

**Imonor – Fundo
Especial de Investimento
Imobiliário Fechado**

2015

Relatório e Contas

Atlantic – S.G.F.I.I., S.A.

Imonor – F.E.I.I.F.
Relatório de Gestão
2015

1 - Caracterização do Imonor – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

O Fundo é um fundo especial de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, de capitalização de rendimentos.

O Fundo tem a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo a sua duração ser prorrogada por um ou mais períodos de 10 anos.

O Fundo foi autorizado pela C.M.V.M. em 22 de Novembro de 2006, com 2 participantes e foi constituído em 29 de Novembro de 2006.

Está prevista a realização de uma Assembleia de Participantes para aprovar a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 5 anos.

O Fundo foi constituído com um capital inicial de 5.050.000 € (cinco milhões e cinquenta mil euros), representado por 50.500 unidades de participação com um valor unitário de 100,0000 € (cem euros) cada.

No dia 31 de Julho de 2008 foi concretizada uma subscrição de capital do “Imonor – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, no valor total de 1.299.777,50 €, mediante a emissão de 9.556 unidades de participação, ao preço unitário de 130,0169 €, integralmente subscritas pelos participantes do Fundo.

A administração, gestão e representação do Fundo competem à “Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.”. As unidades de participação do Fundo são colocadas

presencialmente nas instalações da Sociedade Gestora. Até ao dia 31 de Março de 2015 a gestão do Fundo foi efectuada pela “Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.”.

O depositário dos valores que constituem o Fundo é o “Banco L. J. Carregosa, S.A.”. Até ao dia 31 de Março de 2015 as funções de banco depositário do Fundo foram desempenhadas pelo “Banco Comercial Português, S.A.”.

O Fundo tem como objectivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efectuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da actividade imobiliária. Os investimentos realizados neste tipo de activos ficarão limitados a Portugal, não estando, todavia, condicionados a limites de concentração geográfica.

O Fundo tem como áreas de actuação:

- a) o desenvolvimento de projectos de construção de imóveis destinados a logística, comércio, habitação, e serviços, de forma a assegurar a sua posterior venda ou exploração com recurso ao arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;
- b) o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis urbanos ou suas fracções, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos activos em carteira;

- c) a compra e venda de imóveis urbanos ou suas fracções, com vista a potenciar a geração de mais valias imobiliárias;
- d) o investimento em prédios rústicos ou mistos, apostando no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas;
- e) a compra e venda de participações em Sociedades Imobiliárias;
- f) a compra e venda de unidades de participação de outros OII.

O Fundo não distribui rendimentos, revestindo a característica de Fundo de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do Fundo, no caso de existirem, serão reinvestidos. A Entidade Gestora poderá, contudo, quando o interesse dos participantes o recomendar, proceder à distribuição de rendimentos das aplicações do Fundo desde que tal seja aprovado em Assembleia de Participantes.

2 – A carteira do Fundo

A carteira do Fundo é constituída por 13 imóveis, com pesos relativos que variam entre os 0.17% e os 32.82% do património imobiliário do Fundo. Deste portfólio 3 imóveis pertencem à categoria de “terrenos urbanizados não arrendados”, e correspondem a 33.25% do valor dos imóveis em carteira, e 10 imóveis pertencem à categoria de “terrenos não urbanizados não arrendados” e representam 66.75% da carteira.

Em 31 de Dezembro de 2015 o valor contabilístico da carteira de imóveis ascendia a 9.088.550,00 €.

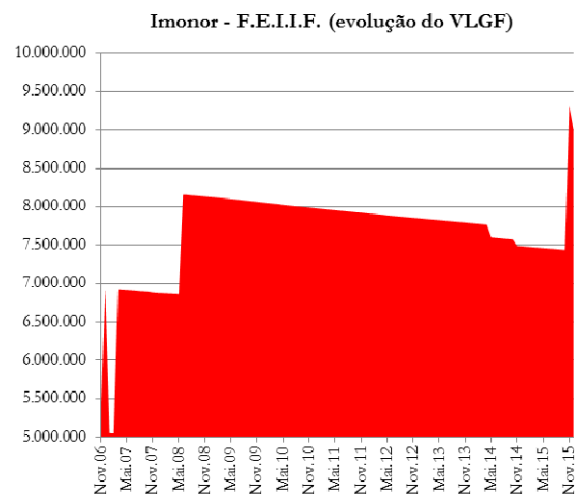
3 – Actividade desenvolvida

O património imobiliário do Fundo foi integralmente reavaliado em 28 de Dezembro de 2015.

