



IMOFUNDOS
Strategic Vision

Relatório e Contas

Exercício de 2017

Índice

1. ÓRGÃOS SOCIAIS	3
2. ANÁLISE DA ATIVIDADE DESENVOLVIDA	4
2.1 INTRODUÇÃO	4
2.2 ATIVIDADE	4
2.3 EVOLUÇÃO DO SETOR	5
2.4 APRECIÇÃO DAS CONTAS	5
2.5 PERSPETIVAS FUTURAS	6
3. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	7
4. DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS	8
4.1 PUBLICIDADE DE PARTICIPAÇÕES DOS MEMBROS DE ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO	8
4.2 PUBLICIDADE DE PARTICIPAÇÕES DE ACIONISTAS	8
5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	9
-BALANÇO	10
-DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	11
-DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO	12
-DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	13
-ANEXO ÀS CONTAS	14
6. ANEXOS	36



1. Órgãos Sociais

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

Armando José Fonseca Pinto (Presidente)

Ana Paula Freitas Garrido (Secretária)

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Francisco Domingos Ribeiro Nogueira Leite (Presidente)

Bruno Raposo de Castro Henriques (Vogal)

FISCAL ÚNICO

Efetivo: Deloitte & Associados, SROC, S.A., com sede na Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa, inscrita na OROC sob o nº 43 e na CMVM sob o nº 20161389, NIF 501 776 311, representada por Dr. José António Mendes Garcia Barata, ROC nº 1210 Contribuinte nº 189185686, com domicílio na Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa

Suplente: Dr. Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro, ROC nº 572, Contribuinte nº 106 112 333, com domicílio na Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa



2. Análise da Atividade Desenvolvida

2.1 Introdução

A Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (“Imofundos” ou “Sociedade”), foi constituída em 7 de abril de 1999, tem sede social na Avenida da Liberdade n.º 245, 7-A, Lisboa, possuindo atualmente um capital social de 573 600 Euros, totalmente subscrito e realizado. Tem como seu único acionista a Parparticipadas, SGPS, S.A..

A Imofundos tem por objeto social a “gestão e administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário, abertos e fechados”.

2.2 Atividade

Ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Imofundos registou um ligeiro decréscimo na sua atividade. Com efeito, em 31 de dezembro de 2017, os ativos administrados pela Sociedade atingiram um valor global de 378.944 milhares de euros, um decréscimo de 8,10%, correspondentes a menos 33.420 milhares de euros em relação ao período homólogo.

	Milhares €		
Designação	2016	2017	Variação
Imonegócios	268 319	242 930	-9,46%
Real Estate	11 879	5 998	-49,51%
Imoreal	102 526	102 158	-0,36%
Imoquinas	26 744	26 990	0,92%
Mercapital	2 896	868	-70,03%
Total	412 364	378 944	-8,10%



2.3 Evolução do setor

Segundo dados da CMVM, em 31 de dezembro de 2017 existiam em atividade 31 sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário, que no seu conjunto administravam ativos no valor de 10.793,7 milhões de euros. Este valor reflete um aumento do setor de 2,5% quando comparado com os 10.528,6 milhões de euros registados em 31 de dezembro de 2016. No quadro seguinte é apresentada a evolução desta indústria nos últimos cinco anos.

Evolução da indústria dos Fundos de Investimento Imobiliário		(dados a 31 de Dez)			
	2013	2014	2015	2016	2017
N.º de entidades gestoras	34	35	33	32	31
N.º Fundos abertos	18	18	18	17	16
N.º Fundos fechados	238	232	227	216	210
TOTAL	256	250	245	233	226
VLG Fundos abertos (10 ⁶ EUR)	4.974,2	4.502,8	4.219,7	3.950,9	3.846,9
% TOTAL	37,9%	36,9%	37,6%	37,5%	35,6%
VLG Fundos fechados (10 ⁶ EUR)	8.140,4	7.713,1	6.990,3	6.577,7	6.946,8
% TOTAL	62,1%	63,1%	62,4%	62,5%	64,4%
TOTAL (10 ⁶ EUR)	13.114,6	12.215,9	11.210,0	10.528,6	10.793,7
Taxa de crescimento	8,1%	-6,9%	-8,2%	-6,1%	2,5%

Fonte: www.cmvm.pt

No final do exercício de 2017 a quota de mercado da Imofundos fixou-se nos 3,7%, o que determinava que a Imofundos fosse a décima primeira maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, em termos de ativos sob gestão. A liderança do mercado era da Interfundos, com uma quota de mercado de 15%, em segundo lugar com 12% temos a Norfin, e em terceiro lugar, com 9,4% surgia a Fundger.

2.4 Apreciação das Contas

Na sequência do decréscimo dos ativos de gestão houve, igualmente, um decréscimo do valor dos proveitos de exploração. Assim, em 31 de dezembro de 2017 o total de proveitos de exploração da Imofundos era de 3.428 mil euros, dos quais 3.421 mil euros respeitavam a comissões e 7 mil euros a juros e rendimentos similares. Ou seja, as comissões representavam 99,8 % do total dos proveitos.

Quando comparados com idêntico período no exercício anterior, os proveitos totais decresceram 5,4%, devido principalmente à redução das comissões de gestão recebidas.

Dos custos operacionais, a rubrica mais significativa refere-se a custos com pessoal com um valor total de 638 milhares de euros, mais 17% que o valor registado em 31 de dezembro de 2016, seguindo-se-lhes os gastos gerais administrativos com um valor total de 369 milhares de euros, os quais tiveram um decréscimo de 1,8%.

A descrita evolução, permitiu que, em 31 de dezembro de 2017, fossem obtidos resultados antes de impostos de 2.133 mil euros, tendo-se apurado 528 mil euros de imposto sobre o rendimento, que determinou uma taxa efetiva de tributação de 25%. Assim, obtiveram-se resultados líquidos de 1.605 milhares de euros, o que comparado com os 1.577 mil euros registados no exercício de 2016, representou um aumento de 1,8% do lucro líquido.

Principais Indicadores de Actividade	Milhares €		
	2016	2017	2017/2016 %
Ativo líquido	6.656	6.761	1,6%
Situação líquida	6.348	6.383	0,6%
Ativos sob gestão	412.364	378.944	-8,1%
Resultado líquido	1.577	1.605	1,8%
ROE	33,1%	33,6%	1,6%
N.º de participantes dos Fil's	18	16	-11,1%

O ativo líquido total aumentou 1.6% face ao exercício anterior, registando em 31 de dezembro de 2017 o valor de 6.761 mil euros, dos quais 5.671 mil euros correspondiam a aplicações em depósitos a prazo junto do Banco BIC Português, S.A. (EuroBic) com vencimento ao longo do primeiro semestre do ano de 2018.

Dando satisfação à legislação em vigor, informa-se que não existem dívidas em mora à Segurança Social e à Autoridade Tributária. Desde o final do exercício de 2017 até à corrente data, não ocorreu qualquer facto superveniente que possa alterar a análise deste relatório e contas.

2.5 Perspetivas Futuras

É convicção do Conselho de Administração que no exercício de 2018, poderá existir uma melhoria na atividade imobiliária, de acordo com os sinais evidenciados pelo setor, nomeadamente, no número de transações efetuadas durante o ano de 2017.

Contudo, na atividade da Sociedade manter-se-á uma ênfase especial, na redução da estrutura de custos e no constante aperfeiçoamento da organização interna, traduzida na permanente atualização de normativos e de software e no reforço das competências do quadro de pessoal.



Handwritten signature or initials.

3. Proposta de Aplicação de Resultados

Nos termos dos estatutos da Sociedade e da legislação aplicável, propomos que o resultado líquido do exercício no montante de € 1.604.947,13, seja distribuído na seguinte forma:

- O montante de € 1.500.000 para Dividendos e o restante € 104.947,13 para Resultados Transitados.

Lisboa, 25 de maio de 2018.



Francisco Domingos Ribeiro Nogueira Leite



Bruno Raposo de Castro Henriques



4. Divulgações Obrigatórias

4.1 PUBLICIDADE DE PARTICIPAÇÕES DOS MEMBROS DE ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

Para efeitos do artigo 447º do Código das Sociedades Comerciais, a posição acionista dos membros dos órgãos de administração e fiscalização, à data de 31 de dezembro de 2017, era a seguinte:

Nenhum membro dos órgãos sociais detinha ações da Sociedade em 31 de dezembro de 2017 nem transacionou ações da Sociedade em 2017.

4.2 PUBLICIDADE DE PARTICIPAÇÕES DE ACIONISTAS

Participações de acionistas, nos termos do artigo 448º do Código das Sociedades Comerciais:

1. Acionistas com, pelo menos metade do capital social:
Participadas SGPS, S.A.



81

5. Demonstrações Financeiras

- BALANÇO
- DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS
- DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
- DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
- ANEXO ÀS CONTAS



gt

IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (PRO-FORMA) E 1. DE JANEIRO DE 2016 (PRO-FORMA)

(Montantes expressos em euros)

ATIVO	2017		2016		2015		Notas	2017	2016	2015
	Valor bruto	Imparidade e amortizações	Valor líquido	Pro-forma Valor líquido	Pro-forma Valor líquido	Pro-forma Valor líquido				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	3	200	-	200	200	200	11	36.458	-	-
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	101.757	-	101.757	123.924	260.691	12	341.033	308.172	458.067
Aplicações em instituições de crédito	5	5.671.175	-	5.671.175	6.051.613	5.921.002		377.491	308.172	458.067
Ativos tangíveis	6	17.026	(12.161)	4.865	1.919	5.243				
Ativos intangíveis	7	90.545	(89.520)	1.025	7.836	16.572				
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos	8	300	-	300	300	300	13	573.600	573.600	573.600
Ativos por impostos correntes	11	-	-	-	51.321	10.759	13	4.204.596	4.197.544	3.772.030
Ativos por impostos diferidos	9	4.952.341	(3.971.029)	981.312	-	36.745	13	1.604.947	1.577.352	1.925.214
Outros ativos		10.853.344	(4.072.710)	6.760.634	419.255	477.399		6.348.196	6.348.196	6.270.844
Total do ativo				6.760.634	6.656.368	6.728.911		6.760.634	6.656.368	6.728.911

O Anexo faz parte integrante destes balanços.

[Handwritten signatures and initials]

IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS E DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (PRO-FORMA)

(Montantes expressos em euros)

Rubricas	Notas	2017	2016 Pro-forma
Juros e rendimentos similares	14	7.437	8.533
Margem financeira		7.437	8.533
Rendimentos de serviços e comissões	15	3.420.708	3.616.775
Outros resultados de exploração	16	(12.293)	(20.571)
Produto bancário		3.415.852	3.604.737
Custos com pessoal	17	(638.002)	(546.067)
Gastos gerais administrativos	18	(368.583)	(375.324)
Amortizações do exercício	6 e 7	(7.301)	(12.060)
Imparidade	10	(268.591)	(524.159)
Resultado antes de impostos		2.133.375	2.147.127
Impostos			
Correntes	11	(528.428)	(533.030)
Diferidos	11	-	(36.745)
Resultado após impostos		1.604.947	1.577.352
Resultado líquido do exercício		1.604.947	1.577.352
Rendimento integral		1.604.947	1.577.352
Resultado líquido e rendimento integral do exercício por ação		2,798	2,750

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.





IMOFUNDOS
Strategic Vision

IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (PRO-FORMA)

(Montantes expressos em euros)

	Outras reservas e Resultados transitados				Resultado líquido do exercício	Total do capital próprio
	Capital	Reserva legal	Outras reservas	Resultados transitados		
Saldos em 31 de dezembro de 2015 (Estatutário)	573.600	573.600	100.000	3.098.430	1.925.214	6.270.844
Impacto da adoção do Aviso nº 5/2015 (Nota 2)	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2015 (Pro-forma)	573.600	573.600	100.000	3.098.430	1.925.214	6.270.844
Aplicação do resultado líquido de 2015 - Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(1.500.000)	(1.500.000)
Aplicação do resultado líquido de 2015 - Resultados Transitados	-	-	-	425.214	(425.214)	-
Rendimento integral do exercício de 2016	-	-	-	-	1.577.352	1.577.352
Saldos em 31 de dezembro de 2016 (Pro-forma)	573.600	573.600	100.000	3.523.644	1.577.352	6.348.196
Aplicação do resultado líquido de 2016 - Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(1.570.000)	(1.570.000)
Aplicação do resultado líquido de 2016 - Resultados Transitados	-	-	-	7.352	(7.352)	-
Rendimento integral do exercício de 2017	-	-	-	-	1.604.947	1.604.947
Saldos em 31 de dezembro de 2017	573.600	573.600	100.000	3.530.996	1.604.947	6.383.143

O Anexo faz parte integrante destes balanços.

Ernesto António Fernandes

[Signature]



IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (PRO-FORMA)

(Montantes expressos em euros)

	Notas	2017	2016 Pro-forma
ATIVIDADES OPERACIONAIS:			
Juros e comissões recebidas		3.428.145	3.625.309
Pagamentos ao pessoal e a fornecedores		(1.006.584)	(921.391)
Outros pagamentos relativos à atividade operacional		(12.296)	(20.571)
Resultados operacionais antes das alterações nos ativos e passivos operacionais		<u>2.409.265</u>	<u>2.683.347</u>
(Aumentos)/diminuições de ativos operacionais:			
Outros ativos		(830.648)	(466.014)
Aumentos/(diminuições) de passivos operacionais:			
Outros passivos		32.861	(149.896)
Caixa líquida das atividades operacionais antes dos impostos sobre o rendimento		<u>1.611.478</u>	<u>2.067.437</u>
Impostos sobre o rendimento pagos		(440.648)	(573.593)
Caixa líquida das atividades operacionais		<u>1.170.830</u>	<u>1.493.844</u>
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:			
(Aumentos)/diminuições de:			
Aquisições de ativos tangíveis e intangíveis		(3.436)	-
Aplicações em Instituições de crédito		380.439	(130.611)
Fluxos das atividades de investimento		<u>377.003</u>	<u>(130.611)</u>
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:			
Pagamentos respeitantes a:			
Distribuição de dividendos	13	(1.570.000)	(1.500.000)
Fluxos das atividades de financiamento		<u>(1.570.000)</u>	<u>(1.500.000)</u>
Variação de caixa e seus equivalentes		(22.167)	(136.767)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	3 e 4	124.124	260.891
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	3 e 4	101.957	124.124

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.





IMOFUNDOS
Strategic Vision

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., (“Sociedade” ou “Imofundos”) foi constituída em 7 de abril de 1999, tem sede social na Avenida da Liberdade n.º 245, 7-A, Lisboa.

