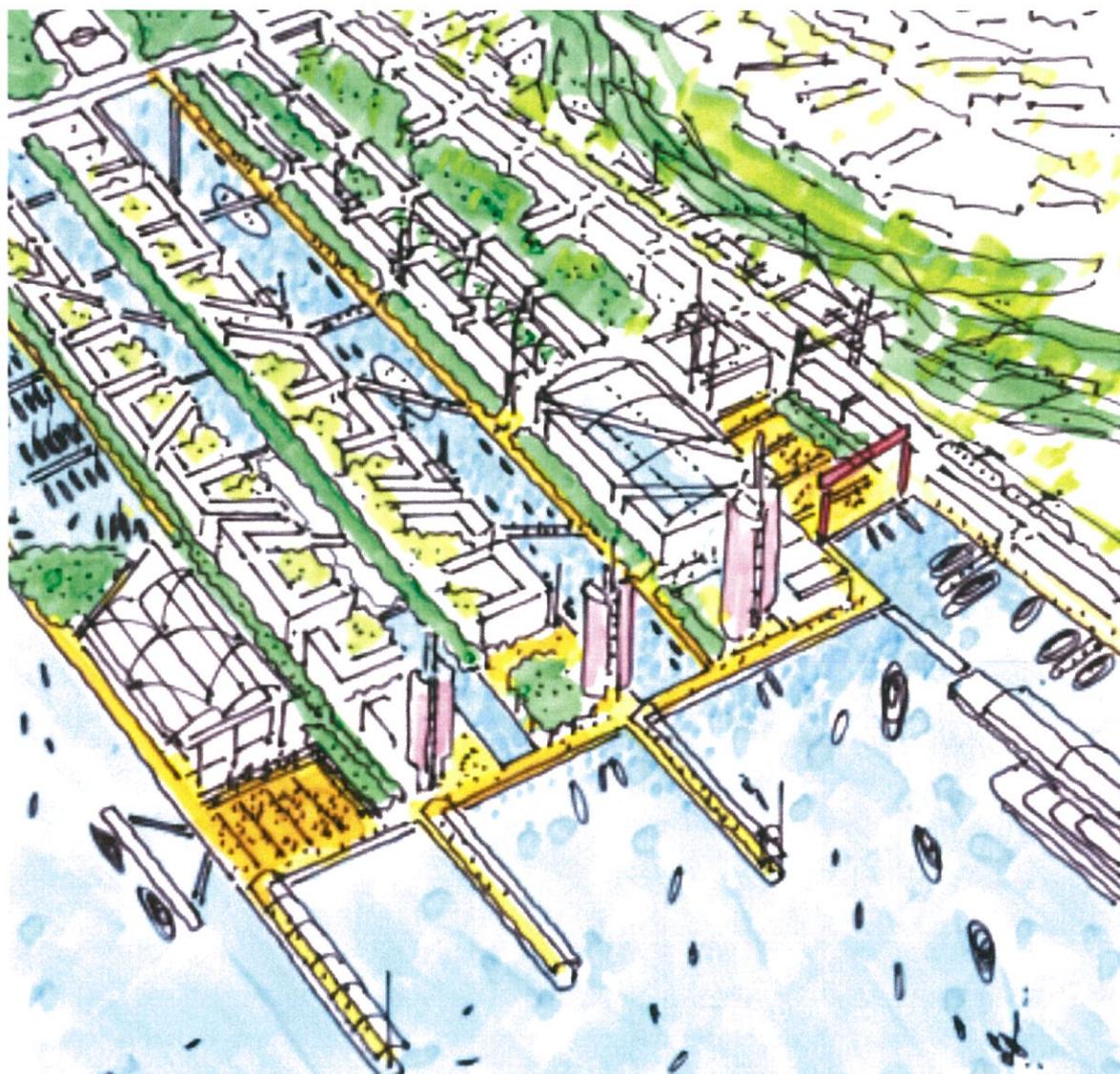


RELATÓRIO E CONTAS 2014





**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
MARGUEIRA CAPITAL**

Relatório de Atividades de 2014

Introdução

A constituição do Fundo Margueira Capital foi autorizada pela Portaria nº 264/95, de 11 de Agosto, do Ministro das Finanças, tendo iniciado a sua actividade em 14 de Outubro de 1995, com a subscrição pelo Estado de 45 milhões de Unidades de Participação, correspondentes a 45 milhões de contos, determinada pela Portaria 343/95, de 22 de Setembro.

