

# SERTORIUS



2013

## Relatório de gestão

O Sertorius teve um exercício repleto de árduas negociações com os lojistas dos retail parks e centrou-se na recuperação das dívidas em mora.

# sertorius

## RELATÓRIO DE GESTÃO

### AMBIENTE DE NEGÓCIO

2013 foi um ano de inversão de tendência no mercado residencial, com sinais de recuperação evidentes. O “Portuguese Housing Market Survey”, pool de 150 promotores imobiliários e mediadores baseados em Lisboa, Porto e Algarve produzido pela Confidencial Imobiliário e pela Royal Institution of Chartered Surveyors, indicava na sua edição de Outubro uma evolução do mercado “bem menos negativa que a alguma vez observada ao longo dos três anos de realização deste inquérito”.

Pela primeira vez desde 2009, os preços das habitações em Portugal subiram, em cadeia, dois trimestres consecutivos, segundo dados do Eurostat relativos aos segundo e terceiro trimestre. No entanto, a variação homóloga dos aludidos preços continuou em terreno negativo (-2,9% entre os terceiros trimestres de 2012 e 2013, dados trimestrais mais recentes à data da escrita). Relativamente ao final de 2010, a descida acumulada nos preços da habitação fixava-se em 11,5%, segundo a mesma fonte.

Esta situação de queda em diminuição de ritmo permitiu a redução do número de imóveis devolvidos aos bancos por incapacidade de satisfação do respectivo serviço da dívida hipotecária. Segundo a APEMIP, este indicador fixou-se, em 2013, em 2.504 casas, menos de metade do número de 2012.

### ACTIVIDADE DO FUNDO E PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS

O presente exercício foi o sexto exercício do Fundo, que iniciou actividade no dia 10 de Março de 2008. O Sertorius voltou a não proceder a qualquer aquisição ou alienação durante o ano, mantendo a sua natureza de fundo de rendimento. Em 2013 foi conseguida a prorrogação do empréstimo com a Caixa Geral de depósitos até Junho de 2016, com a renovação do empréstimo foi liquidado na íntegra o swap de taxa juro.

Infelizmente o mercado imobiliário comercial de retalho, nomeadamente nas cidades secundárias, tem sofrido bastante com a crise económica e financeira que assola os países do sul da Europa, impondo graves reduções no consumo das famílias.

A redução do valor do m<sup>2</sup> no referido mercado comercial, condicionou o valor de mercado do imóveis pelos peritos avaliadores. O total de rendimentos gerados pelos imóveis da carteira no exercício em análise foi aproximadamente de 7.8 milhões de euros, uma queda aproximada de 250.000 euros quando comparado com o período homólogo. Outros factores negativos no mercado imobiliário actual e que teve repercussão directa no Sertorius são o aumento do prazo de recebimentos e a acumulação de dívidas dos rendimentos prediais, tendo o Fundo atingindo a quantia de 5.4 milhões de dívidas a receber.

A menos-valia potencial líquida registada no balanço perante o valor de aquisição é de 15,243,142 euros, comparando com o exercício de 2012 em que a menos-valia líquida foi de 11,462,715 euros.

Conforme evidenciado pelo Balanço do Fundo, a 31 de Dezembro de 2013 o Fundo apresenta um total do capital próprio de 20,882,470 euros, originado pelas constantes revisões em baixa dos valores dos imóveis pelos peritos avaliadores e um passivo bancário de cerca 89 milhões de euros.

### Proposta de distribuição de resultados

Conforme contas em anexo, o resultado líquido foi negativo e cifrou-se em 2,935,993 euros.

Propõe-se que o prejuízo apurado seja levado a Resultados Transitados.

### Perspectivas para 2014

Em 2014 a Sociedade Gestora continuará a concentrar-se na maximização da rentabilidade dos activos em carteira, encontrar novos lojistas e esperar que a transformação dos “cash flows” gerados em valor possa ser menos penalizada pelos Senhores Peritos Avaliadores.

### Agradecimentos

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

- Ao Banco Invest, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;
- À Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, pela colaboração prestada;
- Ao Senhor Revisor Oficial de Contas, que acompanhou sempre prontamente a actividade e formulou valiosas recomendações;
- . Aos advogados pelas suas defesas e ataques; e
- Aos Senhores Peritos Avaliadores;

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2014

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, conforme deliberação de 30 de Dezembro de 2013

---

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles, Administrador Delegado

---

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade, Administrador Delegado

## FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "SERTORIUS"

### BALANÇO

(valores em Euros)