A Imofundos tem por objeto social a “*gestão e administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário, abertos e fechados*”.

Em novembro de 2008, o Estado Português procedeu à nacionalização do Grupo BPN. Conforme indicado na Nota 13 a Sociedade é detida integralmente pela Parparticipadas, SGPS, S.A., entidade que adquiriu a totalidade das ações representativas do capital da Imofundos em dezembro de 2010 e que em 31 de dezembro de 2011 era detida integralmente pelo Banco Português de Negócios, S.A. (ex-BPN). Em 14 de fevereiro de 2012, a totalidade das ações representativas do capital da Parparticipadas, SGPS, S.A. foram adquiridas pela Direção Geral do Tesouro e Finanças.

Em 31 de dezembro de 2017, os Fundos imobiliários geridos pela Sociedade são:

	<u>Data de início de atividade</u>
Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios	22 de março de 2000
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Real Estate	21 de fevereiro de 2001
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoreal	21 de junho de 2002
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imomarinhas	13 de fevereiro de 2003
Mercapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	4 de setembro de 2007

As funções de banco depositário para os Fundos acima indicados são exercidas pelo Banco BIC Português, S.A. (EuroBic).

Em 7 de março de 2013, a Sociedade comunicou à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a intenção em transformar o Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios em “Fundo fechado”, sendo expectativa da Sociedade Gestora que este processo esteja concluído durante o ano de 2018.

Em 25 de maio de 2015, a Sociedade comunicou à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a intenção de liquidar o Mercapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado a partir do dia 8 de setembro de 2015, pelo prazo máximo de 12 meses. Em 31 de agosto de 2016, foi solicitado à CMVM a prorrogação do prazo da liquidação do fundo, tendo sido aprovado pela CMVM a prorrogação do prazo de liquidação até 8 de setembro de 2017. Em 19 de outubro de 2017, a CMVM prorrogou o prazo de liquidação para 8 de setembro de 2018.



2. BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

2.1. Bases de apresentação das contas

Em 30 de dezembro de 2015, foi publicado o Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2015, que veio revogar os Avisos do Banco de Portugal n.ºs 1/2005 e 3/95, estendendo a aplicação das Normas Internacionais de Relato Financeiro a todas as entidades sujeitas à supervisão do Banco de Portugal, a partir de 1 de janeiro de 2016.

Contudo, o Banco de Portugal estabeleceu no Artigo 3.º do referido Aviso n.º 5/2015 um regime transitório, de acordo com o qual, até 31 de dezembro de 2016 as sociedades financeiras elaboram as suas demonstrações financeiras em base individual, de acordo com as normas de contabilidade que lhe eram aplicáveis em 31 de dezembro de 2015, nos termos em que vigoravam nessa data.

Assim, até 31 de dezembro de 2016, a elaboração das demonstrações financeiras da Sociedade obedecia aos princípios consagrados nas Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA). As NCA correspondiam em geral às Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), conforme adotadas pela União Europeia, de acordo com o Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho, transposto para o ordenamento nacional pelo Decreto-Lei n.º 35/2005, de 17 de fevereiro e pelo Aviso n.º 1/2005, de 21 de fevereiro, do Banco de Portugal. Na aplicação das NCA existiam as seguintes exceções com impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade:

- i) Provisionamento do crédito e contas a receber - eram definidos níveis mínimos de provisionamento de acordo com o disposto no Aviso do Banco de Portugal n.º 3/95, com as alterações introduzidas pelo Aviso do Banco de Portugal n.º 8/03, de 30 de junho e pelo Aviso do Banco de Portugal n.º 3/2005, de 21 de fevereiro;
- ii) Os ativos tangíveis eram obrigatoriamente mantidos ao custo de aquisição, não sendo deste modo possível o registo pelo justo valor, conforme permitido pela Norma IAS 16 – “Ativos fixos tangíveis”. Como exceção, era permitido o registo de reavaliações legalmente autorizadas, caso em que as mais - valias resultantes eram registadas em “Reservas de reavaliação”.

Em 31 de dezembro de 2017 as demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia (na sequência do Regulamento (CE) N.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho), nos termos do Aviso n.º 5/2015, de 7 de dezembro do Banco de Portugal, no uso da competência que lhe é conferida pelo número 1 do artigo 115.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, e pelo artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho.

Não foram apurados impactos patrimoniais resultantes da alteração deste normativo.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 não foram ainda objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas. Contudo, o Conselho de Administração admite que venham a ser aprovadas sem alterações significativas.



2.2. Resumo das principais políticas contabilísticas

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

a) Especialização dos exercícios

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

b) Ativos tangíveis

Os ativos tangíveis utilizados pela Sociedade para o desenvolvimento da sua atividade são contabilisticamente relevados pelo custo de aquisição (incluindo custos diretamente atribuíveis) deduzido das depreciações e perdas por imparidade acumuladas. Os custos de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso são reconhecidos como custo do exercício, na rubrica "Gastos gerais administrativos".

c) Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis são registados ao custo de aquisição e respeitam a despesas incorridas com a fase de desenvolvimento de projetos relativos a tecnologias de informação implementadas ou em fase de implementação, bem como o custo de software adquirido, quando é expectável, que os benefícios futuros fluam para além do exercício em que as despesas são incorridas.

Os ativos intangíveis são amortizados pelo método das quotas anuais constantes e por duodécimos, ao longo do seu período de vida útil estimado o qual, em média, corresponde a três anos.

d) Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos

Nesta rubrica é registada a participação na BPN Serviços, ACE. A participação encontra-se registada ao custo de aquisição, sendo objeto de análises periódicas de imparidade.

Os dividendos são registados como proveitos no exercício em que é decidida a sua distribuição pela participada.

e) Caixa e equivalentes de caixa

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço nas rubricas, "Depósitos bancários á ordem" e "Aplicações em instituições de crédito", com maturidade até três meses a contar da data de balanço.

f) Benefícios de empregados

As responsabilidades com benefícios dos empregados são reconhecidas de acordo com os princípios estabelecidos pela Norma IAS 19 – Benefícios dos Trabalhadores.

O Decreto-Lei n.º 88/2012, de 11 de abril, determinou a integração no regime geral de segurança social, relativamente às eventualidades de invalidez, morte e doença, dos trabalhadores desta Sociedade, bem como a extinção do "Fundo de Pensões do Grupo Banco Português de Negócios" através da sua integração na Caixa Geral de Aposentações (CGA).



Assim, os trabalhadores que, tendo sido admitidos até 2 de março de 2009, estavam até então abrangidas pelo ACT do Setor Bancário, passaram a estar protegidos pelo regime geral da segurança social nas eventualidades de doença, invalidez e morte. Por outro lado, mantêm, igualmente, a proteção já atualmente garantida pelo regime geral de segurança social nas eventualidades de maternidade, paternidade e adoção, desemprego, doenças profissionais e velhice.

Os principais benefícios concedidos pela Sociedade incluem os encargos com saúde e outros benefícios de longo prazo:

i) Encargos com saúde

A assistência médica aos empregados no ativo e pensionistas da Sociedade está a cargo do Serviço de Assistência Médico-Social (SAMS). As contribuições obrigatórias para o SAMS, a cargo da Sociedade, correspondem a 6,5% do total das retribuições efetivas dos trabalhadores no ativo, incluindo, entre outras, o subsídio de Férias e o subsídio de Natal e a 6,5% das pensões. As responsabilidades com estes benefícios são determinadas com base em avaliações atuariais. Os ganhos e perdas atuariais resultantes das diferenças entre os pressupostos atuariais utilizados e os valores efetivamente verificados (ganhos e perdas de experiência), bem como as alterações de pressupostos atuariais e financeiros devem ser reconhecidos por contrapartida da demonstração do outro rendimento integral.

ii) Outros benefícios de longo prazo

A Sociedade tem ainda outras responsabilidades por benefícios de longo prazo concedidos a trabalhadores, incluindo responsabilidades com prémios de antiguidade e subsídio por morte antes da idade normal de reforma. As responsabilidades com estes benefícios são determinadas com base em avaliações atuariais. Os ganhos e perdas atuariais resultantes das diferenças entre os pressupostos atuariais utilizados e os valores efetivamente verificados (ganhos e perdas de experiência), bem como as alterações de pressupostos atuariais e financeiros devem ser reconhecidos por contrapartida da demonstração dos resultados.

iii) Benefícios de curto prazo

Os benefícios de curto prazo, incluindo prémios de produtividade pagos aos colaboradores pelo seu desempenho, são refletidos em "Custos com pessoal" no período a que respeitam, de acordo com o princípio da especialização de exercícios.

g) Imparidade

Periodicamente, a Sociedade realiza uma análise de recuperabilidade dos seus ativos. As perdas por imparidade identificadas são registadas por contrapartida de resultados do exercício. No caso de, em períodos futuros, se verificar uma redução da perda estimada, a imparidade inicialmente registada é igualmente revertida por contrapartida de resultados.

h) Impostos sobre os lucros

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), o qual, em 2017, é apurado com a aplicação de uma taxa de 21% (a mesma de 2016), acrescida de Derrama Municipal (1,5% sobre o lucro tributável).

Adicionalmente, em 2017, aplica-se a "Derrama Estadual" que é apurada pela aplicação de uma taxa de 3% sobre o montante do lucro tributável superior a 1.500.000 euros até 7.500.000 euros e de uma taxa de 5% para um montante superior a 7.500.000 euros até 35.000.000 euros, e 7% para um montante superior a 35.000.000 euros, nos termos do artigo 87^a-A do Código do IRC.



A Sociedade é ainda sujeita à tributação autónoma de um conjunto de despesas previstas no artigo n.º 87 do código do IRC.

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre os lucros são reconhecidos em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente no capital próprio, caso em que são também registados por contrapartida do capital próprio.

O imposto corrente é calculado com base no resultado fiscal do exercício, o qual difere do resultado contabilístico devido a ajustamentos ao lucro tributável resultantes de custos ou proveitos não relevantes para efeitos fiscais.

Os impostos diferidos correspondem ao impacto no imposto a recuperar / pagar em períodos futuros resultante de diferenças temporárias dedutíveis ou tributáveis entre o valor de balanço dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizada na determinação do lucro tributável.

Os passivos por impostos diferidos são registados para todas as diferenças temporárias tributáveis, enquanto que os impostos diferidos ativos só são reconhecidos até ao montante em que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros que permitam a utilização das correspondentes diferenças tributárias dedutíveis ou de reporte de prejuízos fiscais.

i) Comissões

i) Comissões de gestão

Conforme previsto, nos respetivos Regulamentos de Gestão dos Fundos de Investimento geridos pela Sociedade, é calculada diariamente uma comissão de gestão sobre o valor do património líquido de cada Fundo, sendo cobrada mensalmente. A comissão de gestão é destinada à cobertura de todas as despesas de gestão, com exceção das despesas com compra, venda e arrendamento por conta do Fundo, e é registada em proveitos na rubrica "Rendimentos de serviços e comissões".

As taxas anuais utilizadas durante o exercício de 2017 foram as seguintes:

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios	1%
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Real Estate	(*)
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoreal	0,5%
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imomarinas	0,5%
Mercapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	0,4%

(*) Calculada diariamente e cobrada mensalmente, por aplicação de uma taxa anual sobre o valor do património líquido do Fundo, de acordo com os seguintes escalões: (i) 1% até 50.000.000 Euros; (ii) 0,8% entre 50.000.000 Euros e 100.000.000 Euros; (iii) 0,7% entre 100.000.000 Euros e 150.000.000 Euros; (iv) 0,6% entre 150.000.000 Euros e 200.000.000 Euros; e (v) 0,5% quando superior a 200.000.000 Euros. A Sociedade, no cálculo da comissão de gestão, reparte o valor do património líquido do Fundo em cada um daqueles escalões, pelo que as taxas são aplicadas de forma marginal.



ii) Comissões de resgate

A Sociedade, no Fundo Imonegócios, cobra uma comissão de resgate aos participantes, calculada sobre o valor diário das unidades de participação a resgatar de acordo com o período de permanência no Fundo:

Por um período igual ou inferior a 90 dias	2 %
Entre 91 e 180 dias	1 %
Entre 181 e 365 dias	0,5 %
Entre 366 e 730 dias	0,25 %
Igual ou superior a 731 dias	0%

A comissão de resgate, é registada em proveitos na rubrica "Rendimentos de serviços e comissões".

2.3. Adoção de novas Normas (IAS/IFRS) ou revisão de Normas já emitidas

1- *Normas, interpretações, emendas e revisões que entraram em vigor no exercício*

Até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, foram aprovadas ("endorsed") pela União Europeia as seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória ao exercício económico da Empresa iniciado em 1 de janeiro de 2017:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
Emenda à IAS 12 - Reconhecimento de impostos diferidos ativos por perdas não realizadas	1-jan-17	Esta emenda vem clarificar as condições de reconhecimento e mensuração de ativos por impostos resultantes de perdas não realizadas.
Emenda à IAS 7 - Divulgações	1-jan-17	Esta emenda vem introduzir divulgações adicionais relacionadas com os fluxos de caixa de atividades de financiamento.

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras da Sociedade no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, decorrente da adoção das normas, interpretações, emendas e revisões acima referidas.



2- Normas, interpretações, emendas e revisões que irão entrar em vigor em exercícios futuros

As seguintes normas contabilísticas e interpretações, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros, foram, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, aprovadas ("endorsed") pela União Europeia:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
IFRS 9 – Instrumentos financeiros	1-jan-18	Esta norma insere-se no projeto de revisão da IAS 39 e estabelece os novos requisitos relativamente à classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros, à metodologia de cálculo de imparidade e à aplicação das regras de contabilidade de cobertura.
IFRS 15 – Rêdito de contratos com clientes	1-jan-18	Esta norma vem introduzir uma estrutura de reconhecimento do rêdito baseada em princípios e assente num modelo a aplicar a todos os contratos celebrados com clientes, substituindo as normas IAS 18 – Rêdito, IAS 11 – Contratos de construção; IFRIC 13 – Programas de fidelização; IFRIC 15 – Acordos para a construção de imóveis; IFRIC 18 – Transferências de Ativos Provenientes de Clientes e SIC 31 – Rêdito - Transações de troca direta envolvendo serviços de publicidade.
IFRS 16 – Locações	1-jan-19	Esta norma vem introduzir os princípios de reconhecimento e mensuração de locações, substituindo a IAS 17 – Locações. A norma define um único modelo de contabilização de contratos de locação que resulta no reconhecimento pelo locatário de ativos e passivos para todos os contratos de locação, exceto para as locações com um período inferior a 12 meses ou para as locações que incidam sobre ativos de valor reduzido. Os locadores continuarão a classificar as locações entre operacionais ou financeiras, sendo que a IFRS 16 não implicará alterações substanciais para tais entidades face ao definido na IAS 17.
Clarificações sobre a IFRS 15 - Rêdito de contratos com clientes	1-jan-18	Estas alterações vêm introduzir diversas clarificações na norma com vista a eliminar a possibilidade de surgirem interpretações divergentes de vários tópicos.
Emenda à IFRS 4: Aplicação da IFRS 9, Instrumentos financeiros, com a IFRS 4, Contratos de seguros	1-jan-18	Esta emenda proporciona orientações sobre a aplicação da IFRS 4 em conjunto com a IFRS 9. A IFRS 4 será substituída com a entrada em vigor da IFRS 17.

