

RELATÓRIO E CONTAS

2017

RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

De acordo com as normas legais e estatutárias, o Conselho de Administração da Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. ("Interfundos" ou "Sociedade"), vem apresentar ao Acionista Único, às Autoridades Supervisoras e ao Público em Geral o Relatório e Contas relativo ao exercício de 2017.

CARACTERIZAÇÃO DA ATIVIDADE

A Interfundos tinha sob gestão, a 31 de dezembro de 2017, 37 Organismos de Investimento Imobiliário (OII), correspondentes a 1.549 milhões de euros de ativos líquidos sob gestão, que compara com 1.324 milhões de euros registados em igual período de 2016, evidenciando face ao período homólogo um acréscimo de 17% no volume de ativos geridos pela Sociedade Gestora. Este património assegura à Interfundos a liderança da indústria dos Organismos de Investimento Imobiliário, com uma quota de mercado de 15%.

No exercício em que completou dez anos de atividade a Interfundos prosseguiu a estratégia de reforço da sustentabilidade financeira dos OII e de criação de condições de liquidez para os Participantes tendo para o efeito realizado, respetivamente, seis operações de aumento de capital (Oceanico III - duas operações, MR, Sand Capital, Stone Capital e Predicapital) e nove operações de redução de capital (Património, Sand Capital, Stone Capital - duas, I Marope, Imoport, Imoal, Funsita e Imorenda).

Na sequência de deliberações dos respetivos Participantes e atendendo a que o seu término ocorreria em 2017, procedeu-se à prorrogação do prazo de duração de seis OII (Intercapital, Oceanico III, Sand Capital, Stone Capital, Inogi Capital e Imoalvalue).

No decorrer do ano de 2017, foi constituído o OII Predicapital, assumida a gestão do OII TDF, transferida a gestão do OII Domus Capital e liquidados o OII Imoproperty, OII Oporto Capital e OII Imoport.

Na persecução da sua estratégia a Interfundos promoveu um conjunto de iniciativas, salientando-se, no que respeita ao Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão de D. João I - imóvel propriedade dos OII AF Portfólio Imobiliário e Imopromoção, o início da empreitada de escavação, contenção periférica e estrutura interior e a celebração de contrato promessa de compra e venda do projeto.

No âmbito do processo de conformação ao novo quadro legal e regulamentar resultante da entrada em vigor do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo prosseguiu o acompanhamento do processo de nova autorização e registo para a Sociedade Gestora junto do Banco de Portugal e de novo registo para a Sociedade Gestora junto da CMVM.

Relativamente aos imóveis destinados a revenda foi continuado o exercício transversal de análise da viabilidade de atribuição de isenção/suspensão de tributação em IMI, nos termos do CIMI.

O valor sob gestão dos Organismos de Investimento Imobiliário em atividade em Portugal apresentou um acréscimo de 3% para 10.294 milhões de euros em 31 de dezembro de 2017, face a 10.018 milhões de euros em 31 de dezembro de 2016, tendo o número total de OII decrescido para 223 OII.

Em 2017, as vendas globais dos 37 OII sob gestão ascenderam a 121 milhões de euros, correspondentes a um total de 307 imóveis.

CARATERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O ritmo de crescimento da economia portuguesa acelerou de forma expressiva ao longo de 2017, impulsionado pela forte recuperação do investimento, tanto em construção como em bens de equipamento e material de transporte, a par com a robustez das exportações e do consumo.

Neste contexto, o FMI prevê que o PIB português tenha crescido 2,6% em 2017, o que compara com uma taxa de crescimento de 1,5% no ano precedente. Caso as previsões do FMI se verifiquem, o crescimento de 2017 será o mais elevado desde o ano 2000.

De acordo com as perspetivas apontadas em 2016 o mercado imobiliário acentuou, em 2017, a tendência positiva que tem manifestado ao longo dos últimos anos. Globalmente a generalidade dos setores registou um assinalável dinamismo, quer ao nível da ocupação (escritórios e retalho), quer de investimento. Os valores de mercado, as rendas e as *yields*, traduzem confiança e o excelente momento que o mercado atravessa, nomeadamente:

- o volume de investimento comercial ascendeu a cerca de 2.029M€, o que representa uma subida de 62% face aos valores verificados em 2016. O setor que maior investimento captou foi o de retalho com 740M€, seguindo-se os escritórios com 736M€ e o industrial com 324M€;
- o reforço do investimento nacional, quer através de fundos de investimento, quer de *family offices*;
- a reabilitação urbana, em resultado do dinamismo revelado pelo turismo, com forte impacto ao nível do alojamento local, hotelaria e retalho, em especial na restauração;
- face ao aumento da procura por espaços de qualidade, não assegurada por nova oferta e em resultado da colocação de um total de 166.820 m2 de escritórios, a taxa de desocupação em Lisboa baixou

para 8,6%, a par do aumento da renda *prime* (20€/m2) e redução da *prime yield* para 4,5%;

- ao nível do retalho destaque para as mais de 700 novas aberturas em 2017, com a renda no Chiado a alcançar os 120€/m2 e a *prime yield* a situar-se nos 4,5%.

PERSPETIVAS PARA 2018

Em 2018, o ritmo de recuperação da atividade deverá manter-se robusto, beneficiando do dinamismo das exportações, que deverá manter-se suportado pelo atual ciclo de expansão das atividades turísticas, bem como das exportações de bens, designadamente no que se refere ao setor automóvel. Porém, a estabilização do consumo, num contexto de necessidade de reforço da taxa de poupança que se encontra em mínimos históricos, e a consolidação da trajetória de recuperação do investimento, após o forte crescimento observado em 2017, poderão determinar uma moderação da atividade que, de acordo com o FMI, se poderá materializar numa taxa de crescimento do PIB de 2,2% em 2018.

O risco de perturbações políticas na Europa, bem como a possibilidade de ocorrência de uma correção significativa nos mercados financeiros, constituem as principais fontes de incerteza que poderão penalizar o processo de consolidação da retoma da economia portuguesa.

A par deste ambiente de recuperação da atividade económica, o mercado - com excessiva liquidez num ambiente de baixas taxas de juro - deverá manter em 2018 uma dinâmica positiva, em resultado de:

- expectável maior volume de projetos de promoção imobiliária com apoio da banca comercial;

- reforço da reabilitação urbana por força do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) que em conjugação com a banca comercial permitirá disponibilizar 1.400M€ para alavancar investimentos em território nacional no valor de 2.000M€;

- novas oportunidades de investimento face às tendências de mercado, nomeadamente o *co-working*, residências sénior e residências para estudantes, cujo mercado em forte crescimento (*higher education*), fruto da sua globalização, apresenta taxas de ocupação da ordem dos 100% e se estimam necessidades da ordem das 13.000-18.000 camas, nos três centros universitários de Lisboa, Porto e Coimbra. Ao nível da habitação residencial, suportada maioritariamente por reabilitação urbana, com um volume significativo de novos licenciamentos em *pipeline* que permitirão equilibrar o mercado, o desafio deverá ser alimentar a procura crescente com outros projetos que não exclusivamente habitação de luxo.

A Interfundos prosseguirá a sua atividade centrada na gestão do seu portfólio de ativos reforçada pelo momento de mercado, com enfoque:

- na consolidação da posição de liderança de mercado;
- no investimento na requalificação e modernização, em ordem à satisfação de uma procura caracterizada por critérios mais exigentes do ponto de vista da utilização do espaço, por parte das empresas e arrendatários;
- na reabilitação seletiva, alavancada nos novos instrumentos financeiros disponíveis (e.g. IFRRU 2020), visando a alteração do uso dos ativos que em resultado da sua localização apresentem potencial de valorização numa

lógica de desinvestimento com colocação no mercado residencial;

- na estabilização e licenciamento dos grandes projetos imobiliários em ordem à sua comercialização e desinvestimento em alternativa ao seu desenvolvimento, atenta a previsível maior apetência da banca comercial para apoio à promoção;
- no acompanhamento próximo junto de arrendatários e mercado, na perspetiva de valorização dos ativos por via do aumento da ocupação, da redução dos custos de manutenção e aumento do seu rendimento.

ESTRUTURA SOCIETÁRIA

As ações representativas do capital social da Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., no valor de 1.500.000 euros são, desde 31 de dezembro de 2008, integralmente detidas pelo Banco Comercial Português, S.A.

EVOLUÇÃO DOS RESULTADOS

O Resultado líquido da Interfundos em 2017 ascendeu a 4.459 milhares de euros, o que corresponde a um decréscimo de 10% face ao valor apurado em período homólogo (4.938 milhares de euros). Este desempenho é maioritariamente atribuível à evolução desfavorável dos custos com pessoal, uma vez que os resultados de serviços e comissões registaram um aumento de 1,5%.

A evolução positiva das comissões líquidas é justificada pelo acréscimo de 1,4% nas comissões recebidas, fundamentalmente em resultado da constituição de novo OII, da assunção da gestão de OII e da realização de diversas operações de aumento de capital de montantes elevados.

Os custos operacionais registaram um acréscimo de 71% (999 milhares de euros), decorrente do aumento significativo dos Custos com o pessoal. Em 2016, esta rubrica e, fundamentalmente os encargos sociais obrigatórios, foi favoravelmente influenciada por proveitos extraordinários decorrentes das alterações ao Acordo Coletivo de Trabalho, de processos de reformas antecipadas e prémios de antiguidade.

Em resultado desta situação o rácio de eficiência registou uma evolução desfavorável de 21,2% para 35,1%.

ESTRUTURAS E PRÁTICAS DE GOVERNO SOCIETÁRIO

A Sociedade adotou a estrutura societária a seguir indicada:

- Mesa da Assembleia Geral
- Conselho de Administração, Conselho Fiscal e ROC

O Conselho Fiscal aguarda autorização do Banco de Portugal para o exercício das respetivas funções.

REMUNERAÇÕES PAGAS A ORGÃOS DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

No ano de 2017 e de acordo com a política de remunerações fixada para as sociedades em relação de domínio ou de Grupo com o BCP, não foram pagas pela Sociedade, conforme deliberação da respetiva Assembleia Geral quaisquer remunerações aos membros do Conselho de Administração.

Em 2017 não foram pagas quaisquer remunerações aos membros do Conselho Fiscal, os quais se encontram a aguardar autorização do Banco de Portugal para iniciarem o exercício das respetivas funções, conforme

pedido oportunamente formulado ao abrigo do disposto no art.30ºB do RGICSF e da Instrução 12/2015 do Banco de Portugal.

Para 2017, os honorários por serviços prestados pelo Revisor Oficial de Contas - Deloitte & Associados, SROC, S.A., foram os seguintes:

- Serviços de Revisão Legal de Contas: 13.000 euros
- Serviços distintos de auditoria: 13.000 euros

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS DE 2017

O Conselho de Administração considerando as necessidades de capitais próprios face à evolução prevista do volume de ativos sob gestão, enquadradas pelos mínimos legais que regulam a relação entre aqueles fatores, propõe nos termos do disposto na alínea f) do número 5 do artigo 66 do Código das Sociedades Comerciais, e considerando o limite legal imposto para a reserva legal, a seguinte aplicação do resultado apurado no exercício de 2017 no montante de 4.458.670,22 euros:

(a) para Reserva Legal 445.870,00 euros

(b) para Distribuição de Dividendos 4.012.800,22 euros

REFERÊNCIAS

Ao concluir o Relatório relativo à atividade desenvolvida em 2017, o Conselho de Administração manifesta o seu reconhecimento pela cooperação dispensada no âmbito das suas atribuições, às entidades e pessoas que mais contribuíram para a realização dos objetivos estabelecidos:

Às Autoridades Monetárias e Financeiras, designadamente o Ministério das Finanças, o Banco de Portugal e a Comissão do Mercado de Valores

Mobiliários, pela colaboração e apoio sempre manifestados.

Aos nossos Clientes, pela confiança que a sua preferência demonstra, dirigimos os nossos agradecimentos, comprometendo-nos a procurar continuamente, dar as respostas que satisfaçam as suas necessidades.

Ao Acionista Único, pelo seu apoio constante e pelo acompanhamento interessado na atividade da Sociedade.

Ao Revisor Oficial de Contas, pela atitude participativa e construtiva sempre manifestada.

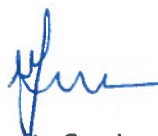
Aos Colaboradores, pelo empenho, motivação, disponibilidade e competência profissional que sempre demonstraram, contribuindo para a consecução plena dos nossos objetivos.

