

Gestora e legal representante do

Banif Property

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório e Contas

1º Semestre de 2015



I. - RELATÓRIO E CONTAS SEMESTRAL – 2015

Aos Excelentíssimos Senhores Participantes,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão submete-se aos Excelentíssimos Senhores Participantes o Relatório e Contas relativo à actividade do Banif *Property* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado no primeiro semestre de 2015.

1. - INTRODUÇÃO

O **Banif *Property* - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (doravante denominado Banif *Property*), foi autorizado pelo Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 7 de Dezembro de 2006, tendo dado início à sua actividade a 19 de Dezembro de 2006.

O Fundo constituiu-se como um FEI (Fundo Especial de Investimento) e tem como objectivo a aquisição de imóveis urbanos ou suas fracções autónomas destinados a comércio e/ou serviços, arrendados ou devolutos com objectivo de posterior arrendamento ou venda.

Estas operações serão, na sua quase totalidade, realizadas com entidades do Grupo Banif, nomeadamente através da aquisição de espaços de comércio e serviços, tal como agências, que posteriormente serão objecto de arrendamento às mesmas ou a outras entidades do Grupo devendo representar, no mínimo, 90% do Valor Líquido Global do Fundo. Actualmente o Fundo está exposto, em quase 100% dos seus investimentos, ao risco do Grupo Banif.

No final do período, em 30 de Junho de 2015, o valor líquido global do Banif *Property* era de 75.809.290 Euros.

2. – CONJUNTURA MACROECONÓMICA

2.1 Conjuntura Internacional

A economia global registou um desempenho abaixo das expectativas no primeiro semestre de 2015, muito condicionada pela evolução negativa de algumas das principais economias, em particular durante o primeiro trimestre do ano. De acordo com o FMI, a economia mundial terá crescido em termos anualizados 2,2% no primeiro trimestre de 2015, abaixo das previsões de 3,0% apresentadas pelo FMI em Abril para o período referido.

Esse comportamento negativo teve como principal causa a contracção inesperada da economia norte-americana no primeiro trimestre do ano, que sofreu o impacto de condições climáticas extremamente adversas que contribuíram para a queda da procura interna. Este factor, de natureza pontual, foi acompanhado pelo efeito do encerramento dos portos na costa Oeste, que provocou uma queda abrupta das exportações. Adicionalmente verificou-se nesta



economia uma queda acentuada do investimento privado, muito centrada na redução do investimento no sector petrolífero, em consequência da alteração das perspectivas de evolução futura do preço desta commodity. As economias do México e do Canadá, dada a sua proximidade e dependência da economia dos EUA, foram igualmente afectadas. No entanto, em termos globais, exceptuando a América do Norte, as surpresas positivas e negativas anularam-se em grande medida.

Os factores que afectaram a economia norte-americana foram de natureza temporária e verificou-se já uma recuperação significativa no segundo trimestre. No entanto, essa recuperação só deverá compensar parcialmente a queda verificada, tendo o FMI reduzido em 0,6 pontos percentuais a estimativa de crescimento desta economia para 2015, que se situa agora em 2,5%.

Na Zona Euro, a recuperação progrediu mais rapidamente que o esperado desde finais de 2014, suportada pelo enfraquecimento do euro, pela descida do preço do petróleo, pelas taxas de juro em níveis mínimos históricos e pela melhoria das condições de oferta de crédito bancário. De facto, as pressões desinflationistas, num contexto de fraco crescimento de queda do preço do petróleo, conduziram o BCE a encetar uma expansão monetária adicional em 2014 e 2015, incluindo um programa de expansão quantitativa, iniciado em Março de 2015, que conduziu a um enfraquecimento do euro em termos efectivos (em cerca de 10% desde meados de 2014) e as taxas de juro a mínimos históricos, tanto nos países core como na periferia, não obstante o agravamento da situação na Grécia.

Estes factores deverão suportar a economia da Zona Euro e não deverão ser prejudicados pela política orçamental, que deverá assumir um cariz neutral em 2015, após vários anos de esforços de consolidação. De acordo com o FMI, a economia da Zona Euro deverá crescer 1,5% em 2015, uma aceleração face ao crescimento de 0,8% registado em 2014, com a Espanha a assumir-se, de entre as maiores economias, como aquela que deverá apresentar um maior crescimento (3,1%).

Nas economias emergentes, a continuação do abrandamento económico reflecte a confluência de vários factores, que incluem preços mais baixos das commodities, condições mais restritivas no financiamento externo, problemas estruturais, o rebalanceamento económico da China e as disrupções provocadas por factores geopolíticos. De facto, o crescimento está a abrandar e a tornar-se cada vez mais divergente. Na Rússia, a queda do preço do petróleo e as sanções económicas resultantes das tensões geopolíticas resultaram num forte abrandamento em 2014 e numa expectativa de recessão de -3,4% para 2015. No Brasil, a queda da confiança, o aumento dos preços administrados e a queda do preço das commodities deverão conduzir a uma recessão em 2015, que o FMI estima em -1,5%. Na Índia, por seu turno, a economia deverá registar um crescimento de 7,5%, suportada pela melhoria da confiança, proporcionada por uma agenda reformista por parte das autoridades governamentais e ajudada pela queda dos preços energéticos. Na China, o FMI estima que a economia deverá desacelerar de 7,4% em 2014 para 6,8% em 2015, com o investimento empresarial a continuar a ser o motor da economia, não obstante os esforços governamentais para alterar o modelo de crescimento. Para suportar a transição do modelo, as autoridades monetárias continuam a aplicar uma política expansionista, ao mesmo tempo que apertam a regulamentação prudencial e impõem restrições no “shadow banking”.



2.2 Conjuntura Nacional

Em Portugal, de acordo com o INE, a economia registou um crescimento homólogo de 1,5% no 2º trimestre de 2015, o mesmo que no trimestre anterior e acima do crescimento de 0,6% registado no 4ºT de 2014. Este crescimento está relacionado com o aumento do contributo positivo da procura interna, reflectindo a aceleração do investimento e, em menor grau, do consumo privado. A procura externa líquida, por seu turno, registou um contributo negativo significativo para a variação do PIB, verificando-se uma aceleração das importações de bens e serviços a um ritmo superior ao das exportações de bens e serviços.

As projecções do Banco de Portugal para a economia portuguesa apontam para a continuação do processo de recuperação gradual da actividade económica iniciado em 2013. Após um crescimento de 0,9 por cento do PIB em 2014, estima-se uma aceleração para 1,7% em 2015, seguida de crescimentos de 1,9% e 2,0% em 2016 e 2017, respectivamente. O crescimento nominal projectado para o PIB e a redução da taxa de juro implícita na dívida, conjugada com a manutenção de um excedente primário, à semelhança do verificado desde 2013, deverão contribuir para uma redução da dívida pública a partir de 2015. Neste contexto, a economia portuguesa deverá prosseguir o processo de ajustamento em curso, com aumentos sustentáveis do consumo, com um crescimento do investimento que assegure a renovação do capital e com níveis de endividamento progressivamente menores, beneficiando de um enquadramento externo mais favorável.

2.3 Política Monetária e Taxas de juro

No que respeita à política monetária, continuou a verificar-se, ao longo do primeiro semestre, um cenário de ampla liquidez proporcionada por políticas monetárias extremamente expansionistas protagonizadas pelos principais Bancos Centrais, apesar de se começarem a evidenciar dinâmicas distintas em ambos os lados do Atlântico. Assim, nos EUA, o foco está colocado sobre o início do processo de subida de taxas de juro, que se antecipa para o último trimestre de 2015. A FED tem-se esforçado por comunicar que este processo se vai realizar de forma gradual e não pré-determinada, dependendo da evolução dos indicadores económicos, de forma a não provocar disrupções nos fluxos financeiros internacionais e uma excessiva apreciação do dólar.

Na Zona Euro, o BCE encetou uma política de expansão quantitativa envolvendo a compra de activos de dívida soberana emitidos pelos países da Zona Euro, num montante de 1,1 triliões de euros, até Setembro de 2016, complementando um programa de compra de activos de dívida privada (covered bonds e asset backed securities) iniciado em finais de 2014. Ao mesmo tempo, reforçou a indicação de que pretende manter as taxas de juro baixas por um período prolongado de tempo, numa tentativa de demarcar a alteração de política nos EUA com a situação na Zona Euro.



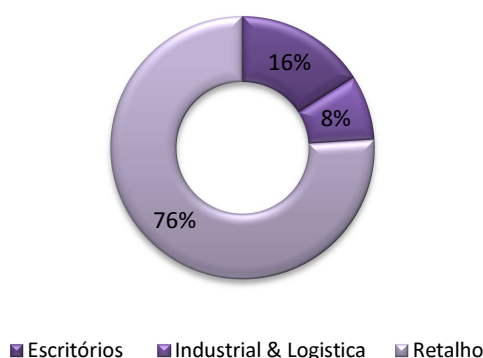
3. – MERCADO IMOBILIÁRIO

3.1. – Mercado de Investimento Imobiliário Português

O investimento imobiliário registado no primeiro semestre de 2015 atingiu valores record, com um volume de aproximadamente mil milhões de euros em imobiliário comercial (excluindo valores de investimento em habitação, reabilitação e hotelaria). Este valor excede o valor global registado em 2014, tendo sido os investidores estrangeiros responsáveis por 95% do valor de investimento, com especial destaque para os investidores norte americanos, com um total de 64%.

Para este expressivo aumento registado no 1º semestre de 2015 contribuíram dois negócios realizados no segmento de retalho, que representaram mais de metade do volume do investimento: a venda dos Centros Comercias Almada Fórum, Fórum Montijo e Dolce Vita Tejo.

Investimento por Sector



De um modo geral, os investidores mantêm interesse em activos prime, em boas localizações, com contratos de arrendamento com prazos alargados e celebrados com inquilinos de bom risco. Em face da elevada procura, o mercado tem vindo a assistir a uma compressão geral das yields a que são feitas as transacções, bem como a uma redução do prazo exigido para os contratos de arrendamento.

É expectável que o segundo semestre de 2015 mantenha a tendência registada no primeiro semestre, com elevado volume de transacções, estimulado em grande medida pela venda de grandes portfólios imobiliários, por um aumento da disponibilidade dos Bancos para conceder financiamento e pela manutenção de um cenário de taxas de juros baixas.



3.2. – Fundos de Investimento Imobiliário Portugueses

O sector de Fundos de Investimento Imobiliário registou uma redução do valor líquido global durante o primeiro semestre de 2015, fechando o semestre com um valor sob gestão de 10.994,7 milhões de euros. Este valor reflecte um decréscimo de 3,5% desde o início do corrente ano, mantendo a tendência de decréscimo iniciada em 2012.

No final do primeiro semestre de 2015, o número de Fundos de Investimento Imobiliário era de 245, face aos 248 existentes em Dezembro de 2014.