Estas normas apesar de aprovadas ("endorsed") pela União Europeia, não foram adotadas pela Sociedade em 2017, em virtude de a sua aplicação não ser ainda obrigatória. O Conselho de Administração entende que a aplicação destas normas não terá um impacto materialmente relevante nas demonstrações financeiras da Sociedade.



3- Normas, interpretações, emendas e revisões ainda não adotadas pela União Europeia

As seguintes normas contabilísticas e interpretações foram emitidas pelo IASB e não se encontram ainda aprovadas ("endorsed") pela União Europeia:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
IFRS 17 - Contratos de Seguros	1-jan-21	Esta norma estabelece, para os contratos de seguros dentro do seu âmbito de aplicação, os princípios para o seu reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação. Esta norma substitui a norma IFRS 4 - Contratos de Seguros.
Emenda à IFRS 2: Classificação e medida das transações de pagamentos em ações	1-jan-18	Esta emenda vem introduzir diversas clarificações na norma relacionadas com: (i) o registo de transações de pagamentos com base em ações que são liquidadas com caixa; (ii) o registo de modificações em transações de pagamentos com base em ações (de liquidadas em caixa para liquidadas com instrumentos de capital próprio); (iii) a classificação de transações com características de liquidação compensada.
Emenda à IAS 40: Transferências de propriedades de investimento	1-jan-18	Esta emenda clarifica que a mudança de classificação de ou para propriedade de investimento apenas deve ser feita quando existem evidências de uma alteração no uso do ativo.
Melhoramentos das normas internacionais de relato financeiro (ciclo 2014-2016)	1-jan-18 com exceção das alterações à IFRS 12, cuja data de aplicação é 1-jan-17	Estes melhoramentos envolvem a clarificação de alguns aspetos relacionados com: IFRS 1 – Adoção pela primeira vez das normas internacionais de relato financeiro: elimina algumas isenções de curto prazo; IFRS 12 – Divulgação de interesses noutras entidades: clarifica o âmbito da norma quanto à sua aplicação a interesses classificados como detidos para venda ou detidos para distribuição ao abrigo da IFRS 5; IAS 28 – Investimentos em associadas e empreendimentos conjuntos: introduz clarificações sobre a mensuração a justo valor por resultados de investimentos em associadas ou joint ventures detidos por sociedades de capital de risco ou por fundos de investimento.
Melhoramentos das normas internacionais de relato financeiro (ciclo 2015-2017)	1-jan-19	Estes melhoramentos envolvem a clarificação de alguns aspetos relacionados com: IFRS 3 – Concentração de atividades empresariais: requer remensuração de interesses anteriormente detidos quando uma entidade obtém controlo sobre uma participada sobre a qual anteriormente tinha controlo conjunto; IFRS 11 – Empreendimentos conjuntos: clarifica que não deve haver remensuração de interesses anteriormente detidos quando uma entidade obtém controlo conjunto sobre uma operação conjunta; IAS 12 – Impostos sobre o rendimento: clarifica que todas as consequências fiscais de dividendos devem ser registadas em resultados, independentemente de como surge o imposto; IAS 23 - Custos de empréstimos obtidos: clarifica que a parte do empréstimo diretamente relacionado com a aquisição/construção de um ativo, em dívida após o correspondente ativo ter ficado pronto para o uso pretendido, é, para efeitos de determinação da taxa de capitalização, considerada parte integrante dos financiamentos genéricos da entidade.



Emenda à IFRS 9: características de pagamentos antecipados com compensação negativa	1-jan-19	Esta emenda vem permitir que ativos financeiros com condições contratuais que preveem, na sua amortização antecipada, o pagamento de um montante considerável por parte do credor, possam ser mensurados ao custo amortizado ou a justo valor por reservas (consoante o modelo de negócio), desde que: (i) na data do reconhecimento inicial do ativo, o justo valor da componente da amortização antecipada seja insignificante; e (ii) a possibilidade de compensação negativa na amortização antecipada seja única razão para o ativo em causa não ser considerado um instrumento que contempla apenas pagamentos de capital e juros.
Emenda à IAS 28: Investimentos de longo prazo em associadas e acordos conjuntos	1-jan-19	Esta emenda vem clarificar que a IFRS 9 deve ser aplicada (incluindo os respetivos requisitos relacionados com imparidade) a investimentos em associadas e acordos conjuntos quando o método da equivalência patrimonial não é aplicado na mensuração dos mesmos.
IFRIC 22 - Transações em moeda estrangeira incluindo adiantamentos para compra de ativos	1-jan-18	Esta interpretação vem estabelecer a data do reconhecimento inicial do adiantamento ou do rendimento diferido como a data da transação para efeitos da determinação da taxa de câmbio do reconhecimento do rédito.
IFRIC 23 - Incertezas no tratamento de imposto sobre o rendimento	1-jan-19	Esta interpretação vem dar orientações sobre a determinação do lucro tributável, das bases fiscais, dos prejuízos fiscais a reportar, dos créditos fiscais a usar e das taxas de imposto em cenários de incerteza quanto ao tratamento em sede de imposto sobre o rendimento.

Estas normas não foram ainda adotadas ("endorsed") pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Sociedade no exercício findo em 31 de dezembro de 2017. O Conselho de Administração não estima que da futura adoção das mesmas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras anexas.

2.4. Estimativas contabilísticas críticas e aspetos julgamentais mais relevantes na aplicação das políticas contabilísticas

Na aplicação das políticas contabilísticas acima descritas, é necessária a realização de estimativas pelo Conselho de Administração. As estimativas com maior impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade incluem as abaixo apresentadas.

Benefícios dos empregados

Conforme referido acima, as responsabilidades da Sociedade com outros benefícios de longo prazo concedidos aos seus empregados são determinadas com base em avaliações atuariais. Estas avaliações atuariais incorporam pressupostos financeiros e atuariais relativos a mortalidade, invalidez, crescimentos salariais e de pensões, rendibilidade dos ativos e taxa de desconto, entre outros. Os pressupostos adotados correspondem à melhor estimativa, da Sociedade e dos seus atuários, do comportamento futuro das respetivas variáveis.

3. CAIXA

Esta rubrica apenas é constituída por numerário.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

4. DEPÓSITOS BANCÁRIOS Á ORDEM

Em 31 de dezembro de 2017, os depósitos à ordem encontram-se domiciliados no Banco BIC Português S.A. (EuroBic), Caixa Económica Montepio Geral e Banco Santander Totta, no montante de 99.510 euros, 1.336 euros e 911 euros, respetivamente.

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aplicações em instituições de crédito no país:		
Depósitos à ordem	<u>101.757</u>	<u>123.924</u>

5. APLICAÇÕES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aplicações em instituições de crédito no país:		
Depósitos a prazo	5.670.000	6.050.000
Juros a receber de aplicações em instituições de crédito	<u>1.175</u>	<u>1.613</u>
	<u>5.671.175</u>	<u>6.051.613</u>

Em 31 de dezembro de 2017, os depósitos a prazo têm os seguintes prazos e taxas de remuneração:

Banco	Data de início	Data de vencimento	Montante	Taxa anual bruta
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	22/09/2017	22/01/2018	1.400.000	0,15%
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	27/12/2017	22/01/2018	870.000	0,03%
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	20/10/2017	22/02/2018	1.750.000	0,10%
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	29/11/2017	19/03/2018	1.650.000	0,15%
			<u>5.670.000</u>	

Em 31 de dezembro de 2016, os depósitos a prazo têm os seguintes prazos e taxas de remuneração:

Banco	Data de início	Data de vencimento	Montante	Taxa anual bruta
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	10/10/2016	18/01/2017	2.100.000	0,20%
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	14/11/2016	22/02/2017	1.100.000	0,20%
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	28/11/2016	13/03/2017	1.400.000	0,15%
Banco BIC Português, S.A. (EuroBic)	13/12/2016	18/04/2017	1.450.000	0,20%
			<u>6.050.000</u>	



6. ATIVOS TANGÍVEIS

O movimento ocorrido nesta rubrica durante os exercícios de 2017 e 2016, foi o seguinte:

	Saldo em 31-12-2016			Aquisições	Depreciações do exercício	Saldo em 31-12-2017		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido			Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
Equipamento:								
Máquinas e ferramentas	784	(326)	458	3.436	(207)	4.220	(533)	3.687
Equipamento informático	10.543	(10.543)	-	-	-	10.543	(10.543)	-
Outros ativos tangíveis	2.263	(802)	1.461	-	(283)	2.263	(1.085)	1.178
	<u>13.590</u>	<u>(11.671)</u>	<u>1.919</u>	<u>3.436</u>	<u>(490)</u>	<u>17.026</u>	<u>(12.161)</u>	<u>4.865</u>

	Saldo em 31-12-2015			Aquisições	Depreciações do exercício	Saldo em 31-12-2016		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido			Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
Equipamento:								
Máquinas e ferramentas	784	(214)	570	-	(112)	784	(326)	458
Equipamento informático	10.543	(7.614)	2.929	-	(2.929)	10.543	(10.543)	-
Outros ativos tangíveis	2.263	(519)	1.744	-	(283)	2.263	(802)	1.461
	<u>13.590</u>	<u>(8.347)</u>	<u>5.243</u>	<u>-</u>	<u>(3.324)</u>	<u>13.590</u>	<u>(11.671)</u>	<u>1.919</u>

7. ATIVOS INTANGÍVEIS

O movimento ocorrido nesta rubrica durante os exercícios de 2017 e 2016, foi o seguinte:

	Saldo em 31-12-2016				Saldo em 31-12-2017			
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido	Amortizações do exercício	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido	Amortizações do exercício
Sistema de tratamento de dados	90.545	(82.709)	7.836	(6.811)	90.545	(89.520)	1.025	(6.811)
	<u>90.545</u>	<u>(82.709)</u>	<u>7.836</u>	<u>(6.811)</u>	<u>90.545</u>	<u>(89.520)</u>	<u>1.025</u>	<u>(6.811)</u>

	Saldo em 31-12-2015				Saldo em 31-12-2016			
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido	Amortizações do exercício	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido	Amortizações do exercício
Sistema de tratamento de dados	87.470	(73.973)	13.497	(8.736)	90.545	(82.709)	7.836	(8.736)
Imobilizado em curso	3.075	-	3.075	-	-	-	-	-
	<u>90.545</u>	<u>(73.973)</u>	<u>16.572</u>	<u>(8.736)</u>	<u>90.545</u>	<u>(82.709)</u>	<u>7.836</u>	<u>(8.736)</u>

8. INVESTIMENTOS EM FILIAIS, ASSOCIADAS E EMPREENDIMENTOS CONJUNTOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, esta rubrica é constituída pela participação de 0,4% no capital da BPN Serviços, ACE.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

Handwritten signature or initials in blue ink.

9. OUTROS ATIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2017	2016
<u>Devedores, outras aplicações e outros ativos</u>		
Comissões de gestão a receber:		
Real Estate	1.572.996	1.487.436
Imonegócios	205.760	224.984
Mercapital FEI	102.696	94.044
Imoreal	43.315	43.507
Imoamarinas	11.406	12.145
	<u>1.936.173</u>	<u>1.862.116</u>
Outros valores a receber:		
Real Estate	1.295.176	1.127.138
Mercapital FEI	991.014	991.014
Parups	654.244	-
	<u>2.940.434</u>	<u>2.118.152</u>
	<u>4.876.607</u>	<u>3.980.268</u>
<u>Despesas com encargo diferido</u>		
Adiantamentos por manutenção informática	40.318	40.305
Rendas de escritório	5.476	5.476
Seguros	1.150	1.447
Outros	202	215
	<u>47.146</u>	<u>47.443</u>
<u>Outros Créditos</u>		
Benefícios aos empregados (Nota 20)	28.588	93.982
	<u>4.952.341</u>	<u>4.121.693</u>
Imparidade para contas a receber (Nota 10)	<u>(3.971.029)</u>	<u>(3.702.438)</u>
	<u>981.312</u>	<u>419.255</u>

Em 31 de dezembro de 2017, a rubrica "Comissões de gestão a receber" inclui o montante de 1.572.996 Euros a receber do Fundo Real Estate, referente à totalidade de comissões dos exercícios de 2017 a 2013 e do último semestre de 2012.

Em 31 de dezembro de 2017, a rubrica "Outros valores a receber" resulta de despesas suportadas pela Imofundos por conta das seguintes entidades; i) Fundo Mercapital (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis do ano 2007); ii) Fundo Real Estate, (Imposto sobre o Valor Acrescentado dos meses de fevereiro a maio de 2014 e outubro de 2015 e ano 2016, Imposto sobre o rendimento, juros do empréstimo do Banco EuroBIC, e faturas diversas); e iii) Parups, referente a uma despesa relativa a honorários de consultoria fiscal, no âmbito da recuperação de IRC efectuada pelos participantes do Fundo Imoglobal que foi liquidado em 2015.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o detalhe da dívida a receber e da respetiva imparidade é como segue:

	2017			2016		
	Valor a receber	Imparidade	Valor líquido	Valor a receber	Imparidade	Valor líquido
Real Estate	1.572.996	(1.572.996)	-	1.487.436	(1.487.436)	-
Imonegócios	205.760	(2.058)	203.702	224.984	(2.250)	222.734
Mercapital FEI	102.696	(102.696)	-	94.044	(94.044)	-
Imoreal	43.315	(433)	42.882	43.507	(435)	43.072
Imomarinas	11.406	(114)	11.292	12.145	(121)	12.024
	<u>1.936.173</u>	<u>(1.678.297)</u>	<u>257.876</u>	<u>1.862.116</u>	<u>(1.584.286)</u>	<u>277.830</u>
Real Estate	1.295.176	(1.295.176)	-	1.127.138	(1.127.138)	-
Mercapital FEI	991.014	(991.014)	-	991.014	(991.014)	-
Parups	654.244	(6.542)	647.702	-	-	-
	<u>2.940.434</u>	<u>(2.292.732)</u>	<u>647.702</u>	<u>2.118.152</u>	<u>(2.118.152)</u>	<u>-</u>
	<u>4.876.607</u>	<u>(3.971.029)</u>	<u>905.578</u>	<u>3.980.268</u>	<u>(3.702.438)</u>	<u>277.830</u>

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a rubrica "Adiantamentos por manutenção informática" corresponde ao valor anual do contrato de assistência técnica com a empresa Methodus, referente ao programa informático "Fund Manager".