O Conselho de Administração



Miguel Maya Dias Pinheiro

(Presidente)



José Benito Garcia

(Vogal)



José Maria de Oliveira da Cunha

(Vogal)

Porto Salvo, 26 de fevereiro de 2018

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXOS

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

Demonstração de Resultados e do Rendimento Integral para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

	Notas	2017	2016
		(Euros)	
Resultado de serviços e comissões	2	6.756.243	6.657.553
Outros proveitos / (custos) de exploração	6	<u>100.657</u>	<u>(3.828)</u>
Total de proveitos operacionais		<u>6.856.900</u>	<u>6.653.725</u>
Custos com o pessoal	3	(1.266.179)	(346.955)
Outros gastos administrativos	4	(1.116.723)	(1.044.516)
Amortizações do exercício	9	<u>(25.948)</u>	<u>(18.165)</u>
Total de custos operacionais		<u>(2.408.850)</u>	<u>(1.409.636)</u>
Resultado financeiro	5	4.862	5.275
Imparidade de outros ativos	11	<u>(140.250)</u>	<u>(33.559)</u>
Resultado antes de impostos		4.593.162	5.282.923
Impostos sobre o rendimento	7	<u>(134.492)</u>	<u>(344.945)</u>
Resultado líquido do exercício		4.458.670	4.937.978
<i>Outro rendimento integral</i>			
Desvios atuariais do exercício	16	6.141	(560.328)
Impostos	7	<u>855</u>	<u>137.467</u>
Total de outro rendimento integral que não irá ser reclassificado para a demonstração dos resultados		<u>6.996</u>	<u>(422.861)</u>
Rendimento integral do exercício		<u><u>4.465.666</u></u>	<u><u>4.515.117</u></u>

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Alabral

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

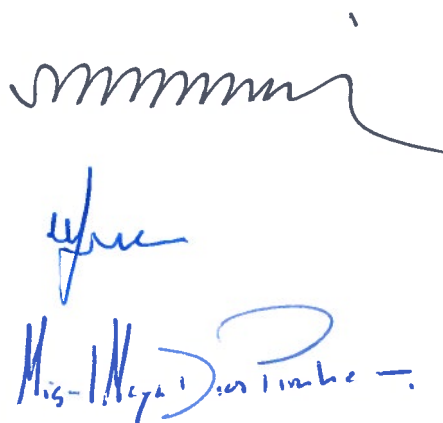
Balanço em 31 de dezembro de 2017 e 2016

	Notas	2017	2016
(Euros)			
Ativo			
Caixa e depósitos bancários	8	5.539.075	4.805.308
Ativos tangíveis	9	77.924	35.680
Ativos por impostos correntes	10	-	650.103
Outros ativos	11	1.564.740	1.571.098
		<u>7.181.739</u>	<u>7.062.189</u>
Passivo			
Passivos por impostos correntes	10	89.600	-
Outros passivos	12	422.126	413.664
Total do Passivo		<u>511.726</u>	<u>413.664</u>
Capitais Próprios			
Capital	13	1.500.000	1.500.000
Reserva legal	14	2.470.460	1.976.660
Reservas e resultados acumulados	14	(1.759.117)	(1.766.113)
Resultado do exercício		4.458.670	4.937.978
Total dos Capitais Próprios		<u>6.670.013</u>	<u>6.648.525</u>
		<u>7.181.739</u>	<u>7.062.189</u>

O CONTABILISTA CERTIFICADO



O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

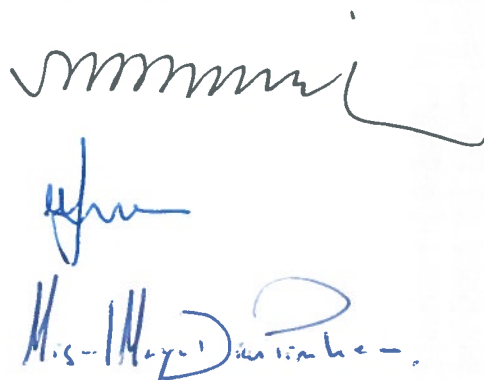
Demonstração dos Fluxos de Caixa
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

	Notas	2017	2016
(Euros)			
Fluxos de caixa de atividades operacionais			
Juros recebidos		6 078	4 102
Comissões recebidas		7.037.708	6.952.916
Pagamento de comissões		(316.230)	(305.941)
Pagamentos a empregados e fornecedores		(2.824.551)	(1.531.736)
Outros recebimentos / (pagamentos)		738.064	(1.127.217)
		<u>4 641.069</u>	<u>3 992.124</u>
Impostos sobre o rendimento (pagos) / recebidos		<u>606.285</u>	<u>(695.793)</u>
		<u>5 247.354</u>	<u>3 296.331</u>
Fluxos de caixa de atividades de investimento			
(Aquisição) / alienação de ativos tangíveis		(68.192)	(42.118)
Recebimentos de depósitos a prazo	8	6.000.000	500.000
Pagamentos de depósitos a prazo	8	<u>(2.000.000)</u>	<u>-</u>
		<u>3 931.808</u>	<u>457.882</u>
Fluxos de caixa de atividades de financiamento			
Pagamento de dividendos	14	<u>(4 444.179)</u>	<u>(3 048.569)</u>
		<u>(4 444.179)</u>	<u>(3 048.569)</u>
Varição líquida em caixa e seus equivalentes		4.734.983	705.644
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	8	<u>804.092</u>	<u>98.448</u>
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	8	<u><u>5 539.075</u></u>	<u><u>804.092</u></u>

O CONTABILISTA CERTIFICADO



O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

Demonstração das alterações dos capitais próprios para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Valores expressos em Euros)

	Notas	Total dos capitais próprios	Capital	Reserva legal	Reservas e resultados acumulados	Resultado líquido do exercício
Saldos em 31 de dezembro de 2015		5.181.977	1.500.000	1.637.930	(1.343.252)	3.387.299
Aplicação dos resultados						
Reforço de reserva legal	14	-	-	338.730	-	(338.730)
Distribuição de dividendos	14	(3.048.569)	-	-	-	(3.048.569)
Perdas atuariais no exercício	16	(422.861)	-	-	(422.861)	-
Resultado líquido do exercício		4.937.978	-	-	-	4.937.978
Saldos em 31 de dezembro de 2016		6.648.525	1.500.000	1.976.660	(1.766.113)	4.937.978
Aplicação dos resultados						
Reforço de reserva legal	14	-	-	493.800	-	(493.800)
Distribuição de dividendos	14	(4.444.178)	-	-	-	(4.444.178)
Ganhos atuariais no exercício	16	6.996	-	-	6.996	-
Resultado líquido do exercício		4.458.670	-	-	-	4.458.670
Saldos em 31 de dezembro de 2017		6.670.013	1.500.000	2.470.460	(1.759.117)	4.458.670

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Abual

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

Notas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2017

I. Políticas contábilísticas

a) Bases de apresentação

A Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. ('Sociedade' ou 'Interfundos') constituída por escritura pública em 28 de setembro de 2006, com sede em Porto Salvo, é uma sociedade financeira cujo objeto social consiste na administração, em representação dos participantes e no interesse exclusivo destes, de um ou de mais Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") e, em geral, o exercício de todas as atividades consentidas por lei às Sociedades Gestoras de Fundos de Investimento Imobiliário ("SGFII").

Em 31 de dezembro de 2017, os fundos de investimento imobiliário geridos pela Sociedade são detalhados como segue:

	<u>Data de Constituição</u>
Fundos Abertos	
AF Portfólio Imobiliário	3 de novembro de 1991
Fundos Fechados	
<i>Fundos de Investimento</i>	
Imosotto Acumulação (a)	30 de maio de 1995
Renda Predial	20 de dezembro de 1995
Imorenda (a)	24 de dezembro de 1996
Imopromoção	26 de janeiro de 2007
Predicaíma	4 de julho de 2016
<i>Fundos Especiais de Investimento</i>	
Gestão Imobiliária (a)	12 de janeiro de 1991
Gestimo (a)	21 de novembro de 1995
Eminvest	7 de junho de 2005
Funsita (a)	26 de setembro de 2005
Fundipar (a)	17 de outubro de 2005
Imocott	23 de dezembro de 2005
BF Invest	26 de abril de 2006
I-Marope	11 de maio de 2006
Imofarma	16 de maio de 2006
Fimobes	19 de junho de 2006
Oceânico	9 de novembro de 2006
Imotur	27 de novembro de 2006
Imoal	7 de dezembro de 2006
Multiusos Oriente (a)	27 de dezembro de 2006
Fundial (a)	28 de dezembro de 2006
Fimmo	28 de dezembro de 2006
Inogi Capital	28 de dezembro de 2006
Património	28 de dezembro de 2006
DP Invest (a)	29 de dezembro de 2006
Oceânico II (a)	16 de março de 2007
Intercapital (a)	12 de junho de 2007
Oceânico III	13 de novembro de 2007
Sand Capital (a)	22 de fevereiro de 2008
Stone Capital (a)	22 de fevereiro de 2008
Imovalue	3 de junho de 2008
R Invest	9 de março de 2009
Neudelinveste	28 de maio de 2009
Grand Urban Investment Fund (a)	27 de abril de 2012
MR (a)	17 de dezembro de 2012
Predicapital (a)	30 de março de 2017
TDF	28 de maio de 1992

(a) - Fundos incluídos no perímetro de consolidação do Grupo BCP.

Durante 2017, foi constituído o Fundo Predicapital, assumida a gestão do Fundo TDF, transferida a gestão do Fundo Domus Capital para outra Sociedade gestora e liquidados os Fundos Imoproperty, Oporto Capital e Imoport.

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

As demonstrações financeiras da Sociedade até 31 de dezembro de 2016, inclusive, foram preparadas e apresentadas em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal que têm como base a aplicação das Normas Internacionais de Relato Financeiro ('IFRS') em vigor e adotadas pela União Europeia, com exceção das matérias definidas nos nº 2º e 3º do Aviso nº 1/2005 e nº 2 do Aviso nº 4/2005 do Banco de Portugal ('NCAs'). As NCAs incluem as normas emitidas pelo International Accounting Standards Board ('IASB') bem como as interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC') e pelos respetivos órgãos antecessores com exceção dos aspetos já referidos definidos nos Avisos nº 1/2005 e nº 4/2005 do Banco de Portugal: i) valorimetria e provisionamento do crédito concedido, relativamente ao qual se manterá o atual regime (de acordo com o Aviso 3/95 do Banco de Portugal), ii) benefícios aos empregados, através do estabelecimento de um período para diferimento do impacto contabilístico decorrente da transição para os critérios da IAS 19 e iii) restrição de aplicação de algumas opções previstas nas IAS/IFRS.

A partir de 1 de janeiro de 2017, nos termos previstos no Aviso n.º 5/2015, de 30 de dezembro, do Banco de Portugal, as demonstrações financeiras da Sociedade passaram a ser preparadas de acordo com as IFRS tal como adotadas na União Europeia aplicáveis para os exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2017. Devem entender-se como fazendo parte destas normas, as Normas Internacionais de Relato Financeiro ("IFRS" – *International Financial Reporting Standards*) emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("IASB"), as Normas Internacionais de Contabilidade ("IAS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Committee* ("IASC") e respetivas interpretações – IFRIC e SIC, emitidas, respetivamente, pelo *IFRS Interpretation Committee* ("IFRIC") e pelo *Standing Interpretation Committee* ("SIC"), que tenham sido adotadas pela União Europeia.

Deste modo, a Sociedade procedeu à aplicação retrospectiva dos novos princípios contabilísticos nas suas demonstrações financeiras, tal como requerido pela IFRS 1 – Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro, com referência ao início do primeiro período comparativo apresentado, ou seja, 1 de janeiro de 2016. Não sendo as diferenças existentes entre as NCA e as IFRS aplicáveis à atividade da Sociedade, não foi necessária a apresentação de demonstrações financeiras reexpressas relativas aos períodos anteriores.

As demonstrações financeiras agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 26 de fevereiro de 2018. As demonstrações financeiras são apresentadas em Euros arredondados à unidade.

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e de acordo com o princípio do custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor quando aplicável. O passivo sobre obrigações de benefícios definidos é reconhecido ao valor presente dessa obrigação líquido dos ativos do fundo.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as IFRS requer que o Conselho de Administração formule julgamentos, estimativas e pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e o valor dos ativos, passivos, proveitos e custos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e noutros fatores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos ativos e passivos cuja valorização não é evidente através de outras fontes. Os resultados reais podem diferir das estimativas. As questões que requerem um maior índice de julgamento ou complexidade ou para as quais os pressupostos e estimativas são considerados significativos são apresentados na nota I k).

A Sociedade é integralmente detida pelo Banco Comercial Português, S.A. (BCP) sendo as demonstrações financeiras agora apresentadas incluídas no seu perímetro de consolidação. Da mesma forma, os fundos imobiliários assinalados no início desta secção e que sejam controlados pelo BCP são igualmente incluídos no seu perímetro de consolidação.

