

GEF

Gestão de Fundos Imobiliários, SA

Relatório de Gestão e Contas 2016

Exercício findo em 31 de Dezembro 2016



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras

Relatório e contas

Exercício findo em 31 de Dezembro de 2016

Índice

- Relatório de Actividade do Fundo em 2016
- Demonstrações financeiras
 - Balanço
 - Demonstração dos resultados
 - Demonstração dos fluxos monetários
 - Anexo às demonstrações financeiras
- Relatório de auditoria sobre a informação financeira anual

1. Mensagem da Administração da Sociedade Gestora

Nos termos dos Artigos 160º, nº1, a) e 161º do R.G.O.I.C.– Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, das normas aplicáveis (de acordo com as especificidades do Fundo) do Regulamento Delegado (UE) nº. 23/2013 da Comissão Europeia de 19 de dezembro de 2012 e do Regulamento de Gestão do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras** vem o Conselho de Administração da GEF – Gestão de Fundos Imobiliários, S.A., na qualidade de sociedade gestora deste Fundo, informar os Senhores Participantes das atividades levadas a cabo, pelo mesmo, no exercício findo em 31 de Dezembro de 2016, documento este no qual se detalham os elementos essenciais que consolidam as informações que ao longo do ano lhes foram sendo prestadas por parte desta sociedade gestora, o que é feito tendo em consideração o enquadramento económico da sua atividade nos diversos domínios, nomeadamente traçando aos Senhores Participantes uma panorâmica de desempenho do Fundo durante este exercício, nomeadamente dos investimentos realizados (ou não) e da composição da carteira do mesmo.

Tudo no intuito e dotar os Senhores Participantes dos elementos que lhe permitam formar um juízo sobre a evolução da atividade e dos resultados do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras.

Serve ainda o presente documento para proceder a uma pequena resenha do que foi a atividade económica quer no Mundo quer em Portugal, enquadrando esta visão no comportamento da atividade e do mercado imobiliário em geral.

Ainda no presente Relatório serão os Senhores Participantes informados de quais foram os resultados do Fundo bem como das perspetivas da sua atividade para 2017.

A GEF, SA, sociedade gestora aproveita ainda este momento para dirigir os seus agradecimentos a todos aqueles que ao longo deste exercício consigo se relacionaram no âmbito da administração deste e dos demais fundos que administra, aqui se incluindo todos os colaboradores das empresas que direta ou indiretamente representam as entidades com as quais esta estrutura se relacionou e que vão desde as entidades oficiais, auditores, avaliadores, entidades financiadoras e prestadores de serviços em geral, sem os quais não teria sido possível cumprir os objetivos desta sociedade gestora no que toca à gestão e acompanhamentos dos fundos que administra, e do Fundo Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras em particular.

2. A Economia Mundial em 2016



O ano de 2016 chega ao fim com uma nota que não se pode deixar de considerar positiva, facto que resulta de vários indicadores de confiança e da própria atividade económica dos países mais desenvolvidos.

Ainda assim, em termos globais, e se tivermos em conta o binómio crescimento/inflação, o crescimento mundial pouco ultrapassou os 3%, patamar dos anos anteriores, tendo sido assim as perspetivas de crescimento ajustadas em baixa, apontando para que tenha sido, afinal, o ano de menor expansão desde a crise financeira de 2007/2008.

Ao nível das principais economias, os Estados Unidos da América terminam o ano com um crescimento inferior a 2% em resultado de um fraco investimento interno motivado essencialmente pelo sector energético, devido aos baixos preços do petróleo.

Além disso assistiu-se ao congregar de várias incertezas político-financeiras (a volatilidade dos mercados associada à situação na China, o Brexit e o resultado das eleições presidenciais) que condicionaram a confiança dos próprios consumidores.

Por seu turno o Japão terá crescido em 2016 cerca de 0,5%. Informação económica publicada sobre esta economia, continua a antever cenários de fraco crescimento.

Na zona euro o crescimento situou-se, de acordo com o FMI e a Comissão Europeia em 1,7%, suportado ainda por fatores como os baixos preços do petróleo, uma política fiscal ligeiramente expansionista e uma política monetária conservadora.

Associado ainda a um crescimento ligeiro está a crise nalguns países membros ligada ao elevado endividamento do sector publico e privado, a problemas do sector bancário e financeiro e a níveis significativos de desemprego.

No Reino Unido o crescimento pautou-se pelo 1,8% embora cada vez mais condicionado por fatores de incerteza face à saída do reino Unido da EU, o já famoso “Brexit”.

A América Latina contraiu a maioria das suas economias em cerca de 1% fruto crescente quebra da procura interna e também da diminuição da procura global ao nível das matérias-primas de que estes países são produtores.

Na África sub Sariana e com relevância para as relações com Portugal, Angola continuou com uma economia estagnada em 2016 registando extremas dificuldades de adaptação ao cenário resultante do abaixamento dos preços do petróleo, numa economia onde a vertente “não-petrolífera” continua a registar fraquíssima receita.

3. A Economia Portuguesa em 2016

A economia nacional terminou o ano de 2016 em alta.

Em Dezembro último, a atividade económica registou o terceiro mês consecutivo de aumento, tendo o consumo privado registado o maior crescimento em doze meses.



Com efeito os dados divulgados pelo Banco de Portugal (BdP), no início de 2017, mostram que o indicador coincidente mensal para a atividade económica aumentou, naquele mês.

Estes dados, que mostram uma evolução positiva da economia portuguesa, vêm juntar-se às, agora, mais positivas perspetivas do próprio BdP relativamente ao desempenho económico do país.

Em termos globais a economia portuguesa cresceu 1,4% em 2016 de acordo com a estimativa divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística sendo um valor que fica duas décimas abaixo do registado em 2015, e embora aquém da meta inicialmente traçada pelo Governo no Orçamento do Estado (o valor era 1,8%).

Portugal viu assim a sua economia crescer, entre outubro e dezembro últimos, 1,9% face ao quarto trimestre de 2015 e 0,6% face ao terceiro de 2015, que em cadeia cresceu cerca de 0,8%.

Apesar destes bons resultados, sentidos no último trimestre, assistiu-se a um ligeiro abrandamento, se comparado o comportamento económico com 2015.

O abrandamento foi parcialmente sentido de facto, no primeiro semestre devido a uma fragilidade no comércio internacional (que foi afetado por alguns fatores extraordinários, como a precária situação económica em Angola e a paragem temporária de uma das refinarias de Sines), com exceção para o sector do turismo, que cresceu novamente. Por outro lado, a quebra do investimento foi também essencial para explicar a desaceleração, algo que se deveu a incertezas internas e externas (em particular a desconfiança perante a viabilidade da solução política encontrada), mas também à utilização do investimento por parte do Governo como instrumento de consolidação orçamental, observando-se quebras superiores a 20% no investimento público.

De qualquer modo o produto interno bruto (PIB) português avançou 1,6% no terceiro trimestre de 2016 face ao mesmo período de 2015.

Esta é a maior variação do PIB desde o terceiro trimestre de 2015, que marcou o início da desaceleração da economia nacional.

Numa análise em cadeia, este é o melhor resultado desde o quarto trimestre de 2013.

4. O setor imobiliário em 2016 a)

Em termos globais, 2016 foi mais um bom ano para o sector imobiliário em Portugal. A atividade de investimento, principal motor do sector, manteve-se extremamente dinâmica, atingindo-se o segundo maior volume da história.

