



## **Relatório de Auditoria**

### **Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras**

#### **Opinião com reservas**

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Imocar – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (o Fundo), gerido pela Norfin – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. (a entidade gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 63.124.861 euros e um total de capital do fundo de 57.682.645 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 5.576.101 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos da matéria apresentada na secção “Bases para a opinião com reservas”, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Imocar – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, gerido pela Norfin – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A., em 31 de dezembro de 2018 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### **Bases para a opinião com reservas**

Em 23 de abril de 2018 emitimos o relatório de auditoria do Fundo relativo às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, onde incluímos uma reserva por limitação de âmbito relacionada com o facto de àquela data o balanço do Fundo incluir ativos imobiliários, no valor de cerca de 60.412 milhares de euros, que se encontravam arrendados a um Grupo de Sociedades que, de acordo com informação pública disponível, se encontrava em negociações com parceiros de negócio e parceiros financeiros de forma a estabelecer condições que lhe permitissem inverter a tendência decrescente da sua atividade e rentabilidade e continuar a aceder aos financiamentos necessários à continuidade das suas operações, sendo que, àquela data, não era ainda conhecido o desfecho dessas negociações. À presente data a situação mantém-se, sendo que o balanço do Fundo, a 31 de dezembro de 2018, inclui ativos imobiliários nesta situação no valor de cerca de 55.479 milhares de euros. Tendo em conta que, a manutenção dos atuais contratos de aluguer dos ativos imobiliários depende do sucesso das negociações que se encontram em curso, a esta data não temos informação suficiente para concluir sobre o impacto que a finalização dessas negociações poderá vir a ter na valorização dos referidos ativos.

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

*PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.  
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal  
Receção: Palácio Sottomayor, Avenida Fontes Pereira de Melo, nº16, 1050-121 Lisboa, Portugal  
Tel +351 213 599 000, Fax +351 213 599 999, www.pwc.pt  
Matriculada na CRC sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000  
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485*

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

### ***Matérias relevantes de auditoria***

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias. Além da matéria descrita na secção “Bases para a opinião com reservas”, consideramos que não existem outras matérias relevantes de auditoria a comunicar neste relatório.

### ***Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização da entidade gestora pelas demonstrações financeiras***

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- a) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- b) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- c) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- d) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- e) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

### ***Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras***

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

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

*mm*

- a) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- b) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do Fundo;
- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- d) concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- e) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- f) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- g) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- h) declaramos ao órgão de fiscalização da entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

mm

### ***Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares sobre o relatório de gestão***

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

### ***Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10º do Regulamento (UE) n.º 537/2014***

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- a) Fomos nomeados/eleitos auditores do Fundo pela primeira vez em 20 de setembro de 2016, conforme consta do n.º 8 do Regulamento de Gestão e da ata do Conselho de Administração nº 187, para um mandato compreendido entre 2016 a 2018;
- b) O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISAs mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- c) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da entidade gestora do Fundo em 19 de março de 2019; e
- d) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo durante a realização da auditoria.

### ***Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo***

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- a) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do Fundo;
- b) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do Fundo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- c) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;

*mm*

- d) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- e) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- f) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- g) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

19 de março de 2019

PricewaterhouseCoopers & Associados  
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.  
representada por:



José Miguel Dantas Maio Marques, R.O.C.

# Norfin

## RELATÓRIO E CONTAS 2018

### IMOCAR - FIIF

Senhores Subscritores,

É com todo o gosto que apresentamos as contas do **IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**, relativas ao ano de 2018, para vossa apreciação.

As contas foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

## **1 - SUMÁRIO EXECUTIVO**

O Fundo foi constituído em 25 de Junho de 2004, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 07 de Abril de 2004.

O capital inicial do Fundo foi de EUR 51.497.350, representado por 10.299.470 unidades de participação com o valor unitário de EUR 5.

Foi decidida a prorrogação do Fundo em Assembleia de Participantes, de 24 de Outubro de 2013, por um período adicional de 10 anos contados do dia 25 de Junho de 2014, passando o seu término a ser 24 de Junho de 2024.