Em termos de representatividade, a Interfundos manteve-se como a Sociedade Gestora com maior volume de activos sob gestão com 1.413,1 milhões de euros, facto que lhe confere uma quota de mercado de 12,9%, menos 0,42 pb que o registado em Dezembro de 2014.

A Banif Gestão de Activos reduziu em 0,04% a sua quota de mercado, fechando o 1º semestre com uma quota de mercado de 5,60%, ocupando o 8º lugar nas sociedades gestoras com maior volume sob gestão.

	N.º Fundos	Jun-15		Dez-14	
		Milhões €	QM	Milhões €	QM
Interfundos	40	1.413,10 €	12,90%	1.518,60 €	13,32%
Fundger	27	1.921,50 €	11,70%	1.326,70 €	11,64%
Norfin	15	951,00 €	8,60%	909,24 €	7,98%
Montepio Valor (Finivalor)	8	889,90 €	8,10%	928,70 €	8,15%
Square Asset Management	5	811,50 €	7,40%	796,70 €	6,99%
GNB - SGFII	28	647,90 €	5,90%	765,30 €	6,71%
Gesfimo	17	631,90 €	5,70%	641,60 €	5,63%
Banif Gestão de Activos	13	612,30 €	5,60%	642,51 €	5,64%
Imofundos	5	493,90 €	4,50%	538,80 €	4,72%
Santander Asset Management	4	483,30 €	4,40%	489,70 €	4,30%

Fonte: APFIPP

4. – ANÁLISE DE ACTIVIDADE DO BANIF PROPERTY

O Fundo foi constituído com um capital inicial de 48.091.000 Euros em 19 de Dezembro de 2006, dividido em 48.091 Unidades de Participação, com o valor inicial de subscrição de 1.000 Euros cada. Em 21 de Junho de 2007 processou-se o primeiro aumento de capital, no montante de 32.092.902 Euros, representado por 32.000 Unidades de Participação e em 23 de Maio de 2008 processou-se a liquidação do segundo aumento de capital, no valor de



15.052.072,69 Euros, representado por 15.000 novas Unidades de Participação. Este aumento de capital foi deliberado em Assembleia de Participantes do Fundo realizada em 30 de Abril de 2008.

No dia 19 de Novembro de 2013 foi realizada a Assembleia de Participantes do Banif Property, na qual foi comunicado, entre outros, a alteração do critério de valorimetria que vinha sendo utilizado desde a constituição do Fundo, ou seja, a valorização de imóveis ao custo de aquisição. Com esta alteração procurou-se que o Fundo convergisse para uma prática predominante no mercado imobiliário (e também nos outros fundos geridos por esta Sociedade Gestora), permitindo ao Property adaptar-se a uma nova realidade do mercado imobiliário, reflectindo de forma mais conservadora o valor dos activos do Fundo e os benefícios e os riscos inerentes ao perfil do activo.

Decorrente deste facto, o Fundo registou uma desvalorização da Unidade de Participação para 756,7784 Euros, não tendo distribuído rendimentos nos meses de Novembro e Dezembro de 2013.

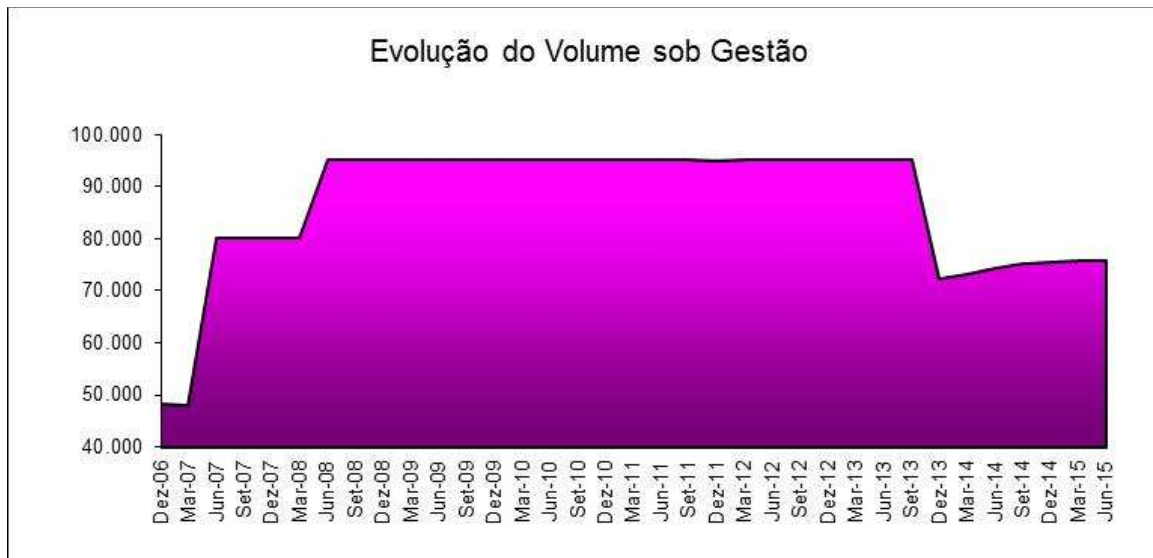
Em 15 de Abril de 2014 foi realizada uma Assembleia Geral de Participantes do Fundo, com vista a deliberar um conjunto de alterações ao Regulamento de Gestão do Fundo, de entre as quais destacamos a redução de capital com a alteração do valor base da UP. Esta redução do capital é justificada pela alteração do critério de valorimetria para a média das avaliações ocorrido em 19 de Novembro de 2013, a qual gerou uma menos valia (potencial) de 23.355.944,80 Euros. Atendendo às regulamentações e directrizes contabilísticas actualmente em vigor, estas menos valias potenciais impediam em termos práticos, a distribuição de rendimentos do fundo, não obstante a existência de liquidez para o efeito. Assim, a redução de capital do fundo foi excepcional e justificada pela necessidade de ajustar o valor base das UPs à situação patrimonial do fundo. Ao ajustar o valor base das UPs, esta redução do capital permitirá, enquanto o valor das UPs se encontrar acima do novo valor base e nos termos das referidas regras regulamentares e directrizes definidas pela CMVM, distribuir os rendimentos obtidos.

O novo valor base das UPs teve como suporte o parecer emitido pelo auditor do fundo, com referência à data relevante para efeitos da redução.

No final do primeiro semestre de 2015 a composição da carteira do Fundo, por grandes rubricas, era a seguinte:

	Montante (€)	%
Aplicações Imobiliárias	103.843.985	136,98%
Liquidez	166.716	0,22%
Empréstimos	-26.490.000	-34,94%
Outros	-1.711.411	-2,26%
	75.809.290	100,00%

Em 30 de Junho de 2015 o valor da Unidade de Participação era de 797,2289 Euros e o valor líquido global de 75.809.290 Euros.



A dívida total do Fundo registou uma redução do seu montante em cerca de 3.310.000 Euros, face a 31 de Dezembro de 2014.

Durante o primeiro semestre de 2015 foram efectuadas as seguintes transacções de compra de imóveis:

Imóvel	Data Compra	Montante (Euros)
São Vicente *	12-03-2015	173.000
		173.000

*A única transacção de compra realizada, foi a escritura do imóvel São Vicente, que se encontrava em CPCV desde 30-12-2008.

O Fundo realizou no primeiro semestre de 2015 as seguintes transacções de venda de imóveis:

Imóvel	Data Venda	Montante (Euros)
Alpendurada e Matos - Fracção M	06-03-2015	114.300
Agência Rua do Ouro - Fracção A	18-03-2015	1.020.500
Agência Rua do Ouro - Fracção B	18-03-2015	454.000
Agência Rua do Ouro - Fracção C	18-03-2015	430.000
Agência Rua do Ouro - Fracção D	18-03-2015	441.000
Agência Rua do Ouro - Fracção E	18-03-2015	441.000
Agência Rua do Ouro - Fracção F	18-03-2015	428.000
		3.328.800

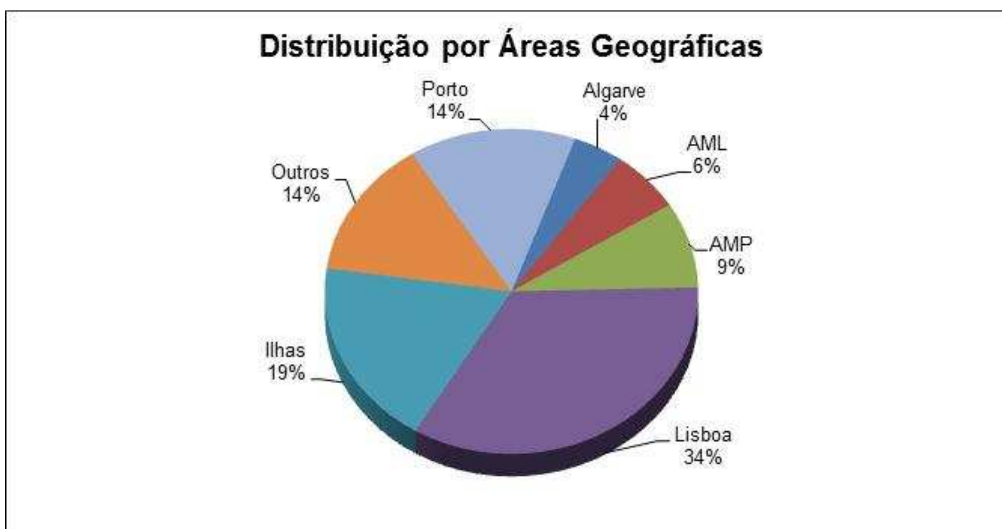
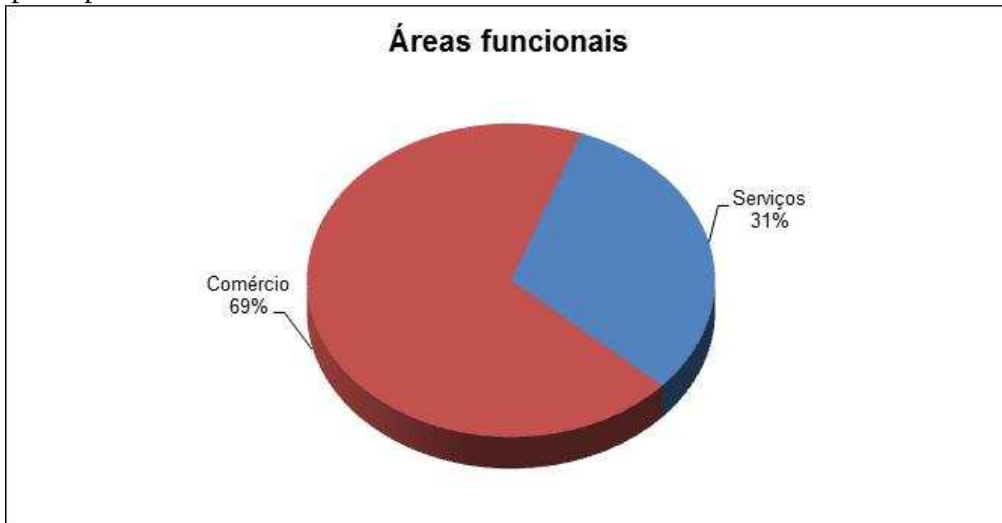
Estas transacções geraram um resultado positivo para o Fundo no valor de 53.689,50 Euros.