Destes 45 milhões, 43 milhões de Unidades de Participação, Série A, foram realizadas em espécie com a entrega do estaleiro e beneficiando da garantia de valor e rendimento, tendo sido posteriormente entregues às instituições credoras para saldar a dívida da Lisnave. Os restantes 2 milhões de UP's, Série B, não gozam de garantia de valor e rendimento.

No ano de 2005, entre o Estado e os detentores das unidades de participação do Fundo, foi acordado uma dilatação do prazo por mais três anos para o resgate das UP's, ocorrendo o seu termo em 30 de Junho de 2008, mantendo-se, contudo, inalteráveis as condições de remuneração das unidades de participação do tipo A.

Em 11 de Junho de 2008 foi comunicado aos detentores das unidades de participação, tipo A, "que a partir de 30 de Junho de 2008, estará a pagamento o rendimento referente a 20 dias do mês de Junho de 2008, correspondente à taxa de 5,113%, assim como a amortização total deste Fundo."

Efectivamente, todas as Unidades de Participação foram resgatadas pelo Tesouro que é agora titular de todas as UP's do Fundo Margueira Capital.

O Estado também realizou, integralmente, as 1.500.000 unidades de participação Série B, por si subscritas, e emitidas em seu nome, com a entrega de 6.858.500€ em 13 de Novembro de 2008 e de €623.468,46 em 05 de Dezembro de 2008. Ficando, assim, realizada a totalidade do capital.

Por deliberação do Conselho de Administração da Margueira – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. em 1 de Setembro de 2010, iniciou-se o processo de liquidação do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Margueira Capital.

Processo de Liquidação do Fundo Fechado Margueira Capital

O processo de liquidação do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Margueira Capital foi iniciado em 1 de Setembro de 2010, ao abrigo do artigo 34.º, n.º 4 do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março.

Em concretização do pedido efetuado pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças para liquidação do Fundo Margueira Capital e entrega dos imóveis, foram estes avaliados e objeto de um Auto de Entrega do património Imobiliário da Margueira-Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., assinado em 29 de Dezembro de 2010, entre a Margueira e o Estado Português.

No dia 30 de Dezembro de 2010, o Tesouro celebrou um Contrato de Promessa de Compra e Venda do mesmo acervo patrimonial com a Sociedade Baía do Tejo, S.A.. Têm vindo a ser efetuadas prorrogações ao prazo deste contrato, agora com vigência para 30 de Junho de 2015, prorrogável por mais seis meses.

Plano de Urbanização Almada Nascente (PUAN)

Os terrenos da Margueira, nos termos da Deliberação de Conselho de Ministros de 26 de Agosto de 1993, "*destinam-se à execução de um plano de utilização e urbanização a elaborar pela sociedade gestora do fundo de investimento em conjunto com o Estado e em conjugação com a Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo, a Câmara Municipal de Almada e a Administração do Porto de Lisboa*". Nesta linha, demos continuidade aos trabalhos que se tinham iniciado antes da liquidação do Fundo Margueira Capital.

Em 2009 foi aprovado o Plano de Urbanização Almada Nascente (PUAN) em Sessão Plenária da Assembleia Municipal de Almada. A Sociedade Gestora responsável pela Gestão do Fundo Margueira Capital, enquanto proprietário de grande parte da área do território objeto de estudo no Plano de Urbanização Almada Nascente, tem a seu cargo a missão de valorizar o espaço com condições únicas para a execução de um projeto urbanístico, imobiliário e de desenvolvimento social numa visão de estratégia integrada no ordenamento do território local, regional e nacional.

Informações das Transações Relevantes com entidades relacionadas

Neste exercício não se efectuaram transacções relevantes, nem relativamente ao Fundo Margueira Capital nem à Margueira Sociedade Gestora.