No decurso do exercício de 2015 o Fundo não efectuou qualquer movimento de compra ou venda na sua carteira de imóveis.

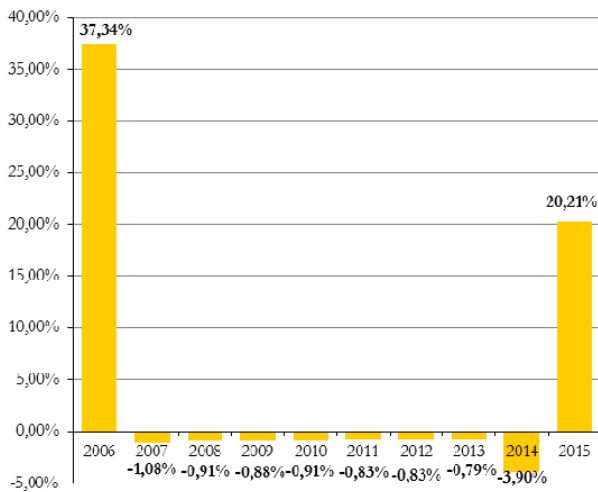
O prosseguimento da actividade do Fundo, numa óptica de continuidade, dependerá da combinação do suporte financeiro dos seus participantes, do sucesso futuro das suas operações e da capacidade de se financiar para desenvolver os projectos em carteira.

4 – A performance do Fundo



O Fundo iniciou a actividade, em 29 de Novembro de 2006, com as unidades de participação a serem subscritas ao valor unitário de 100,0000 € (cem euros). Ao longo do exercício 2015 o Fundo acumulou uma valorização de 20.21%. Desde a sua constituição o Fundo acumula uma valorização de 49.83%.

Imonor - F.E.I.I.F. (performance no ano)



O corrente exercício encerrou com a cotação da unidade de participação a fixar-se nos 149,8309 € e no final do ano o VLGF ascendia a 8.998.243,16 €.

Do total de proveitos gerados no exercício de 2015, no valor de 1.573.736,93 €, 99.98% decorreram do reconhecimento de ganhos líquidos em activos imobiliários e 0.02% tiveram origem em ganhos de exercícios anteriores.

O total dos custos do Fundo, no exercício de 2015, no montante de 60.637,06 €, desagrega-se de acordo com a seguinte estrutura:

- 85.75% correspondem a encargos com comissões;
- 10.03% correspondem a fornecimentos e serviços externos;
- 4.02% resultam de encargos com impostos;
- 0.20% correspondem a outros custos e perdas correntes.

5 – Regime fiscal (alterações)

O Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro, reconhecendo que a tributação dos organismos de investimento colectivo é um domínio de primordial importância para a aplicação de poupanças e para a atracção de investimento, designadamente

investimento estrangeiro, e que o regime aplicável, cujas bases fundamentais constam do artigo 22º do EBF não é um regime competitivo, veio promover a adopção do método de tributação “à saída”, passando a tributar em IRS e IRC os rendimentos auferidos pelos investidores.

Até 30 de Junho de 2015, na esfera dos Fundos de Investimento Imobiliários, de uma forma simplificada:

- a) os rendimentos prediais (líquidos das despesas com conservação e manutenção) eram tributados autonomamente à taxa de 25,00%, devendo o imposto ser liquidado no decurso do mês de Abril do ano seguinte;
- b) as valias imobiliárias líquidas do ano eram tributadas autonomamente à taxa de 12,50%, devendo o imposto ser liquidado no decurso do mês de Abril do ano seguinte;
- c) os rendimentos de unidades de participação distribuídos a pessoas singulares residentes estavam isentos de IRS;
- d) os rendimentos de unidades de participação distribuídos a pessoas colectivas residentes estavam sujeitos a IRC;
- e) os rendimentos de unidades de participação distribuídos a não residentes estavam isentos de IRS e de IRC.

