



## TDF — SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S. A.

Relatório n.º 1/2014

### Relatório de gestão do conselho de administração

Exercício de 2013

#### 1 — Introdução

A Sociedade Gestora deu continuidade à gestão do Fundo TDF, atualmente único Fundo sob sua gestão, praticando para o efeito os atos necessários e convenientes à sua correta gestão, em conformidade com o seu Regulamento.

#### 2 — Atividade

Apesar do difícil contexto económico em que o país se encontra, durante o ano de 2013, e em particular durante o segundo semestre do ano, assistiu-se no mercado imobiliário, e em particular no segmento residencial e nas atividades de investimento, a um aumento da procura não só por parte de entidades nacionais mas também por parte de investidores estrangeiros, que valorizam as boas oportunidades que o mercado imobiliário português apresenta após um período onde foram efetuadas algumas correções aos valores dos ativos.

Fatores como a elevada taxa de desemprego, a diminuição do rendimento disponível das famílias ou o acesso mais restrito das mesmas ao financiamento, e em particular ao crédito hipotecário, continuaram a pautar o mercado e a justificar o ajuste dos valores de venda e arrendamento a esta nova realidade económica onde a disponibilidade de liquidez é mais escassa. Não obstante estes fatores, foi sentido no final do exercício de 2013 uma melhoria do nível de confiança que, aliada à necessidade do mercado de investimento em encontrar boas soluções, resultou numa dinamização da procura.

Já no que diz respeito ao segmento de escritórios, durante o ano de 2013 assistimos ao nível de colocação mais baixo desde que existe um registo fiável deste indicador, resultado das políticas de contenção que as empresas foram obrigadas a seguir para ultrapassarem o atual contexto económico, tendo o mesmo se verificado no segmento logístico onde foram observadas poucas transações relevantes.

As atividades do Fundo TDF estiveram em linha com o mercado, destacando-se a maior dinamização na comercialização das frações residenciais disponíveis no empreendimento «Villa Park», localizado na Amadora e a celebração dos contratos definitivos de compra e venda de duas lojas no empreendimento «Oeiras Prime», localizado em Oeiras, tendo-se sentido grandes dificuldades por melhorar a taxa de ocupação das áreas de escritórios e logística detidas pelo Fundo.

Paralelamente foi dado seguimento ao desenvolvimento dos projetos dos ativos detidos em carteira, com especial destaque para os projetos de matriz residencial «Vila Simões» localizado em Lisboa e «Forum Oeiras — Lote 5» localizado em Oeiras.

Dentro do contexto acima referido, durante o ano de 2013 foi dada especial atenção à comercialização dos empreendimentos em gestão, sendo de assinalar, os seguintes factos relevantes:

No que diz respeito ao projeto de matriz residencial «Vila Simões», localizado na freguesia de Benfica, em Lisboa registamos:

Em janeiro, a entrega junto da Câmara Municipal de Lisboa do pedido para a emissão do alvará de loteamento referente ao processo 14/URB/2008;

Em junho a entrega junto da Câmara Municipal de Lisboa de exposição, em sede de audiência dos interessados, refutando o entendimento dos Serviços de que os prédios sitos na Av. Gomes Pereira, 11-13, teriam revelado indícios de desocupação nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;

Em dezembro o facto de ter sido indicado pela Câmara Municipal de Lisboa o entendimento dos Serviços, no sentido de os prédios sitos na Av. Gomes Pereira 11-13 não serem classificados como devolutos.

No que diz respeito ao empreendimento em comercialização «Villa Park», localizado na freguesia da Venteira, Amadora registamos:

Em janeiro e em fevereiro, procedeu-se à junção de novos elementos solicitados pela Câmara Municipal da Amadora no âmbito do processo 114-PL/96, com o alvará de loteamento 02/04, com vista à alteração

da designação constante no alvará do empreendimento para o uso das frações de comércio;

Em junho a aprovação da alteração da licença de loteamento titulada pelo Alvará n.º 2/04 para inclusão do uso de «serviços» nas frações localizadas ao nível do rés-do-chão dos edifícios, anteriormente destinadas apenas para o uso de «comércio», tendo sido indicado que, de acordo com a alteração aprovada, estas frações passarão a estar destinadas aos usos de «comércio/serviços»;

Em setembro a emissão do aditamento n.º 10 ao alvará de loteamento n.º 2/04, tendo sido efetuado o pagamento das respetivas taxas.