Resultados do Fundo de Investimento

1, Número das unidades de participação emitidas, resgatadas pelo Tesouro no período em referência:

Data	UP's
31/12/2014	Tipo A 43 000 000 Tipo B 2 000 000

2. Quadro comparativo do valor da unidade de participação, referente ao final de cada um dos três últimos períodos.

Data	Valor unitário
31/12/2010	€ 0,1959
31/12/2011	€ 0,0750
31/12/2012	€ 0,0587
31/12/2013	€ 0,0425
31/12/2014	€ 0,0289

3. Inventário da carteira de activos

3.1 Valores mobiliários

Categoria	Montante
Depósitos à ordem	€123.255,11
Depósitos a prazo	€1.230 000,00

Almada, 25 de fevereiro de 2015

O Conselho de Administração



Paulo Gamito
Vogal não executivo



Isabel Fernandes
Vogal não executivo



BALANÇO E DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Margueira Capital
Balanço Geral em 31 de Dezembro de 2014

	Notas	Dez-14	Unidade: Euro Dez-13
Ativo			
12		123 255	159 681
13		1 230 000	1 750 000
31		0	0
32	2, 13	44 616 589	44 616 589
38	2, 13	-44 616 589	-44 616 589
41	13	2 020 482	2 057 165
51		7 090	7 423
52		1 552	1 552
		3 382 379	3 975 820
Total do Ativo			
Passivo e Capital Próprio			
42		48 247	14 587
48	13	2 018 365	2 024 365
53		1 230	2 919
56		15 120	20 802
58		0,00	0,00
61		160 684 054	160 684 054
64		-158 770 906	-158 042 185
69		-613 731	-728 721
		3 382 379	3 975 820
		Total do Passivo e Capital Próprio	

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Margueira Capital
Demonstração de Resultados em 31 de Dezembro de 2014

	Dez-14	Unidade:Euro Dez-13
*** Custos		
72 Comissões	536 420	536 501
73 Perdas Op. Financ. e Ativos Imobilizado:	0	0
74 Impostos	71 382	80 567
75 Provisões do Exercício	12 000	12 000
76 Fornecimentos e Serviços	470 195	631 032
77 Outros Custos e Perdas Correntes	358	292
78 Custos e Perdas Eventuais	0	0
69 Lucro líquido do exercício	0	0
Total dos Custos	1 090 356	1 260 392
*** Proveitos		
81 Juros e Proveitos Equiparados	12 933	26 923
83 Ganhos Op. Financ. e Ativos Imobilizad	0	0
85 Reversão de Provisões	18 000	18 000
86 Rendimentos de Imóveis	250 775	261 432
87 Outros Proveitos e Ganhos Correntes	194 717	216 535
88 Proveitos e Ganhos Eventuais	199	8 781
69 Prejuízo do exercício	613 731	728 721
Total dos Proveitos	1 090 356	1 260 392

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Margueira Capital

Demonstração de Fluxos Monetários de 2014

Discriminação dos Fluxos	Período 2014		Período 2013	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0		0
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de imóveis				
IVA Liquidado p/ alienação Imóveis				
Venda de particip. em sociedades imobiliárias;	281 458		261 432	
Rendimentos de imóveis				
Rendimentos de particip. em sociedades imobiliárias;				
Adiantamentos por conta de venda de imóveis;	194 717	476 175	216 535	477 968
Outros recebimentos de valores imobiliários				
PAGAMENTOS:				
Aquisição de imóveis				
Aquisição de particip. em sociedades imobiliárias;				
Grandes reparações em imóveis				
Comissões em imóveis				
Despesas correntes (FSE) com imóveis	438 153		616 936	
Adiantamentos por conta de compra de imóveis;	0		0	
Outros pagamentos de valores imobiliários	0	438 153	0	616 936
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		38 022		-138 968
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
Fluxo das operações da carteira de títulos		0		0
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
Fluxo das operações a prazo de divisas		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários	12 933		26 923	
Juros de certificados de depósito	0		0	
Outros recebimentos correntes	199	13 133	8 781	35 703
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	536 420		536 501	
Comissão de depósito				
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários	0		0	
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	70 803		80 567	
Encargos de factoring				
Outros pagamentos correntes	358	607 580	292	617 360
Fluxo das operações de gestão corrente		-556 426		-720 625
OPERAÇÕES EVENTUAIS		0		0
Fluxo das operações eventuais		0		0
Saldo dos fluxos monetários do período ...(A)		-556 426		-720 625
Disponibilidades no início do período.....(B)		1 909 681		2 630 305
Disponibilidades no fim do período(C)=(B)+-(A)		1 353 255		1 909 681



