

SERTORIUS 2018



RELATÓRIO E CONTAS

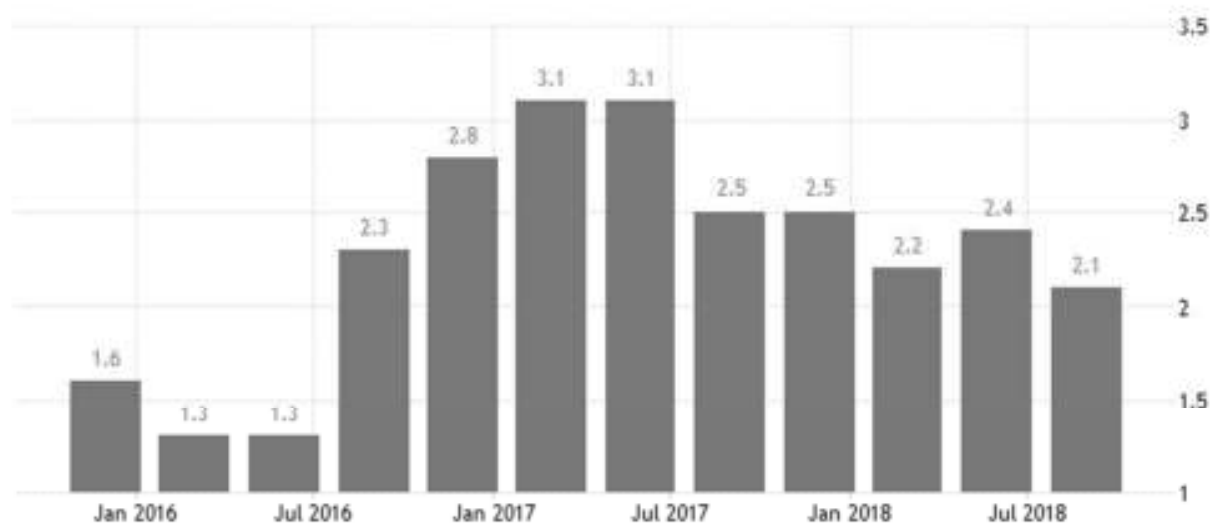
FUNDBOX SGFII
Europe's Most Western Fund Manager





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.



SOURCE: TRADINGECONOMICS.COM | STATISTICS PORTUGAL

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 Sertorius é um fundo fechado de rendimento, que privilegia a capitalização de rendimentos. Iniciou actividade em 2008, com uma duração inicial de 7 anos, prorrogada em 2015 por mais cinco anos. 2018 foi, pois, o décimo exercício completo do Sertorius, no qual a carteira do Fundo se manteve sem alterações, composta por oito activos, maioritariamente de retalho. O valor da carteira apreciou-se um pouco mais de 2%, atingindo €47,8 milhões. O endividamento do Fundo foi reduzido em €700 mil, com recurso ao autofinanciamento, fixando-se em 31 de Dezembro em 80,1% do valor da carteira. O valor dos rendimentos dos activos imobiliários caiu 17,2%, reflectindo o acordo atingido, após longas negociações, com a Radio Popular e que permitiu reescalonar os níveis de rendas a pagar pela Radio Popular de forma compatível com a progressiva liquidação da dívida gerada nos anos da Grande Recessão, e fixou-se marginalmente acima de 5% do valor da carteira.

INVESTIMENTOS DO EXERCÍCIO

Não aplicável.

ALIENAÇÕES DO EXERCÍCIO

Não aplicável.

COMENTÁRIO AOS RESULTADOS

A 31 de Dezembro de 2016 o Balanço do Sertorius evidenciava um legado de prejuízos transitados superior a €29 milhões. 2018 foi o terceiro exercício lucrativo consecutivo, de quase €2,2 milhões, com o efeito combinado de redução do legado para menos de €20 milhões, algo que a Administração da Sociedade Gestora regista com muita satisfação. Relativamente a 2017, o Resultado Líquido sobe mais de €870 mil, reflectindo o impacto positivo do acordo com a Radio Popular, que, não obstante ter reduzido os proveitos, permitiu a reversão de provisões em montante que compensou largamente este efeito.

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. Assim, propõe-se que o Resultado Líquido do Exercício seja levado a Resultados Transitados.

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 continuado apoio.