A partir de 1 de Julho de 2015, na esfera dos Fundos de Investimento Imobiliários, passa a vigorar uma lógica de tributação “à saída” em substituição da tributação “à entrada”, de uma forma simplificada temos que:

- a) os rendimentos da categoria F, os rendimentos prediais, estão isentos;

- b) as valias de capitais e prediais estão isentas;
- c) os rendimentos da categoria E, nomeadamente os juros estão isentos;
- d) os demais rendimentos são tributados à taxa normal de IRC (21,00%), estando isentos de derrama municipal e estadual;
- e) os rendimentos de unidades de participação distribuídos a pessoas singulares residentes estão sujeitos a retenção na fonte a título definitivo, à taxa liberatória de 28,00%;
- f) os rendimentos de unidades de participação distribuídos a pessoas colectivas residentes estão sujeitos a retenção na fonte, a qual tem a natureza de imposto por conta, à taxa de 25,00%;
- g) os rendimentos de unidades de participação distribuídos a não residentes e os decorrentes de operações de resgate estão sujeitos a retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10,00%;
- h) sobre o valor dos FII passa a incidir Imposto de Selo à taxa de 0,0125% por trimestre.

6 – Alterações legais

A Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro, veio transpor parcialmente as Diretivas nº 2011/61/UE e 2013/14/UE, procedendo à revisão do regime jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo e à alteração ao Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras e ao Código dos Valores Mobiliários.

O Regulamento da CMVM nº 2/2015, que revoga os Regulamentos da CMVM Nº 8/2002 e nº 5/2013, passa a regular os Organismos de Investimento Colectivo (Mobiliários e Imobiliários) e a

Comercialização de Fundos de Pensões Abertos de Adesão Individual.

Face à integração das regras relativas aos organismos de investimento imobiliário no Regime Geral, foram uniformizados os prazos de reporte e divulgação mínima das carteiras dos organismos de investimento imobiliário com os prazos adoptados para os restantes organismos de investimento colectivo e prevê-se a aplicação uniforme dos institutos da transformação e cisão em moldes revistos.

Alargou-se a exigência de elaboração do relatório anual do depositário às entidades que exerçam essas funções em relação aos organismos de investimento imobiliário.

Das demais alterações efetuadas, destacam-se as relativas à determinação da comissão de gestão variável, à valorização do património, por referência aos activos imobiliários, a unidades de participação, participações em sociedades imobiliárias e activos não financeiros, relatórios dos peritos avaliadores de imóveis e relação com a entidade responsável pela gestão e ao indicador sintético de risco e de remuneração do documento com as informações fundamentais ao investidor relativamente aos organismos de investimento imobiliário.

Porto, 23 de Março de 2016

Os Administradores Executivos

Miguel Pereira Leite

Miguel Cabral

Imonor – F.E.I.I.F.

Balanço

em 31 de Dezembro de 2015

ACTIVO							CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO			
Código	Designação	2015				2014	Código	Designação	Ano	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2015	2014
	Activos imobiliários									
31	Terrenos	5.786.350	3.422.071	119.871	9.088.550	7.515.092	61	Unidades de participação	6.005.600	6.005.600
32	Construções						62	Varições patrimoniais	344.178	344.178
33	Direitos						64	Resultados transitados	1.135.366	1.438.967
34	Adiantamentos compra imóveis						65	Resultados distribuídos		
35	Outros activos						66	Resultado líquido período	1.513.100	-303.601
	Total	5.786.350	3.422.071	119.871	9.088.550	7.515.092		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	8.998.243	7.485.143
	Carteira títulos e participações									
	Obrigações						47	Ajustamentos e provisões		
211+2171	Títulos dívida pública						48	Ajustamentos dívidas a receber		
212+2172	Outros fundos públ. equiparados							Provisões acumuladas	0	0
213+214+2173	Obrigações diversas							Total	0	0
22	Participações soc. Imobiliárias						421	Contas de terceiros		
24	Unidades de participação						422	Resgates a pagar a participantes		
26	Outros títulos						423	Rendimentos a pagar a participantes		
	Total	0	0	0	0	0	424+ ... + 429	Comissões e outros encargos a pagar	4.239	4.700
	Contas de terceiros						431	Outras contas de credores	1.134	943
411	Devedores por crédito vencido						432	Empréstimos titulados (UP - comp. variável)		
412	Devedores por rendas vendidas						44	Empréstimos não titulados		
419	Outras contas de devedores							Adiantamentos por venda de imóveis	120.001	120.001
	Total	0	0	0	0	0		Total	125.375	125.644
	Disponibilidades									
11	Caixa						53	Acréscimos e diferimentos		
12	Depósitos à ordem	40.420			40.420	100.234	56	Acréscimos de Custos	5.352	4.539
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso						58	Recitas com Provento Diferido		
14	Certificados de depósito						59	Outras Acréscimos e Diferimentos		
18	Outros meios monetários							Contas Transitórias Passivas		
	Total	40.420	0	0	40.420	100.234		Total	5.352	4.539
	Acréscimos e diferimentos							TOTAL DO PASSIVO	130.727	130.183
51	Acréscimo de proveitos									
52	Despesas com custo diferido	0			0					
58	Outros acréscimos e diferimentos									
59	Contas transitórias activas									
	Total	0	0	0	0	0				
	TOTAL DO ACTIVO	5.826.770	3.422.071	119.871	9.128.970	7.615.326		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	9.128.970	7.615.326