Durante o ano de 2018, a atividade do Fundo centrou-se na manutenção dos contratos de arrendamento em vigor, na colocação de inquilinos nos imóveis em causa e ainda na alienação de alguns dos imóveis.

A 09 de Janeiro de 2018 o Fundo alienou o imóvel da Álvares Cabral através da realização de uma escritura pública de compra e venda em Lisboa. O imóvel foi vendido a duas entidades ( Saraivitas, Lda. e JAPG, Lda.) pelo valor de EUR 450.000.

Em Fevereiro de 2018, o processo de venda do imóvel da Amadora ficou concluído, com a escritura do mesmo, tendo sido transacionado pelo valor total de EUR 140.000, sendo a entidade compradora a "Capítulo d'Oportunidades Unipessoal, Lda.

Em 2018, ficaram devolutos os imóveis sitos na Avenida João Crisóstomo em Lisboa e na Rua 5 de Outubro no Porto, devido às saídas dos anteriores inquilinos SIVA - Sociedade de Importação de Veículos Automóveis, S.A e ACBB NAILS - IMPORT e EXPORT, Lda., respetivamente.

A Norfin tem desenvolvido ações junto de mediadores e desenvolvidos vários contactos no sentido de conseguir arrendar os imóveis em questão.  
 Todos os restantes ativos do Fundo encontram-se arrendados a 100%.

Em 31 de Dezembro de 2018 o total de activos do Fundo era de EUR 63.124.861 dos quais EUR 57.422.025 correspondem a ativos imobiliários. Em 31 de Dezembro de 2018 o Valor Líquido Global do Fundo era EUR 57.682.645.

**Dados Históricos:**

Ano	VLGF	N.º de UP's em Circulação	Valor UP	Rendibilidade
2016	59 187 305	10 299 470	5,7466	6,79%
2017	63 258 746	10 299 470	6,1419	6,88%
2018	57 682 645	10 299 470	5,6005	-8,81%

*Valores em Euros*

	2016	2017	2018
<b>Proveitos</b>	4 759 420	4 635 769	4 325 623
<b>Custos</b>	993 836	564 328	9 901 724
<b>Resultado Líquido</b>	3 765 584	4 071 441	-5 576 101

*Valores em Euros*

Discriminação de custos suportados pelo fundo	2016	2017	2018
Impostos	104 267	103 703	134 450
Comissão de Gestão	12 050	145 189	150 160
Comissão de Depósito	15 542	63 126	65 287
Taxa de Supervisão	3 140	19 151	19 756
Custos de Auditoria	8 000	5 848	5 548

*Valores em Euros*

A valorização dos imóveis corresponde ao seu custo de aquisição, caso se trate da primeira avaliação, ou à média aritmética simples de 2 (duas) avaliações realizadas por peritos avaliadores independentes devidamente credenciados pela autoridade supervisora (CMVM), caso se trate de uma avaliação corrente e periódica.



Os valores que concorrem para a determinação do valor médio das avaliações e, conseqüentemente, para a valorização dos ativos são determinados com base nos critérios, métodos e normas técnicas de avaliação definidas pelas melhores práticas da indústria. Os métodos de avaliação a utilizar, determinantes em cada processo de avaliação enquanto base de definição de valor, são uma escolha discricionária do perito avaliador tendo por base a sua experiência técnica individual, as características intrínsecas do imóvel e os mercados local e global comparáveis.

## 2 - ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

Em 2018, a economia mundial continuou a expandir-se a um ritmo sólido, num quadro de manutenção de condições favoráveis nos mercados financeiros e de trabalho e de níveis relativamente elevados da confiança dos agentes económicos das principais economias avançadas. Ao longo do ano, assistiu-se, contudo, à materialização de alguns riscos negativos, nomeadamente um aumento do protecionismo comercial e focos de turbulência financeira em certas economias emergentes mais vulneráveis, num quadro de normalização da política monetária nos EUA e de um menor apetite ao risco pelos investidores internacionais. Neste contexto, o crescimento do PIB mundial em 2018 denotou uma menor sincronização entre países. O PIB mundial teve um crescimento aproximado de 3,6% em 2018, devendo desacelerar para cerca de 3,3% entre 2019 e 2021.