Todas as referências deste documento a quaisquer normativos reportam sempre à respetiva versão vigente.

b) Instrumentos financeiros

(i) Classificação, reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Os ativos financeiros são reconhecidos na data de negociação ("*trade date*"), ou seja, na data em que a Sociedade se compromete a adquirir o ativo e são classificados considerando a intenção que lhes está subjacente de acordo com as categorias descritas seguidamente.

1) Empréstimos e contas a receber

Os empréstimos e contas a receber são inicialmente reconhecidos ao seu justo valor, sendo subsequentemente valorizados ao custo ou custo amortizado, utilizando o método da taxa de juro efetiva, sendo apresentados em balanço deduzidas das perdas por imparidade que lhe estejam associadas.

2) Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros são todos os passivos financeiros que não se encontram registados na categoria de passivos financeiros ao justo valor através de resultados.

Estes passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao justo valor e subsequentemente ao custo amortizado. Os custos de transação associados fazem parte da taxa de juro efetiva.

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

c) *Desreconhecimento*

A Sociedade desreconhece os ativos financeiros quando expiram todos os direitos a fluxos de caixa futuros. Numa transferência de ativos, o desreconhecimento apenas pode ocorrer quando substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos foram transferidos ou a Sociedade não mantém controlo dos mesmos

A Sociedade procede ao desreconhecimento de passivos financeiros quando os mesmos são cancelados ou extintos.

d) *Reconhecimento de proventos resultantes de serviços e comissões*

As comissões de gestão constituem encargo dos FII e correspondem à remuneração da Sociedade pela gestão do património dos Fundos de investimento imobiliário. Para a generalidade dos Fundos a comissão é calculada mensalmente, por aplicação ao seu ativo ou ao seu património líquido de uma taxa definida nos respetivos regulamentos de gestão

A comissão de utilização de rede corresponde à comissão que é paga pela Sociedade ao Banco Comercial Português, S.A. pela comercialização, na sua rede comercial, das unidades de participação destes fundos.

e) *Ativos tangíveis*

Os Ativos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade. Os custos subsequentes são reconhecidos como um ativo separado apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros para a Sociedade. As despesas com manutenção e reparação são reconhecidas como custo à medida que são incorridas de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperada:

	<u>Número de anos</u>
Material de transporte	4

Sempre que exista uma indicação de que um ativo fixo tangível possa se encontrar em situação de perda por imparidade, é efetuada uma estimativa do seu valor recuperável, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido contabilístico desse ativo exceda o seu valor recuperável.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu justo valor deduzido de custos de venda e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa estimados futuros que se espera vir a obter com o uso continuado do ativo e da sua alienação no final da vida útil.

As perdas por imparidade de ativos fixos tangíveis são reconhecidas em resultados do exercício.

f) *Caixa e equivalentes de caixa*

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a três meses a contar da data de balanço, onde se incluem a caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

g) *Offsetting*

Os ativos e passivos financeiros são compensados e reconhecidos pelo seu valor líquido em balanço quando a Sociedade tem um direito legal de compensar os valores reconhecidos e as transações podem ser liquidadas pelo seu valor líquido.

h) *Benefícios a empregados*

Plano de benefícios definidos

A Sociedade tem a responsabilidade de pagar aos seus colaboradores pensões de reforma por velhice, pensões de reforma por invalidez e pensões de sobrevivência, nos termos do estabelecido nas duas convenções coletivas de trabalho que outorgou. Estes benefícios estão previstos nos planos de pensões "Plano ACT" e "Plano ACTQ" do "Fundo de Pensões do Grupo Banco Comercial Português".

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

Até 2011, a par dos benefícios previstos nos dois planos acima referidos, a Sociedade tinha assumido a responsabilidade, desde que verificadas determinadas condições em cada exercício, de atribuir complementos de reforma aos colaboradores do Grupo admitidos até 21 de setembro de 2006 (Plano Complementar). A Sociedade no final do exercício de 2012 determinou a extinção ("corte") do benefício de velhice do Plano Complementar. Em 14 de dezembro de 2012, o ISP aprovou formalmente esta alteração ao plano de benefícios do Banco com efeitos a 1 de janeiro de 2012. O corte do plano foi efetuado, tendo sido atribuído aos colaboradores direitos adquiridos individualizados. Nessa data, a Sociedade procedeu igualmente à liquidação da respetiva responsabilidade.

A partir de 1 de janeiro de 2011, os empregados bancários foram integrados no Regime Geral da Segurança Social, que passou a assegurar a proteção dos colaboradores nas eventualidades de maternidade, paternidade, adoção e ainda de velhice, permanecendo sob a responsabilidade dos bancos a proteção na doença, invalidez, sobrevivência e morte (Decreto-Lei n.º 1-A/2011, de 3 de janeiro).

A taxa contributiva é de 26,6% cabendo 23,6% à entidade empregadora e 3% aos trabalhadores, em substituição da Caixa de Abono de Família dos Empregados Bancários (CAFEB) que foi extinta por aquele mesmo diploma. Em consequência desta alteração o direito à pensão dos empregados no ativo passou a ser coberto nos termos definidos pelo Regime Geral da Segurança Social, tendo em conta o tempo de serviço prestado de 1 de janeiro de 2011 até à idade da reforma, passando os bancos a suportar o diferencial necessário para a pensão garantida nos termos do Acordo Coletivo de Trabalho.

Na sequência da aprovação pelo Governo do Decreto-Lei n.º 127/2011, que veio a ser publicado em 31 de dezembro, foi estabelecido um Acordo Tripartido entre o Governo, a Associação Portuguesa de Bancos e os Sindicatos dos trabalhadores bancários sobre a transferência para a esfera da Segurança Social, das responsabilidades das pensões em pagamento dos reformados e pensionistas a 31 de dezembro de 2011.

Este decreto estabeleceu que as responsabilidades a transferir correspondiam às pensões em pagamento em 31 de dezembro de 2011, a valores constantes (taxa de atualização 0%) na componente prevista no Instrumento de Regulação Coletiva de Trabalho ('IRCT') dos reformados e pensionistas. As responsabilidades relativas às atualizações das pensões, a benefícios complementares, às contribuições para os SAMS sobre as pensões de reforma e sobrevivência, ao subsídio de morte e à pensão de sobrevivência diferida continuaram a cargo das Instituições.

No final de dezembro de 2016 foi celebrado um acordo de revisão do ACT – Acordo Coletivo de Trabalho entre o Grupo BCP e dois sindicatos representativos dos trabalhadores do Grupo que introduziu alterações no capítulo de Segurança Social e consequentemente no plano de pensões financiado pelo Fundo de Pensões do Grupo BCP. O novo ACT já se encontra publicado pelo Ministério do Trabalho no Boletim do Trabalho e do Emprego, tendo os respetivos efeitos sido registados nas Demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2016, para os colaboradores associados a estes dois sindicatos.

O "Sindicato dos Bancários do Norte" ("SBN"), que também esteve envolvido nas negociações do novo ACT, ficou concluída em abril de 2017 com a publicação no Boletim de Trabalho e Emprego, tendo sido registados os efeitos deste novo ACT nas Demonstrações financeiras do exercício de 2017, para os colaboradores associados do SBN.

As alterações mais relevantes ocorridas no ACT foram a alteração da idade de reforma (invalidez presumível) que passou dos 65 anos para 66 anos e dois meses em 2016 e atualização subsequente de mais um mês por cada ano civil, não podendo em qualquer caso ser superior à que estiver em vigor em cada momento no regime geral da Segurança Social, a alteração na fórmula de determinação da contribuição da entidade empregadora para os SAMS e foi introduzido um novo benefício denominado Prémio fim de carreira que substitui o Prémio de antiguidade (nota 15).

As alterações acima descritas foram enquadradas pela Sociedade como uma alteração do plano de pensões nos termos previstos na IAS 19, como tal tiveram impacto no valor atual das responsabilidades com serviços prestados e reconhecidos na demonstração de resultados do exercício, na rubrica "Custos com o Pessoal".

A responsabilidade líquida da Sociedade com planos de reforma (planos de benefício definido) é estimada semestralmente, com referência a 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano e sempre que ocorram flutuações de mercado significativas ou eventos pontuais significativos, tais como alterações no plano, cortes ou liquidações desde a última estimativa. As responsabilidades com serviços passados são calculadas utilizando o método "Unit Credit Projected" e pressupostos atuariais considerados adequados.

As responsabilidades com pensões são calculadas pelo atuário responsável, que se encontra certificado pela Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundo de Pensões (ASF).

A responsabilidade líquida da Sociedade relativa ao plano de pensões de benefício definido é calculada separadamente para cada plano através da estimativa do valor de benefícios futuros que cada colaborador deve receber em troca pelo seu serviço no período corrente e em períodos passados. O benefício é descontado de forma a determinar o seu valor atual, sendo aplicada a taxa de desconto correspondente à taxa de obrigações de alta qualidade de sociedades com maturidade semelhante à data do termo das obrigações do plano. A responsabilidade líquida é determinada após a dedução do justo valor dos ativos do Fundo de Pensões.

O proveito/custo de juros com o plano de pensões é calculado pela Sociedade multiplicando o ativo/responsabilidade líquido com pensões de reforma (responsabilidades deduzidas do justo valor dos ativos do fundo) pela taxa de desconto utilizada para efeitos da determinação das responsabilidades com pensões de reforma e atrás referida. Nessa base, o proveito/custo líquido de juros inclui o custo dos juros associado às responsabilidades com pensões de reforma e o rendimento estimado dos ativos do fundo, ambos mensurados com base na taxa de desconto utilizada no cálculo das responsabilidades.

Os ganhos e perdas de remensuração, nomeadamente (i) os ganhos e perdas atuariais, resultantes das diferenças entre os pressupostos atuariais utilizados e os valores efetivamente verificados (ganhos e perdas de experiência) e das alterações de pressupostos atuariais e (ii) os ganhos e perdas decorrentes da diferença entre o rendimento dos ativos do fundo calculado com base na taxa de desconto e os valores obtidos, são reconhecidos por contrapartida de capital próprio na rubrica de outro rendimento integral.

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

A Sociedade reconhece na sua demonstração dos resultados um valor total líquido que inclui (i) o custo do serviço corrente, (ii) o proveito/custo líquido de juros com o plano de pensões, (iii) o efeito das reformas antecipadas, (iv) custos com serviços passados e (v) os efeitos de qualquer liquidação ou corte ocorridos no período. Os valores a reconhecer na demonstração de resultados são reconhecidos como custos e proveitos consoante a sua natureza. Os encargos com reformas antecipadas correspondem ao aumento de responsabilidades decorrente da reforma ocorrer antes do empregado atingir a idade normal da reforma.

Outros benefícios que não de pensões, nomeadamente os encargos de saúde dos colaboradores na situação de reforma e benefícios atribuíveis ao cônjuge e descendentes por morte antes da reforma são igualmente considerados no cálculo das responsabilidades.

Os pagamentos aos fundos são efetuados anualmente pelo Banco de acordo com um plano de contribuições determinado de forma a assegurar a solvência do fundo. O financiamento mínimo das responsabilidades é de 100% para as pensões em pagamento e 95% para os serviços passados do pessoal no ativo.

Planos de contribuição definida

Para os Planos de contribuição definida, as responsabilidades relativas ao benefício atribuível aos colaboradores da Sociedade são reconhecidas como um gasto do exercício quando devidas.

Em 31 de dezembro de 2017, a Sociedade tem 2 planos de contribuição definida. Um plano que abrange os colaboradores que tenham sido admitidos até 1 de julho de 2009. Para este plano, designado não contributivo, serão efetuadas contribuições da Sociedade anuais e iguais a 1% da remuneração anual paga aos colaboradores no ano anterior. As contribuições apenas serão efetuadas caso sejam cumpridos os seguintes requisitos: (i) o ROE do Grupo Banco Comercial Português seja igual ou superior à taxa das obrigações do tesouro a 10 anos acrescida de 5 pontos percentuais e, (ii) existam reservas ou resultados distribuíveis nas contas do Banco Comercial Português.

Um outro plano que abrange os colaboradores que tenham sido admitidos após 1 de julho de 2009. Para este plano, designado contributivo, serão efetuadas contribuições mensais e iguais a 1,5% da remuneração mensal auferida pelos colaboradores no corrente mês, quer pela Sociedade e quer pelos próprios colaboradores. Esta contribuição tem caráter obrigatório e está definida nos Acordos Coletivos de Trabalho do Grupo BCP, não tendo subjacente critério de *performance*.

Planos de remuneração com ações

À data de 31 de dezembro de 2017 não se encontra em vigor nenhum plano de remuneração com ações.

Remuneração variável paga aos colaboradores

Compete ao Conselho de Administração fixar os respetivos critérios de alocação a cada colaborador, sempre que a mesma seja atribuída. A remuneração variável atribuída aos colaboradores é registada por contrapartida de resultados no exercício a que dizem respeito.

i) Impostos sobre os lucros

A Sociedade está sujeita ao regime estabelecido no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC). Adicionalmente são registados impostos diferidos resultantes das diferenças temporárias entre os resultados contabilísticos e os resultados fiscalmente aceites para efeitos de tributação em IRC sempre que haja uma probabilidade razoável de que tais impostos venham a ser pagos ou recuperados no futuro.

