

BANIF

INVESTMENT
MANAGERS



RELATÓRIO
E CONTAS

2015



RELATÓRIO E CONTAS ANUAL

31 DE DEZEMBRO DE 2015

Banif Property
Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado



RELATÓRIO DE GESTÃO 31 DE DEZEMBRO DE 2015

Banif Property **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**

O Banif Property - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, adiante designado por Banif Property, Fundo ou OIC, é um fundo imobiliário, gerido actualmente pela Banif Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A..

A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários em 7 de Dezembro de 2006, por um período de 10 anos, sem prejuízo da eventual prorrogação, por uma ou mais vezes, por períodos máximos de 10 anos e iniciou a sua actividade em 19 de Dezembro de 2006.

I – ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO

De acordo com o FMI, a economia global terá crescido 3,1% em 2015, um desempenho abaixo das expectativas iniciais e do ritmo de crescimento no ano anterior, condicionado sobretudo pelo abrandamento nos Emergentes, uma tendência que se repete há cinco anos consecutivos, e à queda dos preços da energia e outras *commodities*. As economias Desenvolvidas mantiveram assim um crescimento modesto, o qual reflecte um baixo crescimento da produtividade, níveis elevados de dívida pública e privada e transições demográficas adversas.

A economia dos EUA seguiu um padrão de crescimento heterogéneo ao longo do ano, tendo o PIB registado um crescimento real de 2,5%, segundo o FMI. No 1º trimestre, o crescimento foi marginal, penalizado por um lado por efeitos transitórios como o impacto de condições climatéricas extremamente adversas ou o encerramento de portos e, por outro, pelo corte no investimento do sector energético decorrente da queda do preço do petróleo. Contudo, a procura interna viria a recuperar nos meses seguintes, sobretudo o consumo privado, a beneficiar do dinamismo do mercado de trabalho, com a taxa de desemprego a cair para 5,0% no final do ano, e do imobiliário. Não



obstante, o ritmo de crescimento viria novamente a abrandar nos últimos meses de 2015. A procura externa foi condicionada pela força do dólar e incerteza em vários mercados Emergentes, enquanto a procura interna sofreu o impacto de uma correcção da variação de existências, na sequência da acumulação de inventários. Estes factores adiaram progressivamente a decisão da Reserva Federal em iniciar a normalização das taxas de juro. A primeira subida de taxas, após um período extraordinário de praticamente sete anos de taxas zero, apesar de aguardada mais cedo, ocorreu apenas em Dezembro.

Na Europa, o ritmo da recuperação permaneceu moderado, associado a níveis de endividamento e crédito malparado persistentemente elevados. De acordo com as previsões de Inverno da Comissão Europeia, a Zona Euro cresceu 1,6% em 2015, tendo acelerado do crescimento de 0,9% registado em 2014. No seu conjunto, a UE cresceu 1,9%, o que compara com 1,4% em 2014.

O padrão de crescimento Zona Euro continua a ser desigual entre as várias economias. Segundo as estimativas da Comissão Europeia, enquanto a Alemanha manteve um crescimento similar à média da região (1,7%), a procura interna sustentou um crescimento moderado em França (+1,1%) que permitiu à segunda maior economia da UEM quebrar um período alargado de estagnação. Na Periferia, vários países beneficiaram da implementação de reformas estruturais e obtiveram uma recuperação assinalável, casos da Irlanda (+6,9%) e Espanha (+3,2%). Embora em menor grau, Itália cresceu 0,8% e interrompeu três anos consecutivos de recessão. Na Grécia, um conturbado processo político que voltou a questionar a presença na moeda única, o encerramento temporário de todo o sistema financeiro e imposição de controlo de capitais levaram o país a nova retracção (-2,3%).

O processo de desinflação continuou em 2015, com os preços a subirem apenas 0,2% na Zona Euro (igual à UE) muito condicionados pela forte queda dos preços da energia. Retirando as componentes mais voláteis do cabaz de consumo, a alimentação e energia, a inflação ficou nos 0,9%, ainda assim muito aquém do objectivo do BCE (inferior mas perto de 2%). A persistente ausência de inflação, a qual dificulta o processo de desalavancagem dos agentes públicos e privados, conduziu o BCE a tomar medidas sem precedentes, nomeadamente a implementação, a partir de Março, de um programa mensal de compra de activos no montante de 60 mil milhões Euros, predominantemente dívida soberana,



até a inflação se encontrar em linha com o objectivo, e um novo corte da taxa de depósito para -0,30%, em Dezembro.

Em Portugal, a economia consolidou a tendência de crescimento que vinha a registar desde final 2013. De acordo com as estimativas de Inverno da Comissão Europeia, o PIB cresceu 1,5% em termos reais, após ter registado um crescimento de 0,9% em 2014. O padrão de crescimento terá sido menos equilibrado, uma vez que o principal contribuidor residiu no consumo privado, enquanto as exportações líquidas, à semelhança do ano anterior, registaram um contributo negativo. O ritmo da expansão foi mais dinâmico no 1º semestre, período no qual o PIB cresceu em cadeia 0,5% em cada trimestre, enquanto no 3º trimestre o crescimento foi nulo com a desaceleração da procura interna. Desta forma, pelo segundo ano consecutivo, a economia nacional cresceu em linha com o crescimento registado para a Zona Euro.

A evolução do PIB teve subjacente uma aceleração do consumo privado, que cresceu 2,6%, face a 2,2% no ano anterior. Embora esta componente da despesa ainda se encontre num patamar inferior a 2008, este desempenho é o mais elevado desde 2004, e resultou simultaneamente de dois factores. Em primeiro lugar, do incremento do rendimento disponível das famílias, suportado pela melhoria do mercado laboral (a taxa de desemprego desceu para 11,9% no 3º trimestre, o que compara com 13,5% no final de 2014 e 17,5% no pico atingido no 1º trimestre de 2013). Em segundo lugar, a taxa de poupança voltou a reduzir-se. Segundo o INE, a poupança das famílias atingiu 4,0% no 3º trimestre de 2015, um mínimo desde, pelo menos, 1999.

No que respeita aos mercados financeiros, o ano de 2015 revelou-se muito volátil, influenciado pelos receios de crise nos mercados Emergentes, pelo colapso do preço das *Commodities* e pelo início do ciclo de subidas de taxas pela Reserva Federal. A obtenção de retornos positivos na generalidade das classes de activos tornou-se difícil, apesar da ampla liquidez proporcionada pelas políticas monetárias expansionistas dos principais blocos económicos, em especial na Zona Euro.

Em 2015, as taxas de rendibilidade da dívida pública da zona Euro registaram uma ligeira subida mas mantiveram-se a níveis muito reduzidos. Após atingir novos mínimos históricos desde a criação do Euro em Abril, os yields viriam a subir em reflexo de menores riscos de deflação. Em Portugal, a tendência foi de ligeira redução devido



a um decréscimo do respectivo prémio de risco. A acção do BCE de corte da taxa de depósito voltou a ser determinante para o comportamento das taxas Euribor que registaram quedas no ano, para novos mínimos, com os prazos até aos 6 meses a encerrar em níveis negativos.

No que respeita ao mercado Imobiliário não obstante 2015 ter sido um ano bastante forte em volume de transacções efectuadas, os investidores concentraram a sua actuação no mercado de rendimento, privilegiando activos situados em localizações *prime* e associando, sempre que possível, contratos de arrendamento de longa duração.

Embora de acordo com os dados referentes a 2015, a retoma do mercado imobiliário seja uma realidade, a estratégia dos investidores tem-se focado essencialmente no mercado de rendimento, registando-se igualmente uma tendência crescente no sector da reabilitação.

O alargamento do espectro de investimento não chegou ainda ao segmento dos terrenos, para os quais o ciclo de transformação demasiado longo, ainda constitui uma barreira à atracção de investidores. Acresce ainda referir que, para este tipo de investimento, a própria banca não está, ainda, disponível para apoiar o desenvolvimento deste tipo de projectos.

II – ACTIVIDADE DO FUNDO

Política de investimento do OIC

O Fundo tem orientado a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das unidades de participação, através de uma criteriosa selecção dos valores, predominantemente imobiliários, que constituem, a cada momento, a sua carteira.

Pelo facto de se constituir como fundo de investimento imobiliário, os participantes do Fundo usufruirão da aplicação do respectivo património maioritariamente em imóveis e valores equiparáveis, advindo a sua rendibilidade de três factores: as rendas dos imóveis explorados, a valorização dos imóveis ao longo do tempo e a concretização de mais-valias imobiliárias.



Como forma de atingir o objectivo definido, o Fundo tem privilegiado, 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, sem restrições quanto a sectores ou zonas geográficas nacionais, podendo o Fundo investir em activos localizados em qualquer Estado-Membro da União Europeia ou da OCDE.

As operações referidas no número anterior, na sua quase totalidade, foram realizadas com entidades do ex. Grupo Banif, nomeadamente através da aquisição de espaços de comércio e serviços, tal como agências, que posteriormente foram objecto de arrendamento às mesmas ou a outras entidades do ex. Grupo Banif e posteriormente, de acordo com a política de investimento, a Sociedade Gestora poderá adquirir imóveis que não sejam detidos por entidades do ex. Grupo Banif, desde que o valor de aquisição não exceda 20% do valor líquido global do Fundo, apurado à data da realização da escritura de compra e venda e garantindo que os imóveis objecto de arrendamento ou de qualquer outra forma de exploração onerosa a entidades do ex. Grupo Banif possam representar, no mínimo, 90% do valor líquido global do Fundo.

Pontualmente, o Fundo poderá ainda vir a realizar operações nas seguintes vertentes:

- Promoção de projectos de construção/reabilitação de imóveis destinados a comércio e serviços com objectivo da sua posterior venda ou arrendamento;
- Promoção de programas de loteamento para construção, destinados a posterior venda, construção ou promoção pelo Fundo;
- Aquisição de imóveis em regime de compropriedade com outros organismos de investimento alternativo ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel;
- Aquisição de outros direitos sobre imóveis, tendo em vista a respectiva exploração económica.