No que respeita ao lote 3 da «Urbanização das Galhardas» localizada em São Domingos de Benfica, Lisboa, registamos:

Em fevereiro o deferimento pela Câmara Municipal de Lisboa da comunicação prévia referente ao processo 410/EDI/2012, processo correspondente à construção de um edifício de habitação e comércio com uma área de construção acima do solo de 8273 m<sup>2</sup>;

Em outubro a entrega junto da Câmara Municipal de Lisboa de um requerimento, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 120/2013, para extensão do prazo de caducidade e, conseqüentemente, do prazo para pagamento das taxas relativas à comunicação prévia referente ao Processo 410/EDI/2012.

Também no empreendimento «Abrunheira Park II», projeto de matriz industrial/logística localizado na Abrunheira, concelho de Sintra, e que será desenvolvido nos terrenos contíguos ao já edificado «Abrunheira Park I», se destaca o facto de terem sido entregues em maio, na Câmara Municipal de Sintra, os elementos em falta para apreciação do projeto de arquitetura;

Ainda em relação a este empreendimento, salienta-se o facto de ter sido efetuado o emparcelamento dos dois artigos que compõem o mesmo por forma a permitir a aprovação do projeto, prevendo-se a construção de mais 5780 m<sup>2</sup> de armazéns e 3800 m<sup>2</sup> de escritórios de apoio.

Por último, e já no que diz respeito ao projeto de matriz residencial previsto para o lote 5 do empreendimento «Forum Oeiras», e no qual está prevista a edificação de 18 frações de habitação e duas lojas, com um total de 3011 m<sup>2</sup> de construção acima do solo, o concelho destacou em dezembro a entrega dos documentos que constituem a comunicação prévia tendente ao licenciamento da construção.

#### 3 — Análise económica e financeira

A Sociedade registou no final do exercício em apreço o ativo líquido de 828 792 euros. Os capitais próprios ascendem a 692 997 euros, sendo a sua autonomia financeira de 83,6 %.

O resultado antes de impostos foi de 76 476 euros, valor inferior ao do exercício anterior. A variação resulta essencialmente da diminuição do valor da Comissão de Gestão, pelo facto do Fundo sob gestão da Empresa ter procedido à distribuição de rendimentos, originando uma diminuição do seu Valor Global Líquido e, conseqüentemente uma diminuição da respetiva Comissão.

#### 4 — Perspetivas para 2014

Em cumprimento das disposições legais aplicáveis, a sociedade gestora procederá à reavaliação dos imóveis que compõem o património do Fundo e, em defesa dos interesses dos detentores das unidades de participação, continuará a valorizar tais ativos de forma prudente e adequada à conjuntura, em estreita colaboração com os peritos avaliadores.

Será dada particular atenção à comercialização do empreendimento Villa Park, através do esforço de implementação de campanhas comerciais associadas à oferta de boas condições de financiamento acordadas com Instituições Financeiras de forma a comercializar as 40 frações de habitação ainda disponíveis. Quanto às frações de serviços disponíveis neste empreendimento, o esforço comercial será centrado na tentativa de angariar entidades que ocupem os espaços mas que, paralelamente, ofereçam garantias e valorizem os ativos.

Será dado seguimento ao esforço de promover o aumento da taxa de ocupação do «Abrunheira Park» empreendimento logístico localizado em Sintra e que durante o próximo exercício será penalizado com a prevista saída de alguns arrendatários. Paralelamente serão acompanhadas as frações ainda disponíveis nos empreendimentos Oeiras Prime, Fórum Oeiras e Green Park, tendo em vista a desejável ocupação dos mesmos.

Estão em curso diligências com vista à alienação do Lote «Prime II» do empreendimento «Oeiras Prime» tal como será dada continuidade ao esforço com vista à alienação do Lote «Prime IV» localizado no mesmo empreendimento e do designado «Lote 3» localizado no empreendimento «Galhardas» em Lisboa.

Relativamente aos empreendimentos em fase de desenvolvimento, a atividade será centrada na tramitação do processo de urbanização do projeto de «Villa Simões», projeto localizado na freguesia de Benfica, em Lisboa, e onde está previsto o desenvolvimento de 48 823 m<sup>2</sup> de construção acima do solo.

Se as condições de mercado forem favoráveis, será iniciada no segundo semestre do ano a construção do projeto de matriz residencial previsto para o lote 5 do empreendimento «Forum Oeiras», e no qual serão promovidas 18 frações de habitação e duas lojas, com um total de 3011 m<sup>2</sup> de construção acima do solo.