Durante o primeiro semestre de 2015 o Fundo distribuiu os seguintes valores de rendimento por Unidade de Participação:

31-Jan-15	1,4200 €
28-Fev-15	1,5221 €
31-Mar-15	1,1153 €
30-Abr-15	1,4323 €
31-Mai-15	0,9363 €
30-Jun-15	0,7158 €

Em termos funcionais a carteira do Banif Property mantém a sua distribuição, representando o comércio 69% do património imobiliário, localizado na sua maioria em Lisboa, no Porto e nas suas respectivas áreas metropolitanas. O património remanescente encontra-se disperso pelas principais cidades do País.





5. – PERSPECTIVAS PARA 2015

À semelhança do que temos vindo a referir, o segundo semestre de 2015 poderá ainda ser influenciado por eventuais consequências que possam decorrer do Plano de Recapitalização a que o principal inquilino do Fundo tem estado sujeito.

A Sociedade Gestora continua focada em minimizar o impacto na rendibilidade do Fundo originado pelo custo da dívida bancária e pelo valor dos imóveis devolutos. Deste modo, daremos continuidade à estratégia de arrendamento dos imóveis devolutos, encarando sempre com interesse a possibilidade de venda desses mesmos activos, tendo em vista a concretização do objectivo de redução de endividamento do Fundo.

O enfoque na performance comercial do Fundo, bem como o controlo dos custos de exploração, concorrerão favoravelmente para que a rendibilidade do Fundo se mantenha em bons níveis.

Acresce salientar que os mecanismos desenvolvidos pela Sociedade Gestora com vista a conferir maior estabilidade ao nível de rendimentos distribuídos, tiveram o impacto desejado. Deste modo, a Banif Gestão de Activos, na qualidade de Sociedade Gestora do Banif Property, desenvolverá os seus melhores esforços para que o Fundo possa distribuir regularmente uma parte dos rendimentos gerados, conforme definido no Regulamento de Gestão do Fundo.

Lisboa, 28 de Agosto de 2015

Pela **Banif Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.** gestora e legal representante do **Banif Property – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.**



BANI F PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇO										30-06-2015	
ACTIVO										PASSIVO	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2015				2014		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Período	
		Bruto	M/ Af	mv/ad	Líquido	Líquido	2015			2014	
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										CAPITAL DO FUNDO	
31	Terrenos	0	0	0	0	0	61	Unidades de Participação	73.859.247	73.859.247	
32	Construções	128.059.849	133.426	24.349.290	103.843.985	107.699.941	62	Variações Patrimoniais	0	0	
33	Direitos	0	0	0	0	0	64	Resultados Transitados	1.974.469	-1.510.461	
34	Adiantamento por compras de imóveis	0	0	0	0	173.931	65	Resultados Distribuídos	-1.159.783	0	
35	Outros activos	0	0	0	0	0	66	Resultados Líquidos do Período	1.135.357	1.930.573	
TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		128.059.849	133.426	24.349.290	103.843.985	107.873.872	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		75.809.290	74.279.359	
CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES										AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	
OBRI GAÇÕES										AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER	
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0	0	0	0	0	47	Ajustamentos de dívidas a receber	0	1.425	
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0	0	0	0	0	48	Provisões Acumuladas	0	0	
213+214+2173	Obrigações diversas	0	0	0	0	0	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		0	1.425	
22	Participações em sociedades imobiliárias	0	0	0	0	0	CONTAS DE TERCEIROS				
24	Unidades de Participação	0	0	0	0	0	421	Resgates a Pagar a Participantes	0	0	
26	Outros títulos	0	0	0	0	0	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	68.066	0	
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0	0	0	0	0	423	Comissões e outros encargos a pagar	2.016	0	
CONTAS DE TERCEIROS										OUTRAS CONTAS DE CREDORES	
411	Devedores por crédito vencido	0	0	0	0	0	431	Empréstimos Titulados (UP comp. variável)	0	0	
412	Devedores por rendas vencidas	3.838	0	0	3.838	31.275	432	Empréstimos Não Titulados	26.490.000	31.990.000	
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0	0	0	0	2.656	44	Adiantamentos por venda de imóveis	0	0	
TOTAL DOS VALORES A RECEBER		3.838	0	0	3.838	33.931	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		27.365.340	32.809.430	
DISPONIBILIDADES										ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	
11	Caixa	0			0	0	53	Acréscimos de custos	421.595	309.820	
12	Depósitos à ordem	166.716			166.716	98.518	56	Receitas com Provento Diferido	621.765	685.381	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0			0	0	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0	0	
14	Certificados de depósito	0			0	0	59	Contas Transitórias Activas	0	0	
18	Outros meios monetários	0			0	0	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. PASSIVOS		1.043.360	995.201	
11+18	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	166.716			166.716	98.518	TOTAL DO PASSIVO		104.217.990	108.085.415	
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS										TOTAL DO ACTIVO	
51	Acréscimos de Proventos	0			0	8	TOTAL DO ACTIVO		128.433.854	133.426	
52	Despesas com Custo Diferido	203.451			203.451	79.086	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		3.838	0	
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0			0	0	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		27.365.340	32.809.430	
59	Contas Transitórias Activas	0			0	0	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. ACTIVOS		203.451	79.094	
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF. ACTIVOS		203.451			203.451	79.094	TOTAL DO PASSIVO		104.217.990	108.085.415	
TOTAL DO ACTIVO		128.433.854	133.426	24.349.290	104.217.990	108.085.415	TOTAL DO PASSIVO		104.217.990	108.085.415	
Total do Número de Unidades de Participação					95.091	95.091	Valor Unitário da Unidade de Participação		797,2289	781,1397	

Abreviaturas: M - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis - ajustamentos desfavoráveis

O Técnico de Contas

A Administração da Sociedade Gestora



BANI F PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(valores em euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				30-06-2015	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2015	2014	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2015	2014
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+718	De Operações Correntes	570.431	701.293	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0	0
719	De Operações Extrapatrimoniais	0	0	811+818	Outras, de Operações Correntes	0	121
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0	0
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0	0		RENDIMENTOS DE TÍTULOS		
723	Em Activos Imobiliários	708	88.560	822..825	Da Carteira de Títulos e Participações	0	0
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	268.595	195.111	828	De Outras Operações Correntes	0	0
729	De Operações Extrapatrimoniais	0	0	829	De Operações Extrapatrimoniais	0	0
	PERDAS OPER. FINANÇEIRAS e ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER. FINANÇEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0	0	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0	0
733	Em Activos Imobiliários	731.038	0	833	Em Activos Imobiliários	171.420	0
731+738	Outras, de Operações Correntes	0	0	831+838	Outras, de Operações Correntes	0	0
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0	0	839	Em Operações Extrapatrimoniais	0	0
	IMPOSTOS				REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	915.650	981.052		De ajustamentos de dívidas a receber	0	552
7412+7422	Impostos indirectos	91.719	105.462	851	De Provisões para encargos	0	4.305
7418+7428	Outros Impostos	114.144	422	852	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	3.831.093	4.079.019
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0	0
751	Ajustamentos de dívidas a receber	0	106	87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	4.002.513	4.083.997
752	Provisões para encargos	0	0				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	205.874	197.364				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	415	972				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	2.898.574	2.270.342				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
781	Valores Incobráveis	0	0	882	Recuperação de Incobráveis	0	0
782	Perdas Extraordinárias	2	0	883	Ganhos Extraordinários	100	105.506
783	Perdas de Exercícios Anteriores	33.514	0	884..888	Ganhos de Exercícios Anteriores	64.811	11.403
784...788	Outras perdas Eventuais	0	0		Outros Ganhos Eventuais	23	9
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	33.516	0		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	64.934	116.918
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	1.135.357	1.930.573	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0	0
	TOTAL	4.067.447	4.200.915		TOTAL	4.067.447	4.200.915
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	0	0	D-C	Resultados Eventuais	31.418	116.918
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	3.096.190	3.804.498	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento	2.051.007	2.911.625
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais	0	0	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	1.135.357	1.930.573
B-A+741	Resultados Correntes	2.019.589	2.794.707				

O Técnico de Contas

A Administração da Sociedade Gestora



BANI F PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30-06-2015		30-06-2014	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação		0		0
...				
PAGAMENTOS:				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	620.935			
...		620.935		0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		- 620.935		0
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	3.328.800			
Rendimentos de activos imobiliários	3.785.087		4.063.160	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	38.000	7.151.887		4.063.160
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários	10.928			
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	301.125		361.334	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
...				
Outros pagamentos de activos imobiliários		312.053		361.334
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		6.839.834		3.701.826
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos-Participações em sociedades imobiliárias				
Reembolso de títulos				
Resgates de unidades de participação				
Rendimento de títulos				
Juros e proveitos similares recebidos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
...				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		0		0
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos-Participações em sociedades imobiliárias				
Subscrição de unidades de participação				
Juros e custos similares pagos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Taxas de Bolsa suportadas				
Taxas de corretagem				
Outras taxas e comissões				
...				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0		0
Fluxo das operações da carteira de títulos		0		0



BANI F PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30-06-2015		30-06-2014	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS:				
Juros e proveitos similares recebidos				
Recebimentos em operações cambiais				
Recebimentos em operações de taxa de juro				
Recebimentos em operações sobre cotações				
Comissões em contratos de opções				
Outras comissões				
...				
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas		0		0
PAGAMENTOS:				
Juros e custos similares pagos				
Pagamentos em operações cambiais				
Pagamentos em operações de taxa de juro				
Pagamentos em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos de futuros				
Comissões em contratos de opções				
...				
Outros pagamentos op.a prazo e de divisas		0		0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários			94	
Juros de certificados de depósito				
Contração de empréstimos	32.170.000		35.100.000	
Reembolso de depósitos a prazo				
Impostos (IVA)				
...				
Outros recebimentos correntes		32.170.000		35.100.094
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	226.988		131.484	
Comissão de depósito	54.680		52.594	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários	600.268		746.526	
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	2.052.588		2.070.073	
Taxa de Supervisão	12.050		11.672	
Reembolso de empréstimo	35.480.000		36.060.000	
Constituição de depósito a prazo				
...				
Outros pagamentos correntes	1.215	38.427.789	972	39.073.321
Fluxo das operações de gestão corrente		- 6.257.789		- 3.973.227

**BANI F PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30-06-2015		30-06-2014	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	24		104.938	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores			367	
Recuperação de incobráveis				
.....				
Outros recebimentos de operações eventuais		24		105.305
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
.....				
Outros pagamentos de operações eventuais		0		0
Fluxo das operações eventuais		24		105.305
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		- 38.866		- 166.096
Disponibilidades no início do período..... (B)		205.582		264.614
Disponibilidades no fim do período..... (C) = (B) + (A)		166.716		98.518

O Técnico de Contas

A Administração da Sociedade Gestora



BANIF PROPERTY – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2015

INTRODUÇÃO

O Banif Property – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, iniciou a sua actividade em 19 de Dezembro de 2006.