Os imóveis acima referidos podem ser transaccionados, arrendados ou sujeitos a outras formas de exploração onerosa com entidades que se encontram em relação de domínio ou de grupo com a entidade gestora, o que poderá gerar um potencial conflito de interesses, sendo que,



no caso das aquisições, a sua quase totalidade será realizada com entidades do ex. Grupo Banif.

O Fundo tem privilegiado o investimento em imóveis, mas na prossecução do seu objectivo de investimento, o Fundo poderá ainda investir em sociedades imobiliárias cujos activos se enquadrem no mesmo e respeitem a política de investimento e em unidades de participação de organismos de investimento imobiliário.

A título acessório, o Fundo poderá investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

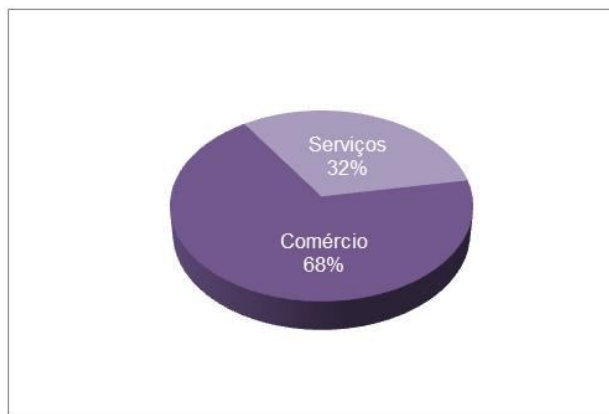
Evolução da composição da carteira

Em 31 de Dezembro de 2015 e 31 de Dezembro de 2014, a repartição do património do Fundo e peso sobre o valor global líquido do Fundo era a seguinte:

Designação	2015	2014
ACTIVO		
Activos imobiliários	101.966.746	107.547.544
Adiantamento por compras de imóveis	-	173.931
Depósitos à ordem e a prazo	971.132	205.582
Outros valores activos	168.975	84.824
	103.106.853	108.011.881
Provisões acumuladas	2.334	-
Rendimentos a pagar	176.251	9.880
Comissões a pagar	65.528	2.004
Empréstimos	25.190.000	29.800.000
Adiantamentos por venda de imóveis	61.800	-
Outros valores passivos	1.227.558	2.846.943
	26.723.471	32.658.827
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	76.383.382	75.353.054
Nº DE UP'S	95.091	95.091
VALOR DA UP	803,2662	792,4310



A decomposição da carteira de imóveis encontra-se detalhada na Nota 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras. O peso por tipo de activos encontra-se demonstrado no seguinte gráfico:



A única transacção de compra, realizada durante o ano de 2015 pelo Banif Property, foi a escritura do imóvel São Vicente, que se encontrava em CPCV desde 30 de Dezembro de 2008:

IMO	Imóvel	FRA	Fracção	Data Escritura	Valor Compras
129	São Vicente	2	Fracção A	12-03-2015	122.687
129	São Vicente	3	Fracção B	12-03-2015	39.389
129	São Vicente	4	Fracção C	12-03-2015	10.924
					173.000

Durante o ano de 2015, o Banif Property, efectuou transacção de vendas de imóveis, conforme demonstrado no quadro seguinte:

IMO	Imóvel	FRA	Fracção	Data Escritura	Valor Venda
115	Alpendurada e Matos	1	Fracção M	06-03-2015	114.300
175	Agência Rua do Ouro	3	Fracção A	18-03-2015	1.020.500
175	Agência Rua do Ouro	4	Fracção B	18-03-2015	454.000
175	Agência Rua do Ouro	5	Fracção C	18-03-2015	430.000
175	Agência Rua do Ouro	6	Fracção D	18-03-2015	441.000
175	Agência Rua do Ouro	7	Fracção E	18-03-2015	441.000
175	Agência Rua do Ouro	8	Fracção F	18-03-2015	428.000
151	Caldas das Taipas	1	Fracção B	24-09-2015	98.000
151	Caldas das Taipas	2	Fracção AQ	24-09-2015	12.000
139	Mafamude II	1	Fracção AR	30-09-2015	231.000
139	Mafamude II	2	Fracção BA	30-09-2015	9.000
73	Lousada	1	Fracção A	25-11-2015	190.000
112	Caldas da Rainha - Arneiro	1	Fracção A	14-12-2015	94.760
112	Caldas da Rainha - Arneiro	2	Fracção B	14-12-2015	115.240
					4.078.800

O Banif Property celebrou um Contrato de Promessa de Compra e Venda do Edifício dos Aliados em 27 de Agosto de 2015, no qual se acordou vender o imóvel por 11.000.000 Euros, verificadas que fossem algumas condições, das quais se destacam:



- Conclusão satisfatória da *Due Diligence* técnica, legal, financeira e ambiental;
- As Partes acordaram ainda sujeitar o contrato prometido ao deferimento de um pedido de informação prévia ("PIP") a apresentar pela Promitente Compradora.

Valorização dos activos do OIC

Os activos encontram-se valorizados de acordo com as regras de valorimetria estabelecidas no ponto 4 do Capítulo II do Regulamento de Gestão do Fundo, as quais se encontram descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras, que fazem parte do presente Relatório e Contas.

Evolução da actividade do OIC - Informação financeira e performance

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 e posteriormente procedeu a dois aumentos de capital, conforme demonstrado no seguinte quadro:

Data	Operação	Quantidade Up's	Valor unitário da Up	Valor Total
21-07-2007	1º Aumento capital	32.000	1.002,9032	32.092.902
23-05-2008	2º Aumento capital	15.000	1.003,4715	15.052.073
Total		47.000		47.144.975

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 uma 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 23.355.945 Euros.



Atendendo às regulamentações e directrizes contabilísticas actualmente em vigor, estas menos valias potenciais impediam à data, 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 em 19 de Maio de 2014 para 73.859.247 Euros, passando o valor base das UP's para 776,7217 Euros, foi excepcional e justificada pela necessidade de ajustar o valor base das UP's à situação patrimonial do Fundo.

Ao Banif Property passou a ser permitido, ao ajustar o valor base das UP's com esta redução do capital, enquanto o valor das UP's 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 UP's teve como suporte o parecer emitido pelo auditor do fundo, com referência à data relevante para efeitos da redução.

No exercício de 2015, os proveitos e custos ascenderam a 8.264.590 Euros e 5.966.308 Euros, respectivamente. O quadro que se apresenta de seguida demonstra, a evolução nos últimos três anos, dos proveitos e custos do OIC, e respectivo Resultado líquido:

Designação	Exercício		
	2015	2014	2013
PROVEITOS			
<i>CARTEIRA DE IMÓVEIS</i>			
Mais valias de activos imobiliários	104.763	-	42.612
Rendimentos de activos imobiliários	7.442.049	8.073.383	8.201.081
Ganhos em activos imobiliários	646.260	876.376	185.942
Reposição e/ou anulação de provisões	508	6.282	100.000
Outros	12.470	18.426	6.842
	8.206.050	8.974.467	8.536.477
CUSTOS			
<i>CARTEIRA DE IMÓVEIS</i>			
Menos valias de activos imobiliários	23.360	-	237.253
Perdas em activos imobiliários	2.421.846	1.028.773	23.489.414
Comissões de transacções	5.781	88.560	32.718
Juros de empréstimos	1.092.632	1.361.807	2.341.501
Fornecimentos e serviços externos	605.323	488.162	470.400
Comissão gestão	310.798	364.347	322.628
Provisões do exercício	2.841	106	6.176
Impostos	1.240.798	2.131.598	2.243.041
Comissão depósito	135.607	105.858	129.051
Outros	68.782	25.263	112.996
	5.907.768	5.594.474	29.385.178
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	2.298.280	3.379.994	(20.848.704)



O quadro seguinte apresenta o volume sob gestão, n.º unidades de participação (UP's), em circulação e o seu valor unitário, bem como as subscrições e resgates referentes aos dados verificados no final dos últimos 5 exercícios:

Designação	Exercício				
	2015	2014	2013	2012	2011
Volume sob gestão	76.383.382	75.353.054	72.348.786	95.091.000	94.857.246
Nº UP's	95.091	95.091	95.091	95.091	95.091
Valor das UP's (EUR)	803,2662	792,4310	760,8374	1.000,0000	997,5418
Subscrições (totais)	-	-	-	-	-
Resgates (totais)	-	-	-	-	-

No final de 2015, Banif Property detinha 95.091 unidades de participação em circulação, totalizando o seu valor líquido global 76.383.382 Euros e o valor líquido da unidade de participação era de 803,2662 Euros.

Ainda no final de 2015, a Medida de Resolução de que foi alvo o Banif SA, principal inquilino do Banif Property, teve um impacto directo no Fundo, na medida em o contrato de arrendamento que se encontrava celebrado com o Banif S.A., foi como consequência dessa medida, transmitido para o Banco Santander Totta S.A. e para a Oitante S.A., nos termos melhor identificados na referida deliberação.

Política de rendimentos

De acordo com a política de rendimentos estabelecida no ponto 6 do Capítulo II do Regulamento de Gestão do Fundo, o Banif Property caracteriza-se por ser um Fundo de distribuição parcial de rendimentos.

O Fundo distribui mensalmente, no primeiro dia útil de cada mês, 70% dos rendimentos obtidos durante o mês anterior, desde que o Fundo tenha liquidez disponível para o fazer.

Estes rendimentos obtidos correspondem ao resultado líquido deduzido das mais-valias potenciais, mas nos casos em que os rendimentos acumulados num determinado mês forem negativos, estes transitam para



o mês seguinte, a fim de serem considerados no cálculo dos rendimentos a distribuir.

Não obstante, os rendimentos não distribuídos ordinariamente poderão, por decisão da Sociedade Gestora, ser objecto de distribuição extraordinária, caso se verifiquem excedentes de liquidez disponíveis.