#### 5 — Proposta de aplicação de resultados

Os resultados líquidos, de que se apresenta proposta de aplicação, correspondem aos montantes apurados em 31 de dezembro de 2013, acrescidos do gasto de 20 000,00 € (vinte mil euros) que, estando previstos distribuir aos colaboradores, foram, em cumprimento dos normativos aplicáveis, registados como gasto no próprio exercício de 2013 nas demonstrações financeiras que integram o Relatório de Gestão e que, sendo aprovadas, confirmam, por um lado essa vontade dos Senhores acionistas em distribuir resultados aos colaboradores e, por outro, que o

Resultado Líquido que é objeto de proposta de aplicação de resultados é de 56 073,51 €.

Com esses pressupostos, o conselho de administração propõe que os resultados líquidos apurados no exercício de 2013 no montante de 56 073,51 euros, tenham a seguinte aplicação:

Para Reforço da Reserva Legal — 5700,00 €;  
Para Reforço de Outras Reservas — 373,51 €;  
Para Dividendos aos Acionistas — 50 000,00 €.

#### 6 — Considerações finais

O Conselho de Administração expressa o seu reconhecimento a todos quanto, na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e no Banco de Portugal, dispensaram prestimosa atenção a esta Sociedade Gestora. Igualmente agradece à entidade depositária «Banco Comercial Português, S. A.», bem como aos avaliadores pela colaboração e disponibilidade sempre recebidas.

17 de janeiro de 2014. — O Conselho de Administração: *Manuel José Paredes Vieira Pereira — Pedro Almeida Cruz — David Manuel de Carvalho Pereira Cardoso.*

Edifício 2, Lagoas Park, 2740-244 Porto Salvo.  
Capital Social: 500 000 Euros.

Número único de Pessoa Coletiva e de Registo na Conservatória Comercial de Cascais (Oeiras) 502820772.

### Balanço em 31 de dezembro de 2013

(Em euros)

Código das contas	Ativo	Notas/ Quadros anexos	2013			2012
			Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	Valor líquido
<b>Ativo</b>						
10+3300	Caixa e disponibilidades em bancos centrais	3	1 500,00		1 500,00	1 500,00
11+3301	Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	716 966,51		716 966,51	691 764,06
27-3581 (1)-360 (1)	Outros ativos tangíveis	4	117 192,07	117 192,07	0,00	2 107,29
29-3582-3581-361	Ativos intangíveis	5	39 455,00	39 455,00	0,00	13 151,66
12 + 157 + 158 (1) + + 159 (1) + 198 (1) + + 31 + 32 + 3302 + + 3308 + 3310 (1) + + 338 + 34018 (1) + + 3408 (1) + 348 (1) - - 3584 - 3525 - - 371 (1) + 50 (1) (2) - - 5210 (1) - 53028 (1) - 5304 - - 5308 (1) + 54 (1) (2)	Outros ativos	6	121 007,75	10 681,86	110 325,89	116 435,66
	<i>Total de ativo</i>		996 121,33	167 328,93	828 792,40	824 958,67

(Em euros)

Código das contas	Passivo e capital	Notas/ Quadros anexos	2013			2012
			Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	Valor líquido
<b>Passivo</b>						
490	Passivos por impostos correntes	7	37 578,01		37 578,01	27 624,36
51-3311 (1)-3417- -3418 + 50 (1) (2) + 5207 + + 5208 + 5211 (1) + 528 + + 538 + 5318 (1) + 54 (1) (2)	Outros passivos	8	98 217,20		98 217,20	93 410,63
	<i>Total de passivo</i>		135 795,21		135 795,21	121 034,99
<b>Capital</b>						
60-602 + 61	Outras reservas e resultados transitados	9	500 000,00		500 000,00	500 000,00
		9	136 923,68		136 923,68	129 207,97

(Em euros)

Código das contas	Passivo e capital	Notas/ Quadros anexos	2013			2012
			Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	— Valor líquido
64	Resultado do exercício .....		56 073,51		56 073,51	74 715,71
	<i>Total de capital</i> .....		692 997,19		692 997,19	703 923,68
	<i>Total de Passivo + Capital</i>		828 792,40		828 792,40	824 958,67

(1) Parte aplicável dos saldos destas rubricas.

(2) A rubrica 50 deverá ser inscrita no ativo se tiver saldo devedor e no passivo se tiver saldo credor.