Em conformidade com o disposto no Regulamento nº 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários discriminam-se, no presente Anexo, as informações complementares às Demonstrações Financeiras em 30 de Junho de 2015.

As notas que se seguem são apresentadas com valores em euros e respeitam a ordem estabelecida no Plano de Contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário.

As notas não aplicáveis foram omitidas.

Nota 1

Reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o valor contabilístico, e o valor resultante da aritmética simples das avaliações periciais:

Imóveis	Valor	Média dos Valores	Valia Potencial
	Contabilístico (A)	das Avaliações (B)	(B) - (A)
Amarante	230.850	230.850	0
Barcelos	534.350	534.350	0
Campanhã	116.300	116.300	0
Campo Alegre - Massarelos	710.600	710.600	0
Constituição	335.250	335.250	0
Ermeinde	183.350	183.350	0
Mortágua	201.000	201.000	0
Mozelos	139.800	139.800	0
Padrão de Légua	184.650	184.650	0
Paredes	138.750	138.750	0
Peso da Régua	202.750	202.750	0
Ponte de Lima	204.300	195.150	- 9.150
Póvoa do Varzim	304.350	304.350	0
Vila da Lixa	168.850	168.850	0
Algés	250.800	250.800	0
Alverca	307.995	307.995	0
Barreiro	201.400	191.120	- 10.280
a transportar	4.415.345	4.395.915	- 19.430



Reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o valor contabilístico, e o valor resultante da aritmética simples das avaliações periciais (continuação):

Imóveis	Valor		Valia Potencial (B) - (A)
	Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	
transporte	4.415.345	4.395.915	- 19.430
Fogueteiro	425.300	425.300	0
Lagos	227.100	208.550	- 18.550
Loures	136.000	136.000	0
Odivelas	181.850	181.850	0
Portimão	427.250	427.250	0
Portalegre	243.650	243.650	0
Santarém	160.725	160.725	0
Sintra	235.671	235.671	0
Telheiras - Carnide	282.500	264.600	- 17.900
Matriz	1.351.150	1.351.150	0
Sede (Edif. Solmar)	6.573.775	6.497.375	- 76.400
Areosa	113.900	113.900	0
Braga - Lameças	137.800	137.800	0
Guimarães II	133.415	133.415	0
Alcobaça	146.185	146.185	0
Caldas da Rainha	522.860	522.860	0
Lumiar	334.150	334.150	0
Ribeira Brava	697.600	697.600	0
Av. José Malhoa, lote 1792	21.506.485	21.506.485	0
Mercado	803.928	803.928	0
Horta	897.100	897.100	0
Angra Heroísmo	768.450	768.450	0
Ribeira Grande	623.900	623.900	0
Madalena - Pico	541.800	541.800	0
Alto do Lumiar	203.900	200.400	- 3.500
Maia	416.250	416.250	0
Penafiel	428.350	428.350	0
Aliados	10.587.873	10.587.873	0
Ed. Pórtico	8.290.914	8.259.393	- 31.521
Infante	640.500	625.039	- 15.461
Seixal	164.550	164.550	0
C. E. Santarém	125.400	122.150	- 3.250
Águeda	155.750	155.750	0
Felgueiras	111.650	111.650	0
Figueira da Foz	242.250	242.250	0
Paços Ferreira	309.600	309.600	0
Valença	146.700	146.700	0
Vila das Aves	180.750	180.750	0
Albufeira	209.850	209.850	0
Alcântara	338.370	338.370	0
Charneca da Caparica	118.788	118.788	0
Moita	171.812	171.812	0
a transportar	64.731.146	64.545.134	- 186.012



Reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o valor contabilístico, e o valor resultante da aritmética simples das avaliações periciais (continuação):

Imóveis	Valor		Valia Potencial (B) - (A)
	Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	
transporte	64.731.146	64.545.134	- 186.012
Pombal	210.550	210.550	0
Quarteira	275.250	275.250	0
Sacavém	245.400	245.400	0
Rua do Castanheiro	76.000	76.000	0
Velas - São Jorge	293.600	293.600	0
Cantanhede	181.400	181.400	0
S. Domingos Benfica	333.535	333.535	0
Marco Canaveses	166.300	166.300	0
Castelo Maia	172.750	172.750	0
Viseu Viriato	299.450	299.450	0
Fórum Oeiras	262.700	262.700	0
Viana do castelo	150.500	141.250	- 9.250
Lousada	157.750	157.750	0
Maia (DRD e URCR)	404.770	404.770	0
Malveira	190.200	190.200	0
Oliveira de Frades	128.200	128.200	0
Abrantes	141.720	141.720	0
Arcozelo	141.900	136.350	- 5.550
Estarreja	139.100	139.100	0
Vizela	126.600	126.600	0
Tavira	173.200	173.200	0
Luís de Camões	181.950	181.950	0
Machico	573.100	573.100	0
Rabo Peixe	174.700	174.700	0
Capelas	245.050	245.050	0
Vale de Cambra	231.300	231.300	0
Rio Tinto	133.200	133.200	0
Vila Verde	192.050	192.050	0
Antas	227.950	227.950	0
Lagoa	160.495	160.495	0
Portimão II	290.200	290.200	0
Vila Franca Xira	409.100	409.100	0
Câmara de Lobos	266.150	266.150	0
Lajes das Flores	138.950	138.950	0
Caníço	261.900	261.900	0
Monumental	508.050	508.050	0
Almeirim	117.500	108.300	- 9.200
Quinta Deão	166.500	166.500	0
Santo Tirso	153.800	153.800	0
Santa	212.250	212.250	0
São João Madeira II	188.400	188.400	0
Rua da Conceição 99	256.250	256.250	0
a transportar	74.090.866	73.880.854	- 210.012



Reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o valor contabilístico, e o valor resultante da aritmética simples das avaliações periciais (continuação):

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
transporte	74.090.866	73.880.854	- 210.012
Santa Maria	495.250	495.250	0
Vila Nova de Famalicão II	181.050	181.050	0
Nordeste	160.200	160.200	0
Maia	71.550	71.550	0
Braga Ferreiros	159.650	159.650	0
Santa Cruz Flores	192.000	192.000	0
Sines	150.800	142.650	- 8.150
Povoação Agência	277.850	277.850	0
Caldas da Rainha - Arneiro	198.100	198.100	0
Largo 2 de Março	778.050	778.050	0
Sangalhos	95.350	95.350	0
Lousã	120.000	120.000	0
Azores Park	84.700	84.700	0
Seia	134.550	134.550	0
Vagos	196.050	196.050	0
Armação Pêra	150.850	150.850	0
Santo António dos Cavaleiros	154.600	142.350	- 12.250
Montijo	51.400	51.400	0
Olhão	220.500	206.950	- 13.550
Leiria II	544.900	544.900	0
Montijo 2	163.600	154.300	- 9.300
Camacha	194.400	194.400	0
Santa Cruz	117.050	117.050	0
Santana	532.950	532.950	0
São Vicente	306.474	306.474	0
Olivais Sul	375.450	375.450	0
Ponte da Pedra	247.500	230.450	- 17.050
Santarém II	166.250	166.250	0
Bombarral	158.500	158.500	0
Nogueira Maia	316.608	294.604	- 22.004
Entroncamento	327.000	301.200	- 25.800
Mafamude II	222.900	222.900	0
Alto Cacém	208.100	208.100	0
Cascais Cidadela	378.600	350.050	- 28.550
Alvôr	426.000	426.000	0
Vila Real de Santo António	188.300	188.300	0
Gândara dos Olivais	86.324	86.324	0
Cavaco	123.500	120.500	- 3.000
Mem Martins	120.114	120.114	0
Lamego	154.550	154.550	0
Carnaxide	244.650	244.650	0
Ílhavo	210.100	210.100	0
a transportar	83.777.186	83.427.520	- 349.666



Reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o valor contabilístico, e o valor resultante da aritmética simples das avaliações periciais (continuação):

Imóveis	Valor		Valia Potencial (B) - (A)
	Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	
transporte	83.777.186	83.427.520	- 349.666
Caldas das Taipas	107.150	107.150	0
Agência Setúbal	1.360.680	1.360.680	0
Agência Benfica	989.600	989.600	0
Agência Leiria	847.055	847.055	0
Agência São João da Madeira	902.215	902.215	0
Agência Gondomar	665.015	665.015	0
Agência Faro	537.272	537.272	0
Agência Amoreiras	2.634.977	2.634.977	0
Agência Aveiro	2.302.816	2.302.816	0
Agência Vila Nova de Gaia	1.216.500	1.216.500	0
Agência Carvalhido	738.876	738.876	0
Agência Matosinhos	1.474.746	1.474.746	0
Agência Guimarães	1.303.613	1.303.613	0
Agência Vila do Conde	386.403	386.403	0
Agência Lagos	355.406	355.406	0
Agência Faro III	183.050	183.050	0
Agência Joane	117.705	117.705	0
Agência Nova Carnaxide	231.467	231.467	0
Agência Guia	326.000	308.000	- 18.000
Agência Covilhã	70.031	70.031	0
Agência Sá da Bandeira	2.135.262	2.024.058	- 111.204
Agência Samora Correia I	31.770	31.660	- 110
Agência Samora Correia II	31.660	31.660	0
Agência Samora Correia III	192.195	192.195	0
Agência Frossos	153.980	153.980	0
Agência Amadora Academia	408.358	408.358	0
Agência Ferragudo	362.997	338.353	- 24.644
TOTAL	103.843.985	103.340.361	- 503.624

A valorização dos imóveis, encontra-se registada de acordo com o Artigo 8º do Regulamento da CMVM nº8/2002, segundo o qual “Os imóveis acabados devem ser valorizados no intervalo compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas”.

Adicionalmente salientamos que nos termos da alínea e) do nº 1 do Capítulo II do Regulamento de Gestão, as fracções adquiridas destinam-se a maioritariamente a arrendamento a entidades do Grupo Banif, sendo que estes imóveis devem representar, no mínimo, 90% do Valor Líquido Global do Fundo.



Nota 2

Número de unidades de participação emitidas, resgatadas, e em circulação em 30 de Junho de 2015.

Comparação do valor líquido global do fundo e da unidade de participação no início e no fim do primeiro semestre de 2015.