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

FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SERTORIUS

BALANÇO 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							CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	-	-	-	-	-	Unidades de participação	2	1.470.755	1.470.755
Construções	1 e 3	55.037.250	4.593.698	(11.770.108)	47.860.840	46.833.718	Variações patrimoniais	2	25.279.254	25.279.254
Total de activos imobiliários		<u>55.037.250</u>	<u>4.593.698</u>	<u>(11.770.108)</u>	<u>47.860.840</u>	<u>46.833.718</u>	Resultados transitados	2	(19.395.234)	(20.711.128)
DISPONIBILIDADES							Resultado líquido do exercício	2	<u>2.211.797</u>	<u>1.315.894</u>
Caixa	7	27			27	76	Total do Capital do Fundo		<u>9.566.572</u>	<u>7.354.775</u>
Depósitos à ordem	7	210.228			210.228	280.663	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	950.000			950.000	500.000	Ajustamentos de dívidas a receber	11	3.846.892	4.383.824
Total das disponibilidades		<u>1.160.255</u>			<u>1.160.255</u>	<u>780.740</u>	Provisões acumuladas	11	<u>2.250</u>	<u>2.250</u>
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							Total de Provisões acumuladas		<u>3.849.142</u>	<u>4.386.074</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	189.179	138.788
CONTAS DE TERCEIROS							Outras contas de credores	15	305.959	365.016
Devedores por rendas vencidas	8	3.846.894			3.846.894	4.383.822	Empréstimos não titulados	15	<u>38.800.000</u>	<u>39.500.000</u>
Outras contas de devedores		83.021			83.021	58.698	Total de valores a pagar		<u>39.295.139</u>	<u>40.003.803</u>
Total dos valores a receber		<u>3.929.915</u>			<u>3.929.915</u>	<u>4.442.519</u>	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Acréscimos de custos	16	161.072	165.838
Acréscimos de proveitos	14	18			18	2	Receitas com proveito diferido	16	168.307	222.159
Despesas com custo diferido	14	5.313			5.313	-	Outros acréscimos e diferimentos	16	-	-
Outros acréscimos e diferimentos	14	83.889			83.889	75.670	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>329.378</u>	<u>387.997</u>
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>89.220</u>			<u>89.220</u>	<u>75.672</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>53.040.231</u>	<u>52.132.648</u>
Total do Activo		<u>60.216.641</u>	<u>4.593.698</u>	<u>(11.770.108)</u>	<u>53.040.231</u>	<u>52.132.648</u>				
Total do número de unidades de participação	2				294.151	294.151	Valor unitário da unidade de participação	2	32,5227	25,0034

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

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SERTORIUS

DEMONSTRAÇÃO DE 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:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes	17	693.018	705.006	Outras, de operações correntes		87	207
Comissões:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	18	-	-	Da carteira de títulos e participações	22	-	-
Outras, de operações correntes	18	386.481	305.197	Em activos imobiliários	22	1.858.612	3.011.973
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Reversões de ajustamentos e de provisões			
Em activos imobiliários	22	776.240	2.599.488	De ajustamentos de dívidas a receber	11	1.433.746	298.058
Impostos:				Rendimentos de activos imobiliários	23	2.438.502	2.945.752
Imposto sobre rendimento	12	-	-	Outros proveitos e custos correntes		-	-
Impostos indirectos	12 e 19	49.034	90.896	Total de proveitos e ganhos correntes		5.730.947	6.255.990
Provisões do exercício:				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Ajustamentos de dívidas a receber	11	896.814	767.342	Ganhos de exercícios anteriores		28.721	-
Fornecimentos e serviços externos	20	668.779	447.775	Total de proveitos e ganhos eventuais		28.721	-
Total de custos e perdas correntes		3.470.365	4.915.704				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
Valores incobráveis	25	77.506	-				
Perdas de exercícios anteriores	21	-	24.393				
Outras perdas eventuais		-	-				
Total de custos e perdas eventuais		77.506	24.393				
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	2	2.211.797	1.315.894	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	2	-	-
		5.759.668	6.255.990			5.759.668	6.255.990
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		(48.784)	(24.393)
Resultados de activos imobiliários		2.852.096	2.910.462	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		2.211.797	1.315.894
Resultados correntes		2.260.581	1.340.286	Resultados líquidos do período		2.211.797	1.315.894

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

FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SERTORIUS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

	2018	2017
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	-
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Pagamento de rendimentos aos participantes	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	-
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários	-	38.900
Rendimentos de activos imobiliários	4.166.917	3.974.696
Outros recebimentos de activos imobiliários	11.050	-
	<u>4.177.968</u>	<u>4.013.596</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)	-	(850.000)
Comissões de activos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(1.331.988)	(1.293.848)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(5.885)	(1.316)
	<u>(1.337.873)</u>	<u>(2.145.164)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	2.840.095	1.868.433
<u>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</u>		
Recebimentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Pagamentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	-
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	70	208
Impostos e taxas	48.838	-
	<u>48.908</u>	<u>208</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(293.829)	(155.220)
Comissão de depositário	(47.317)	(45.505)
Juros devedores de depósitos bancários e empréstimos	(716.168)	(693.371)
Impostos e taxas	(615.507)	(631.941)
Reembolso de empréstimos	(700.000)	(600.000)
Outros pagamentos correntes	(136.667)	(116.212)
	<u>(2.509.487)</u>	<u>(2.242.248)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	(2.460.579)	(2.242.040)
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	379.515,53	(373.608)
Disponibilidades no início do exercício	780.740	1.154.348
Disponibilidades no fim do exercício	1.160.255	780.740

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

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(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 2018 são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores de 2017.