A expansão da economia mundial deverá continuar a um ritmo mais moderado, num contexto de maturação do ciclo económico e de diminuição gradual dos estímulos de política monetária e de política orçamental nas principais economias avançadas, em particular nos EUA, bem como de desaceleração gradual da economia chinesa. Por seu turno, espera-se a recuperação da atividade nas economias emergentes mais afetadas pelos recentes episódios de turbulência financeira.

Como elementos de incerteza e risco destacam-se: a guerra comercial entre os EUA e a China, o Brexit e a situação política italiana.

As tensões entre os EUA e a China acabaram por afetar a economia mundial nos últimos meses. A imposição de taxas aduaneiras às importações chinesas por parte dos EUA, e a resposta da China, aumentando também estas mesmas taxas aduaneiras às importações norte-americanas, colocou obstáculos nas engrenagens que compõem as cadeias de fornecimento globais.

Quanto ao Brexit, enfrentamos uma corrida de obstáculos exigente. A discussão está em andamento e há incerteza quanto à forma como se irá desenrolar todo o processo. No que diz respeito à situação Italiana, esta é um fator com capacidade para desestabilizar a Zona Euro. Se o confronto entre o governo italiano e a Comissão Europeia aumentar de tom, o prêmio de risco italiano pode disparar e provocar a perda de acesso aos mercados por parte da Itália.

Quanto à economia portuguesa, os dados existentes apontam para a continuação da expansão em 2018, embora a um ritmo inferior ao observado no ano anterior. Após um crescimento real de 2,8% em 2017, o PIB deverá crescer aproximadamente 2,1% no conjunto de 2018.

As projeções do Banco de Portugal para o crescimento do PIB em Portugal encontram-se globalmente alinhadas com as publicadas para o conjunto da área do euro pelo Banco Central Europeu (crescimento de 1,8% em 2019 e 1,7% em 2020).

O período de recuperação que se seguiu a 2013 caracterizou-se pela continuação do aumento do peso das exportações no PIB, uma tendência extensível a todas as componentes, com destaque para o turismo, que apresentou o maior crescimento acumulado.

A economia portuguesa deverá manter, à semelhança do observado desde 2012, uma situação de capacidade líquida de financiamento face ao exterior. O saldo conjunto das balanças corrente e de capital deverá situar-se em média em 1,3% do PIB em 2018-20, relativamente inalterado face ao nível de 2017.

Após um crescimento muito dinâmico em 2017, o emprego deverá retomar em média no horizonte de projeção uma evolução mais em linha com a sua relação histórica com a atividade, o que permitirá a continuação de uma trajetória descendente da taxa de desemprego, embora mais moderada do que nos anos recentes.

A inflação, medida pelo Índice Harmonizado de Preços no Consumidor, deverá manter-se em níveis relativamente contidos e inferiores aos projetados para a área do euro.

A tendência global de crescente alocação de capital a ativos imobiliários como uma alternativa aos produtos financeiros tradicionais continua a dinamizar a atividade de investimento imobiliário mundial. Portugal tem sido favorecido pelo bom comportamento da economia, pelo dinamismo do mercado ocupacional e por uma relação risco/retorno muito favorável face à grande maioria dos mercados europeus.

O ano de 2018 constituiu um ano recorde em termos de volume de investimento em imobiliário comercial em Portugal.

A atividade de investimento foi caracterizada pela elevada presença de operações de grande dimensão, situando-se o valor médio por negócio nos EUR 70 milhões, duplicando o valor de 2017.

O volume de transações em investimento em 2018 rondou os EUR 3.000 milhões, por comparação com o ano de 2017 em que o valor foi cerca de EUR 2.000 milhões.

O grande número de portfólios transacionados explica a forte subida deste valor. Desde o início do ano de 2018 foram transacionados dez portfólios de ativos, todos eles adquiridos por investidores estrangeiros e na sua maioria de ativos de retalho ou escritórios.