Os impostos sobre lucros registados em resultados incluem o efeito dos impostos correntes e impostos diferidos. O imposto é reconhecido na demonstração dos resultados, exceto quando relacionado com itens que sejam movimentados em capitais próprios, facto que implica o seu reconhecimento em capitais próprios. Os impostos diferidos reconhecidos nos capitais próprios decorrentes da reavaliação de ativos financeiros disponíveis para venda e de derivados de cobertura de fluxos de caixa são posteriormente reconhecidos em resultados no momento em que forem reconhecidos em resultados os ganhos e perdas que lhes deram origem.

Os impostos correntes correspondem ao valor que se apura relativamente ao rendimento tributável do exercício, utilizando a taxa de imposto em vigor ou substancialmente aprovada pelas autoridades à data de balanço e quaisquer ajustamentos aos impostos de exercícios anteriores.

Os impostos diferidos são calculados, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis com exceção do goodwill não dedutível para efeitos fiscais, das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de ativos e passivos que não afetem quer o lucro contabilístico quer o fiscal, e de diferenças relacionadas com investimentos em subsidiárias na medida em que não seja provável que se revertam no futuro.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos quando é provável a existência de lucros tributáveis futuros que absorvam as diferenças temporárias dedutíveis para efeitos fiscais (incluindo prejuízos fiscais reportáveis).

No exercício de 2016, o Banco Comercial Português, S.A. optou pelo Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades (RETGS) para um grupo de sociedades, no qual se inclui a Interfundos – Gestão de Fundos de Investimentos Imobiliário, S.A.

Na sequência dessa opção, o imposto corrente sobre o rendimento corresponde à quota-parte do imposto apurado pelo grupo que incide sobre o lucro tributável estimado pela Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., de acordo com as regras fiscais aprovadas à data de balanço no local da sua sede, o que inclui o efeito no apuramento do imposto corrente do exercício por se utilizar prejuízo fiscal gerado por outras entidades do Grupo BCP.

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

j) Provisões e passivos contingentes

Provisões

São reconhecidas provisões quando (i) a Sociedade tem uma obrigação presente (legal ou decorrente de práticas passadas ou políticas publicadas que impliquem o reconhecimento de certas responsabilidades), (ii) seja provável que o seu pagamento venha a ser exigido e (iii) possa ser feita uma estimativa fiável do valor dessa obrigação.

Nos casos em que o efeito do desconto é material, as provisões correspondem ao valor atual dos pagamentos futuros esperados, descontados a uma taxa que considera o risco associado à obrigação.

As provisões são revistas no final de cada data de reporte e ajustadas para refletir a melhor estimativa, sendo revertidas por resultados na proporção dos pagamentos que não sejam prováveis.

As provisões são desreconhecidas através da sua utilização para as obrigações para as quais foram inicialmente constituídas ou nos casos em que estas deixem de se observar.

Passivos contingentes

A Sociedade identifica e divulga um passivo contingente quando:

- a) É uma obrigação possível que provenha de acontecimentos passados e cuja existência somente será confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais acontecimentos futuros incertos não totalmente sob controlo da Sociedade; ou
- b) É uma obrigação presente que decorra de acontecimentos passados mas que não é reconhecida porque:

i) Não é provável que um exfluxo de recursos incorporando benefícios económicos seja exigido para liquidar a obrigação, ou

ii) A quantia da obrigação não pode ser mensurada com suficiente fiabilidade.

Os passivos contingentes identificados são objeto de divulgação, a menos que seja remota a possibilidade de um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos.

k) Estimativas contabilísticas na aplicação das políticas contabilísticas

As IFRS estabelecem um conjunto de tratamentos contabilísticos que requerem que o Conselho Administração utilize o julgamento e faça as estimativas necessárias de forma a decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado. As principais estimativas contabilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos pela Sociedade são analisadas nos parágrafos seguintes, no sentido de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados da Sociedade e a sua divulgação.

Considerando que em algumas situações as normas contabilísticas permitem um tratamento contabilístico alternativo em relação ao adotado pelo Conselho de Administração, os resultados reportados pela Sociedade poderiam ser diferentes caso um tratamento distinto fosse escolhido. O Conselho de Administração considera que os critérios adotados são apropriados e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da Sociedade e das suas operações em todos os aspetos materialmente relevantes.

Os assuntos analisados de seguida são apresentados apenas para assistir o leitor no entendimento das demonstrações financeiras e não têm intenção de sugerir que outras alternativas ou estimativas possam ser mais apropriadas.

Impostos sobre os lucros

Para determinar o montante global de impostos sobre os lucros foi necessário efetuar determinadas interpretações e estimativas. Existem diversas transações e cálculos para os quais a determinação dos impostos a pagar é incerta durante o ciclo normal de negócios.

Outras interpretações e estimativas poderiam resultar num nível diferente de impostos sobre os lucros, correntes e diferidos, reconhecidos no exercício.

O lucro tributável ou prejuízo fiscal apurado pela Sociedade pode ser corrigido pela administração fiscal portuguesa no prazo de quatro anos, exceto no caso de ter sido efetuada qualquer dedução ou utilizado crédito de imposto, em que o prazo de caducidade é o do exercício desse direito. O Conselho de Administração da Sociedade considera que eventuais correções, resultantes principalmente de diferenças na interpretação da legislação fiscal, não terão efeito materialmente relevante ao nível das demonstrações financeiras.

Pensões e outros benefícios a empregados

A determinação das responsabilidades pelo pagamento de pensões requer a utilização de pressupostos e estimativas, incluindo a utilização de projeções atuariais, rentabilidade estimada dos investimentos e outros fatores que podem ter impacto nos custos e nas responsabilidades do plano de pensões.

Alterações a estes pressupostos poderiam ter um impacto significativo nos valores determinados

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

2. Resultados de serviços e comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	2017 Euros	2016 Euros
<i>Serviços e comissões recebidas:</i>		
Comissões de gestão (nota 17)	7.060.718	6.962.990
<i>Serviços e comissões pagas:</i>		
Comissões de utilização de rede (nota 17)	(303.447)	(304.073)
Outras comissões	(1.028)	(1.364)
	(304.475)	(305.437)
Resultados líquidos de serviços e comissões	6.756.243	6.657.553

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a rubrica Serviços e comissões recebidas – Comissões de gestão refere-se a comissões de gestão cobradas pela Sociedade, enquanto Entidade responsável pela gestão dos fundos de investimento imobiliários, apresentados na nota 1 a).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a rubrica Comissões de utilização de rede corresponde ao montante relativo a comissões pagas ao Banco Comercial Português, S.A. pela comercialização na sua rede comercial de unidades de participação de fundos de investimento abertos e geridos pela Sociedade (nota 17).

3. Custos com o pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	2017 Euros	2016 Euros
Remunerações	1.037.399	998.811
Encargos sociais obrigatórios	197.440	(700.517)
Encargos sociais facultativos	31.340	48.661
	1.266.179	346.955

O montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 foi suportado pelo Banco Comercial Português, S.A. (“BCP”), de acordo com a política de remunerações fixada para as sociedades em relação de domínio ou de Grupo com o BCP e conforme deliberação da Assembleia Geral da Sociedade (nota 17).

A rubrica Encargos sociais obrigatórios inclui um proveito no montante de Euros 104.341 relativo a benefícios pós-emprego (2016: proveito no montante de Euros 1.009.238) (nota 16).

O efetivo médio de colaboradores ao serviço, distribuído por grandes categorias profissionais, foi o seguinte:

	2017 Euros	2016 Euros
Direção	9	10
Específicas	11	11
Outras funções	3	3
	23	24

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

4. Outros gastos administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2017	2016
	Euros	Euros
Avenças e honorários	247.611	267.927
Água, energia e combustíveis	11.956	12.395
Material de consumo corrente	2.042	1.400
Rendas e alugueres	8.653	25.951
Comunicações	2.327	1.610
Deslocações, estadas e representações	2.889	1.972
Publicidade	-	3.970
Conservação e reparação	9.800	7.661
Formação do pessoal	1.139	-
Seguros	5.434	4.016
Contencioso	2.900	4.898
Outros serviços especializados	818.385	709.764
Outros fornecimentos e serviços	3.587	2.952
	<u>1.116.723</u>	<u>1.044.516</u>

A rubrica Rendas e alugueres regista o montante de Euros 8.653 (31 de dezembro de 2016: Euros 25.951), correspondente a rendas pagas sobre *renting* de viaturas utilizadas pela Sociedade.

A rubrica Outros serviços especializados inclui: (i) o montante de Euros 149.987 (31 de dezembro de 2016: Euros 130.147) relativo a custos com cedência de pessoal obtidos com partes relacionadas (nota 17), (ii) o montante de Euros 478.472 (31 de dezembro de 2016: Euros 420.837), relativo a serviços de apoio na área operativa e informática prestados pela Millennium bcp – Prestação de Serviços, A.C.E. (nota 17).

A Sociedade é contraparte de contratos de locação operacional. Os pagamentos efetuados no âmbito desses contratos de locação são reconhecidos nos resultados no decurso da vida útil do contrato. Em 31 de dezembro de 2016 os pagamentos futuros mínimos relativos aos contratos de locação operacional não revogáveis, por maturidade, para os contratos que se encontravam em vigor àquela são os seguintes:

	2016
	Viaturas
	Euros
Até 1 ano	15.883
1 ano até 5 anos	27.547
Mais de 5 anos	-
	<u>43.430</u>

5. Resultado financeiro

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, esta rubrica diz respeito essencialmente a juros de depósitos bancários que a Sociedade detém junto do Banco Comercial Português, S.A. (nota 17).

6. Outros proveitos / (custos) de exploração

O valor desta rubrica é composto por:

	2017	2016
	Euros	Euros
<i>Provetos</i>		
Prestação de serviços	52.313	10.354
Reembolso de despesas	462.015	-
Outros proveitos de exploração	10.856	2.069
	<u>525.184</u>	<u>12.423</u>
<i>Custos</i>		
Taxas de Supervisão	(414.356)	(4.338)
Donativos e quotizações	(9.425)	(9.100)
Outros custos de exploração	(746)	(2.812)
	<u>(424.527)</u>	<u>(16.250)</u>
	<u>100.657</u>	<u>(3.827)</u>

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

A rubrica "Reembolso de despesas" inclui o montante de Euros 414.356, referente ao valor das taxas de Supervisão pagas pela Sociedade à CMVM e que a Sociedade debitou aos Fundos por si geridos. Este procedimento passou a ser efetuado a partir de 2017, estando o correspondente custo reconhecido na rubrica "Taxas de Supervisão".

7. Impostos sobre o rendimento

O encargo com impostos sobre rendimento nos exercícios de 2017 e 2016, foi reconhecido como segue:

	2017 Euros	2016 Euros
Resultados	(134.492)	(344.945)
Reservas (a)	855	137.467
	<u>(133.637)</u>	<u>(207.478)</u>

(a) O encargo de imposto reconhecido em reservas resulta do reconhecimento de perdas atuariais do exercício (nota 16).

A reconciliação da taxa de imposto é analisada como segue:

	2017 Euros	2016 Euros
Resultado antes de impostos	4.593.162	5.282.923
Taxa de imposto corrente	24,52%	24,65%
Imposto esperado	(1.126.256)	(1.302.145)
Benefícios de empregados	25.585	17.576
Imputação do resultado do Millennium bcp Prestação de Serviços, ACE	377	1.654
Outros acréscimos e deduções para efeitos do apuramento do lucro tributável	1.148	444
Efeito da diferença de taxa de imposto e do imposto diferido não reconhecido anteriormente	38.908	3.008
Correcções de anos anteriores	25.920	(23.727)
Tributação autónoma	(9.132)	(19.281)
Impacto do regime especial de tributação dos grupos de sociedades	908.958	977.526
	<u>22,7%</u> <u>(134.492)</u>	<u>25,0%</u> <u>(344.945)</u>

No exercício de 2016, o Banco Comercial Português, S.A. optou pelo Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades (RETGS) para um grupo de sociedades, no qual se inclui a Interfundos – Gestão de Fundos de Investimentos Imobiliário, S.A..

No âmbito da tributação neste regime, o Grupo BCP optou por considerar que os efeitos do apuramento da matéria coletável de acordo com RETGS são refletidos no apuramento do imposto corrente do exercício de cada uma das sociedades do Grupo, de acordo com as regras fiscais aprovadas à data de balanço no local da sua sede.