ACTIVO							PASSIVO					
Código	Designação	Nota	31-12-2013				31-12-2012	Código	Designação	Nota	31-12-2013	31-12-2012
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido						
31	Activos imobiliários	1 e 3	60,817	-	(8,817)	52,000	54,700	61	Capital do fundo			
32	Terrenos	1 e 3	125,545,185	6,604,288	(21,838,612)	110,310,861	114,088,587	62	Unidades de Participação	2	40,322,635	40,322,635
	Construções							64	Variações Patrimoniais	2	(4,722,636)	(4,722,636)
	<i>Total de activos imobiliários</i>		<b>125,606,003</b>	<b>6,604,288</b>	<b>(21,847,430)</b>	<b>110,362,861</b>	<b>114,143,287</b>	65	Resultados Transitados	2	(11,781,536)	(3,210,997)
	<b>Carteira de Títulos e participações</b>							66	Resultados Distribuídos	2	-	-
24	Unidades de Participação		300,000	717	-	300,717	-	66	Resultados Líquidos do Período	2	(2,935,993)	(8,570,538)
	<i>Total da carteira de Títulos e Participações</i>		<b>300,000</b>	<b>717</b>	<b>-</b>	<b>300,717</b>	<b>-</b>		<i>Total do capital do fundo</i>		<b>20,882,470</b>	<b>23,818,464</b>
	<b>Contas de terceiros</b>								<b>Ajustamentos e provisões</b>			
412	Devedores por rendas vencidas	8	5,421,408	-	-	5,421,408	4,090,910	47	Ajustamentos de dívidas a receber	9, 11	5,421,407	4,090,907
413+...+419	Outras contas de devedores		65,966	-	-	65,966	26,058		<i>Total de Ajustamentos e Provisões</i>		<b>5,421,407</b>	<b>4,090,907</b>
	<i>Total dos valores a receber</i>		<b>5,487,374</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,487,374</b>	<b>4,116,968</b>		<b>Contas de terceiros</b>			
	<b>Disponibilidades</b>							423	Comissões e outros encargos a Pagar	14 b)	83,944	90,268
11	Caixa	7	7	-	-	7	111	424+...+429	Outras Contas de Credores	14 b)	2,328,725	2,206,160
12	Depósitos à ordem	7	342,497	-	-	342,497	1,272,548	432	Empréstimos Não Titulados	10, 14 b)	88,863,019	89,688,000
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	1,770,000	-	-	1,770,000	1,100,000		<i>Total dos valores a pagar</i>		<b>91,275,688</b>	<b>91,984,428</b>
	<i>Total das disponibilidades</i>		<b>2,112,504</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,112,504</b>	<b>2,372,659</b>		<b>Acréscimos e diferimentos</b>			
51	Acréscimo de Proveitos	14 a)	12	-	-	12	298	53	Acréscimo de Custos	14 c)	56,023	49,265
52	Despesas com Custo Diferido	14 a)	298,745	-	-	298,745	306,920	56	Receitas com Provento Diferido	14 c)	917,980	737,445
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	13, 14 c)	8,644	259,623
	<i>Total dos acréscimos e diferimentos activos</i>		<b>298,758</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>298,758</b>	<b>307,218</b>		<i>Total dos acréscimos e diferimentos passivos</i>		<b>982,647</b>	<b>1,046,333</b>
	<b>Total do activo</b>		<b>133,804,638</b>	<b>6,605,005</b>	<b>(21,847,430)</b>	<b>118,562,213</b>	<b>120,940,132</b>		<b>Total do passivo</b>		<b>118,562,213</b>	<b>120,940,132</b>
	<b>Total do número de unidades de participação</b>					<b>8,064,527</b>	<b>8,064,527</b>		<b>Valor unitário da unidade de participação</b>		<b>2,5894</b>	<b>2,9535</b>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O Conselho de Administração

## FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "SERTORIUS"

### DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

(valores em Euros)

Custos e perdas					Proveitos e ganhos				
Código	Designação	Nota	2013	2012	Código	Designação	Nota	2013	2012
	<b>Custos e perdas correntes</b>					<b>Proveitos e ganhos correntes</b>			
	<b>Juros e custos equiparados</b>					<b>Juros e proveitos equiparados</b>			
711+718	De operações correntes	14 d)	1,919,933	2,014,164					
719	De operações extrapatrimoniais	13, 14 d)	222,863	336,842	811+...+818	Outros, de operações correntes		3,639	29,070
	<b>Comissões</b>					<b>Ganhos oper. financeiras e act. imobiliários</b>			
724+...+728	Outras, de operações correntes	14 e)	288,650	305,843		na carteira de títulos e participações		717	-
	<b>Perdas oper. financeiras e act. imobiliários</b>				832	Em activos imobiliários	1	1,923,875	116,167
733	Em activos imobiliários	1	5,704,302	9,398,949	833	Em operações extrapatrimoniais	13	249,087	322,731
739	Em operações extrapatrimoniais	13	7,321	170,833	839				
	<b>Impostos</b>					<b>Provisões do Exercício</b>			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	1,365,829	1,248,864	85	De ajustamentos de dívidas a receber		872,857	-
7412+7422	Impostos indirectos	14 f)	372,709	396,340	851				
	<b>Provisões do exercício</b>					<b>Rendimentos de activos imobiliários</b>		7,824,942	8,081,703
75	De ajustamentos de dívidas a receber	9,11	2,203,357	1,988,371	86	<b>Outros proveitos e ganhos correntes</b>	3	7,384	
751					87				
76	<b>Fornecimentos e serviços externos</b>	14 g)	753,898	670,023		<b>Total dos proveitos e ganhos correntes (B)</b>		<b>10,882,502</b>	<b>8,549,671</b>
77	<b>Outros custos e perdas correntes</b>	14 h)	535,769	592,266					
	<b>Total dos custos e perdas correntes (A)</b>		<b>13,374,630</b>	<b>17,122,495</b>		<b>Proveitos e Ganhos Eventuais</b>			
	<b>Custos e perdas eventuais</b>					Ganhos de exercícios anteriores		21,891	1,415
78	Outras perdas eventuais		465,755	-	883	Outros ganhos eventuais		-	871
	<b>Total dos custos e perdas eventuais (C)</b>		<b>465,755</b>	<b>-</b>	887	<b>Total de Proveitos e Ganhos Eventuais (D)</b>		<b>21,891</b>	<b>2,286</b>
66	Resultado líquido do período (se > 0)		-	-	66	Resultado líquido do período (se < 0)		<b>2,935,993</b>	<b>8,570,538</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>13,840,385</b>	<b>17,122,495</b>		<b>TOTAL</b>		<b>13,840,385</b>	<b>17,122,495</b>
83+86-73-76	Resultado dos activos imobiliários		<b>3,290,618</b>	<b>(1,871,102)</b>	D-C	Resultados eventuais		<b>(443,864)</b>	<b>2,286</b>
8x9-7x9	Resultados das operações extrapatrimoniais		<b>18,903</b>	<b>(184,944)</b>	B+D-A-C+7421	Resultado antes do imposto sobre o rendimento		<b>(1,570,164)</b>	<b>(7,321,674)</b>
B-A+742	Resultados correntes		<b>(1,126,299)</b>	<b>(7,323,960)</b>	B+D-A-C	Resultado líquido do período		<b>(2,935,993)</b>	<b>(8,570,538)</b>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Pelo Conselho de Administração

FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "SERTORIUS"					
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS					
Discriminação dos Fluxos	Notas	2013		2012	
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>					
RECEBIMENTOS:					
Rendimentos de Activos Imobiliários		7,767,304	7,767,304	8,211,739	8,211,739
Alienação de Activos Imobiliários					
PAGAMENTOS:					
Despesas correntes (FSE) com Activos Imobiliários		(1,333,517)	(1,333,517)	(480,841)	(480,841)
<b>Fluxo das Operações sobre Activos Imobiliários</b>			<b>6,433,787</b>		<b>7,730,898</b>
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>					
RECEBIMENTOS:					
Resgastes/reembolsos de unidades de participação					
PAGAMENTOS:					
Suscrições de unidades de participação		300,000			
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>			<b>(300,000)</b>		<b>-</b>
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>					
RECEBIMENTOS:					
Juros de Depósitos Bancários		2,749	2,749	23,149	23,149
Empréstimos Obtidos					
PAGAMENTOS:					
Comissão de Gestão		(123,099)		(130,763)	
Comissão de Depósito		(109,792)		(114,624)	
Impostos e Taxas		(2,446,690)		(2,600,385)	
Pagamento de juros de empréstimos obtidos e de contrato swap		(2,212,819)		(2,443,799)	
Pagamento de capital de empréstimos obtidos		(824,981)		(2,107,500)	
Outros Pagamentos Correntes		(679,312)	(6,396,693)	(1,783,824)	(9,180,895)
<b>Fluxo das Operações de Gestão Corrente</b>			<b>(6,393,944)</b>		<b>(9,157,746)</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>					
PAGAMENTOS:					
Outros pagamentos de Operações Eventuais		-	-	-	-
<b>Fluxo das Operações Eventuais</b>			<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Saldo dos Fluxos Monetários do Período (A)</b>			<b>(260,156)</b>		<b>(1,426,848)</b>

## **Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2013**

**(Valores expressos em Euros)**

### **Nota introdutória**

O Sertorius é um fundo especial fechado de investimento imobiliário, de distribuição integral, 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. 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 actividade do Fundo está regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, actualizado por diferentes diplomas e republicado pelo Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, e consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

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 o disposto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005, de 14 de Abril, o qual estabelece o regime a que deve obedecer a contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário.

O Regulamento n.º 2/2005 impõe a divulgação de informação que permita desenvolver e comentar os valores incluídos nas demonstrações financeiras, e ainda quaisquer outras consideradas úteis para os Participantes dos Fundos de Investimento.

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 a Nota 14 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

Os valores de 2013 são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores de 2012.

## **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, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 0,10% sobre o activo total do fundo. A comissão é cobrada trimestralmente e tem um valor mínimo anual de €60.000 e valor máximo anual de €250.000.

### *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 e tem um valor mínimo de €12.500.

*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, emitida pela CMVM, os Fundos passaram a estar sujeitos ao pagamento de uma taxa mensal de 0,00266% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a colecta ser inferior a €200 nem superior a €20.000.

*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*

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos a tributação, nos termos estabelecidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Desta forma, os rendimentos distribuídos aos participantes são líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos, obtidos no território português, são tributados à taxa autónoma de 25% encontrando-se dispensados de retenção na fonte. Tratando-se de mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as 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. Com a entrada em vigor da Lei n.º 66-B/2012, que publicou o Orçamento de Estado para 2013, a taxa de retenção na fonte incidente sobre rendimentos de capitais (tais como juros de depósitos bancários) passou a ser de 28%;

- Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;

- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a tributação autónoma, como se de pessoas

singulares se tratasse, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

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

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada pela Sociedade Gestora até ao final do mês de Abril do exercício seguinte àquele a que os rendimentos respeitam, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais, durante um período de 4 anos contado a partir do ano a que respeitam.