No sector dos escritórios, de janeiro a dezembro foram negociados no mercado um total de 146.700 m² registando um crescimento de 1.5% face a 2015. O dinamismo da procura foi constante ao longo do ano, no entanto a escassez de oferta de qualidade limitou de alguma forma a concretização de negócios.

O crescimento da procura líquida e uma atividade de promoção ainda pouco dinâmica, tem vindo a resultar numa redução gradual do volume de espaços disponíveis.

O volume de espaços de escritórios hoje desocupados na cidade de Lisboa ultrapassa os 400.000 m².

Prevendo-se cerca de 53.000 m² de novos espaços de escritórios até ao final de 2018 dos quais cerca de 35.000 m² estão atualmente em construção.



As rendas aumentaram de forma generalizada ao longo do ano, resultado da elevada procura e da escassez de oferta.

A renda prime do mercado registou uma subida de 2,7% situando-se no final do ano nos 19€/mês.

O setor de retalho verificou um crescimento significativo ao longo de 2016. O aumento no volume de vendas do sector – impulsionado por um crescimento do consumo privado e pelo incremento do turismo – contribuíram para um acréscimo da procura por parte dos retalhistas.

A recuperação da procura de espaços de retalho ao longo do ano deixou de se confinar às localizações prime, alargando-se também à generalidade dos centros comerciais em Portugal e a um vasto conjunto de ruas em Lisboa e Porto.

Uma economia mais sólida, a retoma nos níveis da procura, a subida continuada (ainda que ténue) dos volumes de vendas e a correção em alta das rendas, foram os principais fatores que contribuíram para dar um novo fôlego à atividade de promoção de retalho em Portugal.

a) baseado em Relatório Trimestral da autoria da Cushman & Wakefield

A evolução positiva da procura permitiu um aumento significativo das rendas prime em centros comerciais e comércio de rua. Os valores médios registaram também correções em alta.

O sector de hotelaria manteve em 2016 a evolução positiva que se tem vindo a registar desde 2014. Os dados mais recentes de evolução da procura apontam para uma melhoria muito significativa. O número de hóspedes nos primeiros 11 meses do ano situou-se nos 18 milhões, com um crescimento homólogo de 9,9%.

O número de dormidas teve evolução equivalente, com os estabelecimentos turísticos nacionais a registarem 51 milhões de dormidas, mais 9,5% que em 2015.

A oferta de estabelecimentos hoteleiros em Portugal, excluindo alojamento local e unidades de residencial turístico, ultrapassa os 76.000 quartos distribuídos por mais de 2.100 projetos.

Em 2016 inauguraram-se em Portugal 65 estabelecimentos hoteleiros que trouxeram ao mercado cerca de 2.800 quartos. Este crescimento deve manter-se nos anos seguintes: uma vez que estão previstas 70 aberturas nos próximos 2 anos aumentando a oferta em mais de 5.000 quartos. Analisando apenas as dez principais aberturas prevista até 2018, conclui-se uma oferta adicional de quase 1.900 quartos. Do ponto de vista da oferta denota-se uma evolução na qualificação do produto oferecido, contribuindo desta forma para a melhoria contínua do desempenho do setor.

Em linha com a evolução da economia, o mercado residencial em Portugal continuou a demonstrar ao longo de 2016 a recuperação que vinha a ser sentida já desde 2013 com uma subida do volume de vendas na cidade de Lisboa superior ao volume de vendas nos 12 meses de 2015. No Porto a evolução é igualmente positiva, ainda que com menor intensidade.

No segmento prime, os valores registaram novas subidas na cidade de Lisboa, no entanto com uma evolução menos marcada na segunda metade do ano.

No que se refere à procura, manteve-se a forte atividade por parte de particulares estrangeiros, bem como o crescimento do segmento de reabilitação urbana em centro da cidade.

Em resumo poder-se-á afirmar que 2016 foi mais um ano de excelência para a atividade imobiliária, com um volume transacionado de €13 mil milhões – o segundo mais alto desde que existe registo.

O ano foi extremamente dinâmico e só não marcou novo máximo histórico devido a um conjunto de operações de dimensão muito relevante que atrasaram a sua concretização para os primeiros meses de 2017.

Ainda assim, o capital estrangeiro continuou a ser o principal impulsionador da atividade, mas reduziu o seu peso face ao ano anterior, representando 82% do total.

Os investidores nacionais foram responsáveis por um volume de €229 milhões, maioritariamente alocados ao setor de escritórios, 60% do total.

Os fundos de investimento foram o tipo de investidor mais ativo, responsáveis por 77% do volume.

Os capitais americanos voltaram a ser maioritários no investimento imobiliário em Portugal, representando 24% do volume total. Os investidores franceses registaram uma subida significativa, com um peso de 23%.

Os investidores tradicionalmente mais ativos em Portugal, como são os originários do Reino Unido e da Alemanha, tiveram pesos inferiores, 17% no caso do Reino Unido e apenas 2% para os alemães. No entanto, há diversas transações em curso envolvendo investidores destes países e que transitaram para 2017, pelo que não se trata de um menor interesse destas geografias, mas um mero “deslizar” de transações em curso.

5. Aspetos Gerais/Menções Obrigatórias

O Fundo de Investimento Imobiliário Amoreiras tem como objetivo prioritário o desenvolvimento de um projeto imobiliário, destinado à habitação e serviços no centro da cidade de Lisboa, mais concretamente nas instalações do antigo Quartel de Campolide no quarteirão delimitado pelas Avenidas Duarte Pacheco, Conselheiro Fernando Sousa e Rua Artilharia Um, o que o fundo tem vindo a desenvolver no âmbito do processo de loteamento 50/URBE/2005 que visa a concretização do Plano de Pormenor da Artilharia Um.

Em 31 de Dezembro de 2016, o total de ativos do Fundo ascendia a € 194.729.644 (cento noventa e quatro milhões e setecentos e vinte e nove mil e seiscentos e quarenta e quatro euros) dos quais € 192.883.847 (cento e noventa e dois milhões oitocentos e oitenta e três mil oitocentos e quarenta e sete euros) correspondem a ativos imobiliários e os demais a disponibilidades (€1.819.355) e acréscimos e deferimentos (€26.443).

No final do exercício eram os seguintes os imóveis que integravam a carteira do Fundo de Investimento:

Localização	Matriz	Valorização
Av ^a . Conselheiro Fernando de Sousa	3097	€ 192.883.847
/Rua Artilharia Um/Av ^a Eng ^o Duarte	3098	
Pacheco	3020	

O Fundo não investiu em ações ou em quaisquer outros valores mobiliários.

O Fundo apresentava em 31 de Dezembro de 2016 um saldo bancário de € 1.355 depósito à ordem e € 1.818.000 depósito a prazo

Era de €1.024.610 também àquela data o passivo do Fundo.

No final do ano de 2016 o valor líquido global do Fundo era € 193.705.034 (cento e noventa e três milhões setecentos e cinco mil e trinta e quatro euros).

Eram 2 os Participantes do Fundo, a 31 de Dezembro de 2016.

Relativamente aos três últimos exercício eram os seguintes, no final de cada um deles, os montantes relativos a Valor Líquido Global do Fundo e da Unidade de Participação

Exercício	VLGF	UP
2016	193.705.034	40,5603
2015	210.713.214	45,7207
2014	46.572.948	46,5729

Durante o ano de 2016 o Fundo não efetuou qualquer distribuição de rendimentos.