O capital estrangeiro continuou a ser o principal impulsionador da atividades, representando um peso recorde de 98% do total investido.

Os investidores franceses foram responsáveis pela maior parcela, 35% do total, seguidos pelos espanhóis, com 29% e por investidores originários do Reino Unido, responsáveis por 20% do total.

Para 2019 espera-se um ano dinâmico, com a maioria dos setores a continuar ativos, influenciados também pelas taxas de juro que deverão manter-se baixas.

A venda de portólios de ativos imobiliários e de crédito malparado por parte da banca, tal como a maior atenção dos investidores nos ativos alternativos nas áreas da saúde, desporto e residências especializadas.

Para além disso o lançamento dos anunciados REIT poderá captar um volume de capitais muito interessante para o setor. Torna-se essencial para que o mercado continue dinamizado que haja uma maior garantia de estabilidade fiscal e legal, de modo a não afastar os investidores do nosso país.

### **3 - PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO**

#### **3.1. Ativos sob gestão - Atividade Operacional**

##### **Av. Marechal Gomes Costa - 1317**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a comércio, localizado na Avenida Marechal Gomes da Costa 15 a 15A, freguesia de Santa Maria dos Olivais, concelho de Lisboa. Este ativo corresponde às antigas instalações industriais da Metalúrgica Luso-Italiana e possuía diversas construções destinadas a armazém e afetas à atividade industrial.

O Pedido de Informação Prévia (PIP), aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa, prevê a reconversão da área industrial numa área de natureza comercial, na qual se prevê a instalação de um concessionário automóvel. O projeto preconiza a construção de áreas de venda, áreas de exposição, áreas de apoio e áreas reservadas a oficinas.

#### **PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA - 31 de Dezembro de 2018**

Ativo	A.B.C	Uso
	[m2]	
IMÓVEL	8.722,00	Comércio
<b>Total:</b>	<b>8.722,00</b>	

Atualmente, o imóvel existente encontra-se arrendado à entidade SIVA, sendo esta entidade responsável pelo processo de remodelação a desenvolver no âmbito do PIP anteriormente referido.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2018**

Inquilino	A.B.C
	[m2]
SIVA	8.722,00
<b>Total:</b>	<b>8.722,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2018**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
8.722,00	-	-

**Barreiro - 3774**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a comércio e serviços, localizado na E.M.510 - Quinta da Graciosa, Lote 4, freguesia de Santo António da Charneca, concelho do Barreiro. O imóvel possui uma utilização mista, com uso comercial, serviços e armazém.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2018**

Inquilino	A.B.C
	[m2]
SOAUTO, SA	3.489,00
<b>Total:</b>	<b>3.489,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2018**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
3.489,00	-	-

**Conde Almofter - 1151A**

O imóvel corresponde a uma fração autónoma inserida num prédio localizado na Rua Conde de Almofter 106C, freguesia de São Domingos de Benfica, concelho de Lisboa. O imóvel corresponde a uma área comercial, localizada no piso térreo do edifício, composta pelo piso térreo e por um mezzanine.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2018**

Inquilino	A.B.C
	[m2]
PROTECÇÃO PLUS	198,00
<b>Total:</b>	<b>198,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2018**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
198,00	-	-

**Est. Laranjeiras - 1137**

O imóvel corresponde a 5 (cinco) frações autónomas localizadas na Estrada das Laranjeiras 208, freguesia de São Domingos de Benfica, concelho de Lisboa. Este ativo compreende uma zona de comércio, zona de armazenagem e zona de estacionamento automóvel.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2018**

Inquilino	A.B.C
	[m2]
SOAUTO, SA	4.071,00
<b>Total:</b>	<b>4.071,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2018**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
4.071,00	-	-



**João Crisóstomo - 635A**

O imóvel corresponde a uma fração autónoma de um prédio localizado na Avenida João Crisóstomo 13 a 13A, freguesia de Nossa Senhora de Fátima, concelho de Lisboa. O ativo corresponde a uma loja destinada a comércio de automóveis novos, composto por um piso térreo e uma área em mezzanine.