Descrição	Em 01/01/2015	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	Em 30/06/2015
Valor base	73.859.247	-	-	-	-	-	73.859.247
Diferença em subs.resgates	0	-	-	-	-	-	0
Resultados distribuídos	- 480.662	-	-	- 679.121	-	-	- 1.159.783
Resultados acumulados	- 1.405.525	-	-	-	3.379.994	-	1.974.469
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	3.379.994	-	-	-	- 3.379.994	1.135.357	1.135.357
SOMA	75.353.054	-	-	- 679.121	-	1.135.357	75.809.290
Nº unidades participação	95.091	-	-	-	-	-	95.091
Valor unidades participação	792.4310	-	-	-	-	-	797.2289

Nota 3

Inventário dos activos do fundo:

Descrição dos Imóveis	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
1- IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1 Arrendadas										
Comércio										
Amarante-U	55	29-12-2006	135.694	30-06-2015	93.000	30-06-2015	105.200	99.100	Portugal	Amarante
Amarante-V	75	29-12-2006	185.034	30-06-2015	120.000	30-06-2015	143.500	131.750	Portugal	Amarante
Barcelos-S	380	29-12-2006	763.204	15-12-2014	523.700	15-12-2014	545.000	534.350	Portugal	Barcelos
C. Alegre-Massarelos-A	293	29-12-2006	859.471	31-10-2014	676.200	31-10-2014	745.000	710.600	Portugal	Porto
Constituição-A	89	29-12-2006	397.793	31-10-2014	330.900	31-10-2014	339.600	335.250	Portugal	Porto
Ermesinde-B	116	29-12-2006	252.133	15-12-2014	180.300	15-12-2014	186.400	183.350	Portugal	Valongo
Mortágua-G	123	29-12-2006	292.454	15-12-2014	197.300	15-12-2014	204.700	201.000	Portugal	Mortágua
Paredes-AD	117	29-12-2006	253.141	31-10-2014	137.200	31-10-2014	140.300	138.750	Portugal	Paredes
Póvoa do Varzim BG	200	29-12-2006	450.715	15-12-2014	296.000	15-12-2014	312.700	304.350	Portugal	Póvoa do Varzim
Vila da Lixa-U	162	29-12-2006	246.588	15-12-2014	165.000	15-12-2014	172.700	168.850	Portugal	Felgueiras
Algés-A	93	29-12-2006	320.682	30-06-2015	229.600	30-06-2015	272.000	250.800	Portugal	Oeiras
Alverca-A	81	29-12-2006	460.316	28-11-2014	296.490	28-11-2014	319.500	307.995	Portugal	V. Franca Xira
Fogueteiro-A	85	29-12-2006	324.925	28-11-2014	197.000	28-11-2014	228.300	212.650	Portugal	Seixal
Fogueteiro-B	83	29-12-2006	324.925	28-11-2014	197.000	28-11-2014	228.300	212.650	Portugal	Seixal
Odivelas-A	48	29-12-2006	140.808	31-10-2014	68.200	31-10-2014	79.100	73.650	Portugal	Odivelas
Odivelas-I	68	29-12-2006	190.505	31-10-2014	99.300	31-10-2014	117.100	108.200	Portugal	Odivelas
Portimão-A	268	29-12-2006	575.231	28-11-2014	418.400	28-11-2014	436.100	427.250	Portugal	Portimão
Santarém-F	110	29-12-2006	269.773	29-05-2015	146.750	29-05-2015	174.700	160.725	Portugal	Santarém
Matriz-A	600	29-12-2006	1.490.523	29-05-2015	1.267.600	29-05-2015	1.434.700	1.351.150	Portugal	Ponta Delgada
Sede (Edif. Solmar)-AA	2.788	31-12-2007	4.576.822	15-12-2014	3.550.300	15-12-2014	4.061.342	3.805.821	Portugal	Ponta Delgada
Sede (Edif. Solmar)-N	40	31-12-2007	55.523	15-12-2014	38.936	15-12-2014	40.200	39.568	Portugal	Ponta Delgada
a transportar								9.757.809		



Inventário dos activos do fundo (continuação):

Descrição dos Imóveis	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
o transporte								9.757.809		
Arcosa-A	88	29-12-2006	147.297	15-12-2014	111.700	15-12-2014	116.100	113.900	Portugal	Porto
Braga-Lamçães-B	98	29-12-2006	187.140	15-12-2014	136.800	15-12-2014	138.800	137.800	Portugal	Braga
Alcobaça-A	95	29-12-2006	252.133	31-10-2014	136.400	31-10-2014	136.400	155.970	Portugal	Alcobaça
Caldas da Rainha-A	350	29-12-2006	715.774	28-11-2014	512.720	28-11-2014	533.000	522.860	Portugal	C. da Rainha
Lumiar-A	223	29-12-2006	468.859	31-10-2014	306.600	31-10-2014	361.700	334.150	Portugal	Lisboa
Ribeira Brava-A-1	250	29-12-2006	897.272	31-10-2014	671.000	31-10-2014	724.200	697.600	Portugal	Ribeira Brava
Mercado-B	197	29-12-2006	907.353	28-11-2014	799.655	28-11-2014	808.200	803.928	Portugal	Funchal
Horta-A	473	29-12-2006	237.430	29-05-2015	196.000	29-05-2015	204.500	200.250	Portugal	Horta
Horta-B	976	29-12-2006	846.882	29-05-2015	638.000	29-05-2015	644.000	641.000	Portugal	Horta
Horta-F	63	30-12-2008	68.357	29-05-2015	53.000	29-05-2015	58.700	55.850	Portugal	Horta
Angra Heroísmo-A	780	13-03-2008	935.668	15-12-2014	724.000	15-12-2014	812.900	768.450	Portugal	A. do Heroísmo
Ribeira Grande-A	540	29-12-2006	766.253	28-11-2014	615.000	28-11-2014	632.800	623.900	Portugal	Ribeira Grande
Madalena-Pico-A	328	29-12-2006	821.670	28-11-2014	501.000	28-11-2014	582.600	541.800	Portugal	Pico
Alto do Lumiar-JR	35	26-06-2007	94.089	29-01-2015	71.000	29-01-2015	74.400	72.700	Portugal	Lisboa
Miaia-K	191	26-06-2007	578.560	15-12-2014	413.300	15-12-2014	419.200	416.250	Portugal	Miaia
Penafiel-A	305	26-06-2007	677.575	15-12-2014	417.200	15-12-2014	439.500	428.350	Portugal	Penafiel
Aliados-A	7.182	31-12-2007	11.204.228	29-04-2015	10.566.600	29-04-2015	10.609.145	10.587.873	Portugal	Porto
Infante-AQ	12	26-06-2007	25.440	29-05-2015	14.700	29-05-2015	16.800	15.750	Portugal	Funchal
Infante-AT	12	26-06-2007	25.440	29-05-2015	14.700	29-05-2015	16.800	15.750	Portugal	Funchal
Infante-FS	10	26-06-2007	25.441	29-05-2015	14.700	29-05-2015	16.800	15.750	Portugal	Funchal
Infante-GS	10	26-06-2007	25.441	29-05-2015	14.700	29-05-2015	16.800	15.750	Portugal	Funchal
Infante-HS	10	26-06-2007	25.441	29-05-2015	14.700	29-05-2015	16.800	15.750	Portugal	Funchal
Infante-JS	10	26-06-2007	25.441	29-05-2015	14.700	29-05-2015	16.800	15.750	Portugal	Funchal
Infante-MS	10	26-06-2007	25.441	29-05-2015	14.700	29-05-2015	16.800	15.750	Portugal	Funchal
Infante-NS	10	26-06-2007	25.441	29-05-2015	14.700	29-05-2015	16.800	15.750	Portugal	Funchal
Infante-SS	10	26-06-2007	25.440	29-05-2015	14.700	29-05-2015	16.800	15.750	Portugal	Funchal
Infante-AO	106	31-12-2007	250.314	29-05-2015	186.000	29-05-2015	209.500	197.750	Portugal	Funchal
Águeda-B	96	26-06-2007	235.374	15-12-2014	152.400	15-12-2014	159.100	155.750	Portugal	Águeda
Felgueiras-A	98	26-06-2007	171.617	15-12-2014	109.600	15-12-2014	113.700	111.650	Portugal	Porto
Figueira da Foz-B	164	26-06-2007	404.253	15-12-2014	235.700	15-12-2014	248.800	242.250	Portugal	Figueira Foz
Paços Ferreira-B	360	26-06-2007	444.964	15-12-2014	283.100	15-12-2014	336.100	309.600	Portugal	P. de Ferreira
Valença-A	12	26-06-2007	7.947	15-12-2014	7.100	15-12-2014	7.700	7.400	Portugal	Valença
Valença-J	84	26-06-2007	226.849	15-12-2014	137.900	15-12-2014	140.700	139.300	Portugal	Valença
Vila das Aves-B	68	26-06-2007	269.929	15-12-2014	179.000	15-12-2014	182.500	180.750	Portugal	Santo Tirso
Albufeira-A	145	26-06-2007	348.563	31-10-2014	191.900	31-10-2014	227.800	209.850	Portugal	Albufeira
Alcântara-GQ	136	26-06-2007	500.453	29-05-2015	329.440	29-05-2015	347.300	338.370	Portugal	Lisboa
Charneca da Caparica-A	106	26-06-2007	218.989	31-10-2014	111.476	31-10-2014	126.100	118.788	Portugal	Almada
Móita-A	56	26-06-2007	311.771	31-10-2014	160.724	31-10-2014	182.900	171.812	Portugal	Móita
Pombal-B	146	26-06-2007	335.269	31-10-2014	192.800	31-10-2014	228.300	210.550	Portugal	Pombal
Quarteira-A	146	26-06-2007	460.847	31-10-2014	251.000	31-10-2014	299.500	275.250	Portugal	Loulé
Sacavém-A	162	26-06-2007	403.750	31-10-2014	226.000	31-10-2014	264.800	245.400	Portugal	Loures
Velas-São Jorge-A	80	26-06-2007	444.437	28-11-2014	288.200	28-11-2014	299.000	293.600	Portugal	S. Jorge, Açores
Marco Canaveses-C	56	26-06-2007	188.091	29-05-2015	82.900	29-05-2015	83.400	83.150	Portugal	M. Canaveses
Marco Canaveses-D	56	26-06-2007	188.091	29-05-2015	82.900	29-05-2015	83.400	83.150	Portugal	M. Canaveses
Viseu Viriato-C	176	26-06-2007	408.249	15-12-2014	292.300	15-12-2014	306.600	299.450	Portugal	Viseu
Fórum Oeiras-B	141	26-06-2007	436.596	29-05-2015	249.000	29-05-2015	276.400	262.700	Portugal	Oeiras
Mulveira-U	185	26-06-2007	273.271	28-11-2014	177.000	28-11-2014	203.400	190.200	Portugal	Mafra
Estarreja-B	123	26-06-2007	202.201	15-12-2014	137.400	15-12-2014	140.800	139.100	Portugal	Estarreja
Tavira-B	107	26-06-2007	281.087	31-10-2014	164.000	31-10-2014	182.400	173.200	Portugal	Tavira
Luís de Camões-E	79	26-06-2007	258.646	28-11-2014	178.900	28-11-2014	185.000	181.950	Portugal	Funchal
Machico-H	371	26-06-2007	758.094	28-11-2014	557.200	28-11-2014	589.000	573.100	Portugal	Machico
Rabo Peixe-A	153	26-06-2007	287.344	31-10-2014	160.000	31-10-2014	189.400	174.700	Portugal	Ribeira Grande
Capelas-A	152	26-06-2007	359.419	28-11-2014	239.000	28-11-2014	251.100	245.050	Portugal	Ponta Delgada
Vale de Cambra-C	138	26-06-2007	396.412	15-12-2014	215.600	15-12-2014	247.000	231.300	Portugal	Vale de Cambra
Antas-C	108	26-06-2007	305.640	30-06-2015	224.900	30-06-2015	231.000	227.950	Portugal	Porto
a transportar								33.065.474		