Em 31 de dezembro de 2017 a rubrica "Benefícios aos empregados", no montante de 28.588 Euros (93.982 Euros em 2016), corresponde ao valor da participação da Sociedade referente a 0,60% no fundo de Pensões - Grupo BPN. De acordo com o Decreto-Lei nº 88/2012, os ativos do Fundo serão transferidos para a Sociedade na proporção da sua percentagem de participação.

10. MOVIMENTO DE IMPARIDADE

O movimento ocorrido na imparidade durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2017 foi como segue:

	Saldo em		Saldo em		Saldo em	
	31.12.2015	Reforço	31.12.2016	Reforço	31.12.2017	
Outros ativos (Nota 9)	<u>3.178.279</u>	<u>524.159</u>	<u>3.702.438</u>	<u>268.591</u>	<u>3.971.029</u>	



11. ATIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	2017	2016
Ativos por impostos correntes:		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC):		
- Imposto estimado	-	(533.030)
- Pagamentos por conta	-	584.351
	<u>-</u>	<u>51.321</u>

	2017	2016
Passivos por impostos correntes:		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC):		
- Imposto estimado	(528.428)	-
- Pagamentos por conta	491.970	-
	<u>(36.458)</u>	<u>-</u>

Os custos com impostos sobre lucros registados em resultados, bem como a carga fiscal, medida pela relação entre a dotação para impostos sobre lucros e o resultado líquido do exercício antes de impostos, podem ser apresentados como se segue:

	2017	2016
Resultado antes de impostos	2.133.375	2.147.127
Taxa nominal de imposto:		
- Lucro tributável até 1.500.000 Euros	22,5%	22,5%
- Lucro tributável superior a 1.500.000 Euros	25,5%	25,5%
Imposto esperado	499.011	502.517
Diferenças permanentes (a)	27.836	65.972
Tributação autónoma	1.581	1.286
Imposto sobre o rendimento estimado	<u>528.428</u>	<u>569.775</u>
Taxa efetiva de imposto	24,8%	26,5%

(a) As diferenças permanentes, detalham-se como segue:

	2017	2016
Benefícios fiscais	(3.450)	(3.463)
Imparidade não dedutível	55.452	292.866
Encargos/(proveitos) com benefícios aos empregados (Nota 20)	57.161	(15.975)
Outros	9.794	8.504
	<u>118.957</u>	<u>281.932</u>
Taxa	23,40%	23,40%
Imposto	<u>(27.836)</u>	<u>(65.972)</u>

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objeto de revisão por parte da Administração Fiscal durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2014 a 2017 poderão ainda vir a ser revistas e a matéria coletável alterada.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

A
B

O Conselho de Administração entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade em 31 de dezembro de 2017.

12. OUTROS PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2017	2016
<u>Credores e outros recursos</u>		
Contribuições para a Segurança Social	11.770	11.307
Retenção de imposto sobre rendimentos das pessoas singulares	8.133	8.289
Partes relacionadas (Nota 22)	8.045	9.015
Contribuições para outros sistemas de saúde	2.302	2.308
Cobranças por conta de terceiros	390	385
Credores diversos	63.634	52.258
	<u>94.274</u>	<u>83.562</u>
<u>Encargos a pagar</u>		
SAMS (Nota 20)	94.625	87.196
Férias e subsídio de férias	78.860	77.794
Prémios de antiguidade (Nota 20)	72.264	46.506
Subsídio por morte antes da reforma (Nota 20)	864	823
Outros	146	12.291
	<u>246.759</u>	<u>224.610</u>
	<u>341.033</u>	<u>308.172</u>

13. CAPITAL, OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS E RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO

Em 31 de dezembro de 2017, o capital da Sociedade estava representado por 573.600 ações, com valor nominal de 1 Euro cada, encontrando-se integralmente subscrito e realizado pelo acionista, Parparticipadas, SGPS, S.A..

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2017	2016
Capital	573.600	573.600
Reserva legal	573.600	573.600
Outras reservas	100.000	100.000
Resultados transitados	3.530.996	3.523.644
Resultado líquido do exercício	1.604.947	1.577.352
	<u>6.383.143</u>	<u>6.348.196</u>

Na Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade, realizada em 9 de junho de 2017, foi deliberado que o resultado líquido referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, no montante de 1.577.352 Euros, fosse distribuído ao acionista, sob a forma de dividendos no montante de 1.570.000 Euros, e o restante, no montante de 7.352 Euros fosse transferido para resultados transitados.

Reserva legal

De acordo com a legislação aplicável, a Sociedade constitui um fundo de reserva até à concorrência do capital ou do somatório das reservas livres constituídas e dos resultados transitados, se superior. Para tal, é anualmente transferido para esta reserva uma fração não inferior a 10% do resultado líquido do exercício da atividade individual, até perfazer o referido montante. Esta reserva só pode ser utilizada para a cobertura de prejuízos acumulados ou para aumentar o capital. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a reserva legal equivalia ao montante do capital social da Sociedade.



IMOFUNDOS
Strategic Vision

14. JUROS E RENDIMENTOS SIMILARES

Esta rubrica refere-se apenas a rendimentos obtidos com juros de depósitos a prazo (Nota 5).

15. RENDIMENTOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Comissões de gestão:</u>		
Imonegócios	2.681.305	2.718.321
Imoreal	511.717	559.178
Imoquinas	133.474	169.899
Real Estate	85.560	156.377
Mercapital FEI	8.652	13.000
	<u>3.420.708</u>	<u>3.616.775</u>

16. OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Outros encargos e gastos operacionais</u>		
Desvalorização do fundo de pensões	(5.393)	(13.149)
Quotizações e donativos	(6.900)	(6.925)
Multas	-	(497)
	<u>(12.293)</u>	<u>(20.571)</u>

17. CUSTOS COM O PESSOAL

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Remunerações de empregados	449.097	426.469
SAMS (Nota 20)	7.429	3.864
Prémio de antiguidade (Nota 20)	49.692	(15.774)
Subsídio por morte antes da reforma (Nota 20)	40	(66)
	<u>57.161</u>	<u>(11.976)</u>
Outros encargos sociais obrigatórios	128.443	129.919
Outros custos com o pessoal	3.301	1.655
	<u>638.002</u>	<u>546.067</u>

Durante os exercícios de 2017 e 2016, a Sociedade teve ao seu serviço 14 trabalhadores.

Os atuais membros do Conselho de Administração são remunerados por empresas do Grupo onde a Sociedade se insere.



18. GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rendas e alugueres	69.704	69.086
Comunicações	16.122	15.108
Deslocações, estadas e representação	10.909	8.443
Água energia e combustíveis	9.524	8.304
Formação de pessoal	5.109	4.081
Material de consumo corrente	4.164	1.548
Conservação e reparação	2.149	1.422
Publicações	1.786	1.923
Publicidade e edição de publicações	338	293
Transportes	58	78
Seguros	-	784
Serviços especializados:		
Honorários	43.345	73.893
Informática	41.494	50.187
Consultores e Auditores	39.409	38.130
Limpeza	4.014	3.823
Estudos e consultas	3.206	2.706
Informações	738	738
Avaliadores externos	468	-
Tratamento de valores	123	123
Banco de dados	-	22.063
Outros fornecimentos de terceiros	21.871	24.702
Outros serviços de terceiros:		
BPN Serviços, ACE (Nota 22)	81.636	35.177
Condomínio	12.416	12.712
	<u>368.583</u>	<u>375.324</u>

A rubrica "BPN Serviços, ACE" corresponde à refacturação à Sociedade, de despesas incorridas por aquela entidade, incluindo, entre outras, as despesas de comunicação e trabalhos especializados.

Os honorários totais incorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 com o Revisor Oficial de Contas ascenderam a 32.040 Euros, sendo detalhados conforme se segue:

Revisão legal das contas anuais	8.040
Outros serviços de garantia de fiabilidade	24.000

	32.040
	=====

19. ATIVOS SOB GESTÃO

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 os ativos sob gestão correspondiam ao valor líquido global dos seguintes fundos de Investimento Imobiliário, geridos pela Sociedade (Nota 24):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fundo Imonegócios	242.930.140	268.319.002
Fundo Imoreal	102.158.072	102.526.406
Fundo Imomarinas	26.989.759	26.743.943
Fundo Real Estate	5.997.923	11.878.825
Fundo Mercapital	867.737	2.895.983
	<u>378.943.631</u>	<u>412.364.159</u>



IMOFUNDOS
Strategic Vision

Em 7 de março de 2013, a Sociedade comunicou à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a intenção em transformar o Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios em "Fundo fechado", sendo expectativa da Sociedade Gestora que este processo esteja concluído durante o ano de 2018.

Em 25 de maio de 2015, a Sociedade comunicou à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a intenção de liquidar o Mercapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado a partir do dia 8 de setembro de 2015, pelo prazo máximo de 12 meses. Em 31 de agosto de 2016, foi solicitado à CMVM a prorrogação do prazo da liquidação do fundo, tendo sido aprovado pela CMVM a prorrogação do prazo de liquidação até 8 de setembro de 2017. Em 19 de outubro de 2017, a CMVM prorrogou o prazo de liquidação para 8 de setembro de 2018.

20. PENSÕES DE REFORMA E OUTROS BENEFÍCIOS DOS EMPREGADOS

Até 31 de dezembro de 1997, o Grupo BPN não tinha aderido ao acordo coletivo de trabalho para o setor bancário. Por essa razão e até essa data, os seus empregados estavam enquadrados no esquema de reformas da Segurança Social. Durante o ano de 1998, o Grupo BPN celebrou com os Sindicatos dos Bancários do Norte, Centro e Sul e Ilhas e com o Sindicato dos Quadros e Técnicos Bancários, Acordos de Adesão ao acordo coletivo de trabalho. Esses acordos previam que o Grupo assegurasse as responsabilidades com pensões de reforma por velhice, invalidez e sobrevivência relativamente à totalidade do seu pessoal abrangido pelo acordo coletivo de trabalho a partir de 31 de dezembro de 1997. Com o objetivo de cobrir as responsabilidades com pensões de reforma então assumidas foi constituído o Fundo de Pensões do Grupo BPN gerido pela Real Vida Seguros, S.A..

As responsabilidades com pensões reforma por velhice, invalidez e sobrevivência assumidas pelas subsidiárias do setor financeiro nas quais se inclui a Sociedade, estavam igualmente cobertas pelo Fundo de Pensões acima referido.

Em 11 de abril de 2012, o Decreto-Lei n.º 88/2012, determinou a integração no regime geral de segurança social dos trabalhadores desta Sociedade, relativamente às eventualidades de invalidez, morte e doença, bem como a extinção do "Fundo de Pensões do Grupo Banco Português de Negócios", onde se inclui o Fundo de Pensões desta Sociedade, através da sua integração na Caixa Geral de Aposentações (CGA).

Assim sendo, os trabalhadores que, tendo sido admitidos até 2 de março de 2009, até então abrangidos pelo ACT do Setor Bancário, passaram a estar protegidos pelo regime geral da segurança social nas eventualidades de doença, invalidez e morte. Por outro lado, mantêm, igualmente, a proteção já atualmente garantida pelo regime geral de segurança social nas eventualidades de maternidade, paternidade e adoção, desemprego, doenças profissionais e velhice.

Em 30 de junho de 2012, na sequência do processo de extinção do Fundo de Pensões realizado pela Real Vida Seguros, S.A. e no âmbito do disposto no n.º 3 do Art.º 9 do Decreto-Lei n.º 88/2012, de 11 de abril, foi transferido para a Sociedade, o montante de 50.873 Euros referente ao valor afeto à cobertura das responsabilidades com o pagamento das contribuições para o Serviço de Assistência Médico-Social (SAMS), na proporção relativa aos trabalhadores reformados e pensionistas. Os restantes ativos serão transferidos para a Sociedade no âmbito do processo de liquidação e extinção do Fundo de Pensões. Em 31 de dezembro de 2017 este valor ascendia a 28.588 Euros. (93.982 Euros em dezembro de 2016) (Nota 9).

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os benefícios com responsabilidade da Sociedade são os seguintes:

Encargos com Saúde

A assistência médica aos empregados no ativo e pensionistas da Sociedade está a cargo dos Serviços de Assistência Médico-Social (SAMS). A contribuição anual da Sociedade para os SAMS corresponde a 6,5% do total das retribuições efetivas dos trabalhadores no ativo e a 6,5% das pensões. As responsabilidades com SAMS correspondem à contribuição a ser efetuada pela Sociedade sobre as pensões a receber pelos pensionistas.



Subsídio por morte antes da idade da reforma

A Sociedade assumiu o compromisso de pagar aos seus empregados as responsabilidades com subsídio por morte, nos termos previstos no Acordo Coletivo de Trabalho Vertical (ACTV) para o setor bancário.

Prémio de antiguidade

A Sociedade paga um prémio a todos os trabalhadores que completem quinze, vinte e cinco e trinta anos de efetivo serviço, nesse ano, de valor igual a um, dois ou três meses da sua retribuição mensal efetiva. Adicionalmente, é pago um prémio aos trabalhadores que se encontrem numa situação de passagem à situação de invalidez ou invalidez presumível de valor proporcional àquele de que beneficiaria se continuasse ao serviço até reunir os pressupostos do escalão seguinte.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, as referidas responsabilidades encontram-se registadas em "Outros passivos – Encargos a pagar" (Nota 12) e o custo foi registado na rubrica "Custos com o pessoal" (Nota 17), conforme se segue:

<u>Outros passivos</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
SAMS (Nota 12)	94.625	87.196
Prémio de Antiguidade (Nota 12)	72.264	46.506
Subsídio por Morte antes da reforma (Nota 12)	864	823
	<u>167.753</u>	<u>134.525</u>

<u>Custo do ano</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
SAMS (Nota 17)	7.429	3.864
Prémio de Antiguidade (Nota 17)	49.692	(15.774)
Subsídio por Morte antes da reforma (Nota 17)	40	(66)
	<u>57.161</u>	<u>(11.976)</u>

Determinação das responsabilidades em 31 de dezembro de 2017

Para determinação das responsabilidades da Sociedade, com referência a 31 de dezembro de 2017, foram efetuados estudos atuariais por entidades especializadas.

