	96.000
Rua Tomás Ribeiro, N°50 - B	774	-
Total	<u><u>2.945.752</u></u>	<u><u>2.853.399</u></u>

NOTA 24 – REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no n.º 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2017 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Sertorius, é como segue:

Remunerações	31-dez-17
Remunerações Fixas	171.518
Remunerações Variáveis	0
Total	

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (30%) 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 2017 (574.311 euros).

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2017 foi de 26 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.

NOTA 25 – VALORES INCOBRÁVEIS

A rubrica de Valores Incobráveis em 2017 e em 2016 decompõe-se da seguinte forma:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valores incobráveis	0	1 807 330
Total	<u>0</u>	<u>1 807 330</u>

Em 2016 foi efetuado o write-off da dívida dos clientes devido à sua incobrabilidade. Adicionalmente, ver comentários na Nota 11.

NOTA 26 – EVENTOS SUBSEQUENTES

Após a data de balanço não ocorreram acontecimentos que dessem lugar a ajustamentos ou divulgações nas demonstrações financeiras do Fundo.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo Fechado de Investimento Imobiliário Sertorius** (ou Fundo), gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (ou Entidade Gestora), que compreendem o Balanço, em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 52 132 648 euros e um total de capital do fundo de 7 354 775 euros, incluindo um resultado líquido de 1 315 894 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano 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 **Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário Sertorius**, em 31 de dezembro de 2017, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

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 Fundo 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 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 ano corrente. 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:

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
Valorização dos ativos imobiliários	
<p>A carteira de imóveis ascende a € 46 833 718, correspondendo a cerca de 90% do ativo. O seu justo valor é determinado por dois peritos avaliadores independentes, no cumprimento do Regulamento de Gestão e do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC). A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade daqueles ativos e o risco associado à utilização de pressupostos, estimativas e projeções nas avaliações e considerações sobre a liquidez e heterogeneidade do mercado imobiliário. As divulgações relacionadas com esta matéria estão incluídas nas notas 1, 3, 6 e 22 do anexo às demonstrações financeiras.</p>	<p>A obtenção de evidência de auditoria envolveu, nomeadamente: (i) avaliação da independência, objetividade e qualificação dos avaliadores independentes; (ii) verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão, do RGOIC e demais Regulamentos da CMVM; (iii) análise por amostra da acuidade dos relatórios de avaliação e dos pressupostos utilizados; (iv) confirmação dos valores de avaliação e registo pela média; (v) confirmação da titularidade dos imóveis; (vi) verificação das operações de compra, venda e demais vicissitudes na valorização dos imóveis, e; (vii) análise da natureza e suporte dos encargos com obras e política de capitalização.</p>
Reconhecimento do rédito (rendas de ativos imobiliários)	
<p>As rendas (rendimento) obtidas pelos imóveis em carteira (€ 2 945 752) constituem uma importante origem de fundos e de rendimento no período. A consideração desta matéria como relevante para a auditoria, para além da sua materialidade para os resultados do período teve a ver com o risco associado ao controlo das operações e cobranças. As divulgações relacionadas com esta matéria estão incluídas nas notas 3, 6 e 23 do anexo às demonstrações financeiras.</p>	<p>Em relação ao rédito associado a rendas de ativos imobiliários, a resposta do auditor envolveu: (i) análise dos contratos e da sua concordância com os registos contabilísticos, incluindo testes globais às rendas registadas e testes de revisão analítica sobre a variação das rendas reconhecidas nas contas; (ii) verificação da documentação de renegociação de rendas e das evidências sobre a situação atual dos imóveis (arrendados/devolutos), e; (iii) revisão dos critérios de reconhecimento do rédito com rendas e correspondentes ajustamentos de imparidade.</p>

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de

investimento mobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) 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; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo 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 Fundo.

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: (i) 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; (ii) 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 Entidade Gestora do Fundo; (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão; (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso

relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades; (v) 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; (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria; (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente 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; (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora 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: (i) fomos nomeados auditores do Fundo pela

primeira vez pelo órgão de gestão da Entidade Gestora para um mandato compreendido entre 2016 e 2017; (ii) 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; (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do Fundo em 23 de fevereiro de 2018; (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, nº 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo 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: (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo; (ii) 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; (iii) o controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo; (iv) 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; (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral; (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 23 de fevereiro de 2018



João Guilherme Melo de Oliveira, em representação de
BDO & Associados - SROC