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 2018
(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 2018
(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

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

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 2018
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2018 o Fundo não tem valias potenciais a registar conforme decorre do quadro seguinte:

Imóvel	2018				Diferença
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	
Construções					
Prédio Urbano Rádio Popular Guimarães	3.154.033	(927.533)	2.226.500	2.226.500	-
Prédio Urbano Rádio Popular Gaia	5.768.593	(1.888.593)	3.880.000	3.880.000	-
Atlantic Park Famalicão	11.183.365	(2.929.865)	8.253.500	8.253.500	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção A	35.873	99.132	135.005	135.005	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção B	231.286	477.429	708.715	708.715	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção C	1.202.147	(229.047)	973.100	973.100	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção D	729.061	229.539	958.600	958.600	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção E	598.092	(38.852)	559.240	559.240	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção F	729.061	(110.881)	618.180	618.180	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção G	201.944	311.996	513.940	513.940	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção H	201.944	313.496	515.440	515.440	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção I	1.170.432	(308.162)	862.270	862.270	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção J	226.567	(10.412)	216.155	216.155	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção L	113.650	(23.405)	90.245	90.245	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção M	685.237	221.808	907.045	907.045	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção N	685.237	221.808	907.045	907.045	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção O	111.929	(21.684)	90.245	90.245	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção P	111.929	(9.549)	102.380	102.380	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção Q	685.237	346.913	1.032.150	1.032.150	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção R	685.237	283.193	968.430	968.430	-
Atlantic Retail Park Grijó Fracção S	111.929	(15.774)	96.155	96.155	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção A	740.681	(236.981)	503.700	503.700	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção B	1.296.996	(142.396)	1.154.600	1.154.600	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção C	739.330	120.920	860.250	860.250	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção D	642.304	(87.504)	554.800	554.800	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção E	675.177	(103.227)	571.950	571.950	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção F	758.316	390.184	1.148.500	1.148.500	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção G	708.540	385.110	1.093.650	1.093.650	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção H	730.193	(300.443)	429.750	429.750	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção I	690.501	(37.451)	653.050	653.050	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção J	322.549	(47.499)	275.050	275.050	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção L	139.432	1.668	141.100	141.100	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção M	217.426	(24.626)	192.800	192.800	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção N	427.687	(238.937)	188.750	188.750	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção O	309.371	(177.371)	132.000	132.000	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção P	387.096	454	387.550	387.550	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção Q	130.216	284	130.500	130.500	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção R	131.573	16.027	147.600	147.600	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção S	344.059	(21.159)	322.900	322.900	-
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção T	167.366	2.784	170.150	170.150	-
Atlantic Park Tondela	2.992.963	(246.463)	2.746.500	2.746.500	-
Viseu Retail Park Fracção A	4.905.795	(2.407.245)	2.498.550	2.498.550	-
Viseu Retail Park Fracção B	104.000	20.750	124.750	124.750	-
Viseu Retail Park Fracção C	403.000	70.050	473.050	473.050	-
Viseu Retail Park Fracção D	364.000	68.250	432.250	432.250	-
Viseu Retail Park Fracção E	637.000	73.500	710.500	710.500	-

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

Viseu Retail Park Fracção F	832.000	122.550	954.550	954.550	-
Viseu Retail Park Fracção G	169.000	132.250	301.250	301.250	-
Viseu Retail Park Fracção H	494.000	75.500	569.500	569.500	-
Viseu Retail Park Fracção I	442.000	77.350	519.350	519.350	-
Viseu Retail Park Fracção J	1.482.000	(552.550)	929.450	929.450	-
Viseu Retail Park Fracção L	377.000	39.150	416.150	416.150	-
Viseu Retail Park Fracção M	403.000	38.600	441.600	441.600	-
Viseu Retail Park Fracção N	104.000	43.450	147.450	147.450	-
Viseu Retail Park Fracção O	91.000	43.750	134.750	134.750	-
Viseu Retail Park Fracção P	26.000	21.300	47.300	47.300	-
Viseu Retail Park Fracção Q	19.500	13.000	32.500	32.500	-
Viseu Retail Park Fracção R	1.378.000	(632.500)	745.500	745.500	-
Viseu Retail Park Fracção S	403.000	72.950	475.950	475.950	-
Viseu Retail Park Fracção T	370.500	105.450	475.950	475.950	-
Rua Tomás Ribeiro, N.º50, Fracção B	857.899	153.101	1.011.000	1.011.000	-
	<u>55.037.250</u>	<u>(7.176.410)</u>	<u>47.860.840</u>	<u>47.860.840</u>	-

A menos-valia potencial líquida registada em balanço no total de €7.176.410 (2017: menos-valia líquida de €8.258.783), 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 2018 o efeito em resultados do exercício das avaliações dos imóveis foi de €776.240 de ajustamentos desfavoráveis e de €1.858.612 de ajustamentos favoráveis.