Os pressupostos e as bases técnicas em 2017 e 2016 utilizados foram as seguintes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Método actuarial	Project Unit Credit	Project Unit Credit
Tábua de mortalidade	TV 88/90	TV 88/90
Tábua de invalidez	EKV80	EKV80
Rotação do serviço	0%	0%
Taxa de desconto	2,00%	2,00%

No estudo efetuado em 2017 foi considerado que a idade normal de reforma ocorrerá aos 65 anos.

O número de empregados em 2017 e 2016 abrangido pelo ACTV é de 13.



A comparação entre os pressupostos atuariais e financeiros utilizados na determinação dos custos com pensões da Sociedade para os exercícios de 2017 e 2016 e os valores efetivamente verificados é apresentada no quadro seguinte:

	2015		2016	
	Pressupostos	Real	Pressupostos	Real
Taxa de crescimento dos salários	0%	0%	0%	0%
Taxa de crescimento das pensões	1,50%	0%	1,50%	0%

O movimento ocorrido nas responsabilidades com encargos com saúde, prémio de antiguidade e subsídio de morte no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 pode ser detalhado como segue:

	Encargos com saúde	Subsídio por morte	Prémio de antiguidade	Total
Responsabilidades em 31.12.2016	87.196	823	46.506	134.525
Custo dos serviços correntes	6.530	65	3.335	9.930
Custo dos juros	1.809	17	724	2.550
(Ganhos)/perdas actuariais	(910)	(41)	45.632	44.681
Pagamentos de benefícios	-	-	(23.933)	(23.933)
Responsabilidades em 31.12.2017	94.625	864	72.264	167.753

Os desvios atuariais com encargos com saúde, subsídio por morte e prémio de antiguidade ocorridos no exercício de 2017 podem ser explicados como segue:

	Encargos com saúde	Subsídio por morte	Prémio de antiguidade
Alterações demográficas	7.430	40	1.825
Outros	(8.340)	(81)	43.807
	(910)	(41)	45.632

Em 31 de dezembro de 2017, a análise de sensibilidade a uma variação dos principais pressupostos financeiros reportada aquela data conduziria aos seguintes impactos nas responsabilidades:

	Encargos com saúde		Subsídio por morte		Prémio de antiguidade	
	%	Valor	%	Valor	%	Valor
Alteração na taxa de desconto:						
Acréscimo de 0,25%	-6,94%	88.055	-2,59%	842	-2,33%	47.205
Redução de 0,25%	7,55%	101.771	2,58%	886	2,41%	49.494
Alteração da taxa de crescimento dos salários:						
Acréscimo de 0,25%	4,30%	98.695	2,63%	887	2,45%	49.515
Redução de 0,25%	-	-	-	-	-	-
Alteração da taxa de crescimento das pensões:						
Acréscimo de 0,25%	1,93%	96.453	0,00%	864	0,00%	48.331
Redução de 0,25%	-1,86%	92.865	0,00%	864	0,00%	48.331



21. BALANÇO E DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o balanço e a demonstração do outro rendimento integral enquadra-se nos seguintes segmentos: (i) ao nível do negócio, gestão de ativos; e (ii) geograficamente em Portugal.

22. ENTIDADES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os saldos e transações com as entidades do Grupo, são as seguintes:

	31-12-2017		
	Saldos	Transacções	
	Outros ativos	Outros passivos	Gastos administrativos
	(Nota 9)	(Nota 12)	(Nota 18)
Parups	654.244	-	-
Parvalorem		(1.500)	(3.725)
BPN Serviços, ACE	-	(6.545)	(81.636)
	<u>654.244</u>	<u>(8.045)</u>	<u>(85.361)</u>

	31-12-2016	
	Saldos	Transacções
	Outros passivos	Gastos administrativos
	(Nota 12)	(Nota 18)
Parvalorem	(540)	(3.086)
BPN Serviços, ACE	(8.475)	(35.177)
	<u>(9.015)</u>	<u>(38.263)</u>

23. RISCOS FINANCEIROS

Risco cambial

Face à sua atividade, a Sociedade entende não estar exposta a risco cambial. De referir que a totalidade dos ativos e passivos da Sociedade estão expressos em Euros.

Risco de liquidez e risco de taxa de juro

A Sociedade entende não estar exposta a este tipo de riscos dada a atividade desenvolvida e a natureza das suas fontes de financiamento.

Risco de crédito

O risco de crédito a que a Sociedade se encontra sujeita, corresponde essencialmente a comissões a receber dos fundos.



24. GESTÃO DE CAPITAL

Relativamente à gestão de capital, a Sociedade está sujeita à supervisão pelo Banco de Portugal.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o detalhe dos fundos próprios da Sociedade apresenta-se de seguida:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Capital	573.600	573.600
Reservas e resultados transitados	4.204.596	4.197.244
Outros ativos intangíveis	(1.025)	(7.836)
	-----	-----
Fundos próprios de base	4.777.171	4.763.008
Fundos próprios complementares	-	2.806
	-----	-----
Fundos próprios totais	4.777.171	4.765.814
	=====	=====
Ativos	6.760.634	6.656.368
	=====	=====
Rácio de solvabilidade	70,7%	71,5%

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os requisitos de Fundos Próprios para a gestão de carteiras estão definidos no Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, e são os seguintes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valor líquido global dos fundos geridos (Nota 19)	378.943.631	412.364.159
Capital mínimo e montante suplementar de fundos próprios:		
. Mínimo	125.000	125.000
. 0,02% do excedente de €250.000.000 do valor líquido global dos fundos	25.789	32.473
	-----	-----
Fundos próprios mínimos e fundos próprios suplementares:	150.789	157.473
. 25% das despesas gerais fixas do ano anterior	230.348	323.308
. fundos suplementares	37.894	41.236
	-----	-----
	268.242	364.544
	-----	-----
Requisitos de fundos próprios	268.242	364.544
	-----	-----
Valor do capital próprio (Nota 13)	6.383.143	6.348.196
	-----	-----



6. Anexos

6.1 ANEXO I - RELATÓRIO DO CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS

6.2 ANEXO II - RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO

6.3 ANEXO III - RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

6.4 ANEXO IV - CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS





IMOFUNDOS
Strategic Vision

Relatório do cumprimento das orientações legais 2017

1. Objetivos da gestão

A Imofundos tem por objeto social a "gestão e administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário, abertos e fechados".

A maioria das unidades de participação dos fundos geridos por esta Sociedade encontra-se na carteira de entidades do denominado "Grupo Parvalorem". Assim, a atividade da Sociedade tem sido orientada no sentido de alienar ativos e conter, sempre que possível, os investimentos anteriormente programados. Mantendo-se também uma gestão ativa do património procurando reduzir o risco associado às operações e maximizar o retorno dos seus ativos.

Neste sentido, os objetivos definidos consistem na manutenção de elevados padrões de qualidade no nível de serviço prestado aos clientes, no constante aperfeiçoamento da organização interna, nomeadamente, pela atualização de normativos internos e de tecnologia e no aumento das competências do quadro de pessoal através de um plano de formação atual.

2. Evolução do Prazo Médio de pagamentos (PMP)

- Prazo Médio de Pagamento:

PMP	2017	2016	Variação 17/16	
			Valor	%
Prazo (dias)	70,98	59,59	11,39	19,12%

Embora tenha existido um aumento do prazo médio de pagamento, não se registam atrasos sobre a data convencionada para o pagamento das faturas.

- Fornecedores em dívida (Arrears):

Dívidas vencidas	Valor (€)	Dívidas vencidas de acordo com o artigo 1.º DL n.º 65-A/2011				
	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias	
Aquisições de bens e serviços	71.679	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total	71.679	0,00	0,00	0,00	0,00	

3. Remunerações

- Mesa da Assembleia-Geral

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
2015-2017	Presidente	Dr. Armando José Fonseca Pinto	575	-
2015-2017	Secretária	Dra. Ana Paula Freitas Garrido	375	-
				-

O Presidente da Mesa da Assembleia Geral é remunerado por outra empresa do grupo onde a Sociedade se insere.

A Secretária da Mesa da Assembleia Geral faz parte dos quadros desta Sociedade e teve a seguinte remuneração anual bruta de 33.401 Euros.

- Conselho de Administração

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRLO (2)			Nº de mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/Não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora	
2015-2017	Presidente	FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	DUE	05/11/2015	Não	-	-	2
2015-2017	Vogal	BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	DUE	05/11/2015	Não	-	-	2

Legenda: (1) - Indicar Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)
(2) - Opção Pela Remuneração do Lugar de Origem prevista no nº 8 do artigo 28º da EGP; indicar entidade pagadora (O-origem/D-destino)

Os Membros do Conselho de Administração são remunerados por empresas do grupo onde a Sociedade se insere.

Os Membros do Conselho de Administração desempenham as seguintes funções:

Membro do Órgão de Administração	Acumulação de Funções		
	Entidade	Função	Regime
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	Parvalorem S.A	Presidente	Público
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	Banco Efisa, S.A.	Presidente	Público
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	Parparticipadas SGPS, S.A.	Vogal	Público
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	Parups, S.A.	Vogal	Público
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	BPN Serviços ACE	Vogal	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	Parparticipadas	Presidente	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	Parvalorem S.A	Vogal	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	Banco Efisa, S.A.	Vogal	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	Parups, S.A.	Vogal	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	BPN Serviços ACE	Vogal	Público

- Órgão de Fiscalização/Fiscal Único

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC / ROC			Designação			Nº de anos de funções exercidas no grupo	Nº de anos de funções exercidas na sociedade
		Nome	nº de inscrição na OROC	nº de Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Data do contrato		
2015 - 2017	Revisor Efetivo	DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	1210	231	DUE	05/11/2015	05/11/2015	9	9
2015 - 2017	Revisor Suplente	Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	572	231	DUE	05/11/2015	05/11/2015	9	9

Nota: deve ser identificada o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)
Legenda: (1) - Indicar Resolução AG/DUE/Despacho (D)

Nome ROC/FU	Valor Anual do Contrato de Prestação de Serviços -2017 (€)			Valor Anual de Serviços Adicionais -2017 (€)			
	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3)=(1)-(2)	Identificação do serviço	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3)=(1)-(2)
DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	32.040,00	0,00	32.040,00	-	-	-	-
Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	-	-	-	-	-	-	-

• SROC/ROC

Identificação do Auditor			Data da Contratação	Duração do Contrato	Nº de anos de funções exercidas no grupo	Nº de anos de funções exercidas na sociedade
Nome Auditor	Nº OROC	Nº CMVM				
DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA	1210	231	16/09/2015	2015 -2017	9	9

Remuneração paga à SROC		
	(€)	%
Valor dos serviços de revisão de contas	8.040,00	25,09%
Valor dos serviços de consultoria fiscal	0,00	0,00%
Valor de outros serviços que os das alíneas anteriores	24.000,00	74,91%
Total pago pela entidade à SROC	32.040,00	100%

4. Distribuição das remunerações por Género

Ano 2017		
Género	Nº	Remunerações Pagas
Mulheres	10	313.305
Homens	4	289.314
Total	14	602.619

5. Gastos Operacionais

PRC	2017	2016	2015	2017/2016	
				Absoluta	Var. %
(1) EBITDA	2.409.267	2.683.346	2.835.443	-274.079	-10,21%
(2) Gastos Administrativos	368.583	375.324	416.792	-6.741	-1,80%
(3) Gastos com o pessoal corrigidos dos encargos i), ii) e iii)	638.002	546.067	876.439	91.935	16,84%
(3i) Indemnizações pagas por rescisão	0	0	163.312	0	0,00%
(3ii) Impacto da reversão das reduções remuneratórias	0	17.700	0	-17.700	-100,00%
(3iii) Impacto da aplicação dos artigos 20º e 21º da LOE 2017	23.933	0	0	23.933	100,00%
(4) Gastos operacionais =(1)+(2)+(3)	1.006.585	903.691	1.129.919	102.894	11,39%
(5) Volume de negócios (VN)	3.420.708	3.616.775	4.098.718	-196.067	-5,42%
(6) Peso dos Gastos/VN=(4)/(5)	29%	25%	28%	0	17,77%
(i) Gastos com Comunicações (FSE)	16.122	15.108	14.202	1.014	6,71%
(ii) Gastos com Deslocações/Alojamento (FSE)	221	0	0	221	100,00%
(iii) Gastos com Ajudas de custo (G c/pessoal)	301	38	0	263	692,11%
(iv) Gastos com viaturas	6.581	5.292	7.308	1.289	24,36%
Total= (i)+(ii)+(iii)+(iv)	23.225	20.438	21.510	2.787	13,64%
Número Total de RH (OS+CD+Trabalhadores)	14	14	16	0	0,00%
Nº de Órgãos Sociais (OS)	0	0	0	0	0,00%
Nº de Cargos de Direcção (CD)	1	1	1	0	0,00%
Nº de Trabalhadores (sem OS e sem CD)	13	13	15	0	0,00%
Nº Trabalhadores/Nº CD	1300%	1300%	1500%	0	0,00%
Nº de viaturas	0	0	1	0	0,00%

6. Informação a constar no site

Informação a constar no Site da Empresa	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data da actualização	
Estatutos	S	31/12/2017	
Caracterização da Empresa	S	31/12/2017	
Função de tutela e accionista	S	31/12/2017	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
Modelo de Governo/Membros dos Órgãos Sociais	S	31/12/2017	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
Identificação dos Órgãos Sociais	S	31/12/2017	
Estatuto Remuneratório Fixado	N.A.	31/12/2017	
Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	N.A.	31/12/2017	
Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S	31/12/2017	
Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S	31/12/2017	
Esforço Financeiro Público	N.A.	31/12/2017	
Ficha Síntese	N.A.	31/12/2017	
Informação Financeira histórica e actual	S	31/12/2017	Relatório e contas
Princípios de Bom governo	S	31/12/2017	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
Regulamentos Internos e Externos a que a empresa está sujeita	S	31/12/2017	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
Transacções relevantes com entidades relacionadas	S	31/12/2017	Relatório e contas e Relatório do Governo Societário
Outras transacções	S	31/12/2017	Relatório e contas
Análise de sustentabilidade da empresa nos domínios:		31/12/2017	Relatório do Governo Societário
Económico	S	31/12/2017	
Social	S	31/12/2017	
Ambiental	S	31/12/2017	
Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo	S	31/12/2017	Relatório do Governo Societário
Código de Ética	S	31/12/2017	