Inventário dos activos do fundo (continuação):

Descrição dos Imóveis	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
o transporte								33.065.474		
Lagoa-A	93	26-06-2007	223.613	30-06-2015	148.490	30-06-2015	172.500	160.495	Portugal	Lagoa
Portimão II-N	174	26-06-2007	469.869	30-06-2015	269.000	30-06-2015	311.400	290.200	Portugal	Portimão
Vila Franca Xira-A	300	31-12-2007	651.598	29-05-2015	384.000	29-05-2015	434.200	409.100	Portugal	V. Franca Xira
Câmara de Lobos-A	130	31-12-2007	350.334	28-11-2014	260.300	28-11-2014	272.000	266.150	Portugal	Câmara de Lobos
Lajes das Flores-A	97	13-03-2008	224.422	28-11-2014	132.100	28-11-2014	145.800	138.950	Portugal	Lajes das Flores
Caníço-AA	73	31-12-2007	179.012	28-11-2014	137.000	28-11-2014	138.500	137.750	Portugal	Santa Cruz
Caníço-AB	65	31-12-2007	160.130	28-11-2014	123.300	28-11-2014	125.000	124.150	Portugal	Santa Cruz
Monumental-A	198	31-12-2007	684.548	30-06-2015	495.100	30-06-2015	521.000	508.050	Portugal	Funchal
Quinta Deão-O	36	31-12-2007	76.473	30-06-2015	56.000	30-06-2015	61.700	58.850	Portugal	Funchal
Quinta Deão-Q	64	31-12-2007	135.952	30-06-2015	105.600	30-06-2015	109.700	107.650	Portugal	Funchal
Santa-A	156	31-12-2007	263.608	31-10-2014	196.500	31-10-2014	228.000	212.250	Portugal	Porto Mâniz
Santa Maria-A	233	31-12-2007	633.495	31-10-2014	478.500	31-10-2014	512.000	495.250	Portugal	V. do Porto
Nordeste-A	110	31-12-2007	125.228	28-11-2014	88.400	28-11-2014	98.500	93.450	Portugal	Nordeste
Nordeste-B	83	31-12-2007	91.920	28-11-2014	65.500	28-11-2014	68.000	66.750	Portugal	Nordeste
Mia-A	67	31-12-2007	110.562	30-06-2015	67.000	30-06-2015	76.100	71.550	Portugal	Mia
Santa Cruz Flores-A	201	31-12-2007	135.368	28-11-2014	98.000	28-11-2014	108.800	103.400	Portugal	S. C. das Flores
Santa Cruz Flores-B	178	31-12-2007	119.944	28-11-2014	87.200	28-11-2014	90.000	88.600	Portugal	S. C. das Flores
Povoação Ag.-A	325	31-12-2007	393.469	28-11-2014	265.100	28-11-2014	290.600	277.850	Portugal	Povoação
Largo 2 de Março-A	622	31-12-2007	1.086.630	30-06-2015	771.200	30-06-2015	784.900	778.050	Portugal	Ponta Delgada
Sangalhos-B	80	31-12-2007	169.611	31-10-2014	88.900	31-10-2014	101.800	95.350	Portugal	Anadia
Lousã-K	94	31-12-2007	156.029	30-06-2015	113.000	30-06-2015	127.000	120.000	Portugal	Lousã
Azores Park-X	100	31-12-2007	112.865	28-11-2014	81.000	28-11-2014	88.400	84.700	Portugal	Ponta Delgada
Seia-A	116	31-12-2007	193.379	29-05-2015	130.000	29-05-2015	139.100	134.550	Portugal	Seia
Vagos-A	175	31-12-2007	271.475	15-12-2014	189.700	15-12-2014	202.400	196.050	Portugal	Vagos
Armação Péra-H	98	31-12-2007	212.129	28-11-2014	150.400	28-11-2014	151.300	150.850	Portugal	Silves
S. A. dos Cavaleiros-E	130	31-12-2007	212.760	25-07-2014	130.100	25-07-2014	154.600	154.600	Portugal	Loures
Montijo-A	35	13-03-2008	124.528	31-10-2014	49.000	31-10-2014	53.800	51.400	Portugal	Montijo
Leiria II-H	267	31-12-2007	786.210	30-06-2015	544.200	30-06-2015	545.600	544.900	Portugal	Leiria
Camacha-A	180	30-12-2008	224.588	31-10-2014	192.000	31-10-2014	196.800	194.400	Portugal	Camacha
Santa Cruz-A	158	30-12-2008	116.328	31-10-2014	109.000	31-10-2014	125.100	117.050	Portugal	Santa Cruz
Santana-A	540	30-12-2008	622.393	31-10-2014	525.900	31-10-2014	540.000	532.950	Portugal	Santana
São Vicente-A	404	12-03-2015	183.928	11-03-2015	298.400	11-03-2015	314.547	306.474	Portugal	São Vicente
Olivais Sul-BR	152	30-12-2008	437.681	31-10-2014	374.000	31-10-2014	376.900	375.450	Portugal	Lisboa
Santarém II-B	95	30-12-2008	249.350	29-05-2015	156.100	29-05-2015	176.400	166.250	Portugal	Santarém
Ag. Setúbal-A	267	30-07-2009	1.103.753	29-01-2015	891.000	29-01-2015	982.935	936.968	Portugal	Setúbal
Ag. Benfica-A	358	30-07-2009	1.099.408	29-01-2015	969.000	29-01-2015	1.010.201	989.600	Portugal	Lisboa
Ag. Leiria-A	267	30-07-2009	998.064	29-01-2015	814.110	29-01-2015	880.000	847.055	Portugal	Leiria
Ag. S. J. da Madeira-A	626	30-07-2009	1.053.156	29-01-2015	850.230	29-01-2015	954.200	902.215	Portugal	S. J. da Madeira
Ag. Gondomar-J	289	30-07-2009	779.144	29-01-2015	649.730	29-01-2015	680.300	665.015	Portugal	Gondomar
Ag. Faro-B	162	30-07-2009	661.377	27-02-2015	534.445	27-02-2015	540.100	537.272	Portugal	Faro
Ag. Amoreiras-BI	542	30-07-2009	2.806.038	27-02-2015	2.590.300	27-02-2015	2.679.654	2.634.977	Portugal	Lisboa
Ag. Aveiro-A	860	30-07-2009	2.714.996	27-02-2015	2.269.200	27-02-2015	2.336.433	2.302.816	Portugal	Aveiro
Ag. Vila Nova de Gaia-A	246	30-07-2009	487.429	29-01-2015	406.121	29-01-2015	465.500	435.810	Portugal	V. Nova Gaia
Ag. Vila Nova de Gaia-B	292	30-07-2009	856.828	29-01-2015	713.896	29-01-2015	801.100	757.498	Portugal	V. Nova Gaia
Ag. Vila Nova de Gaia-FB	12	30-07-2009	14.164	29-01-2015	11.400	29-01-2015	11.799	11.600	Portugal	V. Nova Gaia
Ag. Vila Nova de Gaia-FC	12	30-07-2009	14.144	29-01-2015	11.400	29-01-2015	11.784	11.592	Portugal	V. Nova Gaia
Ag. Carvalho-Z	272	30-07-2009	871.476	27-02-2015	726.551	27-02-2015	751.200	738.876	Portugal	Porto
Ag. Matosinhos-A	347	30-07-2009	1.225.683	27-02-2015	1.055.331	27-02-2015	1.077.400	1.066.366	Portugal	Matosinhos
Ag. Matosinhos-E	24	30-07-2009	30.576	27-02-2015	31.700	27-02-2015	33.942	32.821	Portugal	Matosinhos
Ag. Guimarães-C	220	30-07-2009	843.420	27-02-2015	726.019	27-02-2015	741.600	733.809	Portugal	Guimarães
Ag. Guimarães-G	298	30-07-2009	647.657	27-02-2015	557.507	27-02-2015	582.100	569.804	Portugal	Guimarães
Ag. Vila do Conde-AG	15	30-07-2009	11.220	29-01-2015	10.717	29-01-2015	11.200	10.959	Portugal	V. do Conde
Ag. Vila do Conde-AM	156	30-07-2009	411.811	29-01-2015	358.390	29-01-2015	392.500	375.445	Portugal	V. do Conde
Ag. Lagos-Q	140	30-07-2009	402.879	29-01-2015	336.111	29-01-2015	374.700	355.406	Portugal	Lagos
Ag. Faro III-A	210	30-07-2009	237.751	29-01-2015	178.200	29-01-2015	187.900	183.050	Portugal	Faro
a transportar								55.777.895		



Inventário dos activos do fundo (continuação):