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

8. Caixa e depósitos bancários

Esta rubrica é composta por:

	<u>2017</u> Euros	<u>2016</u> Euros
Depósitos à ordem	5 539 075	804 092
Depósitos à prazo	-	4 001 216
	<u>5 539 075</u>	<u>4 805 308</u>

À data de 31 de dezembro de 2017 e 2016, a rubrica Depósitos à ordem corresponde a depósito à ordem junto do Banco Comercial Português, S.A. (nota 17).

À data de 31 de dezembro de 2016, a rubrica Depósitos a prazo corresponde a um depósito a prazo (com vencimento em 8 de maio de 2017) efetuado junto do Banco Comercial Português, S.A. no montante de Euros 4.000.000 acrescido de juros periodificados no montante de Euros 1.216.

Tendo em consideração a maturidade do depósito e a estratégia da utilização destas verbas pela Sociedade estes depósitos não fazem parte da rubrica de Caixa e seus equivalentes para efeitos de apresentação da demonstração dos fluxos de caixa.

9. Ativos tangíveis

Esta rubrica é composta por:

	<u>2017</u> Euros	<u>2016</u> Euros
<i>Valor bruto</i>		
Material de transporte	144 630	76 438
	<u>144 630</u>	<u>76 438</u>
<i>Amortizações acumuladas</i>		
Relativas a exercícios anteriores	(40 758)	(22 593)
Relativas ao exercício corrente	(25 948)	(18 165)
	<u>(66 706)</u>	<u>(40 758)</u>
	<u>77 924</u>	<u>35 680</u>

Os movimentos na rubrica de Ativos tangíveis, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 são analisados como segue:

	<u>Saldo em</u> <u>1 janeiro</u> Euros	<u>Aquisições/</u> <u>Dotações</u> Euros	<u>Saldo em</u> <u>31 de</u> <u>dezembro</u> Euros
<i>Custo</i>			
Material de transporte	76 438	68 192	144 630
<i>Amortizações acumuladas</i>			
Material de transporte	(40 758)	(25 948)	(66 706)
	<u>35 680</u>	<u>42 244</u>	<u>77 924</u>

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

Os movimentos na rubrica de Ativos tangíveis, no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 são analisados como segue:

	Saldo em 1 janeiro Euros	Aquisições/ Dotações Euros	Saldo em 31 de dezembro Euros
<i>Custo</i>			
Material de transporte	34.320	42.118	76.438
<i>Amortizações acumuladas</i>			
Material de transporte	(22.593)	(18.165)	(40.758)
	<u>11.727</u>	<u>23.953</u>	<u>35.680</u>

10. Ativos e passivos por impostos correntes

À data de 31 de dezembro de 2017, a rubrica de passivos por impostos correntes inclui o montante de Euros 89.600 referente a IRC a pagar (31 de dezembro de 2016: Euros 650.103 em ativos por impostos correntes referente a IRC a recuperar).

11. Outros ativos

Esta rubrica é analisada como segue:

	2017 Euros	2016 Euros
Devedores	145.960	322.976
Benefícios pós-emprego (nota 15)	768.262	657.780
Outros proveitos a receber	641.354	618.344
Outras imobilizações financeiras	750	750
Contas diversas	66.685	169.769
	<u>1.623.011</u>	<u>1.769.619</u>
Imparidade para outros ativos	(58.271)	(198.521)
	<u>1.564.740</u>	<u>1.571.098</u>

À data de 31 de dezembro de 2017 a rubrica Devedores, inclui o montante vencido de Euros 75.192 (31 de dezembro 2016: Euros 268.192) referente a comissões de gestão a receber dos Fundos de Investimento Imobiliários geridos pela Sociedade no âmbito da sua atividade (nota 17).

A rubrica Benefícios pós-emprego no montante devedor de Euros 768.262 (31 de dezembro 2016: Euros 657.780) é relativa ao excesso do valor dos ativos do fundo de pensões sobre o montante estimado das responsabilidades com pensões (nota 16).

À data de 31 de dezembro de 2017, a rubrica Outros proveitos a receber no montante de Euros 641.354 (31 de dezembro 2016: Euros 618.344) corresponde às comissões de gestão devidas pelos fundos e que aguardam faturação (nota 17).

A rubrica Outras imobilizações financeiras cujo montante ascende a Euros 750, é representativo de 0,2% do capital da Millennium bcp – Prestação de Serviços, A.C.E..

A rubrica Imparidade para outros ativos resulta de comissões de gestão que aguardam recebimento por parte de fundos de investimento imobiliários geridos pela Sociedade. A movimentação desta rubrica é analisada como segue:

	2017 Euros	2016 Euros
Saldo em 1 de janeiro	198.521	232.080
Dotação do exercício	3.360	-
Reposição do exercício	(143.610)	(33.559)
Saldo em 31 de dezembro	<u>58.271</u>	<u>198.521</u>

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

12. Outros passivos

Esta rubrica é analisada como segue:

	2017	2016
	Euros	Euros
Credores:		
Fornecedores	102.845	12.185
Outros credores	5.030	6.265
Setor Público Administrativo	40.449	52.800
Outros custos a pagar	55.843	157.603
Férias e subsídios de férias a pagar	182.332	183.861
Contas diversas	35.627	950
	<u>422.126</u>	<u>413.664</u>

Em 31 de dezembro de 2017, a rubrica Fornecedores inclui saldos com partes relacionadas no montante de Euros 100.576 (nota 17).

13. Capital

O capital social no montante de Euros 1.500.000 da Sociedade encontra-se integralmente subscrito e realizado, sendo representado por 1.500.000 ações com o valor nominal de Euro 1 cada.

14. Reserva legal e reservas e resultados acumulados

Esta rubrica é analisada como segue:

	2017	2016
	Euros	Euros
Reserva legal	<u>2.470.460</u>	<u>1.976.660</u>
Reservas e resultados acumulados		
Outro rendimento integral		
Desvios atuariais	(2.255.828)	(2.261.969)
Efeito fiscal	275.978	275.123
	<u>(1.979.850)</u>	<u>(1.986.846)</u>
Outras reservas e resultados acumulados	<u>220.733</u>	<u>220.733</u>
	<u>(1.759.117)</u>	<u>(1.766.113)</u>

Nos termos da legislação portuguesa, a Sociedade deverá reforçar anualmente a reserva legal em pelo menos 5% dos lucros líquidos anuais, até que esta represente 20% do capital social, não podendo normalmente esta reserva ser distribuída. De acordo com a proposta de aplicação de resultados aprovada na Assembleia Geral de Acionistas do dia 31 de março de 2016, a Sociedade reforçou a sua reserva legal no montante de Euros 338.730. No exercício de 2017, a Sociedade reforçou a sua reserva legal no montante de Euros 493.800, de acordo com a Assembleia do dia 23 de junho de 2017.

Conforme deliberação aprovada na Assembleia Geral de Acionistas 23 de junho de 2017, a Sociedade distribuiu o montante de Euros 4.444.179 (31 de dezembro 2016: Euros 3.048.569) relativo a dividendos que correspondem a Euros 2,96 (31 de dezembro 2016: Euros 2,03) por ação.

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

15. Ativos sob gestão

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o valor líquido global dos fundos de investimento imobiliários geridos pela Sociedade, é analisado como segue:

	2017	2016
	Euros	Euros
Fundos Abertos		
<i>Fundos de Investimento</i>		
AF Portfólio Imobiliário	246.189.196	251.028.697
Fundos Fechados		
Imosotto Acumulação	118.308.057	118.035.529
Renda Predial	162.596.562	162.851.150
Imorenda	123.305.379	137.070.879
Imopromoção	37.360.882	38.377.665
Predicaima	30.600.833	30.726.289
<i>Fundos Espectais de Investimento</i>		
Gestão Imobiliária	6.876.311	6.746.680
Gestimo	9.630.559	10.159.194
Eminvest	14.570.730	12.752.555
Funsita	5.300.980	9.781.849
Fundipar	35.815.475	35.721.097
Imocott	9.023.250	8.529.859
BF Invest	4.363.678	3.290.829
I-Marope	2.312.969	3.621.173
Imofarma	64.926.823	63.793.053
Imoport	-	39.240.060
Oporto Capital	-	7.212.521
Fimobes	5.318.396	5.140.960
Oceânico	9.003.267	7.901.696
Imotur	26.647.552	26.492.529
Imoal	7.317.210	8.861.339
Imoproperty	-	8.147.564
Multiusos Oriente	71.973.966	71.432.441
Fundial	14.368.886	14.476.733
Fimmo	28.265.396	26.550.664
Inogi Capital	12.120.846	11.768.068
Património	4.091.844	6.618.191
DP Invest	7.047.419	7.443.550
Oceânico II	89.804.494	90.932.890
Intercapital	5.600.010	5.440.059
Oceânico III	5.213.004	5.043.903
Sand Capital	70.573.090	12.964.769
Stone Capital	51.666.318	12.963.579
Imovalue	5.685.160	4.773.335
Domus Capital	-	4.731.742
R Invest	4.624.635	4.768.898
Neudelinveste	5.711.646	5.052.882
MR	31.937.158	396.293
Predicapital	87.832.444	-
Grand Urban Investment Fund	41.542.912	43.250.916
TDF	91.110.530	-
	<u>1.548.637.867</u>	<u>1.324.092.082</u>

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

16. Benefícios pós-emprego e outros benefícios de longo prazo

A Sociedade assumiu a responsabilidade de pagar aos seus colaboradores pensões de reforma por velhice e por invalidez e outras responsabilidades, conforme referido na nota 1 h). As responsabilidades da Sociedade estão, essencialmente, cobertas através do Fundo de Pensões do Banco Comercial Português, gerido pela Ocidental Pensões - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o número de participantes abrangidos por este plano de pensões de reforma é o seguinte:

	2017	2016
<i>Número de participantes</i>		
Pessoal no Ativo	22	23
	22	23

De acordo com a política contabilística descrita na nota 1 h), as responsabilidades da Sociedade por pensões de reforma e outros benefícios e respetivas coberturas, em 31 de dezembro de 2017 e 2016, calculadas com base no método "Projected Unit Credit", é analisada como segue:

	2017 Euros	2016 Euros
<i>Responsabilidades por benefícios projetados</i>		
Pessoal no Ativo	3.717.692	4.009.931
	3.717.692	4.009.931
Valor do Fundo	(4.485.954)	(4.667.711)
(Ativos)/Passivos líquidos em balanço	(768.262)	(657.780)
Desvios atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	2.255.828	2.261.969

Em 2017, após autorização da ASF, foi alterado o contrato constitutivo do fundo de pensões do grupo BCP. Este processo teve como objetivos essenciais incorporar no fundo de pensões as alterações introduzidas nos ACT do Grupo em termos de benefícios de reforma e também passar para o fundo de pensões as responsabilidades que estavam diretamente a cargo das empresas (responsabilidades extra-fundo). O fundo de pensões tem uma quota-parte exclusivamente afeta ao financiamento das referidas responsabilidades, que no âmbito do fundo se denominam Complemento Adicional. O benefício Prémio de Fim de Carreira, passou também a estar a cargo do fundo de pensões no âmbito do plano base de reforma.

A evolução das responsabilidades por benefícios projetados é analisada conforme segue:

	2017		2016	
	Responsabilidades e benefícios pós- emprego	Extra-Fundo	Total	Total
	Euros	Euros	Euros	Euros
Saldo a 1 de janeiro	3.951.855	58.076	4.009.931	4.359.234
Custo normal	(97.483)	-	(97.483)	(41.108)
Custo dos juros	84.206	-	84.206	108.978
(Ganhos) e perdas atuariais				
Não decorrentes de alteração de pressupostos	(20.898)	-	(20.898)	81.926
Resultantes de alterações de pressupostos	-	-	-	159.361
Programas de reformas antecipadas	-	-	-	(115.631)
Contribuições dos colaboradores	37.840	-	37.840	40.064
Alterações ao Acordo Coletivo Trabalho (ACT)	-	-	-	(857.339)
Transferência para outros planos	(237.828)	(58.076)	(295.904)	274.446
Saldo fim do exercício	3.717.692	-	3.717.692	4.009.931

As responsabilidades com benefícios pós-emprego incluem os valores das responsabilidades com Benefícios de Saúde que, em 31 de dezembro de 2017 ascendem a Euros 235.852 (31 de dezembro de 2016: Euros 234.658).

No final de dezembro de 2016 foi celebrado um acordo de revisão do ACT - Acordo Coletivo de Trabalho entre o Grupo BCP e os sindicatos "Federação dos Sindicatos Independentes da Banca" e "Federação Nacional do Sector Financeiro". O "Sindicato dos Bancários do Norte" ("SBN"), que também esteve envolvido nas negociações do novo ACT, só formalizou a aceitação às alterações ao ACT em abril de 2017. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 a Sociedade não tem colaboradores afetos a este Sindicato.