A variação entre o valor de imóveis de 2017 e 2018 é explicada no quadro abaixo:

	Construções	Total dos Ativos Imobiliários
Saldo a 31 de Dezembro de 2017	46.833.718	46.833.718
Aquisições/Vendas de imóveis	-	-
	(55.250)	(55.250)
Valorização de imóveis no exercício (Nota 22)	1.082.373	1.082.373
Saldo a 31 de Dezembro de 2018	<u>47.860.840</u>	<u>47.860.840</u>

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 2018 foi a abaixo descrita:

	2018					
	Saldo em 31-12-2017	Subscrições / Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2017	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2018
Unidades de participação	1.470.755	-	-	-	-	1.470.755
Variações patrimoniais	25.279.254	-	-	-	-	25.279.254
Resultados transitados	(20.711.128)	-	-	1.315.894	-	(19.395.234)
Resultado líquido do exercício	1.315.894	-	-	(1.315.894)	2.211.797	2.211.797
	<u>7.354.775</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.211.797</u>	<u>9.566.572</u>
Número de unidades de participação	<u>294.151</u>					<u>294.151</u>
Valor da unidade de participação	<u>25,0034</u>					<u>32,5227</u>

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

Os resultados acumulados de €19.395.234 correspondem à soma dos resultados acumulados negativos de exercícios anteriores a 31 de Dezembro de 2016 no valor de €29.659.438 e dos resultados líquidos dos exercícios de 2016 e 2017, lucros de €8.948.311 e €1.315.894, respetivamente. O resultado líquido positivo do exercício de 2018 no valor de €2.211.797, que veio reforçar ainda mais 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 2018
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Imóvel / Terreno	2018									
	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	03-09-2018	2.183.000	03-09-2018	2.270.000	2.226.500	PT	Guimaraes
Prédio Urbano Rádio Popular Gaia	2.277	15-10-2008	5.768.593	03-09-2018	3.861.000	03-09-2018	3.899.000	3.880.000	PT	Gaia
Atlantic Park Famalicão	12.290	31-03-2010	11.183.365	03-09-2018	8.212.000	03-09-2018	8.295.000	8.253.500	PT	V. N. Famalicao
Atlantic Retail Park Grijó Fracção A	49	31-03-2010	35.873	03-09-2018	132.000	03-09-2018	138.010	135.005	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção B	383	31-03-2010	231.286	03-09-2018	657.430	03-09-2018	760.000	708.715	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção C	1.991	31-03-2010	1.202.147	03-09-2018	912.000	03-09-2018	1.034.200	973.100	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção D	1.208	31-03-2010	729.061	03-09-2018	951.000	03-09-2018	966.200	958.600	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção E	1.011	31-03-2010	598.092	03-09-2018	539.000	03-09-2018	579.480	559.240	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção F	1.208	31-03-2010	729.061	03-09-2018	619.360	03-09-2018	617.000	618.180	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção G	335	31-03-2010	201.944	03-09-2018	471.000	03-09-2018	556.880	513.940	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção I	1.938	31-03-2010	1.170.432	03-09-2018	796.000	03-09-2018	928.540	862.270	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção J	375	31-03-2010	226.567	03-09-2018	204.000	03-09-2018	228.310	216.155	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção L	239	31-03-2010	113.650	03-09-2018	87.490	03-09-2018	93.000	90.245	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção M	2.413	31-03-2010	685.237	03-09-2018	875.090	03-09-2018	939.000	907.045	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção O	239	31-03-2010	111.929	03-09-2018	87.490	03-09-2018	93.000	90.245	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção P	239	31-03-2010	111.929	03-09-2018	101.000	03-09-2018	103.760	102.380	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção Q	2.413	31-03-2010	685.237	03-09-2018	1.027.000	03-09-2018	1.037.300	1.032.150	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção R	2.413	31-03-2010	685.237	03-09-2018	912.860	03-09-2018	1.024.000	968.430	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção S	239	31-03-2010	111.929	03-09-2018	91.310	03-09-2018	101.000	96.155	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção A	456	31-03-2010	740.681	03-09-2018	477.000	03-09-2018	530.400	503.700	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção B	1.754	31-03-2010	1.296.996	03-09-2018	1.071.000	03-09-2018	1.238.200	1.154.600	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção C	860	31-03-2010	739.330	03-09-2018	807.000	03-09-2018	913.500	860.250	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção D	826	31-03-2010	642.304	03-09-2018	548.000	03-09-2018	561.600	554.800	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção E	864	31-03-2010	675.177	03-09-2018	548.000	03-09-2018	595.900	571.950	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção G	958	31-03-2010	708.540	03-09-2018	1.012.300	03-09-2018	1.175.000	1.093.650	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção H	948	31-03-2010	730.193	03-09-2018	422.500	03-09-2018	437.000	429.750	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção I	924	31-03-2010	690.501	03-09-2018	624.100	03-09-2018	682.000	653.050	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção J	444	31-03-2010	322.549	03-09-2018	255.100	03-09-2018	295.000	275.050	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção L	181	31-03-2010	139.432	03-09-2018	140.200	03-09-2018	142.000	141.100	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção M	298	31-03-2010	217.426	03-09-2018	189.600	03-09-2018	196.000	192.800	PT	Setubal