O contrato de arrendamento terminou em 31/10/2018. Estão neste momento a ser tomadas as várias diligências no sentido de se arrendar o imóvel, através de vários contactos quer com mediadoras, bem como com contactos diretos com entidades que procuram a Norfin para o arrendamento de espaços.

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2018**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
399,00	399,00	100%

**Laranjeiras, 12 - 1040**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a armazém, localizado na Estrada das Laranjeiras 12, 24 e 24A, freguesia de São Domingos de Benfica, concelho de Lisboa.

O edifício possui 2 pisos acima da cota de soleira que se destinam à reparação de automóveis. Adicionalmente, possui, como dependências, uma casa de habitação com 3 pisos elevados que se destina a armazém e refeitório; um armazém de piso térreo utilizado como posto médico; e uma área de logradouro destinada a estacionamento.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2018**

Inquilino	A.B.C
	[m2]
SOAUTO, SA	3.694,00
<b>Total:</b>	<b>3.694,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2018**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
3.694,00	-	-

**Porto - 12488**

O imóvel corresponde a uma fração autónoma destinada a comércio, inserida num edifício habitacional localizado na Rua 5 de Outubro 393 e 403 tornejando com a Rua de Vanzeleres 392 e 400, freguesia de Cedofeita, concelho do Porto.

O contrato de arrendamento terminou em 31/07/2018. Estão neste momento a ser tomadas as várias diligências no sentido de se arrendar o imóvel, através de vários contactos quer com mediadoras, bem como com contactos diretos com entidades que procuram a Norfin para o arrendamento de espaços.

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2018**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
248,00	248,00	100%

**R. Flora - 3985 + 4183**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a comércio, localizado na Praceta da Flora 78, união de freguesias de Carcavelos e Parede, concelho de Cascais.

O imóvel encontra-se ocupado por um concessionário automóvel e compreende instalações comerciais, oficinas e uma área de apoio administrativa. O edifício é composto por 1 piso em cave e 1 piso térreo, possuindo um logradouro destinado a estacionamento automóvel.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2018**

Inquilino	A.B.C
	[m2]

AUTOLOMBOS, LDA.	1.159,00
<b>Total:</b>	<b>1.159,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2018**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
1.159,00	-	-

**Vila Nova da Rainha - 386**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a armazém, localizado no Lugar do Arneiro - Quinta da Mina - Casal de São Pedro, freguesia de Vila Nova da Rainha, concelho da Azambuja.

O ativo encontra-se a ser explorado para a comercialização de automóveis usados, sendo o armazém composto por 1 piso térreo e uma área em mezzanine, com um logradouro destinado a estacionamento automóvel.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2018**

Inquilino	A.B.C
	[m2]
SIVA	790,00
<b>Total:</b>	<b>790,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2018**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
790,00	-	-

**Vila Nova da Rainha - 574**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a armazém, localizado no Lugar do Arneiro - Quinta da Mina - Casal de São Pedro, freguesia de Vila Nova da Rainha, concelho da Azambuja. O ativo é composto por um edifício utilizado como apoio administrativo, por uma zona de oficina, zona de armazém e uma área no logradouro destinada a estacionamento automóvel.



**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2018**

Inquilino	A.B.C
	[m2]
SIVA	18.864,00
<b>Total:</b>	<b>18.864,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2018**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
18.864,00	-	-

**Vila Nova da Rainha - 616**

O imóvel corresponde a um prédio urbano destinado a armazém, localizado na E.N. 3 - km 5,7, na freguesia de Vila Nova da Rainha, concelho da Azambuja.

O ativo corresponde a um armazém com mezzanine, destinado a comércio de automóveis usados, composto por 1 piso térreo e uma área de logradouro destinada a estacionamento automóvel.