Durante o exercício 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 €
31-Jul-15	0,8068 €
31-Ago-15	0,8012 €
30-Set-15	0,9545 €
31-Out-15	1,0769 €
30-Nov-15	0,6994 €
31-Dez-15	1,8535 €

III – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Novo regime fiscal dos OIC

Em 13 de Janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei n.º 7/2015 que aprovou o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento colectivo, o qual passou a ser efectuado essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação "à saída"). Por outro lado, foi criada uma taxa em sede de Imposto do Selo incidente sobre o valor global líquido dos organismos de investimento colectivo, 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 (excepto 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 legal dos OIC

Foi publicado no dia 24 de Fevereiro de 2015 a Lei n.º 16/2015 que aprova o Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo (Regime Geral ou RGOIC), o qual procedeu:

- À transposição parcial para a ordem jurídica portuguesa da Directiva n.º 2011/61/UE, do Parlamento e do Conselho de 8 de Junho de 2011, relativa aos gestores de fundo de investimento alternativo e a Directiva n.º 2013/14/UE, do Parlamento 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 do risco;
- À revisão do regime jurídico dos organismos de investimento colectivo, Decreto - Lei n.º 63 - A/2013, no qual foi integrado a matéria dos organismos de investimento imobiliário.

Adicionalmente, entrou em vigor a 18 de Julho de 2015, o Regulamento da CMVM n.º 2/2015, que passou a enquadrar as matérias respeitantes aos organismos de investimento colectivo do sector mobiliário e imobiliário.

IV – EVENTOS SUBSEQUENTES RELEVANTES E PERSPECTIVAS DA ACTIVIDADE DO OIC

A actividade referente ao exercício de 2016 será essencialmente marcada pela realização da Assembleia de Participantes, que deverá realizar-se até 19 de Junho de 2016 e que terá como principal objectivo deliberar sobre a prorrogação ou liquidação do Fundo.

Assim, deverá a Sociedade Gestora adoptar critérios de actuação que tenham em consideração a eventual necessidade de proceder ao



reembolso das Unidades de Participação detidas por participantes que manifestem a vontade de não prorrogação do Fundo.

Não obstante os factos acima referidos, a Sociedade Gestora manterá o enfoque, não só na venda/arrendamento dos imóveis actualmente devolutos, bem como no controlo dos custos de exploração.

V – OUTRAS INFORMAÇÕES

Em Dezembro de 2015, o Banco de Portugal deliberou a aplicação de uma medida de resolução ao Banif-Banco Internacional do Funchal, SA (BANIF), entidade comercializadora do Fundo e único detentor do capital (embora de forma indirecta) da Banif Gestão de Activos - SGFIM, SA.

Independentemente dos impactos que possam resultar da referida resolução na esfera das diversas entidades do ex-Grupo Banif, na qual a Banif Gestão de Activos se inseria, que o Fundo é um património autónomo, sem personalidade jurídica, mas dotado de personalidade judiciária, pertencendo ao conjunto dos titulares das respectivas unidades de participação. Neste sentido, e conforme previsto no Regime Geral dos OIC, a entidade gestora, continua a actuar no sentido da protecção dos legítimos interesses dos titulares das unidades de participação, mantendo a sua actividade em conformidade com as exigências previstas na lei.

Lisboa, 12 de Maio de 2016

BANIF GESTÃO DE ACTIVOS S.G.F.I.M., S.A.



BANIF PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(valores em euros)		BALANÇO					31-12-2015			
ACTIVO							PASSIVO			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2015				2014	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Período	Período
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2015	2014
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS									
31	Terrenos	0	0	0	0	0	61	Unidades de Participação	73.859.247	73.859.247
32	Construções	127.140.199	303.721	25.477.174	101.966.746	107.547.544	62	Variações Patrimoniais	0	0
33	Direitos	0	0	0	0	0	64	Resultados Transitados	1.974.469	-1.405.525
34	Adiantamento por compras de imóveis	0	0	0	0	173.931	65	Resultados Distribuídos	-1.748.615	-480.662
35	Outros activos	0	0	0	0	0	66	Resultados Líquidos do Período	2.298.280	3.379.994
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	127.140.199	303.721	25.477.174	101.966.746	107.721.475		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	76.383.382	75.353.054
	CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES									
	OBRIGAÇÕES									
211+2171	Titulos da Dívida Pública	0	0	0	0	0				
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0	0	0	0	0				
213+214+2173	Obrigações diversas	0	0	0	0	0				
22	Participações em sociedades imobiliárias	0	0	0	0	0				
24	Unidades de Participação	0	0	0	0	0	47	Ajustamentos de dívidas a receber	2.334	0
26	Outros títulos	0	0	0	0	0	48	Provisões Acumuladas	0	0
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	0	0	0	0	0		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	2.334	0
	CONTAS DE TERCEIROS									
411	Devedores por crédito vencido	0	0	0	0	0				
412	Devedores por rendas vencidas	6.345	0	0	6.345	31.118	421	Resgates a Pagar a Participantes	0	0
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0	0	0	0	2.400	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	176.251	9.880
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	6.345	0	0	6.345	33.518	423	Comissões e outros encargos a pagar	65.528	2.004
	DISPONIBILIDADES						424+...+429	Outras Contas de Credores	167.953	1.799.490
11	Caixa	0			0	0	431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)	0	0
12	Depósitos à ordem	971.132			971.132	205.582	432	Empréstimos Não Titulados	25.190.000	29.800.000
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0			0	0	44	Adiantamentos por venda de imóveis	61.800	0
14	Certificados de depósito	0			0	0		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	25.661.532	31.611.374
18	Outros meios monetários	0			0	0				
11+18	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	971.132			971.132	205.582				
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS									
51	Acréscimos de Proventos	0			0	0	53	Acréscimos de custos	434.377	380.568
52	Despesas com Custo Diferido	162.630			162.630	51.306	56	Receitas com Provento Diferido	625.228	666.885
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0			0	0	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0	0
59	Contas Transitórias Activas	0			0	0	59	Contas Transitórias Passivas	0	0
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF.ATIVOS	162.630			162.630	51.306		TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS	1.059.605	1.047.453
	TOTAL DO ACTIVO	128.280.306	303.721	25.477.174	103.106.853	108.011.881		TOTAL DO PASSIVO	103.106.853	108.011.881
	Total do Número de Unidades de Participação				95.091	95.091		Valor Unitário da Unidade de Participação	803,2662	792,4310

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

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora



BANIF PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(valores em euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS						31-12-2015
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	1.092.634	1.361.807	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	5.781	88.560	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações	0	0	
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	470.627	493.909	828	De Outras Operações Correntes	0	0	
729	De Operações Extrapatrimoniais	0	0	829	De Operações Extrapatrimoniais	0	0	
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS 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	2.445.206	1.028.773	833	Em Activos Imobiliários	751.023	876.376	
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 rendimentos	857.109	1.924.240		De ajustamentos de dívidas a receber	508	1.977	
7412+7422	Impostos Indirectos	183.764	206.936	851	De Provisões para encargos	0	4.305	
7418+7428	Outros Impostos	199.924	422	852	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	7.442.049	8.073.383	
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0	0	
751	Ajustamentos de dívidas a receber	2.841	106	87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	8.193.580	8.956.162	
752	Provisões para encargos	0	0					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	605.323	488.162		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	11.045	1.549	881	Recuperação de Incobráveis	0	0	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	5.874.254	5.594.464	882	Ganhos Extraordinários	5.726	6.767	
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	6.699	11.500	
781	Valores Incobráveis	0	0	884...888	Outros Ganhos Eventuais	45	38	
782	Perdas Extraordinárias	2	9		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	12.470	18.305	
783	Perdas de Exercícios Anteriores	33.514	0					
784...788	Outras perdas Eventuais	0	0					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	33.516	9					
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	2.298.280	3.379.994	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0	0	
	TOTAL	8.206.050	8.974.467		TOTAL	8.206.050	8.974.467	
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	0	0	D-C	Resultados Eventuais	-21.046	18.296	
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários	5.109.947	7.355.764	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento	3.155.389	5.304.234	
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais	0	0	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	2.298.280	3.379.994	
B-A+741	Resultados Correntes	3.176.435	5.285.938					

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora



BANIF PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2015		31-12-2014	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação		0		0
...				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação	1.101.582		470.791	
Rendimentos pagos aos participantes		1.101.582		470.791
...				
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-1.101.582		-470.791
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	4.078.800			
Rendimentos de activos imobiliários	7.366.526		8.044.151	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	61.800			
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	38.000	11.545.126		8.044.151
<i>PAGAMENTOS</i>				
Aquisição de activos imobiliários	18.254			
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	672.514		585.906	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários		690.768		585.906
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		10.854.358		7.458.245
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
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
<i>PAGAMENTOS:</i>				
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



BANIF PROPERTY - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2015		31-12-2014	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
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
<i>PAGAMENTOS:</i>				
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				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Cobranças de crédito vencido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários			101	
Juros de certificados de depósito				
Contração de empréstimos	32.970.000		36.410.000	
Reembolso de depósitos a prazo				
Impostos (IVA)				
...				
Outros recebimentos correntes		32.970.000		36.410.101
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	278.602		264.681	
Comissão de depósito	119.009		105.873	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários	1.135.306		1.434.172	
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	2.807.592		2.174.032	
Taxa de Supervisão	24.166		21.624	
Reembolso de empréstimo	37.580.000		39.560.000	
Constituição de depósito a prazo				
...				
Outros pagamentos correntes	12.597	41.957.272	1.549	43.561.931
Fluxo das operações de gestão corrente		-8.987.272		-7.151.830

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

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2015		31-12-2014	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	46		104.976	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores			368	
Recuperação de incobráveis				
.....				
Outros recebimentos de operações eventuais		46		105.344
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
.....				
Outros pagamentos de operações eventuais		0		0
Fluxo das operações eventuais		46		105.344
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		765.550		-59.032
Disponibilidades no início do período.....(B)		205.582		264.614
Disponibilidades no fim do período.....(C) = (B)+(A)		971.132		205.582

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

Banif Property Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Nota introdutória

O Banif Property - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, adiante designado por Banif Property, Fundo ou OIC, é um Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Pública, de acordo com a legislação aplicável, e ao abrigo do disposto do artigo 212.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo.