(3) Os saldos devedores das rubricas 542 e 548 são inscritos no ativo e os saldos credores no passivo.

**Rubricas extrapatrimoniais**

Valores administrados pela Instituição: 92 024 576,37 Eur.

O Conselho de Administração: *Manuel José Paredes Vieira Pereira — Pedro Almeida Cruz — David Manuel de Carvalho Pereira Cardoso.* — O Técnico de Contas, *João José Martins Tomé.***Demonstração de resultados em 31 de dezembro de 2013**

(Em euros)

Código das contas		Notas/ Quadros anexos	2013	2012
79–80 (1) + 8120	Juros e rendimentos similares .....	10	42 395,44	40 838,08
	<i>Margem Financeira</i> .....		42 395,44	40 838,08
81 (1)–8120	Rendimentos de serviços e comissões .....	11	343 194,27	363 283,64
68 (1)–6820	Encargos com serviços e comissões .....	12	533,30	418,16
–695 (1)–696 (1)– –699 (1)–75–720– –721–722–723–725– –726 (1)–725 + 835 (1) + + 836 (1) + 839 (1) + 840 + + 843 + 844 (1) + 848	Outros resultados de exploração .....	13	– 5 400,00	– 5 400,00
	<i>Produto bancário</i> .....		379 656,41	398 303,56
70	Custos com pessoal .....	14	166 607,46	175 783,91
71	Gastos gerais administrativos .....	15	121 313,99	105 469,70
77	Depreciações e amortizações .....	4 e 5	15 258,95	15 258,96
	<i>Resultados antes de impostos</i> .....		76 476,01	101 790,99
	<i>Impostos</i> .....		20 402,50	27 075,28
65	<i>Correntes</i> .....	7	20 402,50	27 075,28
	<i>Resultados após impostos</i> .....		56 073,51	74 715,71
	<i>Resultado líquido do exercício</i> .....		56 073,51	74 715,71

(1) Parte aplicável do saldo desta rubrica

O Conselho de Administração: *Manuel José Paredes Vieira Pereira — Pedro Almeida Cruz — David Manuel de Carvalho Pereira Cardoso.* — O Técnico de Contas, *João José Martins Tomé.***Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013****1 — Nota introdutória**

A TDF — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A. («TDF» ou «Empresa»), com sede em Lagoas Park, Edifício 2, em Porto Salvo, foi constituída em 30 de junho de 1992 e tem como atividade principal a Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, (CAE — 66 300). À data de 31 de dezembro de 2013, a TDF geria unicamente o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado TDF (Fundo).

Todos os valores apresentados nestas notas explicativas estão expressos em euros.

**2 — Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas****2.1 — Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras individuais da TDF — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A. foram prepara-

das no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da empresa de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA) estabelecidas pelo Banco de Portugal no aviso n.º 1/2005, de 21 de fevereiro e na instrução n.º 9/2005, de 11 de março, na sequência da competência que lhe foi atribuída pelo n.º 1 do artigo 115.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro.

As Normas de Contabilidade Ajustadas correspondem em geral às Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS) conforme adotadas pela União Europeia, exceto quanto ao parágrafo 3.º do aviso n.º 1/2005, de 21 de fevereiro.

As diferenças entre os dois normativos não têm impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

**2.2 — Comparabilidade da informação**

Não tendo havido qualquer alteração de política contabilística ou sido detetado algum erro ou omissão, não se torna necessário qualquer ajuste aos valores de 2012 para garantir a comparabilidade da informação.

## 2.3 — Especialização de exercícios

Os custos e proveitos são reconhecidos de acordo com o princípio contabilístico da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu pagamento ou recebimento.

## 2.4 — Caixa e disponibilidades em bancos centrais

Os montantes incluídos na rubrica caixa e disponibilidades em bancos centrais correspondem aos valores monetários existentes e imediatamente mobilizáveis.

A data do Balanço não existiam valores em moeda estrangeira em caixa e em depósitos bancários.

## 2.5 — Disponibilidades em outras instituições de crédito

Os montantes incluídos na rubrica de disponibilidades em outras instituições de crédito correspondem a depósitos bancários imediatamente mobilizáveis.

## 2.6 — Outros ativos tangíveis

Esta rubrica inclui os ativos tangíveis utilizados no âmbito da respetiva atividade económica estando registados pelo seu custo de aquisição, deduzidos das depreciações acumuladas.