**ESPAÇOS ARRENDADOS - 31 de Dezembro de 2018**

Inquilino	A.B.C
	[m2]
LGA	5.839,00
<b>Total:</b>	<b>5.839,00</b>

**INFORMAÇÃO GERAL - 31 de Dezembro de 2018**

Área total	Área livre	Vacancy
[m2]	[m2]	[%]
5.839,00	-	-

**4 - APLICAÇÃO DE RESULTADOS**

O resultado líquido negativo de EUR 5.576.101,26 será integralmente transferido para Resultados Transitados.

**5 - PERSPETIVAS PARA O ANO 2019**

O objetivo do Fundo será a manutenção dos imóveis existentes em boas condições de conservação por forma a possibilitar a alienação ou o arrendamento dos ativos numa forma célere.

A preservação do relacionamento atual com os inquilinos por forma a se obter uma valorização crescente do capital investido, no sentido da obtenção de um rendimento estável e crescente para o Fundo, também é um dos objetivos a manter para o ano de 2019.

Lisboa, 14 de Março de 2019



IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO  
 BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(valores em Euros)

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO				PASSIVO						
		Notas	Bruto	Mv / AI	2018 mv/nd	Líquido	2017 Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2018	2017
32	ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
	Construções	1, 3	60.240.804	1.530.725	(4.349.504)	57.422.025	61.451.067	61	CAPITAL DO FUNDO	2	51.497.350	51.497.350
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		60.240.804	1.530.725	(4.349.504)	57.422.025	61.451.067		Unidades de Participação			
412	CONTAS DE TERCEIROS								Variáveis Patrimoniais	2	11.761.396	7.689.955
413+ ... +419	Devedores por rendas vencidas	14	4.614.584			4.614.584	3.782.441	47	Resultados Transitórios	2		
	Outras Contas de Devedores	14	54			54	197		Resultados Distribuídos	2	(5.576.101)	4.071.441
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		4.614.638	-	-	4.614.638	3.782.638		Resultados Líquidos do Período	2	57.692.645	63.258.746
12	DISPONIBILIDADES								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			
	Depósitos à Ordem	7	1.088.198			1.088.198	625.596		PROVISÕES ACUMULADAS	8	4.303.458	27.510
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		1.088.198			1.088.198	625.596		Para Crédito Vencido		4.303.458	27.510
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								CONTAS DE TERCEIROS			
52	Acréscimos de Provelhos a receber							423	Comissões e outros encargos a Pagar	15	29.679	32.570
58	Despesas com Custo Diferido							424+ ... +429	Outras Contas de Credores	15	166.995	366.961
59	Outros Acréscimos e Diferimentos							432	Empréstimos Não Titularizados			
	Contas Transitórias Ativas							44	Adiantamentos por venda de imóveis	15		100.000
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		196.674	499.532
	TOTAL DO ATIVO		65.943.640	1.530.725	(4.349.504)	63.124.861	65.863.301		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	TOTAL DO NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO					10.299.470	10.299.470		Acréscimos de Custos	18	244.875	248.215
									Recursos com Provelho Diferido	18	654.257	1.784.553
									Outros Acréscimos e Diferimentos	18	42.952	44.745
									Contas Transitórias Passivas			
									TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		942.084	2.077.513
									TOTAL DO PASSIVO		63.124.861	65.863.301
									VALOR UNITÁRIO DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO		5.6005	6.1419

Abreviaturas: Mv - Mais Valores; mv - Menos Valores; AI - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

O Contabilista Certificado

*Luísa Pereira*

O Conselho de Administração

*[Assinatura]*  
*A. Silva*

**IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**  
 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(valores em Euros)