A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários em 7 de Dezembro de 2006, por um período de 10 anos, sem prejuízo da eventual prorrogação, por uma ou mais vezes, por períodos máximos de 10 anos e iniciou a sua actividade em 19 de Dezembro de 2006.

Bases de apresentação

As Demonstrações Financeiras foram preparadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º2/2005 e tendo em atenção as normas emitidas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Princípios contabilísticos adoptados

(a) Consistência

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



(b) Materialidade

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

(c) Substância sobre a forma

As operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

(d) Especialização

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

(e) Prudência

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

Principais políticas contabilísticas

(a) Unidades de Participação

O valor da Unidade de Participação (UP) é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo (VLGF) pelo número de unidades de participação emitidas.

(b) Imóveis

No que diz respeito ao critério valorimétrico dos imóveis, estes são registados pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados à aquisição, sendo valorizados de acordo com as regras estabelecidas



no Regulamento Gestão do Fundo, as quais são descritas na Nota 6 do presente anexo.

(c) Comissão de gestão componente fixa

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, a Banif Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., cobra uma comissão anual de gestão de 0.20% (taxa nominal). Esta comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.

(d) Comissão de gestão componente variável

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, a Banif Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., cobra uma comissão anual calculada em função do desempenho (performance) cuja componente é correspondente a 50% da rentabilidade anual líquida do Fundo que exceda o valor de 3,4%, ficando esta parcela limitada a um máximo de 0,15% ao ano.

(e) Comissão de depósito

Conforme estipulado no Regulamento de Gestão do Fundo, o Banif Banco de Investimento, como remuneração das suas funções de depositário, cobra uma comissão anual 0,15% (taxa nominal). Esta comissão é calculada diariamente sobre o sobre o valor global do Fundo.

(f) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação da taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo conforme estipulado em Regulamento da CMVM.

(g) Imposto sobre o rendimento

No que diz respeito a imposto sobre o rendimento, o Fundo foi tributado de acordo com o previsto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), cuja redacção foi alterada com a publicação do Decreto-Lei n.º 7/2015, o qual concretiza a Reforma do Regime Fiscal dos OIC.



Este diploma estabeleceu um regime transitório, que implicou um apuramento do valor de imposto a liquidar com referência à data de 30 de Junho de 2015, que incluiu:

1. Os impostos relativos a rendimentos e mais valias gerados no 1º semestre de 2015 foram tributados na esfera do OIC, nos moldes do regime fiscal em vigor até 30 de Junho de 2015, a saber:
 - a. Tratando-se de rendimentos prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25 %, que incide sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados, devidamente documentados, bem como do imposto municipal sobre imóveis, sendo a entrega do imposto efectuada pela respectiva entidade gestora, até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar, e considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta deste imposto;
 - b. Tratando-se de mais-valias prediais, que não sejam relativas a habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25 %, que incide sobre 50 % da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS, sendo a entrega do imposto efectuada pela respectiva entidade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar;
 - c. Tratando-se de rendimentos que não sejam mais-valias, obtidos em território português, há lugar a tributação, autonomamente (i) por retenção na fonte, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, (ii) às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a está sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efectuada pela entidade a quem compete; ou (iii) à taxa de 25 % sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte, sendo o imposto entregue pela respectiva entidade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar;
 - d. Tratando-se de rendimentos que não sejam mais-valias, obtidos fora do território português, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%, relativamente a



rendimentos de títulos de dívida, a lucros distribuídos e a rendimentos de fundos de investimento, e à taxa de 25%, nos restantes casos, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, sendo o imposto entregue ao Estado pela respectiva entidade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar;

e. Tratando-se de mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, há lugar a tributação, autonomamente, nas mesmas condições em que se verificaria se desses rendimentos fossem titulares pessoas singulares residentes em território português, à taxa de 25%, sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano, sendo o imposto entregue ao Estado pela respectiva entidade gestora, até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar.

2. O apuramento do saldo líquido do imposto, com referência a 30 de Junho, dos rendimentos ainda não recebidos mas já reconhecidos em resultados e dos rendimentos adiantados mas ainda não reconhecidos em resultados;
3. O apuramento do imposto sobre as mais e menos valias potenciais dos valores patrimoniais considerando como valor de realização o valor de mercado a 30 de Junho de 2015.

A partir de 1 de Julho de 2015, o Fundo foi tributado de acordo com regras estipuladas na nova redacção do referido artigo 22.º do EBF, que prevê, a tributação, à taxa de 21%, do lucro tributável apurado em cada exercício, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, apurado de acordo com as normas contabilísticas legalmente aplicáveis, sem prejuízo dos seguintes ajustamentos:

- Exclusão dos rendimentos referidos no artigo 5.º e 10.º do CIRS (rendimentos de capitais e mais-valias), excepto quando estes rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças e dos gastos ligados àqueles rendimentos;
- Exclusão dos gastos previstos no artigo 23.º A do CIRC.

De acordo com o disposto na a) do n.º 6 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 7/2015, no apuramento do resultado tributável dos OII de períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de Julho de



2015 deverá considerar-se que as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015 são tributadas, nos termos da redacção do artigo 22.º do EBF em vigor até àquela data, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles activos até 1 de Julho de 2015, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redacção do artigo 22.º do EBF dada pelo presente diploma.

(h) Imposto do Selo

O Fundo está sujeito a Imposto do Selo, sobre o valor líquido global do Fundo, correspondente à medida dos valores comunicados à CMVM ou divulgados pelas entidades gestoras, com excepção do valor correspondente aos activos relativos a unidades de participação ou participações sociais detidas em organismos de investimento colectivo abrangidos pelo regime estabelecido no artigo 22.º do EBF, no último dia de cada mês do trimestre, à taxa de 0,0125% por cada trimestre.

As notas omissas no presente anexo não são aplicáveis. Os valores encontram-se expressos em Euros, excepto quando mencionado o contrário.

Nota 1 - Diferencial entre valor contabilístico e avaliações periciais dos Imóveis

A 31 de Dezembro de 2015, a diferença existente entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações por imóvel, era a seguinte:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
Amarante	230.850	230.850	0
Barcelos	522.000	522.000	0
Campanhã	116.300	116.300	0
Campo Alegre - Massarelos	700.000	700.000	0
Constituição	330.450	330.450	0
Ermesinde	176.000	176.000	0
Mortágua	197.300	197.300	0
Mozelos	132.500	132.500	0
Padrão de Légua	184.650	184.650	0
Paredes	134.150	134.150	0
Peso da Régua	202.750	202.750	0
Ponte de Lima	193.650	193.650	0
Póvoa do Varzim	298.600	298.600	0
Vila da Lixa	162.350	162.350	0
a transportar	3.581.550	3.581.550	0



A 31 de Dezembro de 2015, a diferença existente entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações por imóvel, era a seguinte (Continuação):

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
transporte	3.581.550	3.581.550	0
Algés	250.800	250.800	0
Alverca	299.300	299.300	0
Barreiro	180.800	180.800	0
Fogueteiro	414.000	414.000	0
Lagos	186.450	186.450	0
Loures	136.000	136.000	0
Odivelas	174.450	174.450	0
Portimão	407.650	407.650	0
Portalegre	243.650	243.650	0
Santarém	160.725	160.725	0
Sintra	227.300	227.300	0
Telheiras - Carnide	259.291	259.291	0
Matriz	1.351.150	1.351.150	0
Sede (Edif.Solmar)	6.569.260	6.569.260	0
Areosa	109.050	109.050	0
Braga - Lamações	133.050	133.050	0
Guimarães II	133.415	133.415	0
Alcobaça	141.550	141.550	0
Caldas da Rainha	508.800	508.800	0
Lumiar	335.450	335.450	0
Ribeira Brava	688.787	688.787	0
Av. José Malhoa, lote 1792	21.506.485	21.506.485	0
Mercado	766.000	766.000	0
Horta	897.100	897.100	0
Angra Heroísmo	782.854	782.854	0
Ribeira Grande	601.408	601.408	0
Madalena - Pico	523.900	523.900	0
Alto do Lumiar	200.450	200.450	0
Maia	393.200	393.200	0
Penafiel	404.500	404.500	0
Aliados	10.587.873	10.587.873	0
Ed. Pórtico	8.119.642	8.119.642	0
Infante	625.250	625.250	0
Seixal	154.000	154.000	0
C. E. Santarém	122.100	122.100	0
Águeda	151.550	151.550	0
Felgueiras	107.850	107.850	0
Figueira da Foz	229.650	229.650	0
Paços Ferreira	304.300	304.300	0
Valença	140.050	140.050	0
Vila das Aves	168.300	168.300	0
Albufeira	206.850	206.850	0
a transportar	63.485.790	63.485.790	0



A 31 de Dezembro de 2015, a diferença existente entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações por imóvel, era a seguinte (Continuação):

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
transporte	63.485.790	63.485.790	0
Alcântara	338.370	338.370	0
Charneca da Caparica	115.150	115.150	0
Moita	164.650	164.650	0
Pombal	189.950	189.950	0
Quarteira	265.400	265.400	0
Sacavém	237.350	237.350	0
Rua do Castanheiro	76.000	76.000	0
Velas - São Jorge	293.600	293.600	0
Cantanhede	168.400	168.400	0
S. Domingos Benfica	307.500	307.500	0
Marco Canaveses	166.300	166.300	0
Castelo Maia	164.150	164.150	0
Viseu Viriato	290.750	290.750	0
Fórum Oeiras	262.700	262.700	0
Viana do castelo	140.750	140.750	0
Maia (DRD e URCR)	404.770	404.770	0
Malveira	184.400	184.400	0
Oliveira de Frades	128.200	128.200	0
Abrantes	141.720	141.720	0
Arcozelo	130.500	130.500	0
Estarreja	131.100	131.100	0
Vizela	117.750	117.750	0
Tavira	173.200	173.200	0
Luís de Camões	180.200	180.200	0
Machico	573.100	573.100	0
Rabo Peixe	169.200	169.200	0
Capelas	235.950	235.950	0
Vale de Cambra	210.600	210.600	0
Rio Tinto	123.750	123.750	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	250.700	250.700	0
Lajes das Flores	133.050	133.050	0
Caniço	260.850	260.850	0
Monumental	508.050	508.050	0
Almeirim	103.200	103.200	0
Quinta Deão	166.500	166.500	0
Santo Tirso	153.800	153.800	0
Santa	202.100	202.100	0
a transportar	72.629.295	72.629.295	0