Em conformidade com as alterações introduzidas pela Lei nº 53 – A/2006, de 29 de Dezembro, do orçamento de Estado para 2007, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliários fechados de subscrição particular por investidores qualificados, como é o caso do Fundo, de acordo com a definição estabelecida no Código dos Valores Mobiliários, beneficiavam de isenção no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e no Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT). Contudo, a Lei nº 3-B/2010, de 28 de Abril, veio através do seu artigo 109º alterar o artigo 49º do EBF revogando o seu nº 2 (e posteriormente a Lei nº 55-A/2010, de 31 de Dezembro) e limitando a aplicação das isenções referidas exclusivamente aos fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, fundos de pensões e fundos de poupança-reforma, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional. Desta forma, em 2010, os imóveis integrados ou a integrar no Fundo passaram a estar sujeitos a IMI e IMT.

*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, situando-se entre o valor de aquisição dos mesmos e a 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 dois anos, 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.

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.

**Nota 1 – Valias potenciais em activos imobiliários**

Em 31 de Dezembro de 2013 o Fundo não tem valias potenciais a registar conforme decorre do quadro seguinte:

<b>Imóveis</b>	<b>Valor Contabilístico (A)</b>	<b>Média das Avaliações (B)</b>	<b>Valia Potencial A-B</b>
Feira Nova - Monção	5,558,450	5,558,450	0
Feira Nova - Tondela	5,557,750	5,557,750	0
Feira Nova - Vila Nova Cerveira	6,311,200	6,311,200	0
Feira Nova - Vila Verde	5,751,650	5,751,650	0
Feira Nova - Vizela	6,045,000	6,045,000	0
Rádio Popular Guimarães	2,128,850	2,128,850	0
Rádio Popular Gaia	3,950,700	3,950,700	0
Edifício Caribbean	17,776,989	17,776,989	0
Av. José Malhoa 12A a 12D	9,487,000	9,487,000	0
Atlantic Park Famalicão	10,434,350	10,434,350	0
Atlantic Park Tondela	3,138,422	3,138,422	0
Atlantic Park Setúbal	11,111,400	11,111,400	0
Atlantic Park Grijó	10,100,650	10,100,650	0
Viseu Retail Park	12,958,450	12,958,450	0
Terreno Tondela - rústico	52,000	52,000	0
<b>Total</b>	<b>110,362,861</b>	<b>110,362,861</b>	<b>0</b>

(i) Os imóveis Feira-Nova alteraram a sua designação para Pingo-Doce durante o exercício de 2011.

A menos-valia potencial líquida registada em balanço no total de €15.243.142 (2012: menos-valia líquida de €11.462.715), 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 2013 o efeito em resultados do exercício das avaliações dos imóveis foi de €5.704.302 de ajustamentos desfavoráveis e de €1.923.875 de ajustamentos favoráveis.

## 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 2013 foi a abaixo descrita:

Descrição	No início	Subscrição	Distribuição Rendimentos	Outros	Resultados Período	No fim
Valor Base	40,322,635	-	-	-	-	40,322,635
Dif. em Subscrições	(4,722,636)	-	-	-	-	(4,722,636)
Resultados Distribuídos	-	-	-	-	-	-
Resultados Acumulados	(3,210,997)	-	-	(8,570,538)	-	(11,781,536)
Resultados do Período	(8,570,538)	-	-	8,570,538	(2,935,993)	(2,935,993)
Soma	23,818,463	-	-	-	(2,935,993)	20,882,470
Nº unidades participação	8,064,527	-	-	-	-	8,064,527
Valor unidade participação	2.9535	-	-	-	-	2.5894

Os resultados acumulados de €11.781.536 correspondem à soma dos resultados acumulados negativos de exercícios anteriores a 31 de Dezembro de 2012 no valor de €3.210.997 e do resultado líquido do exercício de 2012, um prejuízo no valor de €8.570.538, deduzido dos resultados distribuídos no exercício de 2011 no montante total de €266.389.

## Nota 4 – Inventário da Carteira de Títulos a 31/12/2013

Descrição	Quant.	Divisa	Cotação	Mais e menos valias	Juros decorridos	Valor Global
<i>Carteira de Títulos</i> Unidades de participação	30,014.71	EUR	10.019	717		300,717
SOMA						300,717