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mn - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

Imonor – F.E.I.I.F.

Demonstração dos Resultados
por Natureza

em 31 de Dezembro de 2015

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	2015	2014	Código	Designação	2015	2014
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados			
711+718	De Operações Correntes		55	812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de Operações Correntes		
		0	55	819	De Operações Extrapatrimoniais		
Comissões				Rendimentos de títulos			
722	Da Carteira de Títulos e Participações			822 ... 825	Da Carteira de Títulos e Participações		
723	Em Activos Imobiliários			828	De Outras Operações Correntes		
724+ ... +728	Outras, de Operações Correntes	51.995	56.590	829	De Operações Extrapatrimoniais		
729	De Operações Extrapatrimoniais						
		51.995	56.590				
Perdas em oper. financeiras e activos imobiliários				Ganhos em oper. financeiras e activos imobiliários			
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Da Carteira de Títulos e Participações		
733	Em Activos Imobiliários		237.974	833	Em Activos Imobiliários	1.573.458	
731+738	Outras, em Operações Correntes			831+838	Outros, em Operações Correntes		
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839	Em Operações Extrapatrimoniais		
		0	237.974			1.573.458	0
Impostos				Reversões de ajustamentos e de provisões			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			851	De ajustamentos de dívidas a receber		
7412+7422	Impostos indirectos	2.004	36	852	De Provisões para Encargos		
7418+7428	Outros impostos	432	882				
		2.436	918				
Provisões do exercício				Rendimentos de activos imobiliários			
751	Ajustamentos de dívidas a receber			86			
752	Provisões para Encargos			87			
		0	0				
Fornecimentos e serviços externos				Outros proveitos e ganhos correntes			
76		6.082	7.920		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	1.573.458	0
Outros custos e perdas correntes				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77		123	40	881	Recuperação de Incobráveis		
				882	Ganhos Extraordinários		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	60.637	303.496	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	279	
				884..888	Outras Ganhos Eventuais		
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
781	Valores Incobráveis					279	0
782	Perdas Extraordinárias						
783	Perdas de exercícios Anteriores						
784 ...788	Outras Perdas Eventuais		105				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0	105				
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)				RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)			
66		1.513.100					303.601
	TOTAL	1.573.737	303.601		TOTAL	1.573.737	303.601

8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira títulos	0	0	D-C	Resultados eventuais	279	-105
8x3+86-7x3-76	Resultados de activos imobiliários	1.567.375	-245.893	B+D-A-C+7	Resultados antes de imposto s/o rendimento	1.513.100	-303.601
8x9-7x9	Resultados das operações extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultado líquido do exercício	1.513.100	-303.601
B-A+742	Resultados correntes	1.512.821	-303.496				

Imonor – F.E.I.I.F.