No exercício de 2016 não foram apuradas quaisquer mais-valias ou menos valias relativas aos investimentos efetuados ao longo da vigência do Fundo.

No exercício em análise a GEF, S.A. na qualidade de sociedade gestora responsável pela gestão do Fundo, pagou um montante total de remunerações fixas de € 233.919 (duzentos e trinta e três mil novecentos e dezanove euros) não tendo pago remunerações de natureza variável.

O montante em causa reparte-se em € 64.364 (sessenta e quatro mil trezentos e sessenta e quatro euros) pago aos elementos do órgão executivo e € 169.555 (cento e sessenta e nove mil quinhentos e cinquenta e cinco euros) aos demais colaboradores.

Não se verificou, durante este exercício qualquer erro de valorização das Unidades de Participação do Fundo Amoreiras.

O Regulamento de Gestão do Fundo foi alterado neste exercício em 30 de junho e 29 de novembro de 2016 na sequência, essencialmente da necessidade da articulação do seu conteúdo com a o concurso de novos Avaliadores e Auditores bem como pela prorrogação do seu prazo de duração. A cada um dos Senhores Participantes foi dado conhecimento dessas mesmas alterações.

Mais somos a salientar que desde o fecho de contas do exercício de 2016 em 31 de Dezembro passado até à presente data os ativos, passivos e responsabilidades, obrigações, compromissos e contingências, qualquer que seja a sua natureza não sofreram qualquer alteração suscetível de alterar a situação do Fundo Amoreiras.

6. Atividade do Fundo

Em Assembleia de Participantes realizada em 23 de junho de 2016 foi deliberada a prorrogação do prazo de duração do Fundo por mais dois anos, período que os Senhores Participantes consideraram como suficiente para antever o futuro do mesmo, nomeadamente em termos da comercialização integral do património que o mesmo dispõe em carteira e sua suposta extinção ou de uma eventual continuidade do mesmo caso a comercialização do projeto que, de momento o mesmo desenvolve se concretize através de alienação das participações detidas pelos atuais participantes.

Face às exigências de ordem financeira e de tesouraria sentidas pelo Fundo, por forma a dotar o mesmo dos meios necessários ao cumprimento dos seus compromissos junto da CML e demais fornecedores de serviços bem como ao suporte das despesas de estrutura que o mesmo vai gerando, ocorreram, no exercício ora em análise dois aumentos de capital, o primeiro deliberado em 4 de Maio de 2016 pelo valor de € 6.999.959,44, mediante a subscrição de 167.026 novas Unidades de Participação e o segundo já em 22 de Dezembro do mesmo ano, pelo valor de 14.499.983,41 este destinado a prover o Fundo dos meios necessários ao pagamento de TRIUS (Taxas de Reforço de Infraestruturas Urbanísticas) e Compensações liquidadas em sede de Alvará de Loteamento, cujo pagamento em prestações foi deferido pela Câmara Municipal de Lisboa em Junho de 2016.

Já no que concerne ao desenvolvimento da operação em que o Fundo se encontra envolvido teve lugar em meados do ano um incremento dos contactos com os responsáveis da CML com o intuito de concertar todas as partes envolvidas no projeto na procura de um cronograma de intervenção que traçasse os principais passos a estabelecer, com vista, quer ao desenvolvimento do projeto por parte do Fundo, seu promotor, quer à articulação do mesmo com a intervenção que a Câmara Municipal se encontrava a levar a cabo na área envolvente.

Nesses encontros foi consensualizada a ideia de que a emissão do Alvará se encontrava ainda condicionada à regularização de algumas situações relacionadas nomeadamente com a rede viária e a necessidade de articular as soluções previstas no loteamento apresentado, com o projeto da CML de alterar a envolvente à zona de Campolide, nomeadamente a Praça que se situa no topo norte da Avenida Conselheiro Fernando de Sousa.

Articulação essa que pressuporia a necessidade de alteração posterior do Loteamento, oportunidade que levaria o Promotor a modificar alguns aspetos no sentido do seu

melhoramento, não só em termos de imagem, bem como pela introdução de algumas adaptações destinadas a valorizar a solução urbanística aprovada para o local, atualizando a mesma com novas regras do PDM, agora em vigor, flexibilizando, inclusivamente, algumas das suas componentes por forma a melhorar a colocação do produto a ser ali desenvolvido junto do mercado imobiliário.

Nestes termos a GEF, em colaboração com a consultora contratada para o efeito, a saber a CHP-Arquitetos, com a qual havia renovado a contratação vigente identificou as adaptações que, de forma sumária de seguida se enumeram, que foram pensadas para o local em duas vertentes distintas:

- zonas circundantes, atinentes ao projeto da “Praça” e sua envolvente e sua articulação com o projeto do Fundo e
- alterações que o Fundo gostaria de ver consagradas em sede de alteração ao Loteamento.

Relativamente às acima denominadas zonas circundantes enumeram-se as situações mais relevantes que têm vindo a ser ponderadas em conjunto com os serviços da CML e que carecem de articulação com o Loteamento e desenvolvimento do projeto:

- a) no âmbito do projeto “Uma praça em cada bairro”, encontra-se em execução a adaptação da Praça situada a norte da Avenida Conselheiro Fernando de Sousa, pretendendo-se a integração da mesma com o Loteamento;
- b) nessa perspetiva impõe-se a simplificação dos eixos viários com implantação de lugares de estacionamento à superfície respeitando os espaços destinados a transportes públicos e acessos pedonais à praça na Av. Conselheiro Fernando de Sousa;
- c) alteração da linha do elétrico para uma única de dois sentidos até à “Nova Praça” através de uma faixa central verde em toda a Avenida Conselheiro Fernando de Sousa;
- d) criação de entrada para o parque de estacionamento da Emparque na Avenida Conselheiro Fernando de Sousa junto ao loteamento;

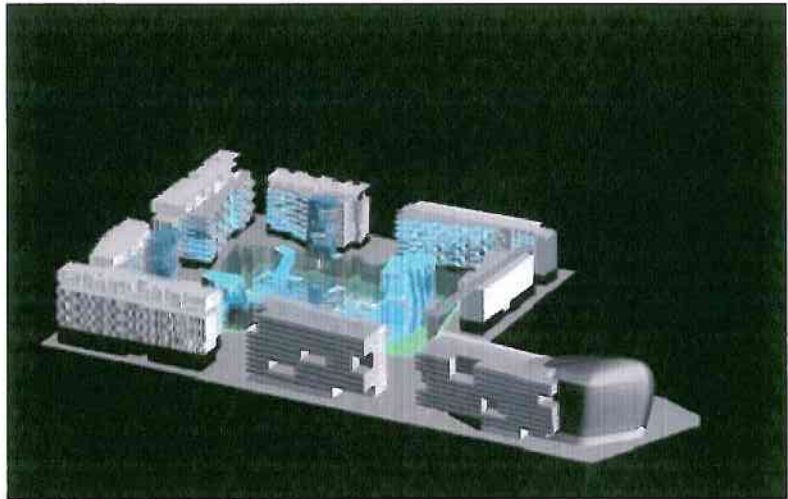
- e) criação de um novo espaço verde na Rua Marques da Fronteira, a norte do Loteamento com estacionamento à superfície, acesso à futura estação de metro. Este novo espaço organiza os eixos viários que se encontram nesta zona criando também a norte do Loteamento a paragem de camionetas já existente nesta zona;
- f) alteração do sentido da nova rua a criar no prolongamento da Rua Sampaio e Pina a desaguar na Avenida Conselheiro Fernando de Sousa;
- g) manutenção do desenho viário da Rua Artilharia Um.