**Nota 3 – Inventário dos activos do Fundo**

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	Localização	
									País	Município
<b>1. Imóveis situados em Estados da União Europeia</b>										
<b>1.1 Terrenos</b>										
1.1.2 Não Urbanizados										
Terreno Tondela - rústico	1080	Mar-10	60,817	Dez-13	50,000	Dez-13	54,000	52,000	Portugal	Tondela
<b>1.4 Construções Acabadas</b>										
<b>1.4.1 Arrendadas</b>										
<i>Serviços</i>										
Feira Nova - Monção	3644	Jun-08	6,401,684	Dez-13	5,526,700	Dez-13	5,590,200	5,558,450	Portugal	Monção
Feira Nova - Tondela	3587	Jun-08	6,401,684	Dez-13	5,526,700	Dez-13	5,588,800	5,557,750	Portugal	Tondela
Feira Nova - Vila Nova Cerveira	3572	Jun-08	7,201,698	Dez-13	6,305,900	Dez-13	6,316,500	6,311,200	Portugal	V. N. Cerveira
Feira Nova - Vila Verde	3493	Jun-08	6,601,687	Dez-13	5,699,400	Dez-13	5,803,900	5,751,650	Portugal	Vila Verde
Feira Nova - Vizela	3644	Jun-08	6,901,843	Dez-13	6,043,100	Dez-13	6,046,900	6,045,000	Portugal	Vizela
Rádio Popular - Guimarães	3485	Out-08	3,154,033	Dez-13	2,057,700	Dez-13	2,200,000	2,128,850	Portugal	Porto
Rádio Popular - Gaia	2277	Out-08	5,768,593	Dez-13	3,829,600	Dez-13	4,071,800	3,950,700	Portugal	Porto
Edifício Caribbean	6741	Out-08	23,864,578	Dez-13	17,292,791	Dez-13	18,261,187	17,776,989	Portugal	Lisboa
Av. José Malhoa 12A a 12D	4195	Out-08	13,992,661	Dez-13	8,854,000	Dez-13	10,120,000	9,487,000	Portugal	Lisboa
Atlantic Park Famalicão (i)	12290	Mar-10	11,183,365	Dez-13	9,370,700	Dez-13	11,498,000	10,434,350	Portugal	V.N. Famalicão
Atlantic Park Tondela (i)	5213	Mar-10	2,992,963	Dez-13	3,125,600	Dez-13	3,151,243	3,138,422	Portugal	Porto
Atlantic Park Setubal (i)	10978	Mar-10	9,558,813	Dez-13	9,580,800	Dez-13	12,642,000	11,111,400	Portugal	Setubal
Atlantic Park Grijó	19439	Mar-10	8,516,789	Dez-13	9,462,300	Dez-13	10,739,000	10,100,650	Portugal	V.N. Gaia
Viseu Retail Park (i)	19121	Mar-10	13,004,795	Dez-13	10,080,900	Dez-13	15,836,000	12,958,450	Portugal	Viseu
<b>Total A</b>			<b>125,606,003</b>					<b>110,362,861</b>		
<b>7. Liquidez</b>			<b>Moeda</b>		<b>Valor</b>		<b>Jurros Decorridos</b>	<b>Valor Global</b>		
7.1. À Vista										
7.1.1. Numerário			EUR		7		-	7		
7.1.2. Depósitos à Ordem			EUR		342,497		-	342,497		
7.1.3. Fundos de Tesouraria			EUR		300,000		717	300,717		
7.2.1. Depósitos com Pré Aviso e a Prazo			EUR		1,770,000		12	1,770,012		
<b>Total B</b>					<b>2,412,504</b>		<b>12</b>	<b>2,413,233</b>		
<b>8 - Empréstimos</b>										
<b>8.1 - Empréstimos Obtidos</b>			EUR		(88,863,019)		(56,016)	(88,919,035)		
<b>Total C</b>					<b>(88,863,019)</b>		<b>(56,016)</b>	<b>(88,919,035)</b>		
<b>9. Outros Valores a Regularizar</b>										
9.1.2 Valores Activos			EUR		5,786,119			5,786,119		
9.2.2 Valores Passivos			EUR		(8,760,708)			(8,760,708)		
<b>Total D</b>					<b>(2,974,588)</b>			<b>(2,974,588)</b>		
<b>Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C)+(D) =</b>								<b>20,882,470</b>		

(i) Imóveis parcialmente arrendados. A 31 de Dezembro de 2013 a totalidade das partes não arrendadas corresponde a cerca de 22%, 65%, 13% e 30% do total das áreas consideradas para efeitos de arrendamento dos imóveis Atlantic Park Famalicão, Atlantic Park Tondela, Atlantic Park Setúbal e Viseu Retail Park, respectivamente (2012: 26%, 35%, 15%, 35%, respectivamente).

Em 2013 o total de rendimentos obtidos das várias fracções dos imóveis, que se encontram arrendados, foi de €7.824.942 (2012: € 8.081.703).

## 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

Rúbricas	No início	Aumentos	Reduções	No fim
Caixa	111			7
Depósitos à Ordem	1,272,548			342,497
Depósitos a Prazo	1,100,000	15,120,000	-14,450,000	1,770,000
Unidades de Participação de Fundos de Tesouraria	0	300,717	0	300,717
<b>Total</b>	<b>2,372,659</b>	<b>15,420,717</b>	<b>-14,450,000</b>	<b>2,413,221</b>

Durante o exercício de 2013, as contas de Depósitos à Ordem no Banco Depositário não foram remuneradas a uma taxa de juro anual.

Relativamente aos Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso vivos a 31 de Dezembro de 2013, foram constituídos dois depósitos a prazo, junto do Banco Depositário, ambos em Dezembro de 2013, um no montante de €150,000 à taxa de 0.25%, outro no montante de €820,000 à taxa também de 0.25% e outro no montante de €800,000 à taxa também de 0.25%. Todos os depósitos referidos anteriormente tiveram o seu vencimento a 3 de Janeiro de 2014.