Estes ativos são depreciados pelo método da linha reta, de acordo com a sua vida útil esperada, a partir da data em que os mesmos ficam disponíveis para serem utilizados no uso pretendido.

A vida útil esperada para estes ativos varia entre os 3 e 8 anos.

## 2.7 — Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição e correspondem fundamentalmente a despesas com aquisição de *software*.

Estes ativos foram amortizados pelo método da linha reta em três anos.

## 2.8 — Outros ativos

Esta rubrica é composta por contas a receber, estando as respetivas dívidas apresentadas pelo seu valor nominal, deduzido de eventuais perdas de imparidade para cobranças duvidosas para que, as mesmas reflitam o seu valor realizável líquido.

## 2.9 — Impostos sobre lucros

O gasto relativo a «Imposto sobre o rendimento do período» representa a soma do imposto corrente e do imposto diferido.

O imposto corrente sobre o rendimento em Portugal é calculado com base nos resultados tributáveis da entidade de acordo com as regras fiscais em vigor, enquanto o imposto diferido resulta das diferenças temporárias entre o montante dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico (quantia escriturada) e os respetivos montantes para efeitos de tributação (base fiscal).

Os impostos diferidos ativos e passivos são calculados e anualmente avaliados utilizando as taxas de tributação em vigor ou anunciadas para vigorar à data expectável da reversão das diferenças temporárias.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para a sua utilização, ou nas situações em que existam diferenças temporárias tributáveis que compensem as diferenças temporárias dedutíveis no período da sua reversão.

A empresa encontra-se integrada, desde o exercício de 2010, no Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades, cuja sociedade dominante é a empresa Teixeira Duarte, S. A..

## 2.10 — Outros passivos

Os valores desta rubrica são referentes a dívidas a pagar a terceiros sendo registadas pelo seu valor nominal o qual, é substancialmente equivalente ao seu justo valor.

## 2.11 — Encargos com férias e subsídio de férias

São constituídos acréscimos de custos para fazer face aos encargos correspondentes a férias e subsídio de férias vencidos a pagar no exercício seguinte. Os correspondentes montantes são registados no passivo, na rubrica «Outros passivos» (nota 8).

## 2.12 — Comissões

A Empresa cobra comissões ao Fundo que gere os quais, são registados na rubrica «Rendimentos de serviços e comissões» (nota 11) da demonstração dos resultados quando se vencem.

A comissão de gestão é calculada sobre o valor líquido do património do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada mês, sendo cobrada trimestralmente, com base na taxa anual de 0,35 %, e que se destina à cobertura de todas as despesas de gestão.

## 3 — Disponibilidades e aplicações em instituições de crédito

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012 estas rubricas têm a seguinte composição:

Contas	31/12/2013	31/12/2012
Caixa .....	1 500	1 500
Disponibilidades em outras instituições de crédito .....		—
Depósitos à ordem .....	713 275	688 672
Acréscimos de rendimentos (juros) .....	3 692	3 092
<i>Subtotal</i> .....	716 967	691 764
<i>Total</i> .....	718 467	693 264

## 4 — Outros ativos tangíveis

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, os movimentos ocorridos nesta rubrica são como segue:

Ativo tangível bruto 2012:

Ativo tangível	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	Transferências/ abates	Saldo final
Mobiliário e material .....	4 694	0	0	0	4 694
Equipamento informático .....	112 498	0	0	0	112 498
<i>Total</i> .....	117 192	0	0	0	117 192

Ativo tangível bruto 2013:

Ativo tangível	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	Transferências/ abates	Saldo final
Mobiliário e material .....	4 694	0	0	0	4 694
Equipamento informático .....	112 498	0	0	0	112 498
<i>Total</i> .....	117 192	0	0	0	117 192

## Depreciações acumuladas 2012:

Ativo tangível	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	Transferências/ abates	Saldo final
Mobiliário e material .....	4 694	0	0	0	4 694
Equipamento informático .....	108 283	2 108	0	0	110 391
<i>Total</i> .....	112 977	2 108	0	0	115 085

## Depreciações acumuladas 2013:

Ativo tangível	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	Transferências/ abates	Saldo final
Mobiliário e material .....	4 694	0	0	0	4 694
Equipamento informático .....	110 391	2 107	0	0	112 498
<i>Total</i> .....	115 085	2 107	0	0	117 192

**5 — Ativos intangíveis**

O valor desta rubrica é referente ao custo de aquisição do programa de gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, denominado por «Fund-manager», que entrou em funcionamento em 1 de janeiro de 2011.