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

Os novos ACT já foram publicados pelo Ministério do Trabalho no Boletim do Trabalho e do Emprego.

As alterações mais relevantes ocorridas no ACT podem ser descritos conforme se segue:

- Alteração da idade de reforma (invalidez presumível) que passou dos 65 anos para 66 anos e dois meses em 2016. Esta idade não é fixa mas aumenta no início de cada ano civil um mês. Assim, em 2017 a idade de reforma é 66 anos e 3 meses. Ficou acordado que a idade de reforma em cada ano, fixada pela aplicação da regra acima referida, não pode ser superior em qualquer caso à idade normal de reforma em vigor no Regime Geral de Segurança Social. Para efeitos do cálculo atuarial, foi considerado um aumento progressivo da idade da reforma até aos 67 anos e 2 meses.

- Foi introduzida uma alteração na fórmula de determinação da contribuição da entidade empregadora para os SAMS que deixa de ser uma percentagem da reforma e passa a ser um valor fixo (88 euros por beneficiário e 37,93 no caso de pensionistas). Este valor será atualizado pela taxa de atualização da tabela salarial. Esta alteração não tem impacto nos participantes e beneficiários, tanto ao nível das suas contribuições como nos respetivos benefícios.

- Foi introduzido um novo benefício e reforma denominado Prémio fim de carreira. Na data de reforma o participante tem direito a um capital igual a 1,5 vezes o valor da retribuição mensal auferida à data de reforma. Este benefício substitui o Prémio de antiguidade que era atribuído durante a vida ativa. Este benefício por ser atribuído na data de reforma ou em caso de morte, é considerado um benefício pós-emprego pelo que passa a integrar as responsabilidades com reforma. Este benefício não está incluído no contrato constitutivo do Fundo de pensões e como tal foi considerado como Extra-fundo.

A evolução do valor dos ativos do Fundo é analisada conforme segue:

	2017 Euros '000	2016 Euros '000
Saldo a 1 de janeiro	4 667.711	4.443.821
Rendimento estimado dos ativos com base na taxa de desconto	91.064	104.138
Ganhos e (perdas) atuariais	(14.757)	(319.041)
Contribuições para o Fundo	-	124.283
Contribuições de colaboradores	37.840	40.064
Transferência para outros planos	(295.904)	274.446
Saldo fim do exercício	<u>4 485.954</u>	<u>4.667.711</u>

Os elementos que compõem o valor do ativo do Fundo de Pensões são analisados como segue:

	2017			2016		
	Carteira total Euros	Ativos com preço de mercado em mercado ativo		Carteira total Euros	Ativos com preço de mercado em mercado ativo	
		Euros	Euros		Euros	Euros
Ações	529.850	394.187	135.663	785.986	632.469	153.517
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo	1.507.254	1.500.280	6.974	2.012.908	1.774.441	238.467
Unidades de participação em fundos mobiliários	1.145.978	-	1.145.978	387.409	-	387.409
Unidades de participação em fundos imobiliários	374.059	-	374.059	364.055	-	364.055
Imóveis	360.305	-	360.305	422.311	-	422.311
Aplicações em Bancos e outros	568.508	-	568.508	695.042	-	695.042
	<u>4 485.954</u>	<u>1 894.467</u>	<u>2 591.487</u>	<u>4.667.711</u>	<u>2.406.910</u>	<u>2.260.801</u>

A rubrica Imóveis inclui os imóveis registados nas demonstrações financeiras do Fundo e utilizados por empresas do Grupo BCP que, em 31 de dezembro de 2017, ascendem a Euros 359.815 (31 de dezembro de 2016: Euros 421.291), sendo de destacar um conjunto de imóveis denominado "Taguspark", cujo valor contabilístico em 31 de dezembro de 2017 ascende a Euros 345.000 (31 de dezembro de 2016: Euros 402.312). Este valor contabilístico foi apurado tendo por base avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes em 2017, cujos pressupostos incluem a expectativa do Banco de renovar o atual contrato de arrendamento.

As rubricas Obrigações e outros títulos de rendimento fixo incluem ativos emitidos pelo Grupo BCP que são analisados como segue:

	2017 Euros	2016 Euros
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo	58	194.167
Aplicações em Bancos	462.660	525.534
	<u>462.718</u>	<u>719.701</u>

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

A evolução dos (ativos)/responsabilidades líquidas em balanço, é analisada como segue:

	2017	2016
	Euros	Euros
Saldo a 1 de janeiro	(657.780)	(84.587)
Reconhecidos na Demonstração de resultados:		
Custo normal	(97.483)	(41.108)
Custo / (proveito) dos juros	84.206	108.978
Custo com programas de reformas antecipadas	-	(115.631)
Rendimento esperado dos ativos	(91.064)	(104.138)
Reconhecidos na Demonstração do rendimento integral:		
(Ganhos) e perdas atuariais		
Não decorrentes de alterações de pressupostos		
Desvio entre o rendimento estimado e o rendimento efetivo do fundo	14.757	319.041
Desvio entre responsabilidades esperadas e efetivas	(20.898)	81.926
Resultantes de alterações de pressupostos	-	159.361
Contribuições para o Fundo	-	(124.283)
Alterações Acordo Coletivo de Trabalho (ACT)	-	(857.339)
Valores no final do exercício	<u>(768.262)</u>	<u>(657.780)</u>

Em conformidade com o disposto na IAS 19, em 31 de dezembro de 2017, a Sociedade contabilizou, como proveito com benefícios pós-emprego o montante de Euros 104.341 (31 de dezembro 2016: proveito de 1.009.238), cuja a análise é apresentada como se segue:

	2017	2016
	Euros	Euros
Custo dos serviços correntes	(97.483)	(41.108)
Custo / (proveito) dos juros líquidos no saldo da cobertura das responsabilidades	1.867	12.789
Despesas de administração do Plano	(8.725)	(7.949)
Custo / (proveito) com programas de rescisões por mútuo acordo	-	(115.631)
Alterações Acordo Coletivo de Trabalho (ACT)	-	(857.339)
Custo / (proveito) do exercício (nota 3)	<u>(104.341)</u>	<u>(1.009.238)</u>

No âmbito do acordo tripartido entre o Governo, a banca e os Sindicatos, os trabalhadores bancários em atividade em 31 de dezembro de 2010 em regime CAFEB/ACT foram integrados no Regime Geral da Segurança Social (RGSS) com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2011. A integração conduziu a um decréscimo efetivo no valor atual dos benefícios totais reportados à idade da reforma a suportar pelo Fundo de pensões, estando esse efeito a ser registado de forma linear durante o tempo médio de vida ativa até se atingir a idade normal de reforma. Este efeito encontra-se incluído na rubrica "Custo dos serviços correntes"

As contribuições efetuadas ao Fundo de Pensões pela Sociedade foram em dinheiro.

Após a análise dos indicadores de mercado, em particular as perspetivas de evolução da taxa de inflação e da taxa de juro de longo prazo para a Zona Euro, bem como das características demográficas dos seus colaboradores, a Sociedade utilizou os seguintes pressupostos atuariais para o cálculo das responsabilidades com pensões de reforma:

	2017	2016
Taxa de crescimento salarial	0,25% até 2019 0,75% após 2019	0,25% até 2019 0,75% após 2019
Taxa de crescimento das pensões	0% até 2019 0,50% após 2019	0% até 2019 0,50% após 2019
Taxa de rendimento do Fundo	2,10%	2,10%
Taxa de desconto	2,10%	2,10%
Tábuas de mortalidade		
Homens (a)	TV 88/90	TV 88/90
Mulheres (b)	TV 88/90 - 3 anos	TV 88/90 - 3 anos
Taxa de invalidez	0%	0%
Taxa de 'turnover'	0%	0%
Idade normal de reforma (c)	66 anos e 3 meses	66 anos e 2 meses
Taxa de crescimento do salário total para efeitos da Segurança Social	1,75%	1,75%
Taxa de revalorização dos salários/pensões da Segurança Social	1%	1%

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

(a) No exercício de 2016, foi alterada a tábua de mortalidade da população masculina que passou da TV 73/77-2 anos para a TV 88/90, o que tem implícito um aumento da esperança média de vida da população masculina;

(b) A tábua de mortalidade considerada para as mulheres corresponde à TV 88/90 ajustada em menos 3 anos (o que tem implícito um aumento da esperança média de vida face à que seria considerada em função da sua idade efetiva);

(c) A idade de reforma é variável. Em 2017 é 66 anos e 3 meses e irá aumentar 1 mês por cada ano civil. Esta idade não pode ser superior à idade normal de reforma em vigor no Regime Geral de Segurança Social (RGSS). A idade normal de reforma no RGSS é variável e depende da evolução da esperança média de vida aos 65 anos. Para efeitos da estimativa utilizou-se como pressuposto que o incremento da esperança de vida, nos anos futuros, será de um ano em cada 10 anos. No entanto, no cálculo atuarial fixou-se como máximo a idade de 67 anos e 2 meses.

Os pressupostos de base utilizados no cálculo do valor atuarial das responsabilidades estão de acordo com os requisitos definidos pela IAS 19. Não são considerados decrementos de invalidez no cálculo das responsabilidades.

Conforme definido pela IAS 19, a taxa de desconto utilizada na atualização das responsabilidades do fundo de pensões foi determinada com base na análise efetuada sobre *yields* de mercado, de um universo de emissões de obrigações - de elevada qualidade (baixo risco), maturidades diversas (adequadas ao prazo de liquidação das responsabilidades do fundo) e denominadas em Euros - respeitantes a um leque diversificado e representativo de emitentes.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a Sociedade utilizou uma taxa de desconto de 2,1% para medir a sua responsabilidade relativamente aos planos de pensões com benefícios dos seus colaboradores.

A Sociedade face à atual tendência de evolução dos salários e à situação económica a esta data, determinou uma taxa de crescimento dos salários progressiva de 0,25% até 2019 e 0,75% a partir de 2019 e uma taxa de crescimento das pensões de 0,00% até 2019 e de 0,50% a partir de 2019.

Os ganhos atuariais líquidos do exercício no montante de Euros 6.141 (31 de dezembro de 2016: perdas atuariais de Euros 560.328) são relativas à diferença entre os pressupostos utilizados no cálculo das responsabilidades e os valores efetivamente verificados e são analisados conforme segue:

	(Ganhos)/Perdas atuariais			
	2017		2016	
	%	Euros	%	Euros
Desvios entre as responsabilidades esperadas e efetivas		(20 898)		81 926
Alteração de pressupostos:				
Taxa de desconto		-		454 657
Taxa de crescimento salarial e taxa de crescimento do salário total para efeitos da Segurança Social		-		(329 823)
Tábua de mortalidade		-		40 102
Outras alterações*		-		(5 575)
Rendimento dos Fundos	4,16%	14 757	-2,62%	319 041
		<u>(6 141)</u>		<u>560 328</u>

*Alteração na metodologia de determinação da idade de reforma de acordo com o Regime Geral da Segurança Social

A alteração do pressuposto relativo à taxa de crescimento dos salários inclui o efeito da alteração da taxa de crescimento do salário pensionável e a alteração da taxa de crescimento do salário total, utilizado para efeitos do cálculo de responsabilidade a assumir pela Segurança Social

A análise de sensibilidade à variação de pressupostos, nos termos do disposto na IAS 19, é a seguinte:

	Impacto da alteração de pressupostos financeiros			
	2017		2016	
	-0,25% Euros '000	0,25% Euros '000	-0,25% Euros '000	0,25% Euros '000
Taxa de Desconto	227.440	(212.016)	278.186	(259.584)
Taxa de Crescimento das Pensões	(113.843)	120.173	(138.834)	144.878
Taxa de Crescimento dos Salários	(139.731)	146.579	(163.236)	168.936

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

	Impacto da alteração de pressupostos demográficos			
	2017		2016	
	- 1 ano Euros '000	+ 1 ano Euros '000	- 1 ano Euros '000	+ 1 ano Euros '000
Alteração da Tábua de Mortalidade	106.777	(107.343)	126.850	(128.736)

No exercício de 2017 e 2016, procedeu-se a uma análise de sensibilidade a uma variação positiva e a uma negativa de um ponto percentual no valor dos custos com os benefícios de saúde cujo impacto é analisado como segue:

	Variação positiva de 1% (6,5% para 7,5%)		Variação negativa de 1% (6,5% para 5,5%)	
	2017	2016	2017	2016
	Euros	Euros	Euros	Euros
Impacto no custo com pensões	89	91	(89)	(91)
Impacto nas responsabilidades	2.359	2.347	(2.359)	(2.347)

Plano de contribuição definida

De acordo com o descrito na política contabilística I h), no âmbito do Plano de Contribuição Definida previsto no Fundo de Pensões do Grupo BCP não foram efetuadas contribuições no ano de 2017 para os colaboradores que tenham sido admitidos até 1 de julho de 2009, por não se terem verificado os seguintes requisitos: (i) o ROE do Banco seja igual ou superior à taxa das obrigações do tesouro a 10 anos acrescida de 5 pontos percentuais e, (ii) existam reservas ou resultados distribuíveis nas contas do Banco Comercial Português.