7. Cumprimento das orientações legais

Cumprimento das Orientações Legais-2017	Cumprimento	Quantificação / Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
	S/N/N.A.		
Objectivos de Gestão			
Continuação da política de Redução de Custos	S	Diminuição em 2017 dos custos com FSE em 1,8 %	
Metas a Attingir constantes no PAO 2017			
Princípios financeiros de Referência	N.A.		
Investimento	N.A.		
Gastos com o pessoal	N.A.		
Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE	N.A.		
Evolução do PMP a Fornecedores	S	PMP de 70 dias em 2017	
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")	S	Valor em dívida de fornecedores em 31/12/2017 de €71.679	
Recomendações do Acionista na última aprovação de contas:			
Recomendação	N.A.		
Remunerações			
Não atribuição de prémios de gestão	S		
Órgãos Sociais - reduções e reversões remuneratórias vigentes em 2017	N.A.		
Fiscalização (CF/ROQ/FU) - reduções e reversões remuneratórias vigentes em 2017	N.A.		
Auditor - reduções e reversões remuneratórias vigentes em 2017	S	redução no valor de €4.975 em 2013 e manteve-se em 2017	
Restantes Trabalhadores - reduções e reversões remuneratórias vigentes em 2017	S	Reposição dos cortes salariais durante 2017	
Restantes Trabalhadores - proibição de valorizações remuneratórias nos termos do art.º 38.º da Lei 62-B/2014	S		
EGP- Artigo 32.º e 33º do EGP			
Não Utilização de Cartões de Crédito	N.A.		
Não Reembolso de despesas de representação pessoal	N.A.		
Valor máximo das despesas associadas a comunicações	N.A.		
Valor máximo de combustível e portagens afecto mensalmente às viaturas de serviço	N.A.		
Despesas não documentadas ou confidenciais			
Proibição da realização de despesas não documentadas ou confidenciais	N.A.		
Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens			
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens	S	Link www.imofundos.pt	
Elaboração e divulgação do relatório anual sobre prevenção da corrupção	S	Link www.imofundos.pt	
Contratação Pública			
Aplicação das normas de Contratação Pública pela empresa	N.A.		
Aplicação das normas de Contratação Pública pelas participadas	N.A.		
Contratos submetidos a visto prévio do TC	N.A.		
Auditorias do Tribunal de Contas	N.A.		
Parque Automóvel			
Nº de viaturas	S	A empresa não tem parque automóvel	
Gastos com viaturas	S	A empresa não tem parque automóvel	
Gastos operacionais das Empresas Públicas	S	Diminuição em 2017 dos custos com FSE em 1,8 %	



IMOFUNDOS
Strategic Vision

Relatório do Governo Societário-2017

IMOFUNDOS S.G.F.I.I., S.A.

Versão aprovada em reunião do Conselho de Administração de 25 de maio de 2018

Índice

I. SÍNTESE (SUMÁRIO EXECUTIVO)	3
II. MISSÃO, OBJETIVOS E POLÍTICAS	3
III. ESTRUTURA DE CAPITAL	4
IV. PARTICIPAÇÕES SOCIAIS E OBRIGAÇÕES DETIDAS	4
V. ÓRGÃOS SOCIAIS E COMISSÕES	4
A. MODELO DE GOVERNO	4
B. ASSEMBLEIA GERAL	4
C. ADMINISTRAÇÃO E SUPERVISÃO	5
D. FISCALIZAÇÃO	7
E. REVISOR OFICIAL DE CONTAS (ROC)	7
F. AUDITOR EXTERNO	7
VI. ORGANIZAÇÃO INTERNA.....	8
A. ESTATUTOS E COMUNICAÇÕES	8
B. CONTROLO INTERNO E GESTÃO DE RISCOS	8
C. REGULAMENTOS E CÓDIGOS	10
D. DEVERES ESPECIAIS DE INFORMAÇÃO	11
E. SÍTIOS DA INTERNET	11
F. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PÚBLICO OU DE INTERESSE GERAL	11
VII. REMUNERAÇÕES	11
A. COMPETÊNCIA PARA A DETERMINAÇÃO	11
B. COMISSÃO DE FIXAÇÃO DE REMUNERAÇÕES	11
C. ESTRUTURA DAS REMUNERAÇÕES	11
D. DIVULGAÇÃO DAS REMUNERAÇÕES	11
VIII. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS E OUTRAS	12
IX. ANÁLISE DE SUSTENTABILIDADE DA ENTIDADE NOS DOMÍNIOS ECONÓMICO, SOCIAL E AMBIENTAL	12
X. AVALIAÇÃO DO GOVERNO SOCIETÁRIO	13
XI. ANEXOS DO RGS	14

I. SÍNTESE

A Imofundos, S.G.F.I.I., S.A. adiante designada por Sociedade, seguindo as recomendações sobre o bom governo definidas no artigo 54º do DL nº133/2013, de 3 de outubro, apresenta o seguinte Relatório sobre o Governo da Sociedade.

Neste relatório são apresentadas as orientações de gestão da Sociedade assim como toda a informação sobre os órgãos societários e entidades relacionadas.

No que diz respeito ao governo da Sociedade é de referir a revisão efetuada aos procedimentos internos da Sociedade no sentido de melhorar a qualidade do sistema de controlo interno existente, bem como do aperfeiçoamento do sistema informático utilizado.

Considera-se que a Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. cumpriu, em 2017, as Boas Práticas de Governo Societário.

II. MISSÃO, OBJECTIVOS E POLÍTICAS

1. Missão

A Sociedade tem-se orientado pelos seguintes princípios: melhoria da qualidade do serviço prestado aos seus clientes, cumprimento das recomendações de redução de custos de funcionamento e melhoria dos procedimentos de controlo e de monitorização de riscos.

2. Objectivos e Políticas

A Imofundos tem por objeto social a "gestão e administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário, abertos e fechados".

Os principais alvos da estratégia de negócios desde a constituição da sociedade até à nacionalização do BPN, foram os clientes daquele banco. O Banco BIC (ex-BPN) é a entidade comercializadora dos fundos de investimento administrados pela Imofundos. Ao nível dos fundos fechados também é explorado o mercado de grandes clientes institucionais.

Contudo, desde a nacionalização do BPN e decorrente dos problemas de liquidez, a maioria das unidades de participação encontra-se na carteira de entidades do denominado "Grupo Parvalorem" Assim, a atividade da Imofundos tem sido orientada nos últimos anos no sentido de alienar ativos e conter, sempre que possível, os investimentos anteriormente programados. A gestão ativa do património tem procurado reduzir o risco associado às operações e maximizar o retorno dos seus ativos.

Neste sentido, os objetivos definidos consistem na manutenção de elevados padrões de qualidade no nível de serviço prestado aos clientes, no constante aperfeiçoamento da organização interna, nomeadamente, pela atualização de normativos internos e de tecnologia e no reforço das competências do quadro de pessoal.

3. Fatores Críticos

Os fatores críticos de sucesso que influenciam os resultados da Sociedade, são aqueles que estão relacionados com a gestão do património imobiliário que pertencem aos fundos de investimento imobiliário que a Sociedade tem sob gestão.

4. Plano de Atividades

A Sociedade elabora anualmente um orçamento e plano de atividades, sendo a sua execução acompanhada pelo Conselho de Administração com base em informação de gestão produzida internamente.

III. ESTRUTURA DE CAPITAL

A Sociedade foi constituída em 7 de abril de 1999, tem sede social na Avenida da Liberdade nº245, 7ªA, Lisboa, possuindo atualmente um capital social de 573 600 Euros, totalmente subscrito e realizado. Tem como seu único acionista a Parparticipadas, SGPS, S.A..

Em novembro de 2008, o Estado Português procedeu à nacionalização do Grupo BPN. A Sociedade é detida integralmente pela Parparticipadas, SGPS, S.A., entidade que adquiriu a totalidade das ações representativas do capital da Imofundos em dezembro de 2010 e que em 31 de dezembro de 2011 era detida integralmente pelo Banco Português de Negócios, S.A. (ex-BPN). Em 14 de fevereiro de 2012, a totalidade das ações representativas do capital da Parparticipadas, SGPS, S.A. foram adquiridas pela Direção Geral do Tesouro e Finanças.

Relativamente às funções do acionista, podemos ter em consideração o regime aplicável decorrente, entre outros, dos artigos 3º, 5º, 25º e 37º nº 3 do D.L. nº 133/2013, de 3 de Outubro.

O acionista único é a Parparticipadas, SGPS, S.A., não existem acordos parassociais.

IV. PARTICIPAÇÕES SOCIAIS E OBRIGAÇÕES DETIDAS

A Sociedade tem a seguinte participação social:

2017		
Entidade	Custo de Aquisição (€)	%
BPN Serviços ACE	300	0,40%

Durante o ano de 2017 não foram efetuadas aquisições ou alienações de ações de outras entidades.

Nenhum membro dos órgãos sociais detinha ações da empresa em 31 de dezembro de 2017 nem transacionou ações da empresa em 2017.

Não existem relações significativas de natureza comercial entre os titulares de participações e a Sociedade.

Para o detalhe das transações entre partes relacionadas ver ponto VIII-Transações com partes relacionadas.

V. ORGÃOS SOCIAIS E COMISSÕES

A. Modelo de Governo

O modelo de governo implementado em 2017, prevê a existência de um Conselho de Administração, que tem a função de administração executiva da Sociedade, e a existência de um Fiscal Único, que assegura as funções de fiscalização, representado por um Revisor Oficial de Contas.

B. Assembleia Geral

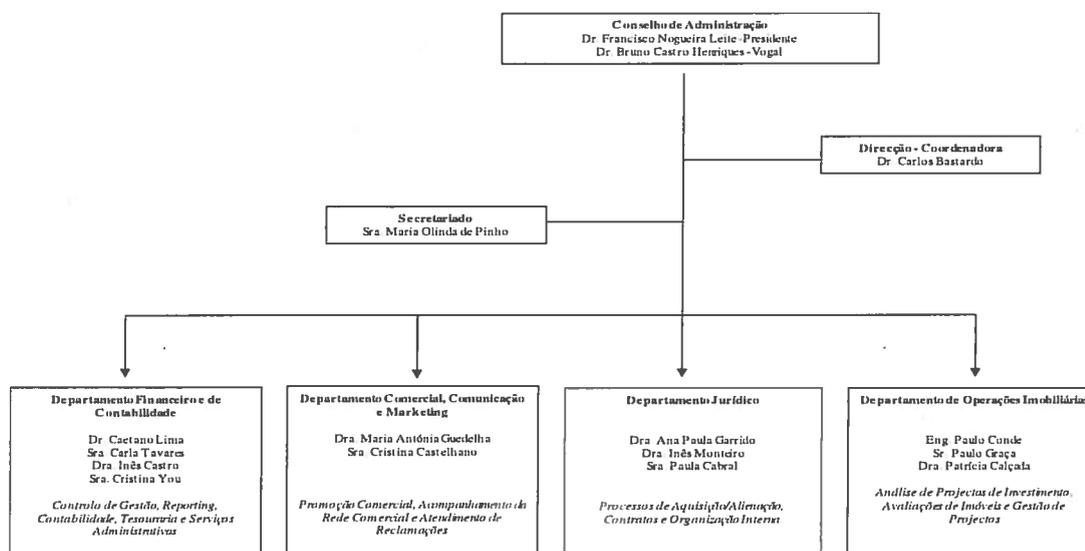
Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
2015-2017	Presidente	Dr. Armando José Fonseca Pinto	575	-
2015-2017	Secretária	Dra. Ana Paula Freitas Garrido	375	-
				-

O Presidente da Mesa da Assembleia Geral é remunerado por outra empresa do grupo onde a Sociedade se insere.

A Secretária da Mesa da Assembleia Geral faz parte dos quadros desta Sociedade e teve a seguinte remuneração anual bruta de 33.401 Euros.

C. Administração e Supervisão

O Organograma do Modelo de Governo da Sociedade



O Conselho de Administração atualmente em funções foi designado por Deliberação Unânime do Acionista Único, o Estado Português, em agosto de 2012, para o universo das entidades "PARs", sociedades criadas para receber os ativos do BPN – Banco Português de Negócios, S.A., e que inclui a Parvalorem, S.A., Parparticipadas, S.G.P.S., S.A. e a Parups, S.A., tendo sido reproduzida essa administração nas várias empresas desse universo de entidades relacionadas, incluindo a Imofundos SA., a qual é detida pela Parparticipadas, S.G.P.S., S.A.. Ao Conselho de Administração incumbe a definição estratégica de desenvolvimento da atividade da sociedade gestora, a implementação da sua organização e a estruturação dos respetivos meios humanos, técnicos e financeiros que, em cada momento, se revelem adequados. O Conselho de Administração superintende e orienta as atividades prosseguidas pelas Áreas Financeira, Comercial, Operações Imobiliárias e Jurídica, sendo um órgão de 1º nível da Estrutura. É composto pelo Presidente do Conselho de Administração – Sr. Dr. Francisco Nogueira Leite e pelo Vogal Sr. Dr. Bruno de Castro Henriques.

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Remuneração	
			Forma ⁽¹⁾	Data	Entidade Pagadora	O/D ⁽²⁾
2015-2017	Presidente	FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	DUE	05/11/2015	Parvalorem	D
2015-2017	Vogal	BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	DUE	05/11/2015	Parparticipadas	D

Legenda: (1) - Indicar Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)
(2) - (O-origem/D-destino)

Os Membros do Conselho de Administração têm funções executivas, tendo desempenhado estas funções desde 2012 e são remunerados por empresas do grupo onde a Sociedade se insere.

Não existem incompatibilidades entre o exercício dos cargos de administração na sociedade e os demais cargos desempenhados pelos membros do Conselho de Administração, decorrentes da integração em empresas do Setor Empresarial do Estado ou de quaisquer outras normas. Os membros do Conselho de Administração cumprem todas as disposições legais relativas à comunicação dos cargos exercidos em acumulação.

O número de reuniões dos órgãos de administração durante o exercício de 2017 foi o seguinte:

- Conselho de Administração: 40 reuniões

Os cargos exercidos em simultâneo em outras entidades foram:

Membro do Órgão de Administração	Acumulação de Funções		
	Entidade	Função	Regime
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	Parvalorem S.A	Presidente	Público
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	Banco Efisa, S.A.	Presidente	Público
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	Parparticipadas SGPS, S.A.	Vogal	Público
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	Parups, S.A.	Vogal	Público
FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	BPN Serviços ACE	Vogal	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	Parparticipadas	Presidente	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	Parvalorem S.A	Vogal	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	Banco Efisa, S.A.	Vogal	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	Parups, S.A.	Vogal	Público
BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	BPN Serviços ACE	Vogal	Público

Os elementos curriculares relevantes de cada um dos Membros do Conselho de Administração são:

Presidente: Francisco Domingos Ribeiro Nogueira Leite

Habilitações Académicas:

- Licenciatura em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade Clássica de Lisboa;
- Pós Graduação em Estudos europeus (Dominante Jurídica) na Universidade Católica de Lisboa.