A vida útil esperada para este ativo é de 3 anos.

## Ativo intangível bruto 2012:

Ativo intangível	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	Transferências/ abates	Saldo final
Programa informático .....	39 455	0	0	0	39 455
<i>Total</i> .....	39 455	0	0	0	39 455

## Ativo intangível bruto 2013:

Ativo intangível	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	Transferências/ abates	Saldo final
Programa informático .....	39 455	0	0	0	39 455
<i>Total</i> .....	39 455	0	0	0	39 455

## Depreciações acumuladas 2012:

Ativo intangível	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	Transferências/ abates	Saldo final
Programa informático .....	13 152	13 151	0	0	26 303
<i>Total</i> .....	13 152	13 151	0	0	26 303

## Depreciações acumuladas 2013:

Ativo intangível	Saldo inicial	Aumentos	Alienações	Transferências/ abates	Saldo final
Programa informático .....	26 303	13 152	0	0	39 455
<i>Total</i> .....	26 303	13 152	0	0	39 455

**6 — Outros ativos**

A discriminação desta rubrica é a seguinte:

Contas	Valor antes de imparidade	Imparidade	Valor líquido 2013	Valor líquido 2012
Crédito e juros vencidos .....	10 682	10 682	0	0
Devedores e outras aplicações .....	1 437	0	1 437	476
Outros rendimentos a receber .....	80 604	0	80 604	89 131
Despesas com encargos diferidos .....	10 288	0	10 288	10 264
Outras contas de regularização .....	17 997	0	17 997	16 565
<i>Total</i> .....	121 008	10 682	110 326	116 436

As contas a receber são ajustadas pela avaliação efetuada pela gestão dos riscos estimados de cobrança existentes à data do balanço.

Os «Outros rendimentos a receber» estão registados ao longo da vida da operação independentemente do momento em que são recebidos e são referentes à Comissão de Gestão a pagar pelo Fundo gerido pela Empresa.

### 7 — Impostos sobre o rendimento

O saldo de passivos por impostos correntes em 31 de dezembro de 2013 e 2012 é o seguinte:

Contas	Valor líquido 2013	Valor líquido 2012
Passivo por impostos correntes:		
Passivos por impostos s/rendimento (nota 16)	37 578	27 624
<i>Total</i> . . . . .	37 578	27 624

A decomposição deste saldo é a seguinte:

Descrição	2013
Saldo inicial . . . . .	27 624
Estimativa de imposto do exercício . . . . .	20 402

	2013		2012	
	Base fiscal	Imposto	Base fiscal	Imposto
Resultado antes de imposto . . . . .	76 476		101 791	
Diferenças permanentes . . . . .	0		0	
Diferenças temporárias . . . . .	0		0	
<i>Lucro tributável</i> . . . . .	76 476		101 791	
Encargo normal do imposto (25 %) . . . . .		19 119		25 448
Derrama (1,5 % s/lucro tributável) . . . . .		1 147		1 527
Tributações autónomas . . . . .		136		100
Imposto corrente . . . . .		20 402		27 075
Imposto corrente . . . . .		20 402		27 075
Imposto diferido . . . . .		0		0
<i>Encargo do exercício</i> . . . . .		20 402		27 075

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012 não existem diferenças entre as bases contabilísticas e fiscais dos ativos e passivos suscetíveis de originar o registo de impostos diferidos.

### 8 — Outros passivos

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Contas	Valor antes de imparidade	Valor líquido 2013	Valor líquido 2012
Outros passivos:			
Credores e outros recursos . . . . .	22 789	22 789	16 428
Encargos a pagar . . . . .	65 046	65 046	66 601
Outras contas de regularização . . . . .	10 382	10 382	10 382
<i>Total</i> . . . . .	98 217	98 217	93 411

Os «Encargos a pagar» são registados ao longo da vida da operação independentemente do momento em que são pagos. São referentes a encargos com o pessoal (férias, subsídios de férias e encargos sociais), vencidos no corrente ano e a liquidar no ano seguinte.

### 9 — Capital próprio

Nesta rubrica, os movimentos ocorridos foram os seguintes:

### Capital

Em 31 de dezembro de 2013, o capital totalmente subscrito e realizado estava representado por 500 000 ações com o valor nominal de 1 euro cada.

Em 31 de dezembro de 2013, o capital social é detido a 100 % pela empresa IMOTD — Sociedade Gestora de Participações Sociais, S. A. (IMOTD), situação que obteve a concordância do Banco de Portugal.