## Nota 8 – Entidades com dívidas de cobrança duvidosa

Contas/Entidades	Devedores por Rendas Vencidas
Radio Popular	2,219,618
Star Park APG	1,519,138
Office Pak	468,402
Great City APS	290,901
J. Carneiro & Filhos	240,723
Freitas Supermercados	227,795
Resgarfo	197,470
Reste e Ramos	62,115
Melhor Medida	61,752
Marec	55,490
Maria Silva Grosso	26,412
Bolas & Festas	18,929
Vistripas	11,648
Smarter Fashion	10,670
Mundo Textil	5,859
Ana Sofia Rodrigues	3,660
Vendirect	525
Fernando Jorge Gradiz Pereira	302
	5,421,408

Durante o exercício de 2013, a provisão para as dívidas de cobranças duvidosa registada no passivo na rubrica de Ajustamentos de dívidas a receber foi reforçada em termos líquidos em €1.330.500, de forma a cobrir as novas situações de rendas vencidas consideradas de cobrança difícil (ver Nota 11).

Em 31 de Dezembro de 2013, o saldo da provisão corresponde a 100% dos saldos das entidades supra mencionadas. Em suma, assistimos a um aumento de cerca de 33% dos montantes provisionados durante o exercício em análise, justificados, por um lado, pela conjuntura económica em que Portugal se encontra e, por outro, pela dificuldade de acesso ao crédito que a maioria dos lojistas se depara nos dias de hoje.

## Nota 10 – Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

A 31 de Dezembro de 2013 o valor de dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se conforme segue:

Rúbrica de Balanço	Valor	Natureza das Garantias Prestadas	Valor
Empréstimos não titulados (i)	21,506,019	Garantia Hipotecária sobre os imóveis Feira Nova ( Tondela, Monção, V.N. Cerveira, Vizela e Vila Verde)	29,224,050
Empréstimos não titulados (ii)	23,282,000	Garantia Hipotecária sobre os imóveis Radio Popular ( Gaia e Guimarães), Edifício Carribean e Av. José Malhoa	33,343,539
Empréstimos não titulados (iii)	44,075,000	Garantia Hipotecária sobre os Retail Park ( Viseu, Setubal, Tondela, Famalicão e Grijó)	47,795,272
<b>Total</b>	<b>88,863,019</b>		<b>110,362,861</b>

(i) Empréstimo obtido junto da Caixa Geral de Depósitos, coberto na sua totalidade com garantia hipotecária sobre os imóveis. A Caixa Geral de Depósitos renunciará à hipoteca constituída sobre cada um dos imóveis financiados quando o empréstimo for integralmente reembolsado. A maturidade do empréstimo, após prorrogação assinada em a 3 de Julho de 2013, passou a ser em Junho de 2016, sendo que estão previstas pequenas amortizações de capital mensalmente, sendo que grande parte do capital mutuado será liquidado no seu vencimento, e a taxa de juro aplicada é a média da Euribor a 12 meses acrescida de um spread de 3,85%.

(ii) Empréstimos obtidos junto do EuroHypo (actualmente Hypothekbank Frankfurt AG) cobertos na sua totalidade 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 Junho de 2015. A taxa de juro aplicada é a Euribor a 3 meses do dia da liquidação acrescida de um spread de 2%. O reembolso anual previsto é 1% do montante utilizado no dia 20 de Junho e o restante no vencimento.

(iii) Empréstimos obtidos junto do Millennium BCP cobertos na sua totalidade 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 Março de 2015. A taxa de juro aplicada é a Euribor a 1 mês do dia da liquidação acrescido de um spread de 1,5%. O reembolso previsto corresponde a um valor anual fixo de 300.000€, pago em 12 prestações mensais, e o restante no vencimento

### **Nota 11 – Desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber**

<b>Contas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumento</b>	<b>Redução</b>	<b>Saldo Final</b>
471 - Ajustamentos p/ crédito vencido	4,090,907	2,203,357	-872,857	5,421,407

Durante o exercício de 2013, foram constituídas provisões no montante de €2.203.357 (2012: €1.988.371) correspondentes às dívidas de diversos lojistas consideradas de cobrança duvidosa (ver Nota 8).

### **Nota 12 – Impostos sobre o rendimento**

Durante os exercícios de 2013 e 2012 e de acordo com o regime previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (ver nota introdutória vi.), os rendimentos do Fundo foram sujeitos aos seguintes impostos:

<b>Descrição</b>	<b>2013</b>		<b>2012</b>	
	<b>Base incidência</b>	<b>Montante apurado</b>	<b>Base incidência</b>	<b>Montante apurado</b>
Imposto retido em aplicações financeiras	3,639	1,011	29,070	7,367
Imposto sobre rendimentos prediais	5,459,272	1,364,818	6,207,485	1,241,497
<b>Total</b>		<b>1,365,829</b>		<b>1,248,864</b>

Os rendimentos prediais dispensam retenção na fonte ao abrigo do art. 97.º n.º1 g) do CIRC.

Os rendimentos prediais efectivamente recebidos em 2013 (€6.914.951), líquidos dos encargos de conservação, manutenção e IMI efectivamente suportados (€1.455.679), estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%.