Demonstração dos Fluxos Monetários

em 31 de Dezembro de 2015

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2015		2014	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	0			
...		0		0
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes				
...		0		0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0		0
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	0		253.676	
Rendimentos de activos imobiliários	0			
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários		0		253.676
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	0			
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	815		7.920	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Encargos com escrituras	0			
Encargos com primeira avaliação	0			
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	0	815		7.920
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		-815		245.756

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2015		2014	
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos				
Reembolso de títulos				
Resgates/reembolsos de unidades de participação				
Rendimento de títulos				
Juros e proveitos similares recebidos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
..				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0		0
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos				
Subscrições de unidades de participação				
Juros e custos similares pagos	0			
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Taxas de Bolsa suportadas				
Taxas de corretagem				
Outras taxas e comissões				
...				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0		0
Fluxo das operações da carteira de títulos		0		0

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2015		2014	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS:				
Juros e proveitos similares recebidos				
Recebimentos em operações cambiais				
Recebimento em operações de taxa de juro				
Recebimento em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos futuros				
Comissões em contratos de opções				
Outras comissões				
...				
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas		0		0
PAGAMENTOS:				
Juros e custos similares pagos			19	
Pagamentos em operações cambiais				
Pagamentos em operações de taxa de juro				
Pagamentos em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos de futuros				
Comissões em contratos de opções				
...				
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas		0		19
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		-19
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	0			
Juros de certificados de depósito				
...				
Outros recebimentos correntes	0	0		0
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	32.000		132.000	
Comissão de depósito	18.000		8.500	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários			35	
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	4.084		4.671	
...				
Outros pagamentos correntes	4.914	58.998	192	145.398
Fluxo das operações de gestão corrente		-58.998		-145.398

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2015		2014	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
...				
Outros recebimentos de operações eventuais				0
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
...				
Outros pagamentos de operações eventuais			105	105
Fluxo das operações eventuais		0		-105
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		-59.814		100.234
Disponibilidades no início do período (B)		100.234		0
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)		40.420		100.234

Imonor – F.E.I.I.F.

Anexo ao Balanço e Demonstração de
Resultados de 2015

(Conforme o Regulamento CMVM N°02/2005)

1 – Introdução

O “Imonor – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de Imonor ou Fundo, é um fundo de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, com menos de 5 participantes, de capitalização de rendimentos, que tem por fim exclusivo o investimento de capitais recebidos em carteiras diversificadas de valores fundamentalmente imobiliários (segundo um princípio de divisão de risco), em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo, o Imonor foi constituído em 29 de Novembro de 2006 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por 10 anos desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM nº 02/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

2 - Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adoptam-se os seguintes:

Continuidade: o fundo de investimento opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação, sem prejuízo de os fundos fechados terem duração limitada.

Consistência: o fundo de investimento não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo. Ver introdução do Ponto 3.

Materialidade: as demonstrações financeiras do fundo de investimento evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afectar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.

Substância sobre a forma: as operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

Especialização: os elementos patrimoniais do fundo são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas demonstrações financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

Prudência: significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de activos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

3 - Notas ao Anexo

Em 1 de Abril de 2015 a “Atlantic” assumiu a gestão do Imonor, sendo que até esta data as funções de Sociedade Gestora foram exercidas pela “Interfundos”.

Está prevista a realização de uma Assembleia de Participantes para aprovar a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 5 anos.

O prosseguimento da actividade do Fundo, numa óptica de continuidade, dependerá da combinação do suporte financeiro dos seus participantes, do sucesso futuro das suas operações e da capacidade de se financiar para desenvolver os projectos em carteira.

Nota 1

Do reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respectivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais, resultam os seguintes valores:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) – (A)
Rua Dário Valongueiro	2.983.150,00	2.983.150,00	0,00
Rua Dário Valongueiro 55	15.300,00	15.300,00	0,00
Rua Dário Valongueiro 57	23.050,00	23.050,00	0,00
Moita de Cadilhe - Lugar de Cadilhe	27.200,00	27.200,00	0,00
Campo do Lavradio - Lugar Vale do Monte	102.650,00	102.650,00	0,00
Campo Vale do Monte - Lugar Vale do Monte	334.900,00	334.900,00	0,00
Campo Vale do Monte 2 - Lugar Vale do Monte	165.150,00	165.150,00	0,00
Campo Bouça do Monte - Beiriz	828.750,00	828.750,00	0,00
Campo Bouça do Monte 2 - Beiriz	883.950,00	883.950,00	0,00
Campo Bouça do Monte 4 - Beiriz	277.400,00	277.400,00	0,00
Cortinha do Vale do Monte	316.300,00	316.300,00	0,00
Vale do Monte - Lugar da Estrada Nova	2.201.750,00	2.201.750,00	0,00
Campo da Bouça de Cartes - Argivai	929.000,00	929.000,00	0,00
TOTAL	9.088.550,00	9.088.550,00	0,00