Em virtude de a IMOTD fazer parte do Grupo Teixeira Duarte, as presentes demonstrações financeiras são incluídas nas contas consolidadas do referido Grupo Económico.

**Outras Reservas e resultados transitados**

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 97.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 201/2002, de 25 de setembro, a TDF deve destinar uma fração não inferior a 10 % dos lucros líquidos apurados em cada exercício à formação de uma reserva legal, até um limite igual ao valor do capital social ou ao somatório das reservas livres constituídas e dos resultados transitados, se superior.

Esta reserva só pode ser utilizada para a cobertura de prejuízos acumulados ou para aumentar o capital social.

**Dividendos**

Conforme deliberação da Assembleia-Geral de Acionistas realizada em 18 de fevereiro de 2013, no corrente exercício foram pagos dividendos de 0,134 euros por ação (0,138 euros por ação em 2012), no valor global de 67 000,00 euros (69 000,00 euros em 2012).

**Aplicação de resultados**

Por decisão da Assembleia Geral, realizada em 18 de fevereiro de 2013, foram aprovadas as contas do exercício 2012 e foi decidido que o resultado líquido apurado no montante de 74 715,71 euros, tenha a seguinte aplicação:

Reserva legal .....	7 500,00
Outras reservas .....	215,71
Dividendos à Acionista .....	67 000,00
<i>Total</i> .....	74 715 71

**10 — Juros e rendimentos similares**

Os valores de juros e rendimentos similares referem-se a juros de depósitos em instituições de crédito, reconhecidos no período a que respeitam.

**11 — Rendimentos de serviços e comissões**

Esta rubrica contempla na sua totalidade o valor da comissão de gestão, a qual, é cobrada trimestralmente com base na aplicação da taxa prevista no respetivo Regulamento de Gestão sobre o valor líquido do património do Fundo e que se destina à cobertura de todas as despesas de gestão.

Comissões de gestão	Valores em 31/12/2013	Valores em 31/12/2012
Fundo TDF .....	343 194	363 284
<i>Total</i> .....	343 194	363 284

**12 — Encargos com serviços e comissões**

Esta rubrica inclui despesas bancárias originadas por transferências bancárias e comissões de gestão de conta.

Empresa	2013		2012	
	Outros passivos	Passivos por impostos correntes	Outros passivos	Passivos por impostos correntes
Teixeira Duarte, S. A. ....	0	26 774	0	16 820
Teixeira Duarte — Engenharia e Construções, S. A. ....	897	10 804	0	10 804
<i>Total</i> .....	897	37 578	0	27 624

Conforme referido na nota 2.9 acima, a empresa encontra-se integrada, desde o exercício de 2010, no Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades, cuja sociedade dominante é a Teixeira Duarte, S. A. (até 2011: Teixeira Duarte — Engenharia e Construções, S. A.).

**13 — Outros resultados de exploração**

Estes resultados apresentam a seguinte composição:

Contas	Valores em 31/12/2013	Valores em 31/12/2012
Quotizações e donativos .....	5 400	5 400
<i>Total</i> .....	5 400	5 400

**14 — Custos com pessoal**

São incluídos nesta rubrica todos os encargos relacionados com os órgãos sociais e trabalhadores da empresa, e apresentam a seguinte discriminação:

Contas	Valores em 31/12/2013	Valores em 31/12/2012
Remuneração dos órgãos de gestão e fiscalização .....	76 419	82 614
Remuneração de empregados .....	53 804	57 574
Encargos com remunerações .....	27 134	25 961
Seguros .....	2 689	3 635
Outros custos com pessoal .....	6 561	6 000
<i>Total</i> .....	166 607	175 784

O número médio de trabalhadores no presente exercício foi de 2 (em 2012: 2).

**15 — Gastos gerais administrativos**

Esta rubrica inclui despesas e custos suportados para o exercício da atividade económica da empresa, cuja discriminação em 31 de dezembro de 2013 e 2012 é a seguinte:

Contas	Valores em 31/12/2013	Valores em 31/12/2012
Serviços especializados .....	65 836	59 903
Avenças e honorários .....	29 914	25 802
Fornecimentos diversos .....	21 434	16 880
Deslocações, estadas e despesas de representação .....	3 491	2 177
Comunicações .....	639	708
<i>Total</i> .....	121 314	105 470

**16 — Partes relacionadas**

Relacionamento com Empresa que consolida:

Identificação: Teixeira Duarte, S. A.