### Nota 13 – Discriminação das responsabilidades com e de terceiros

Tipo de Responsabilidade	Montantes (em euros)	
	No início	No fim
Valores cedidos em garantias ( Ver nota 10)	114,143,287	110,362,861
Outras (i)	13,018,234	0
<b>Total</b>	<b>127,161,521</b>	<b>110,362,861</b>

- (i) Nocional do swap de taxa de juro deduzido do seu justo valor à data de 31 de Dezembro de 2012.

Em 31 de Dezembro de 2012, o Fundo tinha contratado um swap de taxa de juro no montante global (nocional) de €13.260.000, com o objectivo de proceder à cobertura do risco da flutuação da taxa de juro contratada nas operações de financiamento junto da Caixa Geral de Depósitos. Esta operação pressupunha o pagamento de uma taxa fixa e o recebimento de uma taxa variável, cujos detalhes são conforme segue:

Imóvel	Financiamento		Swap taxa juro	
	Valor	Taxa	Nocional	Taxa
Feiras Nova (Tondela, Monção, V.N. Cerveira, Vizela e Vila Verde)	26.520.000	Variável	13.260.000	Fixa

A 19 de Junho de 2013 o swap atingiu a sua maturidade, tendo a Sociedade Gestora optado pela não renovação do mesmo.

Até Junho de 2013, o Fundo suportou cerca de €222.863 de juros referentes a esta operação de cobertura contratada à Caixa Geral de Depósitos (2012: €336.842), conforme evidenciado na rubrica “Juros e custos equiparados de operações extrapatrimoniais” da Demonstração dos Resultados.

### Nota 14 – Outras informações relevantes para a análise das demonstrações financeiras

#### a) Contas de acréscimos e diferimentos (Activo)

O saldo da rubrica “Acréscimo de Proveitos” é referente à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes a 31 de Dezembro de 2013.

O saldo da rubrica “Despesas com custo diferido” diz respeito, essencialmente, ao encargo de imposto de selo sobre o capital relativo aos financiamentos obtidos junto da Caixa Geral de Depósitos, do EuroHypo e do Millennium BCP, bem como comissões de montagem pagas na contratação dos mesmos. Estes valores, que foram pagos na totalidade no início dos contratos, são registados em resultados durante o período de vida dos financiamentos.

### **b) Contas de terceiros (Passivo)**

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 2014:

<b>Comissões</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
Comissão de Gestão	30,323	32,545
Comissão de Depósito	53,066	57,090
Taxa de Supervisão	556	634
<b>Total</b>	<b>83,944</b>	<b>90,269</b>

A rubrica de “Outras contas de credores” decompõe-se como segue:

	31-12-2013	31-12-2012
Imposto sobre rendimento a pagar ( Ver Nota 12)	1,365,668	1,242,281
Imposto sobre Valor Acrescentado	115,814	165,923
Credores por fornecimentos externos	847,243	797,956
<b>Total</b>	<b>2,328,725</b>	<b>2,206,160</b>

O saldo apresentado na rubrica de “Credores por fornecimentos externos” inclui a estimativa do Imposto Municipal sobre Imóveis (€512.273) que deverá ser liquidado no próximo exercício, cauções entregues por lojistas (€82.176) e todos os saldos em dívida a prestadores de serviços do Fundo, onde se incluem advogados, o auditor e os property managers.

O saldo apresentado na rubrica de “Empréstimos não titulados” corresponde a nove linhas de crédito, cinco concedidas pelo Millennium BCP, três concedidas pelo banco EuroHypo (actualmente denominado Hypothekbank Frankfurt AG) e uma pela Caixa Geral de Depósitos.

As linhas de crédito concedidas pelo EuroHypo (actualmente denominado Hypothekbank Frankfurt AG), tiveram como objectivo financiar a aquisição dos imóveis Av. José Malhoa, Caribbean e Rádio Popular de Guimarães e de Gaia. No exercício de 2013 foram efectuadas amortizações de capital num total de €256.000, pelo que o saldo em dívida a 31 de Dezembro de 2013 ascende a €23.282.000. As linhas de crédito concedidas pelo Millennium BCP, tiveram como objectivo financiar os cinco “Retail Park” que o Fundo adquiriu em 2010. No exercício de 2013 foram efectuadas amortizações de capital num total de €300.000, pelo que o saldo em dívida a 31 de Dezembro de 2013 ascende a €44.075.000.

A linha de crédito concedida pela CGD, com o limite de €26.520.000, e valor utilizado em 31 de Dezembro de 2013 de €21.506.019, teve como objectivo financiar a aquisição de um conjunto de seis superfícies comerciais “Pingo Doce”. Estas linhas de crédito já se encontravam associadas a estes imóveis à altura da aquisição dos mesmos, pelo que foram englobadas nas operações de compra. O prazo de vencimento inicial destas operações ser

Junho de 2013, tendo Sociedade Gestora renegociado a sua prorrogação por um período adicional de 3 anos, até Junho de 2016, passando o spread a ser de 3.85% acrescido de Euribor anual com referencia a 12 meses.