Relativamente às alterações propostas para o Loteamento enumeram-se:

- a) a flexibilização dos usos dos edifícios a construir, prevendo-se a possibilidade de os lotes 5 e 6 serem para uso turístico e/ou serviços (uso atual);
- b) a redistribuição da área de construção para equipamento, prevista construir no Lote 1 – Praça Central – pelos demais lotes que integram o loteamento com a alteração de uso para habitação e/ou serviços;
- c) a redistribuição da área de construção para habitação, prevista construir no Lote 1 – Praça Central – pelos demais lotes que integram o loteamento;
- d) a alteração do desenho dos lotes de modo a abandonar a ideia de uma tão extensa Praça Central, afastando os limites dos edifícios da confluência com a via pública;
- e) uma nova definição dos polígonos de implantação dos lotes por forma a facilitar uma maior flexibilidade nas soluções arquitetónicas dos edifícios;
- f) articulação do novo desenho dos polígonos referidos na alínea anterior com as áreas de construção, cercas e demais índices de construção a definir, em concreto, para cada lote;
- g) uma nova definição dos polígonos de implantação dos lotes, fazendo coincidir a mesma com os espaços destinados a estacionamento em cave separados por lotes para maior independência de cada lote;
- h) a definição do número de estacionamentos por forma a articular esta realidade com as regras no novo PDM em vigor e facilitar um tipo de construção em cave que

permita a criação de zonas de espaço verde na Praça Central, prevendo a existência de zonas permeáveis;

- i) a alteração da entrada de acesso ao estacionamento público situado no lote 1 através da Rua Artilharia 1 por forma a facilitar o tráfego, dando serventia ao bairro e permitindo uma nova entrada no parque de estacionamento público da Emparque.



Como acima referido todas estas alterações serão de molde a permitir uma melhor imagem do Loteamento valorizando a solução urbanística aprovada para o local, facilitando a colocação dos lotes objeto do Loteamento junto do mercado imobiliário.

Genário que já em finais de 2016 as equipas começaram a desenvolver nomeadamente no que se refere à preparação das peças necessárias a instruir o projeto de alteração ao Loteamento a dar entrada, como perspetivado após a emissão do Alvará de Loteamento, o que viria a ocorrer no início de 2017.

Em conclusão dir-se-á, relativamente ao Empreendimento:

- a) encontram-se aprovadas as obras de urbanização;
- b) foi atempadamente requerida a emissão do Alvará de Loteamento o que ocorreu no início de 2017;
- c) foi deferido o pagamento em prestações dos montantes devidos a título de TRIUS e compensações;

- d) foi consensualizado com os responsáveis camarários proceder-se à posterior alteração ao loteamento por forma a adaptá-lo às obras a serem levadas nas áreas adjacentes e melhorar as soluções urbanísticas do mesmo;
- e) as equipas encontram-se a preparar as peças necessárias e instruir as peças que deverão integrar esse mesmo processo de alteração.

Como também temos vindo a salientar o Fundo encontra-se envolvido num conjunto de procedimentos de natureza fiscal, no âmbito dos quais tem vindo a opor-se à liquidação da verba 28 do Imposto de Selo, e que esta sociedade gestora tem vindo a acompanhar a par e passo por forma a melhor acautelar os interesses do Fundo na defesa dos seus direitos face à autoridade tributária, sendo que num destes casos esses procedimento transitaram já para o tribunal Constitucional no âmbito do qual se discute a justeza daquela solução legislativa.

Com exceção dos procedimentos acima referidos não existem quaisquer outros processos, investigações e/ou inquéritos em que o Fundo Amoreiras seja parte ou se encontre envolvido, nem tão pouco, e do que esta Administração tem conhecimento, se encontra pendente contra o mesmo, qualquer processo de dissolução, liquidação, ou insolvência deliberado pelos Senhores Participantes ou por qualquer outra entidade, nomeadamente qualquer credor.

7. Aplicação de resultados

O Fundo no exercício de 2016 apresentou um resultado negativo de € 24.008.140 (vinte e quatro milhões oito mil e cento e quarenta euros) que se propõe que seja levado a Resultados Transitados.

8. As perspectivas para 2017

O cenário consensual entre os analistas e as principais entidades de pesquisa económica, aponta para que 2017 se afirme um ano de maior crescimento, não obstante os riscos potenciais que se adivinham. O maior dinamismo deverá ocorrer nas economias desenvolvidas, mas também nos mercados emergentes, ainda que estes possam ter um comportamento heterogéneo fruto do ambiente financeiro mais restritivo (subidas de taxas nos EUA) e de um eventual maior grau de protecionismo pela Administração Trump.

Em termos globais, as expectativas para 2017 são elevadas, na medida em que se está a incorporar o regresso a tendências de uma maior normalidade: lenta elevação da inflação, inversão do ciclo das *commodities*, taxas de juro mais elevadas. Dado o contexto, o potencial de desilusão poderá também ser significativo.

Em 2017 no que Portugal diz respeito, deverá observar-se uma aceleração moderada do crescimento, com a nossa previsão a apontar para uma expansão económica de 1,5%.

Por um lado, desvaneceram-se alguns dos riscos (nomeadamente internos) que condicionavam o investimento, além de que é provável que o Executivo também aumente a formação bruta de capital fixo público, aproveitando a execução do novo programa de fundos europeus. Além disso, a eventual melhoria relativa da situação em Angola e o efeito base da exportação de combustíveis podem também levar a uma melhoria da procura externa.

Por outro lado, é expectável que, apesar da continuação do aumento de rendimentos (e também do aumento do emprego), a ainda alta dívida das famílias e a baixa taxa de poupança condicionem o crescimento do consumo, pelo que é esperado que este continue moderado.

No que concerne ao sector imobiliário tudo aponta para que se mantenha o cenário de crescimento que se iniciou em 2014. Os sectores de escritórios e retalho serão os mais dinâmicos, ainda que a escassez de oferta de escritórios de qualidade em Lisboa possa atenuar o volume de procura. A atividade de investimento deverá ultrapassar os níveis de 2016, podendo mesmo chegar a um novo recorde histórico, tendo em conta o vasto conjunto de operações que se encontram em fase avançada de negociações, bem como alguns portfólios prestes a entrar para o mercado. Os sectores alvo voltarão a ser escritórios e retalho, ainda que a hotelaria e a reabilitação urbana possam também demonstrar-se muito ativos.

O ano de 2017 deverá evoluir para uma crescente maturidade do mercado, aliada a um conjunto de fatores de entre os quais destacamos:

Continuidade da tendência que se iniciou nos últimos anos relativamente à reabilitação urbana. Poderá haver uma mudança em termos de destino final dos imóveis, tendo em conta o forte crescimento da oferta residencial em centro de cidade que poderá estar a aproximar-se da maturidade. A alternativa de desenvolvimento do uso de escritórios em projetos de reabilitação urbana poderá ser uma tendência para o futuro.