Para os colaboradores que tenham sido admitidos após 1 de julho de 2009, são efetuadas contribuições mensais e iguais a 1,5% da remuneração mensal auferida pelos colaboradores no corrente mês, quer pelo Grupo e quer pelos próprios colaboradores. Esta contribuição tem caráter obrigatório e está definida nos Acordos Coletivos de Trabalho de Grupo BCP, não tendo subjacente qualquer critério de *performance*.

17. Partes relacionadas

Remunerações a membros do Conselho de Administração

O montante agregado das remunerações pagas a membros do Conselho de Administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 foi suportado pelo Banco Comercial Português, de acordo com a política de remunerações fixada para as sociedades em relação de domínio ou de Grupo com o BCP, e conforme deliberação da Assembleia Geral da Sociedade.

Fundo Pensões

Durante o exercício não se verificaram quaisquer transações entre a Sociedade e o Fundo de Pensões.

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

Saldo e transações com partes relacionadas

À data de 31 de dezembro de 2017 e 2016, os saldos e transações com partes relacionadas são os seguintes:

	2017			2016	
	Balanço		Passivo	Balanço	
	Ativo			Ativo	
	Caixa e depósitos bancários (nota 8) Euros	Outros ativos (nota 11) Euros	Outros passivos (nota 12) Euros	Caixa e depósitos bancários (nota 8) Euros	Outros ativos (nota 11) Euros
Banco Comercial Português, S.A.	5.539.075	-	60.848	4.805.308	-
Millennium bcp - Prestação de serviços, A.C.E.	-	-	39.728	-	18.196
Fundos abertos					
Portfólio Imobiliário	-	240.935	-	-	240.490
Fundos fechados					
SC Capital	-	51.000	-	-	51.000
BF Invest	-	8.212	-	-	4.000
Domus Capital	-	150	-	-	67.500
DP Invest	-	4.707	-	-	4.500
Eminvest	-	40.807	-	-	8.192
Fimmo	-	12.532	-	-	11.147
Fimobes	-	3.063	-	-	2.800
Fundial	-	6.095	-	-	5.667
Fundipar	-	9.505	-	-	8.467
Funsita	-	4.478	-	-	4.000
Gestão Imobiliária	-	1.354	-	-	1.125
Gestimo	-	1.874	-	-	1.694
Grand Urban	-	11.595	-	-	10.892
I Marope	-	4.200	-	-	4.000
Imoal	-	4.028	-	-	4.606
Imocott	-	4.325	-	-	4.000
Imofarma	-	10.298	-	-	8.056
Imoport	-	323	-	-	10.626
Imopromoção	-	45.140	-	-	43.220
Imoproperty	-	141	-	-	4.500
Imorenda	-	35.740	-	-	35.713
Imosotto Acumulação	-	63.092	-	-	59.538
Imotur	-	4.689	-	-	4.149
Imovalue	-	4.703	-	-	22.500
Inogi Capital	-	4.453	-	-	4.000
Intercapital	-	4.700	-	-	4.500
MR	-	12.215	-	-	165.000
Multiusos Oriente	-	11.245	-	-	9.210
Neudelinveste	-	4.700	-	-	4.500
Oceanico	-	4.576	-	-	5.215
Oceanico II	-	19.701	-	-	15.476
Oceanico III	-	4.721	-	-	12.887
Oporto Capital	-	44	-	-	4.000
Património	-	4.741	-	-	4.500
Predicaima	-	6.956	-	-	6.139
Predicapital	-	16.955	-	-	-
R Invest	-	4.704	-	-	3.825
Renda Predial	-	55.090	-	-	50.919
Sand Capital	-	15.969	-	-	5.286
Stone Capital	-	14.468	-	-	5.286
TDF	-	22.940	-	-	-
Teixeira Duarte	-	6.150	-	-	-
	<u>5.539.075</u>	<u>787.314</u>	<u>100.576</u>	<u>4.805.308</u>	<u>941.320</u>

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
 Notas às Demonstrações Financeiras
 31 de dezembro de 2017

À data de 31 de dezembro de 2017, os custos e proveitos com partes relacionadas são os seguintes:

	Demonstração de resultados				
	Serviços e comissões recebidas (nota 2) Euros	Serviços e comissões pagas (nota 2) Euros	Outros gastos administrativos (nota 4) Euros	Resultado financeiro (nota 5) Euros	Imparidade para outros Ativos (nota 11) Euros
Banco Comercial Português, S.A.	-	(303.447)	(149.987)	4.862	-
Millennium bcp - Prestação de serviços, A.C.E.	-	-	(478.472)	-	-
Fundos abertos					
Portfólio Imobiliário	2.785.886	-	-	-	-
Fundos fechados					
BF Invest	48.000	-	-	-	-
Domus Capital	18.000	-	-	-	24.840
DP Invest	54.000	-	-	-	-
Eminvest	48.000	-	-	-	(3.360)
Fimmo	135.762	-	-	-	-
Fimobes	33.600	-	-	-	-
Fundial	67.863	-	-	-	-
Fundipar	101.566	-	-	-	-
Funsita	48.000	-	-	-	-
Gestão Imobiliária	13.455	-	-	-	-
Gestimo	19.824	-	-	-	-
Grand Urban	129.085	-	-	-	-
I Marope	48.000	-	-	-	-
Imoal	46.327	-	-	-	-
Imocott	48.000	-	-	-	-
Imofarma	97.149	-	-	-	-
Imoport	81.978	-	-	-	-
Imopromoção	521.497	-	-	-	-
Imoproperty	36.008	-	-	-	-
Imorenda	432.931	-	-	-	-
Imosotto Acumulação	236.301	-	-	-	-
Imotur	45.117	-	-	-	-
Imovalue	54.000	-	-	-	1.170
Inogi Capital	48.000	-	-	-	-
Intercapital	54.000	-	-	-	-
MR	122.996	-	-	-	117.600
Multiusos Oriente	111.642	-	-	-	-
Neudelinveste	54.000	-	-	-	-
Oceanico	56.839	-	-	-	-
Oceanico II	185.227	-	-	-	-
Oceanico III	51.624	-	-	-	-
Oporto Capital	44.000	-	-	-	-
Património	54.000	-	-	-	-
Predicaíma	73.379	-	-	-	-
Predicapital	88.591	-	-	-	-
R Invest	50.625	-	-	-	-
Renda Predial	609.499	-	-	-	-
Sand Capital	126.189	-	-	-	-
Stone Capital	119.040	-	-	-	-
TDF	60.718	-	-	-	-
	<u>7.060.718</u>	<u>(303.447)</u>	<u>(628.459)</u>	<u>4.862</u>	<u>140.250</u>

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

À data de 31 de dezembro de 2016, os custos e proveitos com partes relacionadas são os seguintes:

	Demonstração de resultados				
	Serviços e comissões recebidas (nota 2) Euros	Serviços e comissões pagas (nota 2) Euros	Outros gastos administrativos (nota 4) Euros	Resultado financeiro (nota 5) Euros	Imparidade para outros Ativos (nota 11) Euros
Banco Comercial Português, S.A.	-	(304.073)	-	5.275	-
Millennium bcp - Prestação de serviços, A.C.E.	-	-	(420.837)	-	-
Fundos abertos					
Portfólio Imobiliário	2.823.010	-	-	-	-
Fundos fechados					
SC Capital	-	-	-	-	10.000
BF Invest	48.000	-	-	-	-
Domus Capital	54.000	-	-	-	(24.840)
DP Invest	54.000	-	-	-	-
Eminvest	49.135	-	-	-	(471)
Fimmo	133.605	-	-	-	-
Fimobes	37.200	-	-	-	-
Fundial	74.106	-	-	-	-
Fundipar	102.801	-	-	-	-
Funsita	61.339	-	-	-	-
Gestão Imobiliária	14.320	-	-	-	-
Gestimo	31.537	-	-	-	-
Grand Urban	132.187	-	-	-	-
I Marope	48.000	-	-	-	-
Imoal	54.717	-	-	-	-
Imocott	48.000	-	-	-	-
Imofarma	96.128	-	-	-	-
Imoport	139.829	-	-	-	-
Imopromoção	488.832	-	-	-	-
Imoproperty	54.158	-	-	-	-
Imorenda	429.890	-	-	-	-
Imosotto Acumulação	227.345	-	-	-	-
Imotur	39.970	-	-	-	-
Imovalue	54.000	-	-	-	19.399
Inogi Capital	48.000	-	-	-	-
Intercapital	54.000	-	-	-	-
MR	60.000	-	-	-	(60.000)
Multusos Oriente	113.376	-	-	-	-
Neudelinveste	54.241	-	-	-	88.306
Oceanico	66.608	-	-	-	-
Oceanico II	186.273	-	-	-	-
Oceanico III	51.587	-	-	-	1.165
Olimo	101.175	-	-	-	-
Oporto Capital	48.000	-	-	-	-
Património	59.636	-	-	-	-
Predicaíma	38.361	-	-	-	-
R Invest	49.275	-	-	-	-
Renda Predial	610.255	-	-	-	-
Sand Capital	62.698	-	-	-	-
Stone Capital	62.696	-	-	-	-
Villafundo	700	-	-	-	-
	<u>6.962.990</u>	<u>(304.073)</u>	<u>(420.837)</u>	<u>5.275</u>	<u>33.559</u>

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

18. Gestão de riscos

A gestão dos riscos de negócio da Sociedade é efetuada de forma centralizada no âmbito do Grupo Banco Comercial Português. O acompanhamento e controlo dos principais tipos de riscos financeiros - crédito, mercados, liquidez e operacional, é efetuado de acordo com os princípios gerais de gestão e controlo de riscos definidos pelo Conselho de Administração Executivo do Banco Comercial Português, tendo a responsabilidade pela implementação das políticas de risco sido concentrada numa estrutura transversal a todas as entidades do Grupo e totalmente independente das áreas sujeitas aos riscos - o *Risk Office*.

19. Solvabilidade

Os fundos próprios da Sociedade são apurados de acordo com as normas regulamentares aplicáveis, nomeadamente a Diretiva 2013/36/EU e o Regulamento (EU) n.º 575/2013 aprovados pelo Parlamento Europeu e pelo Conselho (CRD IV/CRR) e Aviso do Banco de Portugal n.º 6/2013.

De acordo com a metodologia da CRD IV/CRR

Os fundos próprios, apurados de acordo com a Diretiva 2013/36/EU e o Regulamento (EU) n.º 575/2013 aprovados pelo Parlamento Europeu e pelo Conselho (CRD IV/CRR) e Aviso do Banco de Portugal n.º 6/2013, incluem os fundos próprios de nível 1 (tier 1) e fundos próprios de nível 2 (tier 2). O tier 1 compreende os fundos próprios principais de nível 1 (*common equity tier 1* – CET1) e os fundos próprios adicionais de nível 1.

Os valores de fundos próprios e dos requisitos de fundos próprios apurados de acordo com as metodologias anteriormente referidas são os seguintes:

	2017 Euros	2016 Euros
<i>Fundos Próprios Base</i>		
Capital realizado	1.500.000	1.500.000
Reservas	711.343	111.667
<i>Total</i>	2.211.343	1.611.667
<i>Fundos Próprios Nível 1</i>	2.211.343	1.611.667
<i>Fundos Próprios Totais</i>	2.211.343	1.611.667
<i>Requisitos de Fundos Próprios</i>	352.409	582.715
<i>Rácio de Capital</i>		
<i>Common Equity Tier 1</i>	50%	22%
<i>Tier 1</i>	50%	22%
<i>Total</i>	50%	22%

De acordo com o Decreto-Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, quando o valor líquido global das carteiras sob gestão das sociedades gestoras de fundos de investimento mobiliário e sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário exceder Euros 250.000.000, as mesmas são obrigadas a constituir um montante suplementar de fundos próprios igual a 0,02% do montante em que o valor líquido global das carteiras sob gestão exceda tal montante.

Caso os fundos próprios das sociedades gestoras de fundos de investimento mobiliário ou das sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário apresentem um montante inferior a (euro) 125.000 ou previsto no n.º 1 do artigo 71.º do Decreto-Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, o Banco de Portugal, mediante pedido devidamente fundamentado, pode conceder um prazo razoável para a retificação da situação ou para a cessação da atividade se as circunstâncias o justificarem.

A soma do capital inicial com o montante suplementar de fundos próprios exigidos não pode ser superior a Euros 10.000.000.

Independentemente do montante dos requisitos referidos nos números anteriores, os fundos próprios das sociedades gestoras não podem ser inferiores ao montante previsto no n.º 1 do artigo 97.º do Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho, ou seja pelo menos correspondente a um quarto das despesas gerais fixas do ano anterior.