O Fundo dispõe ainda de registo contabilístico de adiantamentos por conta da transacção de imóveis objecto de Contrato Promessa de Compra e Venda, conforme de discrimina no quadro seguinte:

Imóveis	Adiantamento Recebido	Valor de Compra C.P.C.V.	Diferença
Campo da Bouça de Cartes – Argivai *	120.000,00	120.000,00	0,00
TOTAL	120.000,00	120.000,00	0,00

* Promessa de venda de 2 lotes no âmbito de um projecto de loteamento de 27 lotes para moradias unifamiliares:
- pelo preço de 60.000,00 € de uma parcela de terreno com a área prevista de 458,80 m2 a que corresponderá o lote 21.

- pelo preço de 60.000,00 € de uma parcela de terreno com a área prevista de 469,10 m2 a que corresponderá o lote 20.

O preço é passível de revisão com base nas áreas efectivamente aprovadas pela Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, podendo o Fundo, unilateralmente, mandar proceder à reavaliação do prédio loteado e proceder à alteração do preço prometido vender com base nessa reavaliação. O promitente-comprador poderá optar pela não realização do contrato definitivo de compra se a revisão do preço resultar uma variação superior a 10%, situação em que o sinal será devolvido em singelo nada mais sendo devido. Caso a operação de loteamento não vier a ser aprovada o contrato promessa extinguir-se-á, situação em que o sinal será devolvido em singelo nada mais sendo devido

Nota 2

Quanto ao número de unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação e quanto ao valor líquido global do fundo e da unidade de participação no início e no fim do período em referência, temos:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	6.005.600,00						6.005.600,00
Dif. em subscrições/resgates	344.177,50						344.177,50
Resultado distribuído							
Resultado acumulado	1.438.966,75				(303.600,96)		1.135.365,79
Ajustamentos em imóveis							
Resultado período	(303.600,96)				303.600,96	1.513.099,87	1.513.099,87
Soma	7.485.143,29				0,00	1.513.099,87	8.998.243,16
Nº up's	60.056						60.056
Valor up	124,6361						149,8309

O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- unidades de participação com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

Nota 3

No que se refere ao inventário dos activos do Fundo e relativamente à “A-Composição discriminada da carteira de activos” apresentamos apenas as rubricas com relevância, ou seja, a “1 – Imóveis situados na UE”, a “7 – Liquidez” e a “9 – Outros valores a regularizar”.

1 - Imóveis situados na UE	Área (m2)	Data aquisição	Preço aquisição	Data Avaliação 1	Valor avaliação 1	Data avaliação 2	Valor avaliação 2	Valor Imóvel	País	Muni cípio
1.1.1 Terrenos urbanizados	22.626		2.064.631,94		3.000.000,00		3.043.000,00	3.021.500,00		
Não arrendados	22.626		2.064.631,94		3.000.000,00		3.043.000,00	3.021.500,00		
Rua Dário Valongueiro	22.338	01/08/08	1.982.046,68	28/12/15	2.962.000,00	28/12/15	3.004.300,00	2.983.150,00	P	V.C.
Rua Dário Valongueiro 55	116	01/08/08	36.131,05	28/12/15	15.000,00	28/12/15	15.600,00	15.300,00	P	V.C.
Rua Dário Valongueiro 57	172	01/08/08	46.454,21	28/12/15	23.000,00	28/12/15	23.100,00	23.050,00	P	V.C.
1.1.2 Terrenos não urbanizados	78.647		3.721.717,72		5.758.700,00		6.375.400,00	6.067.050,00		
Não arrendados	78.647		3.721.717,72		5.758.700,00		6.375.400,00	6.067.050,00		
Moita de Cadilhe	810	22/12/16	25.577,66	28/12/15	26.000,00	28/12/15	28.400,00	27.200,00	P	P.V.
Campo do Lavradio	3.575	22/12/16	86.181,84	28/12/15	98.300,00	28/12/15	107.000,00	102.650,00	P	P.V.
Campo Vale do Monte	2.020	22/12/16	353.394,89	28/12/15	314.800,00	28/12/15	355.000,00	334.900,00	P	P.V.
Campo Vale do Monte 2	5.500	22/12/16	202.308,73	28/12/15	151.300,00	28/12/15	179.000,00	165.150,00	P	P.V.
Campo Bouça do Monte	5.015	22/12/16	708.910,40	28/12/15	781.500,00	28/12/15	876.000,00	828.750,00	P	P.V.
Campo Bouça do Monte 2	5.332	22/12/16	439.074,89	28/12/15	830.900,00	28/12/15	937.000,00	883.950,00	P	P.V.
Campo Bouça do Monte 4	1.680	29/12/06	203.092,96	28/12/15	261.800,00	28/12/15	293.000,00	277.400,00	P	P.V.
Cortinha do Vale do Monte	2.000	29/12/06	151.782,70	28/12/15	311.600,00	28/12/15	321.000,00	316.300,00	P	P.V.
Vale do Monte	13.300	29/12/06	602.411,40	28/12/15	2.072.500,00	28/12/15	2.331.000,00	2.201.750,00	P	P.V.
Campo da Bouça de Cartes	16.789	29/12/06	948.982,25	28/12/15	910.000,00	28/12/15	948.000,00	929.000,00	P	P.V.