Anexo ao Balanço e Demonstração de Resultados do Fundo de Investimento Imobiliário Margueira Capital referente ao exercício de 2014

(PCFII, Cap 7)

A constituição do “**Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Margueira Capital**” foi autorizada pela Portaria nº 264/95, de 11 de Agosto, do Ministério das Finanças, publicada no Diário da República, 2ª Série, nº 200, de 30 de Agosto.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Margueira - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

Resumo das principais políticas contabilísticas

As Demonstrações Financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos mantidos em conformidade com o Plano de Contas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

- i) Os proveitos e custos são reconhecidos de acordo com o princípio da especialização dos exercícios, sendo registados quando se vencem, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos.
- iii) A Comissão de Gestão constitui a remuneração da Sociedade Gestora que gere o Fundo, não excede a percentagem autorizada no Regulamento de Gestão do Fundo até 2,5‰ (por mil) sobre o património líquido do Fundo, garantido pelo Ministério das Finanças.
- iv) A segregação de custos entre a Gestora e o Fundo assenta no princípio de que os gastos correntes de funcionamento são despesas da Gestora para ser cobertas pela comissão de gestão. Os gastos diretamente ligados com o terreno e o projeto são imputados ao Fundo, tais como as despesas com a avaliação e inventariação do património do Fundo, o aconselhamento técnico de arquitetura, engenharia civil e jurídico. Os estudos e as propostas de intervenção urbana no aterro da Margueira e a defesa da parcela C acrescem igualmente ao projeto imobiliário do Fundo. A comissão da entidade depositária é custo da Gestora.

NOTAS

1. Unidades de participação e valor líquido global

1.1 Valor Líquido Global

Em 31.12.2013		€ 1 913 148
Variações do Património:		
Adições / Diminuições		
Ajustamentos no Exercício		€ 0
Outras Variações		
Depósitos	(€ 556 426)	
Outros Ativos	(€ 37 016)	
Passivo	(€ 20 290)	(€ 613 731)
Em 31.12.2014		€ 1 299 417

1.2 Unidades de Participação

Em 31.12.2013	45 000 000	0.0425
Em 31.12.2014	45 000 000	0.0289





2. Inventário das aplicações em imóveis

Dado que o Fundo se encontra em processo de liquidação, e tendo procedido à partilha antecipada do seu património através do Auto de entrega do Património Imobiliário do Fundo Margueira Capital ao Estado Português no dia 29 de Dezembro de 2010, não foram efetuadas avaliações ao Património deste Fundo durante o exercício de 2014.

3. Inventário da carteira de títulos: n.a.

4. Exceções na avaliação da carteira de títulos: n.a.

5. Derrogações às disposições do PCFII: n.a.

6. Liquidez do fundo:

	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Saldo Final</u>
Depósitos à Ordem	€ 159 681	€ 123 255
Depósitos a Prazo	€ 1 750 000	€ 1 230 000
	<u>€ 1 909 681</u>	<u>€ 1 353 255</u>

7. Dívidas de cobrança duvidosa:

Cintec	€ 2 523
Clap Filmes	€ 6 050
PTM/A	€ 72 000
5.9 Prod. Multimédia	€ 95 026
Gestnave	<u>€ 1 842 767</u>
TOTAL	<u>€ 2 018 365</u>

Provisões Acumuladas por Dívidas de Cobrança Duvidosa:

Cintec	€ 2 523
Clap Filmes	€ 6 050
PTM/A	€ 72 000
5.9 Prod. Multimédia	€ 95 026
Gestnave	<u>€ 1 842 767</u>
TOTAL	<u>€ 2 018 365</u>