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "SERTORIUS"
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

Atlantic Retail Park de Setubal Fracção N	296	31-03-2010	427.687	03-09-2018	183.500	03-09-2018	194.000	188.750	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção O	214	31-03-2010	309.371	03-09-2018	127.000	03-09-2018	137.000	132.000	PT	Setubal
Atlantic Park Tondela	5.213	31-03-2010	2.992.963	03-09-2018	2.694.000	03-09-2018	2.799.000	2.746.500	PT	Tondela
Viseu Retail Park Fracção A	7.739	31-03-2010	4.905.795	03-09-2018	2.450.000	03-09-2018	2.547.100	2.498.550	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção B	144	31-03-2010	104.000	03-09-2018	115.000	03-09-2018	134.500	124.750	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção C	581	31-03-2010	403.000	03-09-2018	465.000	03-09-2018	481.100	473.050	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção D	525	31-03-2010	364.000	03-09-2018	430.000	03-09-2018	434.500	432.250	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção H	726	31-03-2010	494.000	03-09-2018	539.000	03-09-2018	600.000	569.500	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção I	640	31-03-2010	442.000	03-09-2018	510.000	03-09-2018	528.700	519.350	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção J	2.161	31-03-2010	1.482.000	03-09-2018	893.900	03-09-2018	965.000	929.450	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção L	551	31-03-2010	377.000	03-09-2018	404.000	03-09-2018	428.300	416.150	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção M	586	31-03-2010	403.000	03-09-2018	429.000	03-09-2018	454.200	441.600	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção N	145	31-03-2010	104.000	03-09-2018	146.900	03-09-2018	148.000	147.450	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção O	133	31-03-2010	91.000	03-09-2018	134.500	03-09-2018	135.000	134.750	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção Q	25	31-03-2010	19.500	03-09-2018	31.000	03-09-2018	34.000	32.500	PT	Viseu
Rua Tomás Ribeiro, N°50, Fracção B	323	28-12-2017	<u>857.899</u>	03-09-2018	<u>986.000</u>	03-09-2018	<u>1.036.000</u>	<u>1.011.000</u>	PT	Lisboa
Total			<u>48.415.944</u>		<u>39.353.630</u>		<u>41.486.680</u>	<u>40.420.155</u>		
1.4.2 Não Arrendadas										
Atlantic Retail Park Grijó Fracção H	335	31-03-2010	201.944	03-09-2018	474.000	03-09-2018	556.880	515.440	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park Grijó Fracção N	2.413	31-03-2010	685.237	03-09-2018	875.090	03-09-2018	939.000	907.045	PT	Vila Nova Gaia
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção F	936	31-03-2010	758.316	03-09-2018	1.090.000	03-09-2018	1.207.000	1.148.500	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção P	1.665	31-03-2010	387.096	03-09-2018	378.100	03-09-2018	397.000	387.550	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção Q	560	31-03-2010	130.216	03-09-2018	127.000	03-09-2018	134.000	130.500	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção R	566	31-03-2010	131.573	03-09-2018	143.200	03-09-2018	152.000	147.600	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção S	1.480	31-03-2010	344.059	03-09-2018	310.000	03-09-2018	335.800	322.900	PT	Setubal
Atlantic Retail Park de Setubal Fracção T	720	31-03-2010	167.366	03-09-2018	163.300	03-09-2018	177.000	170.150	PT	Setubal
Viseu Retail Park Fracção E	925	31-03-2010	637.000	03-09-2018	703.000	03-09-2018	718.000	710.500	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção F	1.201	31-03-2010	832.000	03-09-2018	900.100	03-09-2018	1.009.000	954.550	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção G	250	31-03-2010	169.000	03-09-2018	284.500	03-09-2018	318.000	301.250	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção P	39	31-03-2010	26.000	03-09-2018	46.600	03-09-2018	48.000	47.300	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção R	2.013	31-03-2010	1.378.000	03-09-2018	691.000	03-09-2018	800.000	745.500	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção S	603	31-03-2010	403.000	03-09-2018	445.900	03-09-2018	506.000	475.950	PT	Viseu
Viseu Retail Park Fracção T	335	31-03-2010	<u>370.500</u>	03-09-2018	<u>445.900</u>	03-09-2018	<u>506.000</u>	<u>475.950</u>	PT	Viseu
Total			<u>6.621.307</u>		<u>7.077.690</u>		<u>7.803.680</u>	<u>7.440.685</u>		
Total de Imóveis situados em Portugal			<u>55.037.250</u>		<u>46.431.320</u>		<u>49.290.360</u>	<u>47.860.840</u>		