P: Portugal; **V.C.:** Vila do Conde; **P.V.:** Póvoa de Varzim

7 - Líquidez	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
7.1. À vista		EUR					0,00	40.420,14
7.1.1. Numerário								
7.1.2. DO's	2	EUR					0,00	40.420,14
7.1.3. Fundos de Tesouraria								
7.2. A prazo								
7.2.1. DP's e com pré-aviso								
7.2.2. CD's								
7.2.3. Valores mobiliários com prazo < 12 meses								

9 - Outros Valores Regularizar	Quant.	Moeda	Preço Aquisição	Data Avaliação	Valor Avaliação	Método Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
9.1. -Valores activos		EUR						0,00
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis		EUR						0,00
9.1.2. Outros		EUR						0,00
9.2. - Valores passivos		EUR						130.726,98
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis								120.001,00
9.2.2. Outros		EUR						10.725,98

No que se refere ao inventário dos activos do fundo e relativamente à “D - Informação relativa às unidades de participação” temos:

	Total	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Outras
Em circulação	60.056,00	60.056,00			
Emitidas no período	0,00	0,00			
Resgatadas no período	0,00	0,00			

Nota 4 e 5

Em 31/12/2015 o Fundo não detinha títulos em carteira.

Nota 6

- 1) O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efectivos ou pendentes.
- 2) O valor de cada unidade de participação será, para efeitos internos, calculado todos os dias úteis, e é apurado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação emitidas, reportando-se o seu valor às dezoito horas de cada dia útil.
- 3) Na valorização dos activos do Fundo são adoptadas as seguintes regras de valorimetria:
 - a) Previamente à aquisição, alienação ou desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, estes deverão ser sempre sujeitos a avaliação de, pelo menos, dois Peritos Avaliadores;
 - b) Todos os imóveis do Fundo são avaliados, pelo menos por dois Peritos Avaliadores, com uma periodicidade mínima anual, ou sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas do respectivo valor;
 - c) Para efeitos do cálculo do Valor Líquido Global do Fundo, os imóveis acabados são valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média aritmética dos valores atribuídos pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas;
 - d) Os projectos de construção devem ser reavaliados sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao anterior;
 - e) Cada avaliação dos projectos de construção e dos imóveis deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da C.M.V.M., o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”;
 - f) Os valores mobiliários serão avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o previsto nos artigos 3º e 5º do Regulamento da CMVM nº 1/2006, com as necessárias adaptações;
 - g) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Sociedade Gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea anterior;
 - h) O câmbio a utilizar na conversão dos activos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas do dia a que se refere a valorização, divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal.

Nota 7

A liquidez do Fundo pode ser decomposta da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	100.233,79	50.000,00	109.813,65	40.420,14
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP's de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	100.233,79	50.000,00	109.813,65	40.420,14

Nota 8

Não existem dívidas relativas a “Devedores por rendas vencidas” nem decorrentes de “Outros devedores”.

Nota 9

São comparáveis todas as rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários com os valores do período anterior.

Nota 10

Não existem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo próprio Fundo.

Nota 11

No que se refere ao desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas, temos os seguintes valores:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
471 - Ajustamentos para crédito vencido	0,00	0,00	0,00	0,00
482 - Provisões para encargos	0,00	431,51	431,51	0,00

Nota 12

Não foram retidos quaisquer impostos na fonte em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.