Cargos que exerceu:

- Presidente do Conselho de Administração da Ecosaúde, S.A.
- Administrador Executivo da Fernave, S.A.
- Presidente do SIJE, S.A.
- Membro do Conselho Fiscal do Euroshore, S.A.
- Secretário-Geral da Sociedade Geral de Projetos Industriais e Serviços, S.A.-IPE
- Presidente do Conselho de Administração da BPN Crédito, S.A
- Advogado

Vogal: Bruno Raposo de Castro Henriques

Habilitações Académicas:

- Licenciatura em Gestão e Administração de Empresas pela Universidade Católica Portuguesa;

Cargos que exerceu:

- Vogal do Conselho de Administração da BPN Crédito, S.A.
- Subdirector do Departamento Corporate Finance do Banco Efisa, S.A.
- Subdirector do Departamento Special Projects do Banco Efisa, S.A.
- Assistente de Direcção do Departamento International Business Development do Banco Efisa, S.A.
- Director da Direcção Financeira e Controlo de Gestão da Ecosaúde, S.A.
- Director da Direcção Financeira e Controlo de Gestão da Carholding SGPS, S.A.
- Analista de Crédito no Gabinete Empresas & Soluções da Sede Da Caixa Geral de Depósitos, S.A.
- Account Júnior no Grupo Mccann-Erickson-MRM-McCann Relationship Marketing Portugal
- Sócio fundador e Administrador/Gerente de diversas empresas nas áreas de marketing e publicidade, produção gráfica, imobiliária e ensino.

O Conselho de Administração é avaliado pelo acionista de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o Decreto-lei nº 133/2013, de 3 de Outubro.

D. Fiscalização

A Fiscalização é realizada pelo Fiscal Único:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Estatuto Remuneratório Mensal Fixo (€)
			Forma ⁽¹⁾	Data	
2015 - 2017	Revisor Efetivo	DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	DUE	05/11/2015	-
2015 - 2017	Revisor Suplente	Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	DUE	05/11/2015	-

(1) - indicar Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)

E. Revisor Oficial de Contas (ROC)

Apesar da Sociedade ser uma entidade detida pelo Estado, não é considerada como entidade de interesse público, ao abrigo do Regime Jurídico da Supervisão de Auditoria (art. 3º, Lei 148/2015), nesse sentido não é aplicável a obrigatoriedade de rotação da SROC/ROC da Sociedade:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC / ROC			Designação			Nº de anos de funções exercidas no grupo	Nº de anos de funções exercidas na entidade
		Nome	nº de Inscrição na SROC	nº de Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Contratada		
2015 - 2017	Revisor Efetivo	DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	1210	231	AG / D	03/08/2012	16/09/2015	9	9
2015 - 2017	Revisor Suplente	Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	572	231	AG / D	03/08/2012	16/09/2015	9	9

Nota: deve ser identificado o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)

Legenda: (1) - indicar Resolução AG/DUE/Despacho (D)

Nome ROC/FU	Remuneração Anual 2017 (€)		
	Bruta (1)	Redução Remuneratória (2)	Valor Final (4)=(1)-(2)+(3)
DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	32.040,00	-	32.040,00
Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	-	-	-

Remuneração paga à SROC		
	(€)	%
Valor dos serviços de revisão de contas	8.040,00	25,09%
Valor dos serviços de consultoria fiscal	0,00	0,00%
Valor de outros serviços que os das alíneas anteriores	24.000,00	74,91%
Total pago pela entidade à SROC	32.040,00	100%

F. Auditor Externo

Não é aplicável

VI. ORGANIZAÇÃO INTERNA

A. Estatutos e Comunicações

A Sociedade tem estatutos aprovados, estando os mesmos de acordo com o Decreto-lei nº 133/2013, de 3 de Outubro.

Está implementado na Sociedade o Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas que estabelece a política da Sociedade em relação ao combate à fraude e a identificação dos procedimentos existentes sobre este tema

B. Controlo Interno e Gestão de Riscos

A Imofundos SGFII SA é uma sociedade com uma estrutura organizativa integrada, que assegura um adequado nível de funcionamento e define responsabilidades e hierarquias, sendo composta por Direções funcionais na dependência direta do Conselho de Administração, nomeadamente:

- a) A estrutura organizativa da Sociedade;
- b) Um conjunto de normas e procedimentos que estabeleçam os objetivos, procedimentos e meios para garantir um sistema de controlo interno eficaz.

A Direção e Departamentos funcionais que atuam na dependência do Conselho de Administração são:

A Direção Coordenadora que é responsável pela supervisão do trabalho efetuado pelos departamentos existentes tendo como responsável, o Sr. Dr. Carlos Bastardo.

Os departamentos funcionais têm os seguintes responsáveis:

- i) Departamento Financeiro e de Contabilidade - Dr. Caetano Lima;
- ii) Departamento Comercial, Comunicação e Marketing - Dra. Maria Antónia Guedelha;
- iii) Departamento Jurídico - Dra. Ana Paula Garrido;
- iv) Departamento de Operações Imobiliárias - Eng.º Paulo Conde.

Para cumprimento da legislação em vigor a sociedade elabora anualmente um relatório sobre o Sistema de Controlo Interno que é entregue ao Banco de Portugal e à Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de acordo com o que está expresso no artigo 25.º do Aviso nº 5/2008, de 25 de Junho, do Banco de Portugal e Regulamento 3/2008 da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, onde se evidencia o cumprimento da legislação e regulamentação vigente, as deficiências que a Sociedade ainda apresenta e as medidas que está a desenvolver com vista à sua resolução. Inclui ainda informação relativa ao branqueamento de capitais e às reclamações de clientes.

Nesse sentido a Sociedade dispõe de um sistema de controlo interno que contempla as funções de Auditoria Interna e Gestão de Riscos.

Atendendo à dimensão e número de colaboradores, a sociedade não dispõe de serviços próprios de auditoria interna, recorrendo às funções da Direção de Auditoria Interna (DAI) da Parvalorem, que é um órgão diretamente dependente do Conselho de Administração dessa sociedade, situando-se no 1.º nível da estrutura hierárquica, e tendo como responsável o Dr. António Marques.

Os riscos são geridos pelos órgãos da estrutura da Sociedade para o cumprimento do nº 4 do artigo 305º-B do CVM, nomeadamente:

- Risco de Crédito – Departamento Financeiro e de Contabilidade
- Risco de Mercado – Conselho de Administração
- Risco de Taxa de Juro – Departamento Financeiro e de Contabilidade
- Risco de Liquidez – Departamento Financeiro e de Contabilidade

Risco Taxa de Câmbio – Departamento Financeiro e de Contabilidade
Risco Operacional – Direção de Auditoria Interna
Risco dos Sistemas de Informação – Direção de Tecnologias de Informação e Logística (DTIL) da Parvalorem, S.A.
Risco de Estratégia – Conselho de Administração
Risco de Reputação – Conselho de Administração

Apresentamos uma breve descrição dos controlos existentes, por forma a garantir a eficácia do sistema de gestão de riscos:

Risco de Crédito - O risco de crédito face ao objeto da Sociedade é bastante reduzido, limitando-se no que respeita à Imofundos, ao risco de crédito das suas aplicações financeiras, geralmente depósitos a prazo.

Relativamente aos fundos administrados, para além do risco de crédito das aplicações financeiras, o mesmo existe face à boa cobrança das rendas. Para o efeito, em todos os contratos de arrendamento é analisada a situação financeira e de solvabilidade dos inquilinos recorrendo a relatórios de crédito de firmas da especialidade e quando as circunstâncias assim o aconselham, são exigidas garantias bancárias ou de terceiros, por forma a assegurar o bom pagamento das mesmas.

Para além dos riscos acima referenciados, o atual Conselho de Administração considera que existe um risco de contraparte, muito elevado e de grande significado, em alguns contratos promessa de compra e venda, anteriormente celebrados em representação dos fundos imobiliários por si administrados, nos quais foram efetuados adiantamentos sem qualquer garantia. Atualmente, em todos os contratos de promessa de compra e venda, nos quais os fundos venham a efetuar adiantamentos, será analisada a situação financeira e de solvabilidade da contraparte recorrendo a relatórios de crédito de firmas da especialidade e quando as circunstâncias assim o aconselham, serão exigidas garantias bancárias ou de terceiros, de forma a minorar o risco de crédito de tais adiantamentos.

Risco de Mercado - Dadas as características específicas do mercado imobiliário e a reduzida informação disponível, o risco de mercado é sem dúvida o mais relevante na atividade de gestão de FII. Atendendo a este facto, todas as operações são analisadas e objeto de deliberação pelo Conselho de Administração, o qual sempre que necessário se apoia em opiniões e pareceres de consultores jurídicos e consultores Imobiliários, a selecionar casuisticamente.

Risco de Taxa de Juro – O risco de taxa de juro é extremamente reduzido face à atividade desenvolvida pela sociedade, limitando-se no que respeita à Imofundos, ao risco de taxa de juro das suas aplicações financeiras, nomeadamente depósitos a prazo.

Relativamente aos fundos sob gestão, para além do risco de taxa de juro das aplicações financeiras, na sua esmagadora maioria depósitos a prazo com duração inferior a seis meses, pode considerar-se que existe um risco derivado do risco de taxa de juro, pelo seu reflexo nos valores de mercado dos arrendamentos de imóveis. De forma a atenuar este efeito, para além da própria diversificação do seu portfólio, a Imofundos procura celebrar contratos com arrendamento de prazos superiores a cinco anos, garantindo deste modo, alguma estabilidade nos valores de arrendamento.

Risco de Liquidez – A liquidez da sociedade e dos FII é controlada diariamente. Relativamente à Imofundos, o risco de liquidez é praticamente nulo, dado o seu objecto e as imposições legais em matéria de requisitos mínimos de fundos próprios, existindo permanentes excedentes de liquidez.

Risco Taxa de Câmbio – O risco de liquidação de operações cambiais é praticamente nulo, atendendo ao objeto social da sociedade e à natureza das operações efetuadas.

Risco Operacional – A função de gestão do risco operacional da Imofundos é da responsabilidade da Direção de Auditoria Interna (DAI), que é um órgão diretamente dependente do Conselho de Administração da Parvalorem, S.A., situando-se no 1.º nível da estrutura hierárquica, e tendo como responsável o Dr. António Marques.

Está implementado um Sistema de Gestão de Risco Operacional, por forma a estabelecer um conjunto integrado de processos de carácter permanente que assegurem uma compreensão apropriada da natureza e da magnitude dos riscos subjacentes à atividade desenvolvida, possibilitando, assim, uma implementação adequada da estratégia e o cumprimento dos objetivos da instituição.

O Conselho de Administração também participa ativamente na atividade operacional da Sociedade, o que lhe permite efetuar um acompanhamento sistemático dos riscos operacionais e desta forma avaliar o bom cumprimento dos procedimentos internos da Sociedade.

Risco dos Sistemas de Informação – A coordenação da função de gestão do Risco de Sistemas de Informação é assegurada pela Direção de Tecnologias de Informação e Logística (DTIL) da Parvalorem, cujo Responsável é o Dr. Carlos Neto Venda. A DTIL é um Órgão diretamente dependente do Conselho de Administração da Parvalorem, situando-se assim no 1.º nível da estrutura da Parvalorem.

O controlo das aplicações, dos dados e dos correspondentes outputs, dada a sua importância na atividade da empresa são permanentemente analisados e verificados quanto à sua atualização e fiabilidade. São efetuadas conciliações entre as fontes internas de informação de gestão e contabilidade, e as externas, como por exemplo, informações recolhidas junto do Banco Depositário sobre saldos de contas de disponibilidades, títulos e informações sobre os participantes.

A seleção, atualização e manutenção dos equipamentos informáticos ao serviço da Imofundos é efetuada com a colaboração dos técnicos da Área Informática da Direção de Tecnologias de Informação e Logística da Parvalorem.

São efetuadas regularmente cópias de segurança dos dados. Por outro lado, o acesso à informação é controlado por password individual, o que permite também selecionar o nível de acesso de cada colaborador.

Os servidores afetos à rede informática da sociedade encontram-se devidamente acondicionados, em instalações concebidas para o efeito, encontrando-se devidamente protegidos contra os riscos de acesso por parte de pessoas não autorizadas, sendo também controladas as condições ambientais a que os equipamentos estão sujeitos.

Risco de Estratégia – Compete ao Conselho de Administração a definição da estratégia a ser seguida na atividade da empresa. A sua atividade é regulada pelos Normativos e Procedimentos que constam do documento Estrutura Organizativa, Normativa e de Procedimentos que disciplinam inequivocamente a segregação das funções de autorização, execução, registo e controlo.

Atualmente a estratégia de atuação da Imofundos, tal como anteriormente referido, está fortemente condicionada pelas orientações que vierem a ser emanadas pelo atual acionista.

Risco de Reputação – O documento Estrutura Organizativa, Normativa e de Procedimentos elaborado de acordo com a legislação em vigor nesta matéria, que é do conhecimento de todos os colaboradores, e que visa assegurar que qualquer procedimento inadequado ou proibido de um colaborador, não põe em causa a reputação da instituição.

Para além disso os Procedimentos instituídos, visam assegurar que todas as tarefas necessárias para garantir um adequado sistema de controlo interno são executadas, o que também permite mitigar este risco. São ainda monitorizados quaisquer tipos de situações independentemente da sua origem, que possam pôr em causa a reputação e o bom-nome da instituição perante clientes, concorrentes, autoridades de supervisão e o público em geral.

Relativamente ao processo de divulgação de informação financeira está implementado um procedimento específico que identifica as tarefas a realizar, o risco associado, o responsável de execução e o responsável de controlo.

C. Regulamentos e Códigos

A atividade da Sociedade está sujeita a todas as normas legais relativas às sociedades anónimas, designadamente ao Código das Sociedades Comerciais, e às decorrentes dos Estatutos da Sociedade. À Sociedade aplica-se a legislação europeia e nacional relativa à sua atividade, salientando-se no direito interno, o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF), aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92 de 31 de dezembro, na sua atual redação, o Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei nº 486/99 de 13 de novembro, na sua atual redação e todas as disposições regulamentares emitidas pelo Banco de Portugal e pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. No âmbito da sua atividade, é de realçar ainda a Lei 16/2015, de 24 de fevereiro que institui o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

A sociedade dispõe do documento Estrutura Organizativa, Normativa e de Procedimentos, elaborado nos termos regulamentares, com o qual se estabelece:

- A estrutura organizativa da Sociedade;
- Um conjunto de normas e procedimentos que estabelecem os objetivos, procedimentos e meios para garantir um sistema de controlo interno eficaz;
- Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas;
- Metodologia de Gestão de Risco;
- Código Deontológico da APFIPP – Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios.