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "SERTORIUS"
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

A 31 de Dezembro de 2018 a totalidade das partes não arrendadas corresponde a cerca de 14%, 23%, 40% 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 2018, o total de rendimentos obtidos das várias fracções dos imóveis, que se encontram arrendados, foi de €2.438.502 (2017: €2.945.752) (ver Nota 23).

Liquidez	2018					
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
7.1.1 Numerário						
Caixa		EUR				27
7.1.2 Depósitos à ordem						
DO Banco Invest 0.00%		EUR			-	4.025
DO Millennium BCP 0.00%		EUR			-	2.592
DO Banco Invest 0.00%		EUR			-	167.026
DO Banco Invest 0.00%		EUR			-	36.585
7.2.1 Depósitos com pré-aviso e a prazo						
DP Banco Invest 0,05% 20181218 20190121		EUR			18	950.018
Total					<u>18</u>	<u>1.160.274</u>

Empréstimos	2018					
	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			(439)	(9.022.200)
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			(419)	(8.618.400)
Emprestimo Bancario Banco Millennium BCP 1.7500% 31/03/2016 a 31/03/2019		EUR			(342)	(7.035.600)
Emprestimo Bancario Banco Millennium BCP 1.7500% 31/03/2016 a 31/03/2019		EUR			(128)	(2.638.200)
Emprestimo Bancario Banco Millennium BCP 1.7500% 31/03/2016 a 31/03/2019		EUR			(510)	(10.485.600)
					<u>(1.886)</u>	<u>(38.800.000)</u>

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "SERTORIUS"
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

Outros valores a regularizar	2018					
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
<u>9.1.5. Outros ativos</u>						
VALORES ATIVOS- OUTROS		EUR			-	4.019.117
<u>9.2.6. Outros passivos</u>						
VALORES PASSIVOS - OUTROS		EUR			-	<u>(4.673.659)</u>
Total						<u><u>(654.542)</u></u>
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO						<u><u>9.566.572</u></u>

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (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	2018			Saldo em 31-12-2018
	Saldo em 31-12-2017	Aumentos	Reduções	
Numerário	76			27
Depósitos à ordem	280.663			210.228
Depósitos a prazo	500.000	2.050.000	(1.600.000)	950.000
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
Total	780.740	2.050.000	(1.600.000)	1.160.255

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

Durante o exercício de 2018, 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 2018, 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 €950.000.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 8 – ENTIDADES COM DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Contas / Entidades	2018		2017	
	Devedores p/ rendas vencidas	Contas / Entidades	Devedores p/ rendas vencidas	
Rádio Popular	3.139.535	Radio Popular	3.512.158	
Office Pak	468.402	Office Pak	468.402	
Resgarfo	189.163	Resgarfo	189.163	
Melhor Medida	43.337	Melhor Medida	76.745	
Falésia dos Sentidos (APC)	6.458	Reste e Ramos	62.114	
		Maria Silva Grosso	26.412	
		Bolas & Festas	18.929	
		Reference Target	9.193	
		Falésia dos Sentidos	6.458	
		Mundo Textil	5.859	
		Cacifo	4.520	
		BANIF	1.210	
		Central de Borla	1.060	
		Vendirect	525	
		BCL XXI	464	
		Maria do Rosário Silva	308	
		Fernando Jorge Gradiz		
		Pereira	302	
Total	3.846.894	Total	4.383.822	

Durante o exercício de 2018, as provisões foram revertidas em termos líquidos no montante de €536.932 (2017: reforço líquido de €469.284) valor que corresponde à totalidade das dívidas de diversos lojistas consideradas de cobrança duvidosa (ver Nota 11).