Descrição dos Imóveis	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
o transporte								55.777.895		
Ag. Joane-A	87	30-07-2009	152.536	30-06-2015	107.310	30-06-2015	128.100	117.705	Portugal	V. N. Famalicão
Ag. Nova Carnaxide-A	69	30-07-2009	138.519	29-01-2015	123.994	29-01-2015	132.300	128.147	Portugal	Oeiras
Ag. Covilhã-A	48	30-07-2009	71.212	30-09-2014	67.963	30-09-2014	72.100	70.031	Portugal	Covilhã
Ag. Frossos-A	110	30-07-2009	187.427	29-05-2015	148.960	29-05-2015	159.000	153.980	Portugal	Braga
Ag. Amdora Academia-A	96	30-07-2009	443.969	27-02-2015	405.300	27-02-2015	411.416	408.358	Portugal	Amdora
Serviços										
Sede (Edif. Solmar)-AB	315	29-12-2006	163.322	15-12-2014	150.900	15-12-2014	170.505	160.703	Portugal	Ponta Delgada
Sede (Edif. Solmar)-AJ	914	29-12-2006	975.396	15-12-2014	807.266	15-12-2014	860.900	834.083	Portugal	Ponta Delgada
Av. J. Malhoa, lt 1792-A	12.084	29-12-2006	25.057.444	30-03-2015	21.480.400	30-03-2015	21.532.569	21.506.485	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-D	401	30-07-2009	1.408.513	30-12-2014	1.303.780	30-12-2014	1.348.800	1.326.290	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-E	185	30-07-2009	650.580	30-12-2014	583.448	30-12-2014	620.800	602.124	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-G	545	30-07-2009	1.432.113	30-12-2014	1.321.301	30-12-2014	1.371.300	1.346.300	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-O	306	26-06-2007	1.131.673	31-10-2014	933.100	31-10-2014	1.080.700	1.006.900	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-P	186	26-06-2007	292.707	31-10-2014	241.000	31-10-2014	276.300	258.650	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-Q	189	26-06-2007	712.190	31-10-2014	587.100	31-10-2014	680.200	633.650	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-R	308	26-06-2007	1.131.673	31-10-2014	933.100	31-10-2014	1.080.600	1.006.850	Portugal	Lisboa
Outros										
Ed. Pórtico-BJ	33	30-07-2009	31.735	30-12-2014	30.000	30-12-2014	36.000	33.000	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-BL	32	30-07-2009	31.786	30-12-2014	30.000	30-12-2014	34.900	32.450	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-BP	33	26-06-2007	39.087	31-10-2014	32.000	31-10-2014	37.200	34.600	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-BQ	32	26-06-2007	39.087	31-10-2014	32.000	31-10-2014	37.200	34.600	Portugal	Lisboa
I. 4.2 Não Arrendadas										
Comércio										
Campanhã-I	85	29-12-2006	228.444	30-06-2015	106.000	30-06-2015	126.600	116.300	Portugal	Porto
Mozelos-B	180	29-12-2006	199.286	31-10-2014	128.600	31-10-2014	151.000	139.800	Portugal	S. Maria Feira
Padrão de Régua-A	124	29-12-2006	258.253	29-01-2015	181.000	29-01-2015	188.300	184.650	Portugal	Matosinhos
Peso da Régua-A	162	29-12-2006	302.534	30-06-2015	200.500	30-06-2015	205.000	202.750	Portugal	Peso da Régua
Ponte de Lima-B	138	29-12-2006	252.158	25-07-2014	186.000	25-07-2014	204.300	204.300	Portugal	Ponte de Lima
Barreiro-A	134	29-12-2006	346.913	25-07-2014	180.840	25-07-2014	201.400	201.400	Portugal	Barreiro
Lagos-A	104	29-12-2006	339.400	25-07-2014	190.000	25-07-2014	227.100	227.100	Portugal	Lagos
Loures-B	70	29-12-2006	235.500	29-01-2015	132.000	29-01-2015	140.000	136.000	Portugal	Loures
Portalegre-I	139	29-12-2006	455.251	29-01-2015	233.000	29-01-2015	254.300	243.650	Portugal	Portalegre
Sintra-A	45	29-12-2006	217.066	31-10-2014	108.441	31-10-2014	123.900	116.171	Portugal	Sintra
Sintra-B	45	29-12-2006	217.066	31-10-2014	109.200	31-10-2014	129.800	119.500	Portugal	Sintra
Telheiras-Carnide-B	125	29-12-2006	505.652	25-07-2014	246.700	25-07-2014	282.500	282.500	Portugal	Lisboa
Guimarães II-C	90	29-12-2006	132.748	29-01-2015	57.950	29-01-2015	58.000	57.975	Portugal	Guimarães
Guimarães II-D	61	29-12-2006	95.267	29-01-2015	74.380	29-01-2015	76.500	75.440	Portugal	Guimarães
Alto do Lumiar-JS	29	26-06-2007	79.413	25-07-2014	55.000	25-07-2014	62.000	62.000	Portugal	Lisboa
Alto do Lumiar-JQ	35	26-06-2007	93.687	29-01-2015	66.400	29-01-2015	72.000	69.200	Portugal	Lisboa
Infante-1B	501	30-07-2009	308.384	25-07-2014	270.078	25-07-2014	301.000	301.000	Portugal	Funchal
Seixal-A	100	26-06-2007	228.940	28-11-2014	155.000	28-11-2014	174.100	164.550	Portugal	Seixal
C. E. Santarém F	108	26-06-2007	180.388	25-07-2014	118.900	25-07-2014	125.400	125.400	Portugal	Santarém
Rua do Castanheiro-AM26	12	26-06-2007	23.281	29-05-2015	14.000	29-05-2015	16.400	15.200	Portugal	Funchal
Rua do Castanheiro-AN27	12	26-06-2007	23.281	29-05-2015	14.000	29-05-2015	16.400	15.200	Portugal	Funchal
Rua do Castanheiro-AO28	12	26-06-2007	23.281	29-05-2015	14.000	29-05-2015	16.400	15.200	Portugal	Funchal
Rua do Castanheiro-AP29	12	26-06-2007	23.281	29-05-2015	14.000	29-05-2015	16.400	15.200	Portugal	Funchal
Rua do Castanheiro-AQ30	12	26-06-2007	23.281	29-05-2015	14.000	29-05-2015	16.400	15.200	Portugal	Funchal
Cantanhede-C	126	26-06-2007	270.834	15-12-2014	181.000	15-12-2014	181.800	181.400	Portugal	Cantanhede
S. Domingos Benfica-GD	185	26-06-2007	459.038	28-11-2014	313.070	28-11-2014	354.000	333.535	Portugal	Lisboa
Castelo Mhia-AG	142	26-06-2007	201.963	31-10-2014	166.800	31-10-2014	178.700	172.750	Portugal	Mhia
Viana do castelo-F	105	26-06-2007	204.689	25-07-2014	132.000	25-07-2014	150.500	150.500	Portugal	V. do Castelo
Lousada-A	117	26-06-2007	260.907	31-10-2014	156.100	31-10-2014	159.400	157.750	Portugal	Lousada
Mhia (DRD e URGR)-B	323	26-06-2007	787.308	29-05-2015	393.000	29-05-2015	416.540	404.770	Portugal	Mhia
Oliveira de Frades-B	107	26-06-2007	189.611	29-01-2015	127.000	29-01-2015	129.400	128.200	Portugal	Oli. de Frades
a transportar								90.107.391		



Inventário dos activos do fundo (continuação):

Descrição dos Imóveis	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
o transporte								90.107.391		
Abrantes-A	39	26-06-2007	22.739	29-05-2015	13.000	29-05-2015	13.200	13.100	Portugal	Abrantes
Abrantes-H	116	26-06-2007	168.229	29-05-2015	119.340	29-05-2015	137.900	128.620	Portugal	Abrantes
Arcozelo-AZ	129	26-06-2007	170.838	25-07-2014	130.800	25-07-2014	141.900	141.900	Portugal	V. Nova Gaia
Vizela-BU	48	26-06-2007	91.383	15-12-2014	58.000	15-12-2014	64.400	61.200	Portugal	Vizela
Vizela-BV	51	26-06-2007	98.126	15-12-2014	61.900	15-12-2014	68.900	65.400	Portugal	Vizela
Rio Tinto-B	113	26-06-2007	189.636	15-12-2014	129.700	15-12-2014	136.700	133.200	Portugal	Gondomar
Vila Verde-G	65	26-06-2007	123.623	30-06-2015	87.000	30-06-2015	90.000	88.500	Portugal	V. Verde
Vila Verde-H	77	26-06-2007	145.753	30-06-2015	103.100	30-06-2015	104.000	103.550	Portugal	V. Verde
Almeirim-A	148	31-12-2007	131.140	25-07-2014	99.100	25-07-2014	117.500	117.500	Portugal	Almeirim
Santo Tirso-AR	134	31-12-2007	212.863	30-06-2015	150.000	30-06-2015	157.600	153.800	Portugal	Santo Tirso
São João Madeira II-A	185	31-12-2007	240.754	30-06-2015	180.800	30-06-2015	196.000	188.400	Portugal	S. J. Madeira
Rua da Conceição 99-B	220	31-12-2007	353.289	29-01-2015	254.000	29-01-2015	258.500	256.250	Portugal	Funchal
V. N. de Famalicão II-F	142	31-12-2007	245.120	29-01-2015	177.500	29-01-2015	184.600	181.050	Portugal	V. N. Famalicão
Braga Ferreiros-B	173	31-12-2007	175.109	30-06-2015	157.000	30-06-2015	162.300	159.650	Portugal	Braga
Sines-A	187	31-12-2007	229.821	25-07-2014	134.500	25-07-2014	150.800	150.800	Portugal	Sines
C. da Rainha-Arneiro-A	59	31-12-2007	129.854	30-06-2015	70.000	30-06-2015	70.500	70.250	Portugal	C. da Rainha
C. da Rainha-Arneiro-B	72	31-12-2007	157.951	30-06-2015	118.600	30-06-2015	137.100	127.850	Portugal	C. da Rainha
Olhão-A	129	13-03-2008	336.017	25-07-2014	193.400	25-07-2014	220.500	220.500	Portugal	Olhão
Montijo 2-A	109	13-03-2008	391.373	25-07-2014	145.000	25-07-2014	163.600	163.600	Portugal	Montijo
Ponte da Pedra-E	189	30-12-2008	287.049	25-07-2014	213.400	25-07-2014	247.500	247.500	Portugal	Mtossinhos
Bombarral-A	93	30-12-2008	205.985	31-10-2014	158.000	31-10-2014	159.000	158.500	Portugal	Bombarral
Nogueira Maia-B	139	30-12-2008	355.307	25-07-2014	272.600	25-07-2014	316.608	316.608	Portugal	Mia
Entrocamento-A	139	30-12-2008	425.481	25-07-2014	275.400	25-07-2014	327.000	327.000	Portugal	Entrocamento
Mfamude II-AR	176	30-12-2008	239.116	29-05-2015	213.900	29-05-2015	216.300	215.100	Portugal	V. Nova Gaia
Mfamude II-BA	16	30-12-2008	9.519	29-05-2015	7.600	29-05-2015	8.000	7.800	Portugal	V. Nova Gaia
Alto Cacém-B	120	30-12-2008	335.825	30-06-2015	204.000	30-06-2015	212.200	208.100	Portugal	Sintra
Cascais Cidadela-CBO	100	30-12-2008	565.225	25-07-2014	321.500	25-07-2014	378.600	378.600	Portugal	Cascais
Alvôr-L	133	30-12-2008	597.594	28-11-2014	387.800	28-11-2014	464.200	426.000	Portugal	Mtossinhos
V. R. de Santo António-A	82	30-12-2008	307.032	28-11-2014	172.800	28-11-2014	203.800	188.300	Portugal	V. R. S. António
Gândara dos Olivais-A	83	30-12-2008	148.981	29-01-2015	84.447	29-01-2015	88.200	86.324	Portugal	Leiria
Cavaco-C	100	30-12-2008	178.057	25-07-2014	117.500	25-07-2014	123.500	123.500	Portugal	S. Maria Feira
Mm Martins-C	85	30-12-2008	175.133	29-01-2015	115.428	29-01-2015	124.800	120.114	Portugal	Sintra
Lamego-I	154	30-12-2008	224.452	30-06-2015	142.500	30-06-2015	166.600	154.550	Portugal	Lamego
Carnaxide-A	141	30-12-2008	408.642	30-06-2015	228.600	30-06-2015	260.700	244.650	Portugal	Oeiras
Ilhavo-L	116	30-12-2008	282.007	28-11-2014	205.400	28-11-2014	214.800	210.100	Portugal	Ilhavo
Caldas das Taipas-AQ	37	30-12-2008	13.259	29-05-2015	11.000	29-05-2015	12.500	11.750	Portugal	Guimarães
Caldas das Taipas-B	95	30-12-2008	113.478	29-05-2015	90.100	29-05-2015	100.700	95.400	Portugal	Guimarães
Ag. Setúbal-B	140	30-07-2009	250.504	29-05-2015	200.712	29-05-2015	223.000	211.856	Portugal	Setúbal
Ag. Setúbal-C	140	30-07-2009	250.504	29-05-2015	200.712	29-05-2015	223.000	211.856	Portugal	Setúbal
Ag. Mtossinhos-B	175	30-07-2009	482.317	27-02-2015	351.400	27-02-2015	399.718	375.559	Portugal	Mtossinhos
Ag. Nova Carnaxide-B	53	30-07-2009	111.149	29-01-2015	95.640	29-01-2015	111.000	103.320	Portugal	Oeiras
Ag. Guia-A	79	30-07-2009	327.009	25-07-2014	290.000	25-07-2014	326.000	326.000	Portugal	Albufeira
Ag. Sá da Bandeira-A	265	30-07-2009	550.282	25-07-2014	452.447	25-07-2014	469.000	469.000	Portugal	Porto
Ag. Sá da Bandeira-B	92	30-07-2009	156.110	25-07-2014	128.402	25-07-2014	148.000	148.000	Portugal	Porto
Ag. Sá da Bandeira-C	79	30-07-2009	134.705	25-07-2014	110.660	25-07-2014	128.000	128.000	Portugal	Porto
Ag. Sá da Bandeira-D	92	30-07-2009	156.110	25-07-2014	128.402	25-07-2014	148.000	148.000	Portugal	Porto
Ag. Sá da Bandeira-E	79	30-07-2009	134.705	25-07-2014	110.660	25-07-2014	128.000	128.000	Portugal	Porto
Ag. Sá da Bandeira-F	92	30-07-2009	156.110	25-07-2014	128.402	25-07-2014	148.000	148.000	Portugal	Porto
Ag. Sá da Bandeira-G	79	30-07-2009	134.706	25-07-2014	110.660	25-07-2014	128.000	128.000	Portugal	Porto
Ag. Sá da Bandeira-H	92	30-07-2009	156.110	25-07-2014	128.402	25-07-2014	148.000	148.000	Portugal	Porto
Ag. Sá da Bandeira-I	79	30-07-2009	134.707	25-07-2014	110.660	25-07-2014	128.000	128.000	Portugal	Porto
Ag. Sá da Bandeira-J	92	30-07-2009	156.110	25-07-2014	128.402	25-07-2014	148.000	148.000	Portugal	Porto
Ag. Sá da Bandeira-K	79	30-07-2009	134.707	25-07-2014	110.660	25-07-2014	128.000	128.000	Portugal	Porto
Ag. Sá da Bandeira-L	71	30-07-2009	131.714	25-07-2014	110.098	25-07-2014	124.000	124.000	Portugal	Porto
Ag. Sá da Bandeira-M	48	30-07-2009	102.459	25-07-2014	84.000	25-07-2014	85.940	85.940	Portugal	Porto
Ag. Sá da Bandeira-N	40	30-07-2009	92.957	25-07-2014	71.000	25-07-2014	76.322	76.322	Portugal	Porto
a transportar								99.516.260		