Os continuados níveis de liquidez no mercado, e no contexto de uma maior aproximação das expectativas de valor por parte de compradores e vendedores, o ano de 2017 será marcado pela concretização de operações de alienação de grandes portfólios por parte de bancos, seguradoras e empresas imobiliárias.

O necessário aumento da promoção de escritórios com vista a aumentar a sua oferta de qualidade. Nesse sentido, acreditamos que a promoção ganhe novo fôlego já a partir deste ano.

Repensar os conceitos de centros comerciais nos principais centros portugueses com um aumento das zonas de lazer e restauração dos centros, que apostarão cada vez mais em proporcionar ao cliente uma alternativa de lazer, indo muito mais além da conveniência que era o principal enfoque do passado.

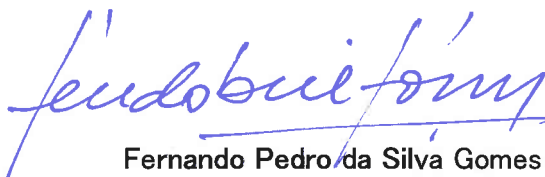
9. O Fundo em 2017

Já para 2017 e uma vez obtido o Alvará de Loteamento a atividade do fundo centrar-se-á no desenvolvimento de todas as operações associadas ao desenvolvimento das obras de urbanização onde pontuam, de forma fundamental, os contactos com a Câmara Municipal de Lisboa e demais entidades com vista à regularização de todos os aspetos que se prendem com as mesmas.

Situação que não deixará de estar intimamente ligada à comercialização dos ativos que integram o Fundo assim venha a ser esse a vontade última dos senhores Participantes que como sempre terão a última palavra neste tipo de decisões.

Lisboa, 3 de abril de 2017

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Fernando Pedro da Silva Gomes



Lourenço Nobre da Veiga Pereira Coutinho

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras

Balço em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

ACTIVO	Notas	31/12/2016			31/12/2015	PASSIVO	Notas	31/12/2016	31/12/2015
		Mais-valias Ajustamentos favoráveis	Menos-valias Ajustamentos desfavoráveis	Activo líquido					
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS Terrenos Construções Adiantamentos por compra de imóveis	1, 3, 14 a)	113.576.192		192.883.847	211.055.350	CAPITAL DO FUNDO Unidades de Participação	2	23.878.660	23.043.530
						Variações Patrimoniais	2	151.551.294	145.386.465
						Resultados Transitados	2	42.283.219	41.572.948
CONTAS DE TERCEIROS Devedores por rendas vencidas Outras contas de devedores		113.576.192		192.883.847	211.055.350	Resultados distribuídos	2	(24.008.140)	710.271
						Resultados líquidos do período	3	193.705.034	210.713.214
						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			
DISPONIBILIDADES Caixa Depósitos à Ordem Depósitos a Prazo	7 7	-		-	-	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES Ajustamentos de Dívidas a Receber		-	-
		-		-	-			-	-
		1.355		1.355	34.448	CONTAS DE TERCEIROS Resgates a pagar a Participantes	14 b)	942.983	1.494.775
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS Acréscimos de Proveitos Despesas com custo diferido Outros Acréscimos e Diferimentos	14 c) 14 c)	1.818.000		1.818.000	1.210.000	Outras contas de Credores		-	-
		1.819.355		1.819.355	1.244.448	Empréstimos não titulados		-	-
						Adiantamentos por venda de imóveis		942.983	1.494.775
TOTAL DO ACTIVO		162		162	538	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 c)	81.627	92.699
		26.281		26.281	352	Acréscimo de Custos			
		26.443		26.443	890	Receitas com proveito diferido		81.627	92.699
TOTAL DO NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO		115.421.989		194.729.644	212.300.688	TOTAL DO PASSIVO		1.024.610	1.587.475
						VALOR UNITÁRIO DA UP'S		40,56	45,72

O Contabilista Certificado

Francisco Antonio

O Conselho de Administração

Conselho de Administração

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

CUSTOS E PERDAS		Notas	2016	2015	PROVEITOS E GANHOS	Notas	2016	2015
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
De Operações Correntes		14 d)	25.673	1.739.031	Outros, de operações correntes	14 i)	6.992	3.474
COMISSÕES					GANHOS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
Em activos imobiliários					Em activos imobiliários			
Outras, de operações correntes		14 e)	354.187	243.077	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
PERDAS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					De ajustamentos de dívidas a receber			
Em activos imobiliários		14 a)	22.722.263		De Provisões para encargos			
IMPOSTOS					RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
Impostos sobre o rendimento		14 f)	765.638	697.518	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES			
Impostos indirectos		14 f)	310.649	316.954	Total dos proveitos e ganhos correntes		6.992	3.474
Outros impostos		14 g)	80.999	163.999				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	14 j)	305.770	3.867.376
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES					Ganhos extraordinários			
Total dos custos e perdas correntes			24.259.409	3.160.579	Ganhos de exercicios anteriores			
					Outros ganhos eventuais		305.770	3.867.376
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					Total dos proveitos e ganhos eventuais			
Perdas de exercicios anteriores		14 h)	61.493					
Outras perdas eventuais			61.493	-				
Total dos custos e perdas eventuais					RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se<0)		24.008.140	-
			-	710.271				
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se>0)					TOTAL		24.320.902	3.870.850
			24.320.902	3.870.850				
Resultados de Activos Imobiliários					Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		(24.008.140)	710.271
Resultados Correntes			(80.999)	(163.999)	Resultados Líquidos do Período		(24.008.140)	710.271
Resultados Eventuais			(24.252.418)	(3.157.104)				
			244.278	3.867.376				

O Contabilista Certificado

Francisco Duarte

O Conselho de Administração

Amoreiras
2016-12-31

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras

Demonstração dos fluxos monetários dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	2016		2015	
Operações sobre as unidades do Fundo					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação		6.999.959	6.999.959	163.429.995	163.429.995
PAGAMENTOS					
Resgate de unidades de participação		-	-	-	-
Rendimentos pagos aos participantes		-	-	-	-
Restituição de IRC aos participantes		-	-	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			6.999.959		163.429.995
Operações com activos imobiliários					
RECEBIMENTOS					
Alienação de imóveis		-	-	-	-
Rendimentos de imóveis		-	-	-	-
Adiantamentos por venda de imóveis		-	-	-	-
Outros recebimentos de valores imobiliários		-	-	-	-
PAGAMENTOS					
Aquisição de imóveis		-	-	-	-
Construção de imóveis		-	-	-	-
Comissões em imóveis		-	-	-	-
Despesas correntes com imóveis		39.754	4.670	4.670	19.670
Outros pagamentos de activos imobiliários		4.600.685	4.640.438	15.000	19.670
Fluxo das operações com valores imobiliários			(4.640.438)		(19.670)
Operações de gestão corrente					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários		7.368	2.936	2.936	1.035.176
Contracção empréstimo		-	994.000	994.000	-
Outros recebimentos correntes		310.301	317.670	38.240	-
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		95.833	114.056	114.056	-
Comissão de depósito		60.624	25.000	25.000	-
Reembolso empréstimos		-	157.750.000	157.750.000	-
Comissão de supervisão		64.621	36.483	36.483	-
Juros de disponibilidades e empréstimos		-	4.789.859	4.789.859	-
Impostos e taxas		1.620.000	387.393	387.393	-
Outros pagamentos correntes		261.206	98.616	98.616	-
Fluxo das operações de gestão corrente			(1.784.615)		(162.166.231)
Saldo dos fluxos monetários do período			574.906		1.244.094
Disponibilidade no início do período			1.244.448		355
Disponibilidades no fim do período	Nota introd. f)		1.819.355		1.244.448

O Contabilista Certificado

Francisco Duarte

O Conselho de Administração

[Assinatura]
T-0-45

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 (Valores expressos em euros)

7

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras é um fundo de investimento imobiliário fechado gerido pela GEF – Gestão de Fundos Imobiliários S.A., foi constituído em 28 de Dezembro de 2006, na sequência de autorização concedida pela CMVM em 14 de Dezembro de 2006.