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

20. Normas contabilísticas recentemente emitidas

1- As normas contabilísticas e interpretações recentemente emitidas que entraram em vigor no exercício, são as seguintes:

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

Emenda à IAS 12 - Reconhecimento de impostos diferidos ativos por perdas não realizadas

Esta emenda vem clarificar as condições de reconhecimento e mensuração de ativos por impostos resultantes de perdas não realizadas.

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras da Sociedade em 31 de dezembro de 2017 decorrentes da adoção das emendas acima referidas.

Emenda à IAS 7 - Divulgações

Esta emenda vem introduzir divulgações adicionais relacionadas com os fluxos de caixa de atividades de financiamento.

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras da Sociedade em 31 de dezembro de 2017 decorrentes da adoção das emendas acima referidas.

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

As seguintes normas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros, foram, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, adotadas (“endorsed”) pela União Europeia:

IFRS 9 – Instrumentos financeiros (Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2018)

Esta norma insere-se no projeto de revisão da IAS 39 e estabelece os novos requisitos relativamente à classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros, à metodologia de cálculo de imparidade e à aplicação das regras de contabilidade de cobertura.

IFRS 15 – Rêdito de contratos com clientes (Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2018)

Esta norma vem introduzir uma estrutura de reconhecimento do rêdito baseada em princípios e assente num modelo a aplicar a todos os contratos celebrados com clientes, substituindo as normas IAS 18 – Rêdito, IAS 11 – Contratos de construção; IFRIC 13 – Programas de fidelização; IFRIC 15 – Acordos para a construção de imóveis; IFRIC 18 – Transferências de Ativos Provenientes de Clientes e SIC 31 – Rêdito - Transações de troca direta envolvendo serviços de publicidade.

IFRS 16 – Locações (Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2019)

Esta norma vem introduzir os princípios de reconhecimento e mensuração de locações, substituindo a IAS 17 – Locações. A norma define um único modelo de contabilização de contratos de locação que resulta no reconhecimento pelo locatário de ativos e passivos para todos os contratos de locação, exceto para as locações com um período inferior a 12 meses ou para as locações que incidam sobre ativos de valor reduzido. Os locadores continuarão a classificar as locações entre operacionais ou financeiras, sendo que a IFRS 16 não implicará alterações substanciais para tais entidades face ao definido na IAS 17.

Clarificações sobre a IFRS 15 – Rêdito de contratos com clientes (Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2018)

Estas alterações vêm introduzir diversas clarificações na norma com vista a eliminar a possibilidade de surgirem interpretações divergentes de vários tópicos.

Emenda à IFRS 4. Aplicação da IFRS 9, Instrumentos financeiros, com a IFRS 4, Contratos de seguros (Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2018)

Esta emenda proporciona orientações sobre a aplicação da IFRS 4 em conjunto com a IFRS 9. A IFRS 4 será substituída com a entrada em vigor da IFRS 17.

Estas normas apesar de aprovadas (“endorsed”) pela União Europeia, não foram adotadas pela Sociedade em 2017, em virtude de a sua aplicação não ser ainda obrigatória. Em resultado da aplicação das normas acima referidas não são expectáveis impactos significativos nas demonstrações financeiras.

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

As seguintes normas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros, não foram, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, adotadas (“endorsed”) pela União Europeia:

IFRS 17 - Contratos de Seguros (Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2021)

Esta norma estabelece, para os contratos de seguros dentro do seu âmbito de aplicação, os princípios para o seu reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação. Esta norma substitui a norma IFRS 4 - Contratos de Seguros

INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2017

Emenda à IFRS 2: Classificação e medida das transações de pagamentos em ações Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2018)

Esta emenda vem introduzir diversas clarificações na norma relacionadas com: (i) o registo de transações de pagamentos com base em ações que são liquidadas com caixa; (ii) o registo de modificações em transações de pagamentos com base em ações (de liquidadas em caixa para liquidadas com instrumentos de capital próprio); (iii) a classificação de transações com características de liquidação compensada.

Emenda à IAS 40: Transferências de propriedades de investimento Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2018)

Esta emenda clarifica que a mudança de classificação de ou para propriedade de investimento apenas deve ser feita quando existem evidências de uma alteração no uso do ativo.

Melhoramentos das normas internacionais de relato financeiro (ciclo 2014-2016) - (Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2018 com exceção das alterações à IFRS 12, cuja data de aplicação é 1 de janeiro 2017)

Estes melhoramentos envolvem a clarificação de alguns aspetos relacionados com: IFRS 1 – Adoção pela primeira vez das normas internacionais de relato financeiro: elimina algumas isenções de curto prazo, IFRS 12 – Divulgação de interesses noutras entidades: clarifica o âmbito da norma quanto à sua aplicação a interesses classificados como detidos para venda ou detidos para distribuição ao abrigo da IFRS 5; IAS 28 – Investimentos em associadas e empreendimentos conjuntos: introduz clarificações sobre a mensuração a justo valor por resultados de investimentos em associadas ou joint ventures detidos por sociedades de capital de risco ou por fundos de investimento.

Melhoramentos das normas internacionais de relato financeiro (ciclo 2015-2017) - (Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2019)

Estes melhoramentos envolvem a clarificação de alguns aspetos relacionados com: IFRS 3 – Concentração de atividades empresariais: requer remensuração de interesses anteriormente detidos quando uma entidade obtém controlo sobre uma participada sobre a qual anteriormente tinha controlo conjunto; IFRS 11 – Empreendimentos conjuntos: clarifica que não deve haver remensuração de interesses anteriormente detidos quando uma entidade obtém controlo conjunto sobre uma operação conjunta; IAS 12 – Impostos sobre o rendimento: clarifica que todas as consequências fiscais de dividendos devem ser registadas em resultados, independentemente de como surge o imposto; IAS 23 – Custos de empréstimos obtidos: clarifica que a parte do empréstimo diretamente relacionado com a aquisição/construção de um ativo, em dívida após o correspondente ativo ter ficado pronto para o uso pretendido, é, para efeitos de determinação da taxa de capitalização, considerada parte integrante dos financiamentos genéricos da entidade.

Emenda à IFRS 9: características de pagamentos antecipados com compensação negativa (Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2019)

Esta emenda vem permitir que ativos financeiros com condições contratuais que preveem, na sua amortização antecipada, o pagamento de um montante considerável por parte do credor, possam ser mensurados ao custo amortizado ou a justo valor por reservas (consoante o modelo de negócio), desde que: (i) na data do reconhecimento inicial do ativo, o justo valor da componente da amortização antecipada seja insignificante, e (ii) a possibilidade de compensação negativa na amortização antecipada seja única razão para o ativo em causa não ser considerado um instrumento que contempla apenas pagamentos de capital e juros.

Emenda à IAS 28: Investimentos de longo prazo em associadas e acordos conjuntos (Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2019)

Esta emenda vem clarificar que a IFRS 9 deve ser aplicada (incluindo os respetivos requisitos relacionados com imparidade) a investimentos em associadas e acordos conjuntos quando o método da equivalência patrimonial não é aplicado na mensuração dos mesmos.

IFRIC 22 - Transações em moeda estrangeira incluindo adiantamentos para compra de ativos (Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2018)

Esta interpretação vem estabelecer a data do reconhecimento inicial do adiantamento ou do rendimento diferido como a data da transação para efeitos da determinação da taxa de câmbio do reconhecimento do rédito.

IFRIC 23 - Incertezas no tratamento de imposto sobre o rendimento (Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2019)

Esta interpretação vem dar orientações sobre a determinação do lucro tributável, das bases fiscais, dos prejuízos fiscais a reportar, dos créditos fiscais a usar e das taxas de imposto em cenários de incerteza quanto ao tratamento em sede de imposto sobre o rendimento.

Estas normas não foram ainda adotadas ("endorsed") pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Sociedade no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Relativamente a estas normas e interpretações, emitidas pelo IASB mas ainda não aprovadas ("endorsed") pela União Europeia, não se estima que da futura adoção das mesmas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras anexas.

21. Eventos subsequentes

Não ocorrem outros fatores ou eventos subsequentes à data do balanço que requerem julgamentos ou divulgações adicionais.

CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

**INTERFUNDOS - GESTÃO DE
FUNDOS DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO, S.A.**

**Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2017
acompanhadas da Certificação Legal
das Contas**

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 7.181.739 euros e um total de capital próprio de 6.670.013 euros, incluindo um resultado líquido de 4.458.670 euros), a demonstração dos resultados e do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Interfundos - Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. em 31 de dezembro de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas na União Europeia (IFRS).

Bases para a opinião

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

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

Ênfase

As demonstrações financeiras da Sociedade até 31 de dezembro de 2016, inclusive, foram preparadas e apresentadas de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal (NCA). A partir de 1 de janeiro de 2017, de acordo com o Aviso nº 5/2015, de 30 de dezembro, do Banco de Portugal, as demonstrações financeiras da Sociedade passaram a ser preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas na União Europeia (IFRS). Consequentemente, a Sociedade procedeu à aplicação retrospectiva dos novos princípios contabilísticos nas suas demonstrações financeiras com referência ao início do primeiro período comparativo apresentado, ou seja, 1 de janeiro de 2016. Tendo em consideração que as diferenças existentes entre as NCA e as IFRS não eram aplicáveis à atividade da Sociedade, a aplicação retrospectiva das IFRS não implicou alterações aos saldos com referência a 1 de janeiro de 2016 nem alterações aos saldos relativos ao exercício de 2016, pelo que não foi necessária a apresentação de demonstrações financeiras reexpressas relativas aos períodos anteriores (Nota 1.a) do anexo às demonstrações financeiras).

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

"Deloitte" refere-se a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada de responsabilidade limitada do Reino Unido (DTTL), ou a uma ou mais entidades da sua rede de firmas membro e respetivas entidades relacionadas. A DTTL e cada uma das firmas membro da sua rede são entidades legais separadas e independentes. A DTTL (também referida como "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Aceda a www.deloitte.com/pt/about para saber mais sobre a nossa rede global de firmas membro.

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matrícula: 501776311 | Capital social: € 500.000 | Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, n.º7, 1070-100 Lisboa | Escritório no Porto: Bom Sucesso Trade Center, Praça do Bom Sucesso, 61 - 13º, 4150-146 Porto

Outras matérias

Em 31 de dezembro de 2017 a Sociedade é responsável pela gestão de trinta e sete fundos de investimento imobiliário (Fundos). As demonstrações financeiras destes Fundos a essa data foram examinadas por outras Sociedades de Revisores Oficiais de Contas, cujos Relatórios de Auditoria datados de 22 de fevereiro, 6 de abril, 10 de abril e 11 de abril de 2018 incluem uma opinião adversa relacionada com a adequação da aplicação do princípio de continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras de 1 Fundo, reservas em 5 Fundos, ênfases em 3 Fundos e relativamente a 8 Fundos referem a existência de incertezas materiais sobre a continuidade das suas operações. As reservas estão relacionadas com desacordos ao nível da especialização de exercícios e as ênfases referem-se a situações de menos valias potenciais não reconhecidas no valor pelo qual os imóveis se encontram registados. O Conselho de Administração analisou as situações em causa, tendo concluído que não implicam qualquer contingência para a Sociedade. A nossa opinião, no que se refere ao potencial impacto nas contas da Sociedade de eventuais situações ao nível dos Fundos, baseia-se essencialmente na leitura dos Relatórios de Auditoria das respetivas Sociedades de Revisores Oficiais de Contas e nas representações sobre esta matéria do Conselho de Administração da Sociedade Gestora.

Na sequência da entrada em vigor da Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro (alterada pelo Decreto-Lei 124/2015, de 7 de julho), que instituiu o novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, foi nomeado em Assembleia Geral de 28 de abril de 2016 o Conselho Fiscal da Sociedade para exercer as funções de órgão de fiscalização até ao final do triénio em curso (2015 a 2017), as quais eram até essa data asseguradas por um Fiscal Único. No entanto, até à data desta Certificação Legal das Contas, o Conselho Fiscal (cujas responsabilidades incluem a supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Sociedade) ainda não iniciou o exercício das suas funções dado estar a aguardar as autorizações necessárias do Banco de Portugal para o efeito.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não se detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não se detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou desrespeito do controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- avaliamos se o uso pelo órgão de gestão do pressuposto da continuidade foi apropriado e, com base na prova de auditoria obtida, se existe alguma incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Sociedade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Sociedade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com o órgão de gestão, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

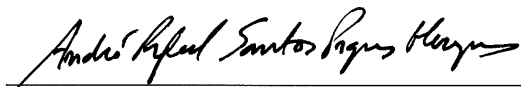
A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Lisboa, 12 de abril de 2018



Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por André Rafael Santos Prazeres Henriques, ROC