8. Rubricas não comparáveis com (n-1): n.a.

9. Dívidas cobertas por garantias reais: n.a.

10. Provisões acumuladas:

Saldo em 31.12.2013		2 024 365
Rendas de cobrança duvidosa	0	
Utilização/Reposição de Provisão	(18 000)	
Outros Devedores	12 000	(6 000)
Saldo em 31.12.2014		2 018 365

11. Impostos retidos: n.a.

12. Responsabilidades com e de terceiros:

Credores	(€ 48 247)
----------	------------

13. Outros Pontos Relevantes: n.a.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Margueira Capital
Património Imobiliário

Unidade: Euros

Contas	Saldo do exercício anterior		Aumentos no exercício	Ajustamento no exercício	Abates no exercício		Valor líquido em Dez.13
	Valor bruto	Ajustamento			Valor bruto	Ajustamento	
Imóveis	0	0					0
Equipamento	44 616 589	-44 616 589					0
Projetos	0						0
Adiantamentos por conta de Imóveis							
Totais	44 616 589	-44 616 589	0	0	0	0	0



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS



MARGUEIRA CAPITAL - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

- 31.DEZ.2014 -

INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras de MARGUEIRA CAPITAL - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2014 (que evidencia um total de balanço de 3.382 milhares de Euros e um total de capital próprio de 1.299 milhares de Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 614 milhares de Euros) a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e os correspondentes Anexos.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade Gestora, MARGUEIRA - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário SA, a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo e o resultado das suas operações, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no exame daquelas demonstrações financeiras.

ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão e Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
 - a verificação numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;
 - a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas 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 efectuado 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 aspectos materialmente relevantes, a posição financeira de MARGUEIRA CAPITAL - Fundo de Investimento Imobiliário



Fechado, em 31 de Dezembro de 2014 e o resultado das suas operações no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário.

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.

ÊNFASES

9. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as situações seguintes:
- A 1 de Setembro de 2010 a assembleia geral da Margueira – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário SA, na qualidade de gestora do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Margueira capital, deliberou a liquidação deste Fundo, com inicio imediato do processo de liquidação e partilha em espécie dos imóveis que integram o seu património, nos termos do art.º 34º, nº 2 do RJFII;
 - Nessa mesma data, o Conselho de Administração deu inicio ao processo de liquidação e partilha em espécie dos imóveis que integram o seu património, mantendo-se a Sociedade como gestora do Fundo no processo de liquidação, deliberando ainda prestar a informação sobre a deliberação tomada à CMVM, nos termos do art.º 34º, nº 2 do RJFII;
 - Em concretização da referida partilha, foram entregues ao Estado (Direcção Geral do Tesouro) em 29 de Dezembro de 2010, pelo valor de 63.775 milhares de euros, os imóveis prediais que compõem o Fundo, formalizada através de Auto de Entrega do Património Imobiliário da Margueira - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA. A entrega foi contabilizada por contrapartida da conta de Unidades de participação do Estado, único titular dessas unidades do Fundo;
 - O valor pelo qual os imóveis foram entregues foi determinado, de acordo com o regime legal dos Fundos Imobiliários, através de avaliação efectuada por dois avaliadores independentes. Em resultado desta entrega, não foi efectuada, em 2012, qualquer avaliação patrimonial;
 - Em 30 de Dezembro de 2010, o Tesouro celebrou um Contrato de Promessa de Compra e Venda do mesmo acervo patrimonial com a Sociedade Baía do Tejo, S.A., sujeito a várias condições onde, após adenda, ficou condicionado a matérias de registo e de fiscalidade com cláusulas de eficácia a serem verificadas. Dada a complexidade do processo de regularização documental dos prédios prometidos vender à Baía do Tejo o prazo do Contrato Promessa de Compra e Venda, celebrado entre o Estado e a Baía do Tejo, tem vindo a ser objeto de prorrogações estando a sua vigência prevista até 30 de junho de 2015.

..
Lisboa, 25 de Fevereiro de 2015

Joaquim Patrício da Silva
(ROC nº 320)
em representação de
PATRÍCIO, MOREIRA, VALENTE E ASSOCIADOS
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, nº 21