Sede: Lagoas Park, Edifício 2, Porto Salvo, Oeiras.

**Saldos e transações entre partes relacionadas**

Os saldos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 com empresas do grupo e relacionadas eram os seguintes:

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, as transações com empresas do grupo e relacionadas foram as seguintes:

Empresa	2013		2012	
	Custos com pessoal	Gastos gerais administrativos	Custos com pessoal	Gastos gerais administrativos
Teixeira Duarte — Engenharia e Construções, S. A.....	1 604	45 136	2 955	33 101
<i>Total</i> .....	1 604	45 136	2 955	33 101

### 17 — Relato por segmentos

Em virtude da empresa operar só no mercado nacional e ter como única atividade a Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário Fechados, não fizemos, por não ser aplicável, qualquer divulgação relativa a segmentos de negócio ou operacionais nas notas apresentadas.

### 18 — Alterações de políticas, estimativas e erros

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, não ocorreram alterações de políticas contabilísticas face às consideradas na preparação das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, nem foram registados erros materiais ou alterações de estimativas contabilísticas significativas relativas a exercícios anteriores.

### 19 — Aprovação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 consideram-se aprovadas pelo Conselho de Administração à data da assinatura do Relatório de Gestão que é parte integrante das Demonstrações Financeiras, estando estas ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia-Geral de Acionistas, nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal, que será realizada em 24 de fevereiro de 2014.

O Conselho de Administração: *Manuel José Paredes Vieira Pereira — Pedro Almeida Cruz — David Manuel de Carvalho Pereira Cardoso*. — O Técnico Oficial de Contas, *João José Martins Tomé*.

## Certificação legal das contas

### Introdução

1 — Examinámos as demonstrações financeiras da empresa TDF — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A., as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2013, (que evidencia um total de 828 792 euros e um total de capital próprio de 692 997 euros, incluindo um resultado líquido de 56 074 euros), a Demonstração dos resultados, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e o correspondente anexo.

### Responsabilidades

2 — É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações, as alterações no seu capital próprio e os fluxos de caixa, bem como a adoção de critérios e políticas contabilísticas adequadas e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

3 — A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

### Âmbito

4 — O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

A verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;

A apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adotadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;

A verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e  
A apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

5 — O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

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

### Opinião

7 — Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da TDF — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A., em 31 de dezembro de 2013, o resultado das suas operações, as alterações no seu capital próprio e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal.

### Relato sobre outros requisitos legais

8 — É também nossa opinião que a informação constante do Relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

10 de fevereiro de 2014. — Mariquito, Correia & Associados — SROC, representada por: *António Francisco Escarameia Mariquito* — ROC.

## Relatório e parecer do conselho fiscal

Senhores Acionistas:

1 — Em cumprimento dos preceitos legais e estatutários, apresentamos aos Exmos. Acionistas o nosso Relatório sobre a ação fiscalizadora por nós exercida na empresa TDF — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A., e o nosso Parecer sobre o Relatório, Balanço, Demonstração dos resultados, Demonstração das alterações no capital próprio e Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo, relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, que foram submetidos à nossa apreciação pelo Conselho de Administração.

2 — Acompanhamos com regularidade a atividade da empresa, tendo recebido da Administração todos os elementos e esclarecimentos que entendemos necessários para o desempenho das nossas funções.

3 — No cumprimento da nossa ação fiscalizadora, procedemos às verificações, que julgámos necessárias dos livros, registos contabilísticos e documentos de suporte, tendo recebido dos Serviços toda a colaboração solicitada.

4 — O Conselho Fiscal apreciou a Certificação Legal das Contas a cujo conteúdo manifesta a sua concordância.

5 — Considerando que o Relatório do Conselho de Administração descreve com clareza a evolução dos negócios sociais e tendo em atenção a referida Certificação Legal das Contas, somos de parecer que:

a) Sejam aprovados os documentos de prestação de contas referentes ao exercício de 2013;

b) Sejam aprovados o Relatório do Conselho de Administração e a proposta de aplicação de resultados.

10 de fevereiro de 2014. — O Conselho Fiscal: Mariquito, Correia & Associados — SROC, presidente, representada pelo *Dr. António Francisco Escarameia Mariquito* — ROC — *Dr.ª Vera Margarida Sebastião Martins*, vogal — *Dr.ª Mária Morgado Constantino Mariquito*, vogal.