A duração do fundo foi prorrogada por um novo prazo de dois anos, contado desde 28 de Dezembro de 2016, por deliberação da Assembleia de Participantes de 23 de Junho de 2016.

A atividade do Fundo Amoreiras encontra-se regulamentada pela Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro, tendo sido revogados os Decreto-Lei nº 60/2002, publicado em 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 252/2003, de 17 de Outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro, e com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei nº 357-A/2007, de 31 de Outubro e nº 211-A/2008, de 3 de Novembro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário.

O Novo Banco assume as funções de depositário do Fundo e, nessa qualidade, tem a custódia de todos os seus activos mobiliários.

Bases de apresentação

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005 emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de Julho de 2005, e outros regulamentos específicos da actividade emitidos pela CMVM.

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 02/2005 da CMVM, de 14 de Abril, pelo que as notas 1 a 13 previstas que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e a Nota 14 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

(a) Especialização dos exercícios

O Fundo Amoreiras respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

X
⊗
D

(b) Imóveis

Os terrenos foram registados inicialmente pelo seu valor de aquisição acrescido das correspondentes despesas de aquisição e pelas valorizações ocorridas nos vários anos.

(c) Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos.

(d) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

De acordo com a legislação em vigor, e a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora, o Fundo suporta encargos com comissões de gestão devidos àquela entidade.

Esta comissão é de 0,25% calculada sobre o valor do património líquido do fundo (antes de comissões), apurado com referência ao último dia de cada mês e cobrada mensalmente até ao termo da primeira quinzena do mês seguinte àquele a que respeita, não podendo ser inferior a um mínimo anual de €30.000 e um máximo anual de €115.000. As comissões de gestão são liquidadas mensalmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

No que respeita ao Novo Banco, o Fundo procede à liquidação a esta entidade pelo exercício das funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,075% sobre o valor do património líquido do fundo (antes de comissões) com um limite mínimo anual de €25.000 e um máximo anual de €35.000.

Na sequência do Decreto-Lei n.º 183/2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de Agosto, emitida pela CMVM, os Fundos passaram a ser obrigados a pagar uma taxa de 0,00266% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a colecta ser inferior a €200 nem superior a €20.000.

(e) Impostos

O Decreto-lei nº7/2015 de 13 de janeiro, sem prejuízo do regime transitório a aplicar no exercício de 2015 procedeu à reforma do regime de tributação, entre outros dos Fundos de Investimento Imobiliário. Alterando o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto de selo.

Existe uma alteração no regime de tributação, em vez de tributar os rendimentos dentro do fundo, passou a ser tributado "à saída", que se caracteriza pela tributação dos rendimentos distribuídos pelo Fundo e pelas mais-valias que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação das unidades de participação.

[Handwritten signature]

Tributação no fundo

- tributação em sede de IRC, nos termos do Artigo 22º do EBF;

Para efeito de apuramento do lucro tributável não serão considerados:

- os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, tal como definidos no Código do IRS exceto se esses rendimentos forem provenientes de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovado por Portaria;
- os gastos ligados àqueles rendimentos, ou os que não sejam dedutíveis para a generalidade dos sujeitos passivos do IRC;
- os rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor do Fundo.

A matéria coletável dos Fundos, apurada nos termos previstos, passa a ser tributada à taxa geral de IRC.

Os prejuízos fiscais apurados podem ser deduzidos durante um período de 12 anos.

O Fundo está isento de Derrama Municipal e Derrama Estadual.

O Fundo passa a suportar, trimestralmente em sede de imposto de selo, incidente sobre o respetivo valor líquido global 0,0125%.

Tributação dos participantes

A tributação de rendimentos que digam respeito a unidades de participação fica dependente do enquadramento fiscal do titular dessas mesmas unidades de participação e da sua residência fiscal.

Relativamente a titulares residentes ou cujos rendimentos sejam imputáveis a estabelecimento estável situado em território português, a tributação opera nos seguintes termos:

Pessoas singulares – tributação por retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, sobre os rendimentos distribuídos e à taxa autónoma de 28% sobre os rendimentos decorrentes do resgate das UP's;

Pessoas coletivas – tributação por retenção na fonte à taxa de 25% sobre os rendimentos distribuídos. Esta retenção na fonte terá a natureza de imposto por conta, exceto quando o titular beneficie de isenção de IRC que exclua os rendimentos de capitais, caso em que tem carácter definitivo;

Investidores não residentes (pessoas singulares ou coletivas) os rendimentos distribuídos ou resultantes do resgate das unidades de participação são tributados por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10%.

A tributação especial de 10% supra referida não será aplicável quando os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, ou sejam detidos direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional.

(f) Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo de disponibilidades em instituições de crédito.

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS

Imóveis	Valor	Média dos	Valia Potencial
	Contabilístico	Valores das Avaliações	
Antigo Quartel -R.Artilharia Um	192.883.847	192.883.847	0
	192.883.847	192.883.847	0

NOTA 2 – COMPARAÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição rendimentos	Outros	Resultados do período	No fim
Valor base	23.043.530	835.130	-	-	-	-	23.878.660
Diferença em subs. resgates	145.386.465	6.164.829	-	-	-	-	151.551.294
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	41.572.948	-	-	-	710.271	-	42.283.219
Resultados do período	710.271	-	-	-	(710.271)	(24.008.140)	(24.008.140)
Total	210.713.214	6.999.959	-	-	-	(24.008.140)	193.705.034
Nº unidades participação	4.608.706	167.026	-				4.775.732
Valor unidade participação	45.7207	-	-				40,5603

Em Junho de 2016 foi realizado um aumento de capital no montante de € 6.999.959, tendo sido emitido novas 167.026 u.ps.

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Descrição dos imóveis	Área (m2)	Data de aquisição	Preço de aquisição	Data da avaliação 1	Valor da avaliação 1	Data da avaliação 2	Valor da avaliação 2	Valor do imóvel	Localização	
									País	Município
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL										
1.1. Terrenos										
Não arrendados										
Antigo Quartel - R. Artilharia Um, Lisboa	49885	28-12-2006	113.576.192	02-12-2016	192.059.693	02-12-2016	193.708.000	192.883.847	Portugal	Lisboa
Total imóveis							(A)	192.883.847		

f 8.

	Quantidade	Cotação / Valor	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ				
7.1. à vista				
7.1.1. Numerário		-		-
7.1.2. Depósitos à ordem		1.355	-	1.355
7.2. A prazo				
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo		1.818.000	162	1.818.162
Total liquidez				(B) 1.819.516
8 - EMPRÉSTIMOS				
8.1. Empréstimos obtidos				-
Total empréstimos				(C) -
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR				
9.1. Valores activos				-
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis				-
9.1.2. Outros				26.281
9.2. Valores passivos				-
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis				-
9.2.2. Outros				(1.024.610)
Total outros valores a regularizar				(D) (998.329)
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (A) + (B) + (C) + (D)				193.705.034

NOTA 6 – CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os principais critérios e princípios de valorização encontram-se referidos na Nota introdutória.