O documento Estrutura Organizativa, Normativa e de Procedimentos é do conhecimento de todos os colaboradores. Este documento Interno pretende garantir como princípio geral que todos os colaboradores, no exercício das suas funções, observam os mais elevados padrões de integridade e de honestidade, atuando sempre de uma forma competente, diligente e profissional, cumprindo com todas as disposições legais e regulamentares inerentes às atividades de intermediação financeira, com todas as normas éticas e deontológicas de conduta, previstas na lei, bem como com o Código Deontológico da Associação Portuguesa de Fundos de Investimentos, Pensões e Patrimónios (APFIPP).

Existe também na Sociedade o Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas que estabelece a política da Sociedade em relação ao combate à fraude e identifica os procedimentos existentes sobre este tema.

D. Deveres especiais de informação

A Sociedade divulga a sua informação financeira e legal no site do Banco de Portugal em www.bportugal.pt

E. Sítio da Internet

A Sociedade tem no seu site em www.imofundos.pt toda a informação institucional, bem como, a identificação dos órgãos sociais e os documentos de prestação de contas anuais.

F. Prestação de Serviço Público ou de Interesse Geral

Não aplicável

VII. REMUNERAÇÕES

A. Competência para a Determinação

A Sociedade não dispõe de uma Política de Remunerações nem para os seus órgãos sociais nem para os seus colaboradores. Os colaboradores da sociedade dispõem de contratos individuais de trabalho enquadrados no Acordo Coletivo de Trabalho Vertical dos Bancários.

B. Comissão de Fixação de Remunerações

Nos Estatutos da Sociedade está previsto a possibilidade da existência de uma Comissão de Remunerações, conforme previsto no artigo nº 399 do Código das Sociedades Comerciais, no entanto a mesma nunca foi nomeada.

A Sociedade está também isenta da obrigatoriedade da existência deste órgão relativamente aos critérios previstos no nº1 do artigo 7º do Aviso do Banco de Portugal nº10/2011.

C. Estrutura das Remunerações

Os membros do Conselho de Administração são remunerados por empresas do grupo onde a Sociedade se insere.

D. Divulgação das Remunerações

As informações sobre as remunerações constam do ponto V. Órgãos Sociais e Comissões.

VIII. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS E OUTRAS

São consideradas entidades relacionadas, todas as empresas controladas pela Parparticipadas, SGPS, S.A..

Em 31 de dezembro de 2017, as demonstrações financeiras incluem os seguintes saldos e transações (em euros) com as entidades relacionadas:

	31-12-2017	
	Saldos	Transações
	Outros ativos	Outros passivos Gastos administrativos
Parups	654.244	-
Parvalorem		(1.500)
BPN Serviços, ACE	-	(6.545)
	<u>654.244</u>	<u>(8.045)</u>
		<u>(85.361)</u>

IX. ANÁLISE DE SUSTENTABILIDADE DA EMPRESA NOS DOMÍNIOS ECONÓMICOS, SOCIAL E AMBIENTAL

A sustentabilidade tem sido uma preocupação do Conselho de Administração, já que reflete a responsabilidade da sociedade para com os seus clientes, fornecedores colaboradores e para com a sociedade.

Nesse sentido as principais medidas adotadas têm como objetivo a melhoria do serviço aos clientes através do aperfeiçoamento da organização interna pela atualização de normativos internos e de tecnologia e pelo reforço das competências do quadro de pessoal.

Ao nível do pessoal, salienta-se que a totalidade dos colaboradores está abrangida por Instrumentos de Regulamentação de Trabalho, que estabelecem regras e procedimentos em matéria de relações laborais, como complemento da legislação geral em vigor.

Abaixo registamos alguns indicadores que ilustram aspetos essenciais relativos aos Recursos Humanos no triénio de 2015-2017.

ALGUNS INDICADORES DE CAPITAL HUMANO

RUBRICA	2015	2016	2017
Total de efetivos	15	14	14
Taxa de crescimento efetivo	0,0%	0,0%	0,0%
Efetivo médio	16	14	14
Regime de contrato			
Com contrato a termo certo	0	0	0
Com contrato sem termo (efetivo)	13	13	13
Outros	2	1	1
Nível de Habilitações literárias			
Ensino Superior	10	9	9
Ensino Secundário	5	5	5
Outros	0	0	0
Estrutura Etária dos colaboradores			
> 55 anos	1	1	2
de 50 a 54 anos	2	2	1

de 45 a 49 anos	2	4	4
de 40 a 44 anos	6	4	5
de 35 a 39 anos	3	3	2
de 30 a 34 anos	1	0	0
de 25 a 29 anos	0	0	0
de 18 a 24 anos	0	0	0
Distribuição por sexos			
Masculino	6	4	4
Feminino	9	10	10
Participantes nas ações de formação	12	25	14
Hs dispendidas em ações de formação	193	292	190
Nº de ações de formação	10	10	9
Custos com ações de formação	3.575 €	4.081 €	5.109 €
Distribuição por Atividade			
Área Comercial	2	2	2
Serviços centrais	13	12	12
Distribuição por Função			
Quadros superiores	1	1	1
Outros	14	13	13

Face aos indicadores apresentados, podemos destacar o seguinte:

- Cerca de 64% dos colaboradores tem formação académica de nível superior e 50% da população ativa interna tem menos de 45 anos, aspetos que refletem o potencial humano existente ao nível da sua formação de base e nível etário.
- Por outro lado, a distribuição por género, é repartido por 30% do género masculino e 70% do género feminino.
- O aumento do investimento em ações de formação realizadas em 2017.

As remunerações pagas por Género são as seguintes:

Ano 2017		
Género	Nº	Remunerações Pagas
Mulheres	10	313.305
Homens	4	289.314
Total	14	602.619

Relativamente à avaliação de desempenho a mesma é efetuada anualmente, de acordo com o que está definido na Estrutura Organizativa, Normativa e de Procedimentos.

X. AVALIAÇÃO DO GOVERNO SOCIETÁRIO

Toda a atividade da Sociedade é baseada no cumprimento rigoroso de todo o normativo legal, ético, deontológico e de boas práticas. A Sociedade adota ainda um comportamento eticamente irrepreensível na aplicação de normas de natureza fiscal, de prevenção do branqueamento de capitais, de concorrência, de proteção do consumidor, de natureza ambiental e de índole laboral.

XI. ANEXOS DO RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO

1. Ata ou extrato da ata da reunião do órgão de administração em que haja sido deliberada a aprovação do RGS 2017.

2. Ata da reunião da Assembleia Geral, Deliberação Unânime por Escrito ou Despacho que contemple a aprovação por parte dos titulares da função acionista dos documentos de prestação de contas (aí se incluindo o Relatório e Contas e o RGS) relativos ao exercício de 2016.



ATAS

45

Ata Número Setecentos e Setenta e Sete

No dia 25 de Maio de dois mil e dezoito, pelas dez horas, reuniu na Avenida Fontes Pereira de Melo, número cinquenta e um, quinto piso, freguesia das Avenidas Novas, concelho de Lisboa, o Conselho de Administração da IMOFUNDOS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., pessoa coletiva número 504.801.856, com o capital social de EUR 573.600,00 (quinhentos e setenta e três mil e seiscentos euros), matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob mesmo supra referido número 504.801.856, estando presentes os seguintes membros: Dr. Francisco Nogueira Leite, na qualidade de Presidente, e Dr. Bruno de Castro Henriques, na qualidade de Vogal. A Ordem de Trabalhos era a seguinte: _____

1. Assinatura de expediente; _____
2. Aprovação da minuta da ata da reunião anterior; _____
3. Assuntos da área jurídica; _____
4. Propostas de arrendamento & aquisição de imóveis; _____
5. Propostas DOI; _____
6. Comparativo de custos de custódio – EuroBic versus BIG; _____
7. Candal Park – Análise de distribuição de dividendos. _____
8. Real Estate – Ponto de situação. _____
9. Aprovação do R&C da Imofundos e do relatório do Governo Societário _____

ATAS

48

____Ponto Nove: Aprovação do R&C da Imofundos e do relatório do Governo Societário. _____

No ponto nove da ordem de trabalhos, foi deliberado por unanimidade aprovar o relatório e contas da sociedade gestora relativo ao ano económico de dois mil e dezassete bem como o relatório de governo societário relativo ao mesmo período. Mais foi deliberado por unanimidade, propor à Assembleia Geral a seguinte aplicação dos resultados líquidos do exercício de dois mil e dezassete: os resultados líquidos alcançaram o montante de Euros: 1.604.947,13 (um milhão, seiscentos e quatro mil novecentos e quarenta e sete euros e treze cêntimos) os quais se propõem a distribuição em forma de dividendos no montante de € 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil euros), e o restante no valor de € 104.947,13 (cento e quatro mil novecentos e quarenta e sete euros e treze cêntimos) para resultados transitados. _____

Nada mais havendo a discutir, encerrou-se a reunião cerca das doze horas e trinta minutos, tendo eu, Secretária de Mesa, lavrado a presente ata que, depois de lida, vai ser assinada pelos Administradores presentes e por mim própria. _____



Paulo Cavazice

ATAS

13

DELIBERAÇÃO SOCIAL UNÂNIME POR ESCRITO

Aos nove dias do mês de junho de dois mil e dezassete, pelas catorze horas, de acordo com a vontade expressa pela "PARPARTICIPADAS, SGPS, S.A.", na qualidade de acionista única da "IMOFUNDOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A." (sociedade anónima com sede na Avenida da Liberdade, n.º 245, 7º piso-A, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial com o número único de matrícula e pessoa coletiva 504 801 856, com o capital social integralmente realizado de quinhentos e setenta e três mil e seiscentos euros), devidamente representada pelos Senhores Dr. Bruno Raposo de Castro Henriques e Dr. Francisco Domingos Ribeiro Nogueira Leite, na qualidade de Presidente e Vogal do Conselho de Administração da Acionista e com poderes para deliberar em nome dela sobre o assuntos abaixo indicados, são tomadas, ao abrigo da primeira parte do nº 1 do artigo 54.º do Código das Sociedades Comerciais, as deliberações unânimes por escrito referidas nos pontos que se seguem:

1. Apreciar o Relatório de Gestão, Balanço e Contas, relativos ao exercício de 2016

A acionista única analisou e aprovou o Relatório de Gestão e as Contas do exercício de dois mil e dezasseis, apresentadas pelo Conselho de Administração, bem como o parecer do Fiscal Único e a certificação legal de contas.

2. Apreciar a proposta do Conselho de Administração da Sociedade de aplicação dos Resultados Líquidos da Sociedade

A acionista única aprovou a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração - constante do Relatório e Contas apreciado no ponto anterior - e que era do seguinte teor:

"PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Nos termos dos estatutos da sociedade e da legislação aplicável, nomeadamente o disposto nos artigos 97º e 196º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro, propomos que o resultado líquido do exercício no montante de € 1.577.352,29 seja distribuído da seguinte forma:

O montante de € 1.570.000,00 para Dividendos e o restante € 7.352,29 para Resultados Transitados."

3. Apreciação da Administração e Fiscalização, nos termos do disposto no artigo 455º do Código das Sociedades Comerciais

f

ATAS

14

A acionista única aprovou um voto de louvor pelo trabalho desenvolvido pela Administração e de apreço ao Fiscal Único da sociedade, e de confiança em cada um dos respetivos membros, pelo trabalho desenvolvido durante o exercício societário findo.

A presente deliberação social unânime por escrito deverá ser transcrita para o livro de atas da assembleia geral da Sociedade.

Os Representantes da Acionista Única,



RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Ao Acionista da Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Em conformidade com a legislação em vigor e com o mandato que nos foi confiado, vimos submeter à Vossa apreciação o nosso Relatório e Parecer que abrange a atividade por nós desenvolvida e os documentos de prestação de contas da Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A (Sociedade), relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração.

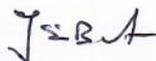
Acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que consideramos adequada, a evolução da atividade da Sociedade, a regularidade dos seus registos contabilísticos e o cumprimento do normativo legal e estatutário em vigor tendo recebido do Conselho de Administração e dos diversos serviços da Sociedade as informações e os esclarecimentos solicitados.

No âmbito das nossas funções, examinámos o balanço em 31 de dezembro de 2017, a demonstração dos resultados e do outro rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data e o correspondente anexo. Adicionalmente, procedemos a uma análise do Relatório de Gestão do exercício de 2017 preparado pelo Conselho de Administração e da proposta de aplicação de resultados nele incluída. Como consequência do trabalho de revisão legal efetuado, emitimos nesta data a Certificação Legal das Contas, que se dá aqui por integralmente reproduzida que não inclui reservas e que inclui uma ênfase.

Face ao exposto, somos de opinião que, tendo em consideração o descrito na secção “Ênfase” da Certificação Legal das Contas, as demonstrações financeiras supra referidas e o Relatório de Gestão, bem como a proposta de aplicação de resultados nele expressa, estão de acordo com as disposições contabilísticas e estatutárias aplicáveis, pelo que poderão ser aprovados em Assembleia Geral de Acionistas.

Desejamos ainda manifestar ao Conselho de Administração e aos serviços da Sociedade o nosso apreço pela colaboração prestada.

Lisboa, 14 de junho de 2018



Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por José António Mendes Garcia Barata

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 6.760.634 euros e um total de capital próprio de 6.383.143 euros, incluindo um resultado líquido de 1.604.947 euros), a demonstração dos resultados e do outro rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa 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 da Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. em 31 de dezembro de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

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 da Sociedade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

Ênfase

Tal como descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras da Sociedade até 31 de dezembro de 2016, inclusive, eram preparadas e apresentadas em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal. A partir de 1 de janeiro de 2017, na sequência da publicação do Aviso nº 5/2015, de 30 de dezembro, do Banco de Portugal, passaram a ser preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia. Na sequência desta alteração, não ocorreram impactos patrimoniais nas demonstrações financeiras.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Sociedade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Sociedade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- 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 da Sociedade 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 a Sociedade descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com o órgão de gestão, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

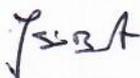
A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Sociedade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 14 de junho de 2018



Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por José António Mendes Garcia Barata, ROC