Face a 31 de Dezembro de 2017, verificou-se uma diminuição do valor total de devedores por rendas vencidas de €536.932.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 10 – DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

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

Rubrica do Balanço	Valores	2018	
		Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados (i)	(38.800.000)	Garantia Hipotecária sobre os Retail Park (Viseu, Grijó, Setubal, Tondela e Famalicão) e RP Guimarães e RP Gaia	46.849.840
Total	(38.800.000)		46.849.840

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

(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 2018 foi efetuada uma amortização no valor de €400.000, prevista no último aditamento contratual.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

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

Contas	2018			Saldo em 31-12-2018
	Saldo em 31-12-2017	Aumentos	Reduções	
Ajustamentos para crédito vencido	4.383.824	896.814	(1.433.746)	3.846.892
Provisões para encargos	2.250	-	-	2.250
Total	4.386.074	896.814	(1.433.746)	3.849.142

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

Durante o ano de 2018 registou-se uma diminuição líquida das provisões para rendas vencidas no montante de €536.932 (2017: aumento líquido de €469.284).

O valor provisionado à data de 31 de Dezembro de 2018 corresponde à totalidade das dívidas de diversos lojistas consideradas de cobrança duvidosa (ver Nota 8), sendo que a alocação do decréscimo das provisões também pode ser verificada na referida 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 2018 e 2017 apresentam a seguinte composição:

	2018	2017
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	27.240	31.571
Outros Impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	21.794	59.325
Total de Impostos suportados	49.034	90.896

De referir que no saldo de 2018, se encontra registada a anulação do montante de €58.274 respeitante a IMI do exercício de 2014 e que havia sido provisionado em excesso.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 13 – DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros a 31 de Dezembro de 2018 e 2017 resumem-se pela seguinte tabela:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tipo de responsabilidade		
Valores cedidos em Garantia	46.849.840	46.833.718

Em 31 de dezembro de 2018 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 2018 e 2017 decompõem-se conforme segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	18	2
Despesas com custos diferidos		
Seguros antecipados	5.313	
Outros acréscimos e diferimentos	<u>83.889</u>	<u>75.670</u>
Total	<u>89.220</u>	<u>75.672</u>

O saldo da rubrica “Acréscimo de Proveitos” é referente à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes a 31 de Dezembro de 2018.

O saldo que se registava na rubrica “Outros acréscimos e diferimentos” a 31 de Dezembro de 2018 diz essencialmente respeito ao montante de €55.250 correspondente ao IMT liquidado na aquisição do imóvel “Rua Tomás Ribeiro, Nº50, Fração B”, o qual aguardamos que seja devolvido pela Autoridade Tributária na sequência de decisão favorável do CAAD ao pedido de pronúncia arbitral interposto pelo Fundo.

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 2019 faturadas em Dezembro de 2018 aos arrendatários dos imóveis.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 15 – CONTAS DE TERCEIROS (PASSIVO)

As contas de terceiros no passivo a 31 de Dezembro de 2018 e de 2017 resumem-se de acordo com a seguinte tabela:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	148.457	106.844
Banco Depositário	24.297	23.672
Entidades Avaliadoras de Imóveis	16.175	7.872
Autoridades de Supervisão	<u>251</u>	<u>400</u>
	<u>189.179</u>	<u>138.788</u>
Outras contas de credores		
Imposto Sobre o Rendimento	62	759
IVA	-	94.341
Outros credores	<u>305.897</u>	<u>269.915</u>
	<u>305.959</u>	<u>365.016</u>
Empréstimos Não Titulados		
Millennium BCP	<u>38.800.000</u>	<u>39.500.000</u>
	<u>38.800.000</u>	<u>39.500.000</u>
Total	<u><u>39.295.139</u></u>	<u><u>40.003.803</u></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 2019.

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 €179.654 referente a cauções entregues por lojistas (2017: €236.063).

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 2018 foram efectuadas amortizações de capital num total de €700.000, pelo que o saldo em dívida a 31 de Dezembro de 2018 ascende a €38.800.000.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 16 – CONTAS DE ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

As contas de acréscimos e diferimentos passivos a 31 de Dezembro de 2018 e de 2017 resumem-se como segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	1.886	1.920
Imposto de Selo	1.192	996
Imposto Municipal sobre Imóveis	102.888	162.921
Outros fornecedores	55.105	-
Receitas com proveito diferido		
Rendas	168.307	222.159
Outros acréscimos e diferimentos	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>329.378</u>	<u>387.997</u>

A rubrica “Acréscimo de custos” inclui a 31 de Dezembro de 2018 a especialização dos juros e respectivo imposto de selo dos empréstimos de €1.886 (2017: €1.920), bem como o imposto municipal sobre imóveis respeitante a 2018 a liquidar em 2019.

O saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2018, na rubrica “Receitas com proveito diferido” dizia respeito na íntegra às rendas de 2019 pagas em 2018 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>2018</u>	<u>2017</u>
Juros e Custos Equiparados		
De Empréstimos Não Titulados	(693.018)	(705.006)
Total	<u>(693.018)</u>	<u>(705.006)</u>

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

NOTA 18 – COMISSÕES

Os custos com comissões decompõem-se como segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comissões e Taxas		
Comissão Gestão	335.443	246.980
Comissão de depósito	47.942	46.672
Taxa de Supervisão	2.634	2.400
Outras comissões	462	9.145
Total	<u>386.481</u>	<u>305.197</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>2018</u>	<u>2017</u>
Impostos Indirectos:		
Imposto Selo	<u>27.240</u>	<u>31.571</u>
Outros Impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	<u>21.794</u>	<u>59.325</u>
Total de Impostos suportados	<u>49.034</u>	<u>90.896</u>

O imposto de selo das operações financeiras inclui o imposto de selo devido sobre os juros dos empréstimos contratados, tendo o mesmo deixado de ser cobrado pelo banco financiador com referência à prestação do mês de Novembro de 2018.

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 2018, a ser liquidado quando for recebida a respectiva nota de liquidação em 2019, sendo de ressaltar que o mesmo inclui a anulação do montante de €58.274 respeitante a IMI do exercício de 2014 e que havia sido provisionado em excesso.

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

NOTA 20 – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A 31 de Dezembro de 2018 a rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” resume-se como segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fornecimentos e Serviços externos		
Seguros	66.704	72.022
Conservação	221.010	84.277
Auditoria	17.800	17.800
Avaliações	16.650	9.500
Honorários	167.988	79.723
Custo Despesas Comuns	146.993	173.088
Outros	31.635	11.365
Total	<u>668.779</u>	<u>447.775</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 2018 e 2017 a rubrica de “Perdas de exercícios anteriores” resume-se como segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Perdas imputáveis a exerc anterior		
Perdas imputáveis a exerc anterior	-	24.393
Total	<u>-</u>	<u>24.393</u>

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Montantes expressos em Euros)

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

A 31 de Dezembro de 2018 e 2017 as rubricas de Ganhos ou de perdas em operações financeiras e activos imobiliários resumem-se em:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Em Activos Imobiliários	1.858.612	3.011.973
Ganhos na alienação	-	1.000
Outros Ganhos	1.858.612	3.010.973
Perdas Oper. Financ. e act. Imob.	(776.240)	(2.599.488)
Em Activos Imobiliários	<u>(776.240)</u>	<u>(2.599.488)</u>
	<u>1.082.373</u>	<u>412.485</u>

O saldo líquido de €1.057.373 detalhado no quadro acima, é respeitante às variações resultantes das reavaliações imobiliárias efectuadas ao património do Fundo em 2018.

NOTA 23 – RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

A rubrica de Rendimentos de Activos Imobiliários em 2018 e em 2017 decompõe-se da seguinte forma:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rendas		
Atlântic Park Setubal	559.688	571.858
Atlântic Park Famalicão	494.027	519.550
Atlântic Park Grijó	398.427	442.979
Rádio Popular - Gaia	56.457	434.807
Viseu Retail Park	353.234	363.696
APCarvalhos	274.272	243.570
Rádio Popular Guimarães	37.678	232.517
Atlantic Park Tondela	192.720	136.000
Rua Tomás Ribeiro, N°50 - B	72.000	774
Total	<u>2.438.502</u>	<u>2.945.752</u>

NOTA 24 – REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no n° 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 Sertorius, é como segue:

FUNDO FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO “SERTORIUS”
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

Remunerações	31-dez-18
Remunerações Fixas	95.385
Remunerações Variáveis	o

Total

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (15%) 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 2017 foi de 21 pessoas.

Foram pagas comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo no início de 2018 com referência ao exercício de 2017, conforme definido no Regulamento de Gestão. A sociedade gestora não exerceu atividades com impacto significativo no perfil de risco do fundo.

NOTA 25 – VALORES INCOBRÁVEIS

A rubrica de Valores Incobráveis em 2018 e em 2017 decompõe-se da seguinte forma:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valores incobráveis	77.506	o
Total	<u>77.506</u>	<u>o</u>

Em 2017 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 2018 (que evidencia um total de 53 040 231 euros e um total de capital do fundo de 9 566 572 euros, incluindo um resultado líquido de 2 211 797 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 2018, 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 € 47 860 840, 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.</p> <p>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 (€ 2 438 502) constituem uma importante origem de fundos e de rendimento no período.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>(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;</p> <p>(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 concluirmos 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. Fomos nomeados para um segundo mandato correspondente ao ano de 2018; (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 13 de fevereiro de 2019; (iv) 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 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, 22 de fevereiro de 2019



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