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário	-			-
Depósitos à ordem	34.448			1.355
Depósitos a prazo	1.210.000	18.445.000	(17.837.000)	1.818.000
Total	1.244.448	18.445.000	(17.837.000)	1.819.355

No dia 30 de Novembro foi constituído um depósito a prazo no valor de €1.818.000, com vencimento a 4 de Janeiro de 2017 e vence juros à taxa de 0.10%.

NOTA 13 – DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	31/12/2016	31/12/2015
Valores cedidos em garantia		
- Autoridade Tributária	-	883.823
- Camara Municipal Lisboa	16.556.937	-
	16.556.937	883.823

Handwritten signature and initials.

No ano 2016 foram emitidas duas garantias bancarias a favor da Autoridade Tributaria, para suspender a execução da parte não habitacional não paga do Imposto Selo verba 28 do ano 2015 (vide nota 14b)) e no final do ano foram levantadas.

No decurso do ano, foram emitidas duas garantias bancarias a favor da Camara Municipal de Lisboa referente a boa e regular execução das infraestruturas relativas ao loteamento sito Campolide (€4.673.705) e ao bom e integral pagamento 48 prestações mensais e sucessivas devidas pela TRIU e 12 prestações mensais e sucessivas devidas pelas compensações urbanísticas relativas ao loteamento de Campolide (€13.655.700).

No ano 2016 foram amortizadas duas prestações de €886.224 cada à garantia bancaria bancaria das TRIU e compensações urbanísticas.

Em Junho de 2016 a Câmara Municipal de Lisboa notificou o Fundo Amoreiras de que havia aprovado o pagamento em prestações dos valores a liquidar pelo Fundo, relativamente a TRIUS e Compensações a pagar pela emissão do Alvará.

Assim e com essa aprovação o Fundo passou a conhecer os montantes devidos a esse título bem como o valor de cada uma das prestações em que o mesmo se desdobra.

Mais ficou o Fundo obrigado a pagar aqueles montantes parciais aquando do vencimento de cada uma das prestações em causa, momento em que o valor de cada uma delas passa efectivamente a estar em divida.

Com efeito, com o pagamento a prestações verifica-se, nos termos do Artigo 780º do Código Civil a fixação de um prazo a favor do devedor, o Fundo Amoreiras, sendo que nesses termos a divida só se vai vencendo, parcialmente no momento de cada prestação e pelo valor respetivo de cada uma delas. Tanto assim é que também nos termos da lei só em caso de insolvência ou de não pagamento de uma daquelas prestações assistiria ao credor o direito de se cobrar dos valores remanescentes que assim se venceriam antecipadamente

NOTA 14 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA A COMPREENSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Activos imobiliários

	Terrenos	Construções em curso	Construções acabadas	Adiantamentos	
				Por compra	Por venda
Valor em 31 de Dezembro de 2015					
Custo	109.025.433	-	-	-	-
Reavaliação	102.029.917	-	-	-	-
	211.055.350	-	-	-	-
Movimentos no exercício de 2016					
Aquisições e respectivas despesas	-				
Custos de construção/ projectos	4.550.759				
Reavaliação	(22.722.263)				
Alienação	-				
Valores pagos/(recebidos) no âmbito de contratos promessa de compra e venda	-	-	-	-	-
Valor em 31 de Dezembro de 2016					
Custo	113.576.192	-	-	-	-
Reavaliação	79.307.655	-	-	-	-
	192.883.847	-	-	-	-

No dia 28 de Dezembro de 2006, o Fundo adquiriu 3 lotes de terreno (antigo quartel) na Rua Artilharia Um, em Lisboa pelo montante de €106.250.000.

Os terrenos no ano 2016 tiveram um aumento de €181.081 referente aos honorários do projeto de loteamento e €4.369.680 referente a pagamentos trius e compensações urbanísticas.

No decurso do ano 2016, foi desvalorizado os terrenos em €22.722.263 resultante das avaliações efetuadas no ano e dos incrementos ocorridos na rubrica dos terrenos.

b) Contas de terceiros do passivo

O saldo apresentado na rubrica Outras contas de credores corresponde essencialmente, a €548.446 referente à estimativa do imposto selo verba 28 do ano 2016, €310.649 referente ao IMI do ano 2016, que será liquidado em 2017, €24.417 referente ao imposto selo verba 29 que foi liquidado em Janeiro de 2017 e €36.912 dívida à CHP.

Relativamente ao Imposto de Selo do ano 2015 foram prestadas garantias bancarias no valor total de €411.863 a favor da Autoridade Tributaria, verba que se contestou em 2016, uma vez que os cálculos do imposto selo, não tiveram em atenção a parte dos serviços e comercio que estão isentos.

Em Dezembro de 2016, as garantias bancarias foram devolvidas, pela AT.

O fundo Amoreiras pagou em Dezembro de 2012 o imposto selo verba 28 no valor de €505.234, referente aos 3 prédios (artº3593-€466.994; artº3097-€32.514 e artº3098-€5.726), tendo recorrido para o tribunal Administrativo de lisboa. A decisão foi favorável ao fundo, tendo sido reembolsado pela AT os valores de €32.514 do artº3097e €5.726 do artº3098 em 2015.

Em 2016 o fundo recebeu montantes de €305.770 do total de €466.994 (artº3593).

c) Acréscimos e diferimentos (Activo e Passivo)

Na rubrica de acréscimos de proveitos encontra-se registado os juros do depósito a prazo que se vencem em 2017.

O saldo registado nas despesas com custos diferidos corresponde aos custos das garantias bancarias prestadas a favor da Autoridade Tributaria a incorrer no ano 2017.

O saldo de acréscimos de custos corresponde essencialmente à taxa municipal de proteção civil do ano 2016 no montante de €38.831, €8.750 referente à comissão de depósito, €9.583 referente à comissão de gestão, €5.153 referente à taxa de supervisão e €15.005 honorários de Dezembro dos projetistas.

d) Juros e custos equiparados

O saldo corresponde aos juros e custas pagos à Autoridade Tributaria do Imposto de Selo verba 28 do ano 2014 e 1ª prestação do ano 2015.

f. e.

e) Comissões

Incluem essencialmente as comissões de gestão debitadas pela Sociedade Gestora no montante de €115.000, as comissões de depositário no montante de €35.000, as taxas de supervisão no montante de €64.169 e €139.189 referente às despesas das garantias bancárias emitidas a favor da Autoridade Tributaria e à Camara Municipal de Lisboa.

f) Impostos

Na rubrica de Impostos indirectos está registado o imposto de selo cobrado durante o exercício de 2016 relativos às garantia bancárias no montante de €116.669, €548.447 referente ao imposto selo verba 28 e €100.515 referente ao imposto selo verba 29.