Nos termos do Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro:

- a) O valor apurado para o prejuízo fiscal do 2º semestre de 2015 foi de 6.050,20 €.
- b) Em 31/12/2015 a estimativa de imposto sobre as valias imobiliárias líquidas latentes era de 319.427,98 €.
- c) Em 31/12/2015 o Fundo apresenta um saldo nulo de resultados líquidos passíveis de serem distribuídos, livres de tributação, a pessoas singulares.

Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Imóveis	120.000,00	120.000,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia	0,00	0,00
Valores cedidos em garantia	0,00	0,00
Outras	0,00	0,00
Total	120.000,00	120.000,00

Imonor – F.E.I.I.F.

Relatório anual de auditoria

2015

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM), do n.º 1 do artigo 131.º e da alínea a) do n.º 1 do artigo 160.º, ambos do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro, alterada pelo Decreto-Lei n.º 124/2015 de 7 de Julho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2015, do **Fundo Imonor - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela entidade gestora **Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 9.128.970 euros e um total de capital do Fundo de 8.998.243 euros, incluindo um resultado líquido de 1.513.100 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**:
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Organismo de Investimento Colectivo (“OIC”), o resultado das suas operações e os fluxos monetários;
 - b) que a informação financeira histórica, preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites, seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários (“CVM”);
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos OIC;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados;
 - f) o ressarcimento e a divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do OIC, nos termos legais.
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo CVM, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
 - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
 - a verificação do adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no Regulamento de Gestão do OIC;
 - a verificação da adequada avaliação dos valores do OIC;
 - a verificação, numa base de amostragem, do cumprimento dos critérios de avaliação definidos no Regulamento de Gestão do OIC;
 - a verificação do controlo e a apreciação de eventuais operações efectuadas fora de bolsa e de operações com entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo;
 - a verificação do registo e controlo dos movimentos de subscrição e resgate das unidades de participação do OIC;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e,
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo Imonor - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela entidade gestora **Atlantic – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, em 31 de Dezembro de 2015, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Colectivo e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

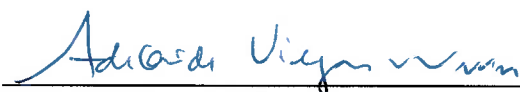
Ênfases

8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as seguintes situações:
- 8.1 A nota 3 do Anexo inclui informação relevante sobre os activos imobiliários, nomeadamente, os valores de avaliação determinados por cada perito avaliador e a data das referidas avaliações. As avaliações imobiliárias têm por base pressupostos cuja influência da conjuntura económica e financeira e capacidade do mercado em transaccionar a oferta disponível são determinantes. Deste modo, não obstante a Sociedade Gestora ter cumprido com o previsto no artigo n.º 144 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, a concretização do valor de avaliação determinado pelos peritos independentes está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respectivas avaliações e a evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário poderão traduzir-se na alteração destes mesmos pressupostos e, conseqüentemente, ter impacto na recuperabilidade do valor de avaliação dos imóveis.
- 8.2 Conforme consta da Demonstração dos Fluxos Monetários, o Fundo apresentou no exercício de 2015 fluxos monetários negativos, não tendo sido gerado qualquer rendimento, situação que condiciona a sua capacidade de fazer face a compromissos já firmados, bem como à eventual necessidade de devolver os adiantamentos por conta de vendas num eventual cenário em que os negócios não se venham a concretizar. Adicionalmente, e conforme referido na nota introdutória do Anexo às demonstrações financeiras, o seu prazo de duração termina em Novembro de 2016. Apesar de estar já prevista a sua prorrogação estas condições indicam a existência de uma incerteza material que pode colocar uma dúvida significativa acerca da capacidade do Fundo Imonor - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado para prosseguir em continuidade. As demonstrações financeiras foram preparadas com base na continuidade das operações a qual depende do suporte financeiro dos Participantes, do sucesso futuro das suas operações e da capacidade de obtenção de recursos financeiros externos, não incluindo qualquer ajustamento caso se venha a constatar que esta base não foi a apropriada.

Relato sobre outros requisitos legais

9. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Porto, 30 de Março de 2016



KPMG & Associados

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (nº 189)

representada por

Adelaide Maria Viegas Clare Neves (ROC nº 862)