A 31 de Dezembro de 2015, a diferença existente entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações por imóvel, era a seguinte (Continuação):

Imóveis	Valor		Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
	Contabilístico (A)			
transporte	72.629.295		72.629.295	0
São João Madeira II	188.400		188.400	0
Rua da Conceição 99	256.250		256.250	0
Santa Maria	492.650		492.650	0
Vila Nova de Famalicão II	181.050		181.050	0
Nordeste	155.250		155.250	0
Maia	71.550		71.550	0
Braga Ferreiros	159.650		159.650	0
Santa Cruz Flores	186.450		186.450	0
Sines	141.000		141.000	0
Povoação Agência	269.300		269.300	0
Largo 2 de Março	778.050		778.050	0
Sangalhos	92.050		92.050	0
Lousã	120.000		120.000	0
Azores Park	82.200		82.200	0
Seia	134.550		134.550	0
Vagos	193.650		193.650	0
Armação Pêra	149.000		149.000	0
Santo António dos Cavaleiros	142.850		142.850	0
Montijo	48.800		48.800	0
Olhão	213.700		213.700	0
Leiria II	544.900		544.900	0
Montijo 2	148.900		148.900	0
Camacha	191.100		191.100	0
Santa Cruz	113.550		113.550	0
Santana	520.650		520.650	0
São Vicente	306.474		306.474	0
Olivais Sul	364.450		364.450	0
Ponte da Pedra	231.100		231.100	0
Santarém II	166.250		166.250	0
Bombarral	150.600		150.600	0
Nogueira Maia	316.608		294.604	-22.004
Entroncamento	327.000		301.200	-25.800
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	166.100		166.100	0
Gândara dos Olivais	86.324		86.324	0
Cavaco	108.950		108.950	0
Mem Martins	120.114		120.114	0
Lamego	154.550		154.550	0
Carnaxide	244.650		244.650	0
Ílhavo	199.150		199.150	0
a transportar	82.159.815		82.083.461	-76.354



A 31 de Dezembro de 2015, a diferença existente entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações por imóvel, era a seguinte (Continuação):

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
transporte	82.159.815	82.083.461	-76.354
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	67.200	67.200	0
Agência Sá da Bandeira	1.985.610	1.985.610	0
Agência Samora Correia I	31.535	31.535	0
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	101.966.746	101.847.748	-118.998

Nota 2 - Variação do valor global líquido do OIC e das unidades de participação

Discriminação das variações ocorridas durante o período no valor líquido global e unitário do OIC, bem como das unidades de participação:

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	73.859.247	-	-	-	-	-	73.859.247
Diferença em subs.resgates	0	-	-	-	-	-	0
Resultados distribuídos	-480.662	-	-	-1.267.953	-	-	-1.748.615
Resultados acumulados	-1.405.525	-	-	-	3.379.994	-	1.974.469
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	3.379.994	-	-	-	-3.379.994	2.298.280	2.298.280
SOMA	75.353.054	-	-	-	-	2.298.280	76.383.381
Nº unidades participação	95.091	-	-	-	-	-	95.091
Valor unidades participação	792.4310	-	-	-	-	-	803,2662



Nota 3 - Inventário dos activos do Fundo

A 31 de Dezembro de 2015, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

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	23-07-2015	500.000	23-07-2015	544.000	522.000	Portugal	Barcelos
C. Alegre-Massarelos-A	293	29-12-2006	859.471	23-07-2015	655.000	23-07-2015	745.000	700.000	Portugal	Porto
Ermesinde-B	116	29-12-2006	252.133	25-09-2015	173.000	25-09-2015	179.000	176.000	Portugal	Valongo
Mortágua-G	123	29-12-2006	292.454	25-09-2015	194.600	25-09-2015	200.000	197.300	Portugal	Mortágua
Paredes-AD	117	29-12-2006	253.141	25-09-2015	133.300	25-09-2015	135.000	134.150	Portugal	Paredes
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
Póvoa do Varzim-BG	200	29-12-2006	450.715	25-09-2015	292.000	25-09-2015	305.200	298.600	Portugal	P. do Varzim
Vila da Lixa-U	162	29-12-2006	246.588	25-09-2015	161.700	25-09-2015	163.000	162.350	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	28-08-2015	282.300	28-08-2015	316.300	299.300	Portugal	V. Franca Xira
Fogueteiro-A	85	29-12-2006	324.925	25-09-2015	194.800	25-09-2015	219.200	207.000	Portugal	Seixal
Fogueteiro-B	83	29-12-2006	324.925	25-09-2015	194.800	25-09-2015	219.200	207.000	Portugal	Seixal
Portimão-A	268	29-12-2006	575.231	25-09-2015	401.300	25-09-2015	414.000	407.650	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	4.405	31-12-2007	4.576.822	30-10-2015	3.768.300	30-10-2015	4.048.040	3.908.170	Portugal	Ponta Delgada
Sede (Edif.Solmar)-N	44	31-12-2007	55.523	25-09-2015	37.900	25-09-2015	39.800	38.850	Portugal	Ponta Delgada
Braga-Lamações-B	98	29-12-2006	187.140	25-09-2015	132.100	25-09-2015	134.000	133.050	Portugal	Braga
Alcobaça-A	95	29-12-2006	252.133	25-09-2015	128.900	25-09-2015	154.200	141.550	Portugal	Alcobaça
Caldas da Rainha-A	350	29-12-2006	715.774	28-08-2015	506.500	28-08-2015	511.100	508.800	Portugal	C. da Rainha
Ribeira Brava-A-1	250	29-12-2006	897.272	30-10-2015	681.073	30-10-2015	696.500	688.787	Portugal	Ribeira Brava
Mercado-B	197	29-12-2006	907.353	28-08-2015	752.400	28-08-2015	779.600	766.000	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	30-10-2015	760.600	30-10-2015	805.108	782.854	Portugal	A. do Heroísmo
Ribeira Grande-A	540	29-12-2006	766.253	30-10-2015	581.715	30-10-2015	621.100	601.408	Portugal	Ribeira Grande
Madalena-Pico-A	328	29-12-2006	821.670	30-10-2015	517.300	30-10-2015	530.500	523.900	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
Maia-K	191	26-06-2007	578.560	28-08-2015	391.400	28-08-2015	395.000	393.200	Portugal	Maia
Penafiel-A	305	26-06-2007	677.575	28-08-2015	403.000	28-08-2015	406.000	404.500	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	28-08-2015	147.000	28-08-2015	156.100	151.550	Portugal	Águeda
Felgueiras-A	98	26-06-2007	171.617	28-08-2015	104.000	28-08-2015	111.700	107.850	Portugal	Porto
Figueira da Foz-B	164	26-06-2007	404.253	28-08-2015	226.300	28-08-2015	233.000	229.650	Portugal	Figueira Foz
Paços Ferreira-B	360	26-06-2007	444.964	25-09-2015	277.000	25-09-2015	331.600	304.300	Portugal	P. de Ferreira
Vila das Aves-B	68	26-06-2007	269.929	28-08-2015	160.000	28-08-2015	176.600	168.300	Portugal	Santo Tirso
Albufeira-A	145	26-06-2007	348.563	23-07-2015	189.400	23-07-2015	224.300	206.850	Portugal	Albufeira
Moita-A	56	26-06-2007	311.771	25-09-2015	157.200	25-09-2015	172.100	164.650	Portugal	Moita
a transportar								27.629.016		