Na rubrica de outros impostos está registado o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) no montante de €310.649.

g) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica de Fornecimentos e serviços externos inclui essencialmente €38.831 referente à taxa municipal de proteção civil, €30.176 que corresponde aos honorários de serviços prestados pelos advogados no âmbito de reclamações do imposto selo verba 28, €4.305 que corresponde aos serviços de Auditoria e €2.860 referente às avaliações realizadas aos imoveis do fundo.

h) Custos e perdas eventuais

Na rubrica de outras perdas eventuais estão registados os juros de mora e legais cobrados pela Camara Municipal de Lisboa nas prestações relativas às TRIU e compensações urbanísticas.

i) Juros e proveitos equiparados

Na rubrica está registado os juros dos depósitos a prazo constituídos junto do Novo Banco.

j) Proveitos e ganhos eventuais

Na rubrica de ganhos de exercícios anteriores estão registados a devolução do imposto selo verba 28 do ano 2011 (vide nota 14b)).

O Contabilista Certificado

Francisco Duarte

O Conselho de Administração

[Assinatura]
2015

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras** (Fundo), gerido pela **GEF – Gestão de Fundos Imobiliários S.A.** (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (**que evidencia um total de 194.729.644 euros e um total de capital próprio de 193.705.034 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 24.008.140 euros**), a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos da matéria referida na secção “Bases para a Opinião com Reservas”, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Fundo Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras**, gerido pela **GEF – Gestão de Fundos Imobiliários S.A.**, em 31 de dezembro de 2016, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a Opinião com Reservas

Em 31 de dezembro de 2016, conforme divulgado na Nota 13 do anexo às demonstrações financeiras, tinham sido emitidas duas garantias bancárias a favor da Camara Municipal de Lisboa referentes à boa e regular execução das infraestruturas relativas ao loteamento sito na Rua Artilharia 1, em Campolide (4.673.705 euros) e ao bom e integral pagamento de 48 prestações mensais e sucessivas devidas pela Taxa pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU) e de 12 prestações mensais e sucessivas devidas pelas compensações urbanísticas relativas ao mesmo loteamento (13.655.700 euros). Relativamente às taxas e compensações urbanísticas, o valor total a pagar em prestações até 2020 ascende a 14.206.105 euros, tendo a empresa já pago em 2016 um valor parcial de 4.369.679 euros. Considerando que apenas foram reconhecidos os pagamentos feitos em prestações, encontra-se por reconhecer na respetiva rubrica do passivo o valor remanescente da dívida, que embora vincenda em prestações mensais até maio de 2020, é devida à data de 31 de dezembro de 2016, no valor de 9.836.425 euros, devendo ter sido registada a correspondente diminuição, naquele montante, nas valorizações dos imóveis reconhecidos ao justo valor. Em consequência desta situação o passivo encontra subvalorizado e os capitais próprios e o resultado do exercício sobrevalorizado no montante de 9.836.425 euros.

SEDE

DELEGAÇÃO

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

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

Ênfases

Chamamos a atenção para os seguintes aspetos:

- i. No decorrer de 2016, foi deliberado pelos participantes do Fundo proceder a dois aumentos de capital, um no valor de 6.999.959 euros (liquidado na íntegra em maio de 2016) e outro no valor de 14.499.983 euros (liquidado na íntegra em janeiro de 2017), por forma a dotar o Fundo dos meios financeiros necessários à prossecução da operação imobiliária que tem por objeto os imóveis que integram a carteira do Fundo, conforme referido no Relatório de Gestão e Contas de 2016.
- ii. Conforme divulgado no anexo às Demonstrações financeiras, a duração do Fundo foi prorrogada por um novo prazo de dois anos, contado desde 28 de Dezembro de 2016, por deliberação da Assembleia de Participantes de 23 de Junho de 2016.

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da abordagem de auditoria
<p><u>Valorização de imóveis</u></p> <p>Em 31 de dezembro de 2016, o ativo do Fundo é composto, essencialmente, por imóveis registados na rubrica “Ativos Imobiliários” no montante de 192.883.847 euros conforme detalhado nas Notas 1 e 3 do anexo às demonstrações financeiras, sendo o seu reconhecimento efetuado com base nas políticas contabilísticas apresentadas na alínea b) do Anexo às demonstrações financeiras.</p>	<p>Os procedimentos de auditoria que adotamos incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none">• Testes aos controlos internos implementados pela Sociedade Gestora relativos à revisão dos relatórios de avaliação dos imóveis;

Os imóveis detidos em carteira pelo Fundo têm como finalidade a construção e o arrendamento.

Tal como definido nas políticas contabilísticas do Fundo, os imóveis encontram-se valorizados em 31 de dezembro de 2016 pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis. As referidas avaliações, efetuadas com periodicidade anual, têm implícito um conjunto de pressupostos que requerem validação por parte do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo. É também necessário a definição, por parte do Conselho de Administração, dos critérios a considerar pelos peritos avaliadores de imóveis nas avaliações tendo em conta a finalidade dos respetivos imóveis.

Tendo em conta os fatores acima descritos relativamente à subjetividade dos pressupostos utilizados nas avaliações dos imóveis do Fundo, bem como à sua dimensão e relevância na atividade do Fundo, considerámos a valorização de imóveis como matéria relevante para a nossa auditoria.

- Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM e da sua inclusão no Regulamento de Gestão do Fundo;
- Avaliação da independência e credibilidade dos peritos avaliadores de imóveis;
- Verificação do correto registo contabilístico da valorização dos imóveis face às avaliações obtidas;
- Obtenção dos relatórios de avaliação preparados pelos peritos avaliadores imobiliários e, numa base amostral: (i) verificação da utilização de métodos de avaliação definidos no Regulamento n.º 2/2015 da CMVM de 12 de junho; (ii) verificação se as avaliações preparadas pelos dois peritos avaliadores divergem entre si, mais de 20%; (iii) verificação se as datas dos relatórios de avaliação relevantes para a valorização dos imóveis, não distam entre si mais de trinta dias; (iv) análise da razoabilidade dos pressupostos utilizados; e (v) verificação da sua correção aritmética.

Foram ainda revistas e analisadas as divulgações efetuadas pelo Fundo no Anexo às demonstrações financeiras relativamente aos ativos imobiliários registados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016.

Outras Matérias

As demonstrações financeiras comparativas relativas ao ano findo em 31 de dezembro de 2015 são apresentadas pelo Fundo de forma a dar cumprimento aos requisitos de publicação de contas. Estas demonstrações financeiras foram examinadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas e o Relatório de Auditoria, datado de 27 de abril de 2016, continha duas ênfases, uma sobre o aumento de capital realizado no decorrer de 2015 e outra sobre o prazo de maturidade do Fundo que terminava em 2016 e que como referido acima na secção "ênfase" foi prorrogado por mais 2 anos.

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com

os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;

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

O órgão de fiscalização da Sociedade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora do Fundo;
- 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 relacio-

nada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- Fomos nomeados/eleitos auditores do **Fundo Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras** (Fundo) pela primeira vez na assembleia geral de acionistas da Entidade Gestora realizada em 29 de novembro de 2016 para um mandato compreendido entre 2016 e 2017.
- O órgão de gestão da Sociedade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao Conselho de Administração da Sociedade Gestora responsável pela gestão do Fundo em 26 de abril de 2017.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Sociedade Gestora durante a realização da auditoria.

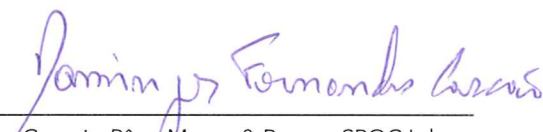
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 26 de abril de 2017



Cascais, Pêga Magro & Roque, SROC Lda
Representada por
Domingos Fernandes Cascais (ROC n.º 1.265)