Inventário dos activos do fundo (continuação):

Descrição dos Imóveis	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
o transporte								99.675.795		
Ag. Samra Correia III-BL	13	30-07-2009	2.642	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-BM	13	30-07-2009	2.642	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-BN	13	30-07-2009	2.642	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-BO	13	30-07-2009	2.642	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-BP	13	30-07-2009	2.682	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-BQ	13	30-07-2009	2.682	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-BR	13	30-07-2009	2.682	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-BS	13	30-07-2009	2.622	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-BT	13	30-07-2009	2.622	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-BU	14	30-07-2009	2.722	29-01-2015	2.800	29-01-2015	2.970	2.885	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-BV	14	30-07-2009	2.722	29-01-2015	2.800	29-01-2015	2.970	2.885	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-BX	13	30-07-2009	2.682	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-BZ	13	30-07-2009	2.682	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CA	13	30-07-2009	2.682	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CB	13	30-07-2009	2.682	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CC	13	30-07-2009	2.522	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CD	13	30-07-2009	2.522	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CE	13	30-07-2009	2.522	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CF	13	30-07-2009	2.522	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CG	13	30-07-2009	2.522	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CH	14	30-07-2009	2.823	29-01-2015	2.800	29-01-2015	2.970	2.885	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CI	14	30-07-2009	2.823	29-01-2015	2.800	29-01-2015	2.970	2.885	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CJ	14	30-07-2009	2.823	29-01-2015	2.800	29-01-2015	2.970	2.885	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CL	14	30-07-2009	2.823	29-01-2015	2.800	29-01-2015	2.970	2.885	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CM	12	30-07-2009	2.522	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CN	12	30-07-2009	2.522	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CO	12	30-07-2009	2.522	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CG	12	30-07-2009	2.522	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CQ	12	30-07-2009	2.522	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-CR	12	30-07-2009	2.512	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-U	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.000	2.985	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-V	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.000	2.985	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-X	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.000	2.985	Portugal	Benavente
Ag. Samra Correia III-Z	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.000	2.985	Portugal	Benavente
Ag. Ferragudo-A	188	30-07-2009	403.655	25-07-2014	313.706	25-07-2014	363.000	363.000	Portugal	Lagoa
Serviços										
Sede (Edif. Solmar)-AH	959	29-12-2006	975.396	25-07-2014	790.400	25-07-2014	866.800	866.800	Portugal	Ponta Delgada
Sede (Edif. Solmar)-AI	959	29-12-2006	975.396	25-07-2014	790.400	25-07-2014	866.800	866.800	Portugal	Ponta Delgada
Ed. Pórtico-F	185	30-07-2009	698.606	25-07-2014	549.957	25-07-2014	613.000	613.000	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-S	208	26-06-2007	765.869	31-10-2014	631.100	31-10-2014	731.400	681.250	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-T	208	26-06-2007	765.869	31-10-2014	631.100	31-10-2014	731.400	681.250	Portugal	Lisboa
TOTAL								103.843.985		

Nota 7

Discriminação da liquidez:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário	-	-	-	-
Depósitos à ordem	205.582	-	-	166.716
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	-	-	-
Certificados de depósito	-	-	-	-
Outras contas de disponibilidades	-	-	-	-
TOTAL	205.582	-	-	166.716



Nota 12

Discriminação dos impostos retidos na fonte relativos a rendimentos obtidos e contabilizados no fundo:

Descrição	30-06-2015	30-06-2014
Retenção sobre juros de depósitos á ordem	0	36

Nota 13

Outras informações relevantes

Novo regime fiscal dos OIC

Em 13 de Janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que veio aprovar o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento colectivo, o qual passa a ser efectuado essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”). Por outro lado, é criada uma taxa em sede de Imposto do Selo incidente sobre o ativo global líquido dos organismos de investimento coletivo, a liquidar numa base trimestral.

Deste modo, o lucro tributável dos OIC irá corresponder ao resultado líquido do exercício expurgado dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias (exceto se provenientes de entidades residentes em paraísos fiscais) e dos gastos ligados a esses rendimentos. Não releva ainda para a formação do lucro tributável os rendimentos, incluindo os descontos, e os gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os sujeitos passivos.

As regras aplicáveis ao novo regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de Julho de 2015, estando previsto um regime transitório através do qual os OIC devem, com referência a 30 de Junho de 2015, apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do EBF vigente até essa data, o qual deve ser entregue no prazo de 120 dias.

Novo regime jurídico dos OIC

Em 24 de Fevereiro de 2015, foi publicada Lei nº 16/2015 que aprova o Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, o qual procedeu à transposição parcial para a ordem jurídica portuguesa da:

Directiva nº 2011/61/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho de 8 de Junho de 2011, relativa aos gestores de fundos de investimento alternativo, e;

Directiva nº 2013/14/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho de 21 de Maio de 2013, relativa aos gestores de fundos de investimento alternativo no que diz respeito à dependência excessiva relativamente às notações de risco.

Em concretização do referido anteriormente, aquela lei procedeu, entre outros, à Revisão do regime jurídico dos organismos de investimento coletivo, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 63 -



A/2013, de 10 de maio, aprovando o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), no qual se integra a matéria dos organismos de investimento imobiliário, tendo sido revogado o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de março.

De referir ainda que, a 18 de Julho de 2015, entrou em vigor o Regulamento da CMVM nº 2/2015, o qual passou a integrar as matérias respeitantes aos organismos de investimento colectivo do sector imobiliário e mobiliário.

O Técnico de Contas

A Administração da Sociedade Gestora



RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 1 do artigo 131.º e do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro), apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do semestre findo em 30 de junho de 2015, do Fundo de Investimento Imobiliário **Banif Property- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela **Banif Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de € 104 217 990 e um total de capital do fundo de € 75 809 290, incluindo um resultado líquido de € 1 135 357), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do semestre findo naquela data, e nos correspondentes Anexos.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **Banif Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA**: (i) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa; (ii) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos fundos de investimento imobiliário; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; (v) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a atividade do fundo, posição financeira ou resultados.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela 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 se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo; (iv) a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo; (v) a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transações entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários nos termos e condições definidas na lei e respetiva

regulamentação; (vi) a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo; (vii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (viii) a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (ix) a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.

6. Entendemos que o exame 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 do Fundo de Investimento Imobiliário **Banif Property- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela Banif Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA, em 30 de junho de 2015, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa do semestre findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

Ênfase

8. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para o facto que embora, nos termos do regulamento de gestão e da legislação ainda em vigor, o valor atribuído aos imóveis do Fundo se situe entre o valor de aquisição e a média das avaliações de cada imóvel, a diferença entre valor contabilístico e o valor da média das avaliações, que se verificava em alguns imóveis da carteira em 30 de junho de 2015, evidencia valias potenciais negativas de cerca de € 500 000 (2014: € 800 000).

Relato sobre outros requisitos legais

9. É também nossa opinião que a informação constante do Relatório de Gestão é concordante com as demonstrações financeiras do período.

Lisboa, 28 de agosto de 2015



António José Correia de Pina Fonseca, em representação de
BDO & Associados - SROC