A 31 de Dezembro de 2015, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma (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								27.629.016		
Pombal-B	146	26-06-2007	335.269	28-08-2015	164.000	28-08-2015	215.900	189.950	Portugal	Pombal
Quarteira-A	146	26-06-2007	460.847	28-08-2015	238.900	28-08-2015	291.900	265.400	Portugal	Loulé
Sacavém-A	162	26-06-2007	403.750	28-08-2015	215.500	28-08-2015	259.200	237.350	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
Viseu Viriato-C	176	26-06-2007	408.249	23-07-2015	276.000	23-07-2015	305.500	290.750	Portugal	Viseu
Fórum Oeiras-B	141	26-06-2007	436.596	25-09-2015	249.000	29-05-2015	276.400	276.400	Portugal	Oeiras
Malveira-U	185	26-06-2007	273.271	28-08-2015	167.300	28-08-2015	201.500	184.400	Portugal	Mafra
Estarreja-B	123	26-06-2007	202.201	28-08-2015	127.000	28-08-2015	135.200	131.100	Portugal	Estarreja
Tavira-B	107	26-06-2007	281.087	23-07-2015	164.000	23-07-2015	182.400	173.200	Portugal	Tavira
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	25-09-2015	154.200	25-09-2015	184.200	169.200	Portugal	Ribeira Grande
Capelas-A	152	26-06-2007	359.419	25-09-2015	234.000	25-09-2015	237.900	235.950	Portugal	Ponta Delgada
Vale de Cambra-C	138	26-06-2007	396.412	25-09-2015	201.200	25-09-2015	220.000	210.600	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
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	25-09-2015	244.100	25-09-2015	257.300	250.700	Portugal	C. de Lobos
Lajes das Flores-A	97	13-03-2008	224.422	25-09-2015	131.300	25-09-2015	134.800	133.050	Portugal	L. das Flores
Canico-AA	73	31-12-2007	179.012	23-07-2015	136.000	23-07-2015	138.100	137.050	Portugal	Santa Cruz
Canico-AB	65	31-12-2007	160.130	23-07-2015	123.000	23-07-2015	124.600	123.800	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	25-09-2015	190.200	25-09-2015	214.000	202.100	Portugal	Porto Moniz
Santa Maria-A	233	31-12-2007	633.495	30-10-2015	481.400	30-10-2015	503.900	492.650	Portugal	Vila do Porto
Nordeste-A	110	31-12-2007	125.228	25-09-2015	85.700	25-09-2015	97.100	91.400	Portugal	Nordeste
Nordeste-B	83	31-12-2007	91.920	25-09-2015	63.600	25-09-2015	64.100	63.850	Portugal	Nordeste
Maia-A	67	31-12-2007	110.562	30-06-2015	67.000	30-06-2015	76.100	71.550	Portugal	Maia
Santa Cruz Flores-A	201	31-12-2007	135.368	25-09-2015	96.400	25-09-2015	104.300	100.350	Portugal	S. C. Flores
Santa Cruz Flores-B	178	31-12-2007	119.944	25-09-2015	83.300	25-09-2015	88.900	86.100	Portugal	S. C. Flores
Povoação Agência-A	325	31-12-2007	393.469	23-07-2015	259.600	23-07-2015	279.000	269.300	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	25-09-2015	86.100	25-09-2015	98.000	92.050	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	25-09-2015	78.100	25-09-2015	86.300	82.200	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	25-09-2015	187.300	25-09-2015	200.000	193.650	Portugal	Vagos
S. Ant. dos Cavaleiros-E	130	31-12-2007	212.760	28-08-2015	130.100	28-08-2015	155.600	142.850	Portugal	Loures
Montijo-A	35	13-03-2008	124.528	28-08-2015	45.500	28-08-2015	52.100	48.800	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	189	30-12-2008	224.588	25-09-2015	188.900	25-09-2015	193.300	191.100	Portugal	Camacha
Santa Cruz-A	156	30-12-2008	116.328	25-09-2015	103.500	25-09-2015	123.600	113.550	Portugal	Santa Cruz
Santana-A	423	30-12-2008	622.393	25-09-2015	515.900	25-09-2015	525.400	520.650	Portugal	Santana
São Vicente-A	404	12-03-2015	130.437	11-03-2015	159.596	11-03-2015	161.600	160.598	Portugal	São Vicente
Olivais Sul-BR	87	30-12-2008	437.681	28-08-2015	358.800	28-08-2015	370.100	364.450	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
Carnaxide-A	141	30-12-2008	408.642	30-06-2015	228.600	30-06-2015	260.700	244.650	Portugal	Oeiras
Setúbal-A	407	30-07-2009	1.103.753	29-01-2015	891.000	29-01-2015	982.935	936.968	Portugal	Setúbal
Benfica-A	369	30-07-2009	1.099.408	29-01-2015	969.000	29-01-2015	1.010.201	989.600	Portugal	Lisboa
Leiria-A	448	30-07-2009	998.064	29-01-2015	814.110	29-01-2015	880.000	847.055	Portugal	Leiria
São João da Madeira-A	670	30-07-2009	1.053.156	29-01-2015	850.230	29-01-2015	954.200	902.215	Portugal	S. J. Madeira
Gondomar-J	289	30-07-2009	779.144	29-01-2015	649.730	29-01-2015	680.300	665.015	Portugal	Gondomar
Faro-B	162	30-07-2009	661.377	27-02-2015	534.445	27-02-2015	540.100	537.272	Portugal	Faro
Amoreiras-BI	445	30-07-2009	2.806.038	27-02-2015	2.590.300	27-02-2015	2.679.654	2.634.977	Portugal	Lisboa
a transportar								46.041.911		



A 31 de Dezembro de 2015, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma (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								46.041.911		
Aveiro-A	895	30-07-2009	2.714.996	27-02-2015	2.269.200	27-02-2015	2.336.433	2.302.816	Portugal	Aveiro
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. N. de Gaia
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. N. de Gaia
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. N. de Gaia
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. N. de Gaia
Carvalhido-Z	272	30-07-2009	871.476	27-02-2015	726.551	27-02-2015	751.200	738.876	Portugal	Porto
Matosinhos-A	348	30-07-2009	1.225.683	27-02-2015	1.055.331	27-02-2015	1.077.400	1.066.366	Portugal	Matosinhos
Matosinhos-E	31	30-07-2009	30.576	27-02-2015	31.700	27-02-2015	33.942	32.821	Portugal	Matosinhos
Guimarães-C	220	30-07-2009	843.420	27-02-2015	726.019	27-02-2015	741.600	733.809	Portugal	Guimarães
Guimarães-G	298	30-07-2009	647.657	27-02-2015	557.507	27-02-2015	582.100	569.804	Portugal	Guimarães
Vila do Conde-AG30	12	30-07-2009	11.220	29-01-2015	10.717	29-01-2015	11.200	10.959	Portugal	Vila do Conde
Vila do Conde-AM	158	30-07-2009	411.811	29-01-2015	358.390	29-01-2015	392.500	375.445	Portugal	Vila do Conde
Lagos-Q	171	30-07-2009	402.879	29-01-2015	336.111	29-01-2015	374.700	355.406	Portugal	Lagos
Faro III-A	95	30-07-2009	237.751	29-01-2015	178.200	29-01-2015	187.900	183.050	Portugal	Faro
Joane-A	87	30-07-2009	152.536	23-07-2015	107.310	23-07-2015	128.100	117.705	Portugal	V. N. Famalicão
Nova Carnaxide-A	66	30-07-2009	138.519	29-01-2015	123.994	29-01-2015	132.300	128.147	Portugal	Oeiras
Covilhã-A	36	30-07-2009	71.212	25-09-2015	62.299	25-09-2015	72.100	67.200	Portugal	Covilhã
Frossos-A	114	30-07-2009	187.427	29-05-2015	148.960	29-05-2015	159.000	153.980	Portugal	Braga
Amadora Academia-A	103	30-07-2009	443.969	27-02-2015	405.300	27-02-2015	411.416	408.358	Portugal	Amadora
Serviços										
Sede (Edif.Solmar)-AJ	959	29-12-2006	975.396	30-10-2015	795.040	30-10-2015	836.400	815.720	Portugal	Ponta Delgada
Sede (Edif.Solmar)-AB	702	29-12-2006	163.322	25-09-2015	147.200	25-09-2015	165.300	156.250	Portugal	Ponta Delgada
Av. José 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	25-09-2015	1.297.228	25-09-2015	1.351.600	1.324.414	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-E	185	30-07-2009	650.580	25-09-2015	580.516	25-09-2015	622.900	601.708	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-G	401	30-07-2009	1.432.113	25-09-2015	1.314.661	25-09-2015	1.374.300	1.344.481	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-P	186	26-06-2007	292.707	30-10-2015	424.348	30-10-2015	502.800	463.574	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-Q	189	26-06-2007	712.190	30-10-2015	601.900	30-10-2015	631.206	616.553	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-O	306	26-06-2007	1.131.673	30-11-2015	957.100	30-11-2015	973.765	965.433	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-R	308	26-06-2007	1.131.673	30-11-2015	963.100	30-11-2015	975.169	969.135	Portugal	Lisboa
Outros										
Ed. Pórtico-BJ	33	30-07-2009	31.735	25-09-2015	29.615	25-09-2015	35.500	32.558	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-BL	32	30-07-2009	31.786	25-09-2015	29.615	25-09-2015	35.200	32.408	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-BP	33	26-06-2007	39.087	30-10-2015	33.114	30-10-2015	37.200	35.157	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-BQ	32	26-06-2007	39.087	30-10-2015	32.927	30-10-2015	36.100	34.514	Portugal	Lisboa
1.4.2 Não Arrendadas										
Habitação										
São Vicente-B	129	12-03-2015	41.877	11-03-2015	103.200	11-03-2015	118.181	110.691	Portugal	São Vicente
São Vicente-C	36	12-03-2015	11.614	11-03-2015	33.600	11-03-2015	36.770	35.185	Portugal	São Vicente
Comércio										
Campanhã-I	85	29-12-2006	228.444	30-06-2015	106.000	30-06-2015	126.600	116.300	Portugal	Porto
Constituição-A	89	29-12-2006	397.793	23-07-2015	330.000	23-07-2015	330.900	330.450	Portugal	Porto
Mozelos-B	180	29-12-2006	199.286	25-09-2015	121.000	25-09-2015	144.000	132.500	Portugal	S. Maria Feira
Padrão de Léguas-A	124	29-12-2006	258.253	29-01-2015	181.000	29-01-2015	188.300	184.650	Portugal	Matosinhos
Ponte de Lima-B	138	29-12-2006	252.158	25-09-2015	183.000	25-09-2015	204.300	193.650	Portugal	Ponte de Lima
Barreiro-A	134	29-12-2006	346.913	25-09-2015	167.200	25-09-2015	194.400	180.800	Portugal	Barreiro
Lagos-A	104	29-12-2006	339.400	30-10-2015	175.300	30-10-2015	197.600	186.450	Portugal	Lagos
Loures-B	70	29-12-2006	235.500	29-01-2015	132.000	29-01-2015	140.000	136.000	Portugal	Loures
Odivelas-A	48	29-12-2006	140.808	25-09-2015	64.800	25-09-2015	76.100	70.450	Portugal	Odivelas
Odivelas-I	68	29-12-2006	190.505	25-09-2015	95.100	25-09-2015	112.900	104.000	Portugal	Odivelas
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	23-07-2015	104.300	23-07-2015	121.500	112.900	Portugal	Sintra
Sintra-B	45	29-12-2006	217.066	23-07-2015	104.300	23-07-2015	121.500	114.400	Portugal	Sintra
Telheiras-Carnide-B	125	29-12-2006	505.652	30-10-2015	249.782	30-10-2015	268.800	259.291	Portugal	Lisboa
Areosa-A	88	29-12-2006	147.297	25-09-2015	108.100	25-09-2015	110.000	109.050	Portugal	Porto
a transportar								86.021.954		