### **c) Contas de acréscimos e diferimentos (Passivo)**

A rubrica “Acréscimo de custos” inclui a 31 de Dezembro de 2013 a especialização dos juros e respectivo imposto de selo dos empréstimos de €56.016 (2011: €31.939), bem como o imposto sobre o rendimento associado à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes.

O saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2013, na rubrica “Receitas com proveito diferido” refere-se na íntegra às rendas de Janeiro de 2014 pagas em Dezembro de 2013 pelos arrendatários dos imóveis, visto que grande parte dos inquilinos pagam a renda antecipadamente, de acordo com os respectivos contratos de arrendamento.

O saldo de “Outros acréscimos e diferimentos” inclui essencialmente as despesas comuns de Janeiro de 2014 facturadas em Dezembro de 2013 aos arrendatários dos imóveis.

### **d) Juros e custos equiparados**

O saldo da rubrica “Juros de operações correntes” refere-se na íntegra aos custos dos financiamentos obtidos junto do EuroHypo (actualmente denominado Hypothekbank Frankfurt AG), Caixa Geral de Depósitos e Millennium BCP (ver Nota 14 b)).

### e) Comissões

Os custos com comissões decompõem-se como segue:

<b>Comissões</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
Comissão de Gestão	120,877	130,245
Comissão de Depósito	105,768	113,964
Comissão de montagem	7,410	51,397
Taxa de Supervisão	54,594	10,237
<b>Total</b>	<b>288,650</b>	<b>305,843</b>

A Comissão de montagem diz respeito ao custo pago pelo Fundo pela renovação dos contratos de financiamento junto do Eurohypo (actualmente denominado Hypothekbank Frankfurt AG) e da Caixa Geral de Depósitos, a qual foi liquidada na totalidade nessa data, encontrando-se a ser diferida pelo novo período de vida dos contratos.

### f) Impostos indirectos

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

	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
Imposto Selo - Operações Financeiras	186,212	183,913
Imposto Municipal sobre Imóveis	186,497	212,427
<b>Total</b>	<b>372,710</b>	<b>396,340</b>

O imposto de selo das operações financeiras inclui o imposto de selo devido sobre os juros e o diferimento do imposto de selo sobre o capital dos empréstimos contratados, pago na totalidade à data da contratação dos mesmos, mas que é registado em custos durante o período de vida dos empréstimos (ver Nota 14 a)).

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. O saldo apresentado na rubrica “Imposto Municipal sobre Imóveis” refere-se à estimativa do valor referente a 2013, a ser liquidado quando for recebida a respectiva nota de liquidação.

### **g) Fornecimentos e serviços externos**

A 31 de Dezembro de 2013 a rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” apresenta um saldo de €753.898. Encontram-se contabilizados nesta rubrica essencialmente, os custos incorridos com a prestação de serviços de assessoria jurídica e de consultoria por terceiros, relacionados com a actividade do Fundo. Adicionalmente, ver nota 14 h) abaixo.

### **h) Outros custos e perdas correntes**

No exercício de 2013 encontram-se contabilizados na rubrica “Outros custos e perdas correntes” os custos incorridos pelo Fundo associados as várias campanhas de Marketing e Publicidade efectuadas no Retail Park de Setúbal, bem como as faturas por serviços de gestão de imóveis prestados por terceiros neste exercício ao Fundo (€535.769).

O Técnico Oficial de Contas

Pelo Conselho de Administração



## **Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira Anual**

### **Introdução**

1 Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do nº 3 do artigo 31º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 contida no Relatório de Gestão e nas Demonstrações Financeiras anexas do Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário "Sertorius" (Fundo), gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (Fund Box), as quais compreendem o Balanço (que evidencia um total de 118.562.213 euros e um total de capital do fundo de 20.882.470 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 2.935.993 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

### **Responsabilidades**

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração da Fund Box: (i) a preparação do Relatório de Gestão e de Demonstrações Financeiras do exercício que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos monetários; (ii) a informação financeira histórica preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e que seja completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados atentas as especificidades dos fundos de investimento imobiliário; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e (v) a divulgação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua atividade, posição financeira ou resultados.

3 A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente, baseado no nosso exame.

### **Âmbito**

4 O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as Demonstrações Financeiras não contêm distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das Demonstrações Financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da Fund Box, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo; (iv) a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo; (v) a verificação da não realização de qualquer operação vedada e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários nos termos e condições definidas na lei e respetiva regulamentação; (vi) a verificação da

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.  
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal  
Tel +351 213 599 000, Fax +351 213 599 999, [www.pwc.pt](http://www.pwc.pt)  
Matriculada na CRC sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000  
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 9077

aplicabilidade do princípio da continuidade; (vii) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das Demonstrações Financeiras; e (viii) se a informação financeira é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

5 O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos anteriormente referidos.

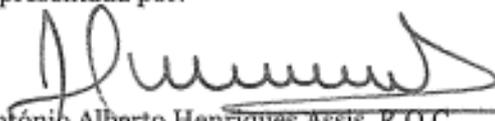
6 Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

### **Opinião**

7 Em nossa opinião, as Demonstrações Financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário "Sertorius", gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, em 31 de dezembro de 2013, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constantes é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

20 de março de 2014

PricewaterhouseCoopers & Associados  
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda  
representada por:

  
António Alberto Henriques Assis, R.O.C.