A 31 de Dezembro de 2015, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma (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								86.021.954		
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
Lumiar-A	223	29-12-2006	468.859	28-08-2015	298.000	28-08-2015	372.900	335.450	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
Alto do Lumiar-JS	29	26-06-2007	79.413	25-09-2015	55.000	25-09-2015	62.100	58.550	Portugal	Lisboa
Infante-1B	501	30-07-2009	308.384	28-08-2015	284.000	28-08-2015	287.500	285.750	Portugal	Funchal
Seixal-A	100	26-06-2007	228.940	28-08-2015	142.000	28-08-2015	166.000	154.000	Portugal	Seixal
C. E. Santarém-F	108	26-06-2007	180.388	28-08-2015	114.700	28-08-2015	129.500	122.100	Portugal	Santarém
Valença-A	12	26-06-2007	7.947	28-08-2015	6.500	28-08-2015	7.700	7.100	Portugal	Valença
Valença-J	84	26-06-2007	226.849	28-08-2015	130.000	28-08-2015	135.900	132.950	Portugal	Valença
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	28-08-2015	103.000	28-08-2015	127.300	115.150	Portugal	Almada
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	25-09-2015	160.000	25-09-2015	176.800	168.400	Portugal	Cantanhede
S. Domingos Benfica-GD	185	26-06-2007	459.038	28-08-2015	274.200	28-08-2015	340.800	307.500	Portugal	Lisboa
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
Castelo Maia-AG	142	26-06-2007	201.963	28-08-2015	162.300	28-08-2015	166.000	164.150	Portugal	Maia
Viana do castelo-F	105	26-06-2007	204.689	28-08-2015	131.000	28-08-2015	150.500	140.750	Portugal	V. do Castelo
Maia (DRD e URCR)-B	323	26-06-2007	787.308	29-05-2015	393.000	29-05-2015	416.540	404.770	Portugal	Maia
Oliveira de Frades-B	107	26-06-2007	189.611	29-01-2015	127.000	29-01-2015	129.400	128.200	Portugal	Oliv. de Frades
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	23-07-2015	130.000	23-07-2015	131.000	130.500	Portugal	V. Nova de Gaia
Vizela-AU	48	26-06-2007	91.383	23-07-2015	54.500	23-07-2015	59.000	56.750	Portugal	Vizela
Vizela-BV	51	26-06-2007	98.126	23-07-2015	59.000	23-07-2015	63.000	61.000	Portugal	Vizela
Luis de Camões-E	79	26-06-2007	258.646	23-07-2015	177.400	23-07-2015	183.000	180.200	Portugal	Funchal
Rio Tinto-B	113	26-06-2007	189.636	23-07-2015	115.000	23-07-2015	132.500	123.750	Portugal	Gondomar
Vila Verde-G	65	26-06-2007	123.623	30-06-2015	87.000	30-06-2015	90.000	88.500	Portugal	Vila Verde
Vila Verde-H	77	26-06-2007	145.753	30-06-2015	103.100	30-06-2015	104.000	103.550	Portugal	Vila Verde
Almeirim-A	148	31-12-2007	131.140	23-07-2015	97.100	23-07-2015	109.300	103.200	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. João 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. Nova 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	23-07-2015	134.500	23-07-2015	147.500	141.000	Portugal	Sines
Armação Pêra-H	97	31-12-2007	212.129	23-07-2015	148.600	23-07-2015	149.400	149.000	Portugal	Silves
Olhão-B	129	13-03-2008	336.017	30-10-2015	206.900	30-10-2015	220.500	213.700	Portugal	Olhão
Montijo 2-A	109	13-03-2008	391.373	23-07-2015	141.000	23-07-2015	156.800	148.900	Portugal	Montijo
Ponte da Pedra-E	189	30-12-2008	287.049	30-10-2015	216.000	30-10-2015	246.200	231.100	Portugal	Matosinhos
Bombarral-A	93	30-12-2008	205.985	25-09-2015	150.300	25-09-2015	150.900	150.600	Portugal	Bombarral
Nogueira Maia-B	139	30-12-2008	355.307	25-07-2014	272.600	25-07-2014	316.608	316.608	Portugal	Maia
Entroncamento-A	139	30-12-2008	425.481	25-07-2014	275.400	25-07-2014	327.000	327.000	Portugal	Entroncamento
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	Portimão
V. R. de Santo António-A	81	30-12-2008	307.032	25-09-2015	164.600	25-09-2015	167.600	166.100	Portugal	V R Santo 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	25-09-2015	99.500	25-09-2015	118.400	108.950	Portugal	S. Maria Feira
Mem Martins-C	85	30-12-2008	175.133	29-01-2015	115.428	29-01-2015	124.800	120.114	Portugal	Sintra
a transportar								94.430.474		



A 31 de Dezembro de 2015, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma (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								94.430.474		
Lamego-I	154	30-12-2008	224.452	30-06-2015	142.500	30-06-2015	166.600	154.550	Portugal	Lamego
Ílhavo-L	116	30-12-2008	282.007	25-09-2015	198.200	25-09-2015	200.100	199.150	Portugal	Ílhavo
Setúbal-B	140	30-07-2009	250.504	29-05-2015	200.712	29-05-2015	223.000	211.856	Portugal	Setúbal
Setúbal-C	140	30-07-2009	250.504	29-05-2015	200.712	29-05-2015	223.000	211.856	Portugal	Setúbal
Matosinhos-B	175	30-07-2009	482.317	27-02-2015	351.400	27-02-2015	399.718	375.559	Portugal	Matosinhos
Nova Carnaxide-B	53	30-07-2009	111.149	29-01-2015	95.640	29-01-2015	111.000	103.320	Portugal	Oeiras
Guia-A	79	30-07-2009	327.009	25-07-2014	290.000	25-07-2014	326.000	326.000	Portugal	Albufeira
Sá da Bandeira-A	265	30-07-2009	550.282	23-07-2015	451.010	23-07-2015	455.000	453.005	Portugal	Porto
Sá da Bandeira-B	91	30-07-2009	156.110	23-07-2015	126.363	23-07-2015	144.000	135.181	Portugal	Porto
Sá da Bandeira-C	79	30-07-2009	134.705	23-07-2015	109.038	23-07-2015	125.000	117.019	Portugal	Porto
Sá da Bandeira-D	91	30-07-2009	156.110	23-07-2015	126.363	23-07-2015	144.000	135.181	Portugal	Porto
Sá da Bandeira-E	79	30-07-2009	134.705	23-07-2015	109.038	23-07-2015	125.000	117.019	Portugal	Porto
Sá da Bandeira-F	91	30-07-2009	156.110	23-07-2015	126.363	23-07-2015	144.000	135.181	Portugal	Porto
Sá da Bandeira-G	79	30-07-2009	134.706	23-07-2015	109.038	23-07-2015	125.000	117.019	Portugal	Porto
Sá da Bandeira-H	91	30-07-2009	156.110	23-07-2015	126.363	23-07-2015	144.000	135.181	Portugal	Porto
Sá da Bandeira-I	79	30-07-2009	134.707	23-07-2015	109.038	23-07-2015	125.000	117.019	Portugal	Porto
Sá da Bandeira-J	91	30-07-2009	156.110	23-07-2015	126.363	23-07-2015	144.000	135.181	Portugal	Porto
Sá da Bandeira-K	79	30-07-2009	134.707	23-07-2015	109.038	23-07-2015	125.000	117.019	Portugal	Porto
Sá da Bandeira-L	70	30-07-2009	131.714	23-07-2015	108.123	23-07-2015	122.000	115.061	Portugal	Porto
Sá da Bandeira-M	48	30-07-2009	102.459	23-07-2015	83.000	23-07-2015	84.700	83.850	Portugal	Porto
Sá da Bandeira-N	40	30-07-2009	92.957	23-07-2015	70.000	23-07-2015	75.388	72.694	Portugal	Porto
Samora Correia I-J	14	30-07-2009	2.924	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia I-L	14	30-07-2009	2.924	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia I-M	14	30-07-2009	2.853	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia I-N	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia I-O	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia I-P	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia I-Q	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia I-R	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia I-S	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia I-T	16	30-07-2009	3.317	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.150	3.060	Portugal	Benavente
Samora Correia I-I	14	30-07-2009	3.125	23-07-2015	2.500	23-07-2015	2.970	2.735	Portugal	Benavente
Samora Correia II-I	14	30-07-2009	2.924	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia II-J	14	30-07-2009	2.924	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia II-L	14	30-07-2009	2.924	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia II-M	14	30-07-2009	2.924	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia II-N	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia II-O	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia II-P	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia II-Q	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia II-R	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia II-S	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.750	29-01-2015	2.970	2.860	Portugal	Benavente
Samora Correia II-T	16	30-07-2009	3.317	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.150	3.060	Portugal	Benavente
Samora Correia III-AN	18	30-07-2009	3.690	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.500	3.235	Portugal	Benavente
Samora Correia III-AA	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.000	2.985	Portugal	Benavente
Samora Correia III-AB	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.000	2.985	Portugal	Benavente
Samora Correia III-AC	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.000	2.985	Portugal	Benavente
Samora Correia III-AD	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.000	2.985	Portugal	Benavente
Samora Correia III-AE	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.000	2.985	Portugal	Benavente
Samora Correia III-AF	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.000	2.985	Portugal	Benavente
Samora Correia III-AG	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.000	2.985	Portugal	Benavente
Samora Correia III-AH	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.000	2.985	Portugal	Benavente
Samora Correia III-AI	15	30-07-2009	3.024	29-01-2015	2.970	29-01-2015	3.000	2.985	Portugal	Benavente
Samora Correia III-AJ	12	30-07-2009	2.522	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
Samora Correia III-AL	13	30-07-2009	2.722	29-01-2015	2.600	29-01-2015	2.970	2.785	Portugal	Benavente
a transportar								98.097.241		



A 31 de Dezembro de 2015, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma (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								98.253.766		
Ferragudo-AF Serviços	188	30-07-2009	403.655	25-07-2014	313.706	25-07-2014	363.000	363.000	Portugal	Lagoa
Sede (Edif.Solmar)-AH	959	29-12-2006	975.396	30-10-2015	814.370	30-10-2015	835.900	825.135	Portugal	Ponta Delgada
Sede (Edif.Solmar)-AI	959	29-12-2006	975.396	30-10-2015	814.370	30-10-2015	835.900	825.135	Portugal	Ponta Delgada
Ed. Pórtico-F	185	30-07-2009	698.606	30-11-2015	506.200	30-11-2015	511.700	508.950	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-S	208	26-06-2007	765.869	30-11-2015	552.360	30-11-2015	638.400	595.380	Portugal	Lisboa
Ed. Pórtico-T	208	26-06-2007	765.869	30-11-2015	552.360	30-11-2015	638.400	595.380	Portugal	Lisboa
TOTAL								101.966.746		

Nota 6 - Critérios de valorização dos activos do OIC:

Momento de referência da valorização

- a) O valor da unidade de participação é calculado diariamente nos dias úteis e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira;
- b) O momento de referência para a valorização dos activos da carteira do Fundo ocorre às dezassete horas, hora de Portugal Continental.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da UP

Com a entrada em vigor do RGOIC, os activos do Fundo passaram a ter que obedecer às seguintes regras de valorização:

- a) Os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores;
- b) Em derrogação do disposto na alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição desde o momento em



que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma nova avaliação;

- c)** Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade com outros organismos de investimento alternativo ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projectos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel, são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando as regras constantes nas alíneas anteriores;
- d)** Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo;
- e)** Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, actualizado pela taxa de juros adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
 - 1º) O Fundo: i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transacção; ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel; ii) Transfira a posse para o promitente adquirente;
 - 2º) O preço da promessa de venda seja objectivamente quantificável;
 - 3º) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis;
- f)** Os projectos de construção e os imóveis devem ser avaliados mediante os métodos de avaliação definidos em regulamento da CMVM;
- g)** Os projectos de construção deverão ser reavaliados sempre que exista uma alteração significativa do valor do imóvel, considerando-se para o efeito uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projecto, de acordo com o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização;
- h)** Os imóveis que integrem o património do Fundo serão ainda avaliados, sempre que ocorram indícios de uma alteração significativa do respectivo valor;



- i) As unidades de participação de organismos de investimento imobiliário são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva entidade gestora, excepto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte;
- j) Os restantes valores mobiliários, designadamente as participações em sociedades imobiliárias, são avaliados através dos seguintes critérios definidos no Regulamento da CMVM 2/2015: i) valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; ii) transacções materialmente relevantes, efectuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação; iii) múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de actividade, dimensão e rendibilidade; iv) fluxos de caixa descontados.

Com a entrada em vigor em 18 de Julho de 2015, do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, foi estabelecido no artigo 107.º um regime transitório que permite que o disposto nas alíneas 4 a 7 do artigo 144.º do RGOIC seja aplicado nos seguintes termos:

- a) Em cada semestre civil completo, após a entrada em vigor do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, pelo menos um sexto dos imóveis que ainda não são valorizados nos termos previstos nos referidos números fica abrangida pelas novas regras;
- b) Os imóveis que ainda não estejam a ser valorizados nos termos da alínea anterior continuam a ser valorizados pela entidade responsável pela gestão no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores.

Nota 7 - Discriminação da liquidez

A liquidez do Fundo discrimina-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário	-	-	-	-
Depósitos à ordem	205.582	-	-	971.132
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	-	-	-
Certificados de depósito	-	-	-	-
Outras contas de disponibilidades	-	-	-	-
TOTAL	205.582	-	-	971.132



Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

A 31 de Dezembro de 2015, o Fundo apresentava as seguintes dívidas de cobrança duvidosa, incluídas em cada uma das rubricas de devedores:

Entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Manual do Descanso, Unipessoal, Lda	2.295	-	2.295
TOTAL	2.295	-	2.295

Nota 11 – Ajustamentos de dívidas a receber e provisões

O Fundo apresentava, a 31 de Dezembro de 2015, o seguinte desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Outros	Saldo final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	-	2.841	508	-	2.333
482 – Provisões para encargos	-	-	-	-	-
Total	-	2.841	508	-	2.333

Nota 12 – Impostos retidos na fonte

Discriminação dos impostos retidos na fonte relativos a rendimentos obtidos pelo Fundo no exercício:

Descrição	31-12-2015	31-12-2014
Retenção sobre juros de depósitos á ordem	-	39

Nota 13 – Responsabilidade com e de terceiros

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:



Tipo de responsabilidade	Montantes	
	No início	No fim
Subscrição de títulos	-	-
Operações a prazo de compra – Imóveis	173.000,00	-
Operações a prazo de compra – Outras	-	-
Operações a prazo de venda – Imóveis	-	11.759.000
Operações a prazo de venda – Outras	-	-
Valores recebidos em garantia	-	-
Valores cedidos em garantia	-	-
Outras	-	-
TOTAL	173.000	11.759.000

Em 27 de agosto de 2015, o Fundo celebrou com a sociedade Aliados 107 – Investimentos Imobiliários, Lda. um contrato promessa de compra e venda (CPCV) para a alienação do imóvel do “Edifício Aliados”, pelo valor de 11.000.000 Euros, o qual foi objeto de intermediação imobiliária pela sociedade Servdebt Capital Asset Management, SA. No âmbito deste CPCV, a entidade compradora entregou a título de sinal e princípio de pagamento, o montante de 1.100.000 Euros, o qual ficou depositado na conta do Cartório Notarial, titulada em nome do Notário junto do Novo Banco (Conta Escrow, cuja manutenção é regulada por contrato próprio), para garantia do cumprimento do contrato, até à data da realização da escritura de compra e venda do referido imóvel. A concretização desta operação de venda em curso originará uma mais-valia não reconhecida à presente data de cerca de 400.000 Euros e um custo de intermediação de cerca de 330.000 Euros.

Nota 14 - Outras informações

Dando cumprimento ao disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo, informa-se que:

a) Erros de valorização (n.º 7 do artigo 161.º)

Durante o ano de 2015 não ocorreram erros na valorização do Fundo.

b) Montantes compensatórios (n.º 7 do artigo 161.º)



Durante o ano de 2015 não ocorreram pagamentos ao Fundo ou a participantes com caracter compensatório no decorrer de erros na valorização do Fundo.

Nota 15 - Políticas de remuneração em vigor na Sociedade Gestora

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo no exercício de 2015, a Sociedade Gestora pagou as seguintes remunerações:

Designação	Nº	Valor (Euros)
Colaboradores:		
Remuneração fixa ⁽¹⁾	27	1.491.380
Remuneração variável		
Órgãos sociais:		
Membros executivos ⁽²⁾	3	-
Colaboradores responsável pela gestão:		
Com impacto no perfil de risco do Fundo ⁽³⁾	8	359.816

(1) A Sociedade Gestora suportou um custo total (incluindo equipa dos Fundos Mobiliários e Fundos Imobiliários) no montante referido independentemente do vínculo contratual do colaborador ser com a BGA ou com outra entidade do Grupo. Esse valor inclui custos suportados com direções que desenvolvem a sua actividade no contexto corporativo e/ou serviços partilhados, no entanto os trabalhadores dessas direções não foram considerados no número de colaboradores uma vez que a percentagem de valor imputada é residual.

(2) A Política de Remuneração dos Órgãos Sociais da Sociedade Gestora prevê o não pagamento de qualquer remuneração fixa ou variável para os membros do Conselho de Administração, especificamente relacionada com o desempenho dos respectivos cargos, na medida em que estes já sejam remunerados pelas funções exercidas em outras sociedades do Grupo Banif.

(3) A Sociedade Gestora suportou um custo total no montante referido, com os colaboradores responsáveis pela gestão dos Fundos Imobiliários.

CONTABILISTA CERTIFICADO

BANIF GESTÃO DE ACTIVOS S.G.F.I.M., S.A.



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 exercício findo em 31 de dezembro 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 € 103 106 853 e um total de capital do fundo de € 76 383 382, incluindo um resultado líquido de € 2 298 280), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e no correspondente Anexo.

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 31 de dezembro de 2015, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício 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.

Ênfases

8. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo anterior, refere-se que:

8.1 Por deliberação de 19 de dezembro de 2015, o Banco de Portugal iniciou o processo de aplicação da medida de resolução prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 145.º-E, do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF), ao Banif - Banco Internacional do Funchal, SA. Dado serem entidades interligadas, a medida de resolução envolve ainda, indiretamente, a entidade depositária e participante do Fundo, Banif - Banco de Investimento, SA, a entidade gestora, Banif Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA, e o participante qualificado, Banif Imobiliária, SA, desconhecendo-se a totalidade dos impactos que a mesma poderá vir a originar ao nível do Fundo (património autónomo). Adicionalmente, por comunicado de 22 de dezembro de 2015, o Banco de Portugal fez saber que, *“para efeitos de aplicação de uma medida de resolução, a avaliação de ativos é efetuada de acordo com as normas nacionais e europeias que obrigam à aplicação de parâmetros de valorização próximos de um conceito de liquidação, isto é, consentâneos com uma venda num curto espaço de tempo. Em consequência, os ativos são avaliados a valores significativamente inferiores aos do balanço”*.

Não obstante o referido anteriormente, salienta-se que os fundos de investimento mobiliário são patrimónios autónomos, sem personalidade jurídica, mas dotados de personalidade judiciária, pertencendo ao conjunto dos titulares das respetivas unidades de participação. Nesse âmbito, são administrados por uma entidade gestora, que deve atuar no sentido da proteção dos legítimos interesses dos titulares das unidades de participação, e regem-se nos termos da Lei por regime próprio sendo supervisionados e regulamentados pela CMVM. Nesse enquadramento, os valores dos fundos são avaliados com base no regulamento de gestão e em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, no cumprimento da Lei, dos Regulamentos e das instruções específicas emanadas pela entidade de supervisão.

8.2 O Fundo tem data de liquidação prevista para 19 de dezembro de 2016, a qual poderá ser prorrogada por deliberação da Assembleia de Participantes.

Relato sobre outros requisitos legais

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

Lisboa, 9 de junho de 2016

A handwritten signature in blue ink that reads 'António José Correia de Pina Fonseca'.

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