CÓDIGO	CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		Notas	Período	
	DESIGNAÇÃO	2018	2017	DESIGNAÇÃO		2018	2017
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES			PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
722	De Operações Correntes			Da Carteira de Títulos e Participações			
723	De Operações Extrapatrimoniais			Outros, de Operações Correntes			
724+...+728	COMISSÕES			De Operações Extrapatrimoniais			
729	Da Carteira de Títulos e Participações			RENDIMENTO DE TÍTULOS			
	Em Activos Imobiliários			Da Carteira de Títulos e Participações			
	Outras, de Operações Correntes	235.575	227.784	De Outras Operações Correntes			
	De Operações Extrapatrimoniais			De Operações Extrapatrimoniais			
732	PERDAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			GANHOS OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
733	Na Carteira de Títulos e Participações			Da Carteira de Títulos e Participações			
731+738	Em Activos Imobiliários			Em Activos Imobiliários	1	398.550	231.568
739	Outras, em Operações Correntes	5.146.942	166.000	Outros, em operações correntes			
	Em Operações Extrapatrimoniais			Em Operações Extrapatrimoniais			
	IMPOSTOS			REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO DE PROVISÕES			
7411 + 7421	Imposto sobre o rendimento		362	Provisões para crédito vencido		809	
7412 + 7422	Impostos indirectos	66.407	32.429	Provisões para encargos			
7418 + 7428	Outros impostos	68.042	70.913	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	19	3.931.618	4.403.767
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
752	Provisões para crédito vencido		8.901	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		4.320.978	4.635.335
76	Provisões para encargos	105.772	57.275				
77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	490	605				
	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	9.899.985	564.268				
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)						
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
782	Valores Incobráveis			Recuperação de Incobráveis			
783	Perdas Extraordinárias			Ganhos Extraordinários			
784+...+788	Perdas de Exercícios Anteriores	1.661	60	Ganhos de Exercícios Anteriores		4.142	435
	Outras Perdas Eventuais	78		Outros Ganhos Eventuais		504	
66	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	1.739	60	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D) (EVENTUAIS (D))		4.646	435
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)						
	TOTAL	9.901.724	4.635.770	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		(5.576.101)	
				TOTAL		9.901.724	4.635.770
8X2-7X2-7X3	Resultados da Carteira Títulos			Resultados Eventuais		2.907	375
8X3+86-7X3-76	Resultados de Activos Imobiliários	(932.546)	4.412.059	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		(5.441.651)	4.175.145
8X9-7X9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais			Resultados Líquidos do Período		(5.576.101)	4.071.442
B-A+7411+7421	Resultados Correntes	(5.512.801)	4.103.496				

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

*Luísa Pereira*

*A. M. M. M.*

**IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**  
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

(valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	2018	2017
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>			
<b>RECEBIMENTOS</b>			
Subscrição de unidades de participação		-	-
<b>PAGAMENTOS</b>			
Rendimentos pagos aos participantes		-	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		-	-
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>			
<b>RECEBIMENTOS</b>			
Alienação de activos imobiliários		490.000	-
Rendimento de activos imobiliários		1.234.857	1.452.625
Adiantamentos por conta de venda de imóveis		-	100.000
		1.724.857	1.552.625
<b>PAGAMENTOS</b>			
Aquisição de activos imobiliários			
Comissões em activos imobiliários			
Aquisição de activos imobiliários			
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários		(109.211)	(64.264)
		(109.211)	(64.264)
<b>Fluxo das operações sobre activos imobiliários</b>		<b>1.615.646</b>	<b>1.488.361</b>
<b>PAGAMENTOS</b>			
Comissão de gestão		(150.698)	(144.369)
Comissão de depósito		(65.859)	(62.248)
Juros de empréstimos bancários		-	-
Reembolso de empréstimos obtidos		-	-
Impostos e taxas		(939.119)	(1.032.204)
Outros pagamentos correntes		(1.368)	(1.047)
		(1.157.044)	(1.239.868)
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>(1.157.044)</b>	<b>(1.239.868)</b>
<b>Saldo dos Fluxos Monetários do Período (A)</b>		<b>458.602</b>	<b>248.493</b>
<b>Disponibilidades no Início (B)</b>	7	629.596	381.103
<b>Disponibilidades no Fim do Período (C) = (B) + (A)</b>		<b>1.088.198</b>	<b>629.596</b>

O Contabilista Certificado

*Carisa Pereira*

O Conselho de Administração

*S. M. M. J.*

## ANEXO ÀS CONTAS

### IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O Imocar - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado por Fundo Imocar), foi constituído de acordo com Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto - Lei n.º 60/2002, de 20 de março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de janeiro, e foi autorizado por comunicação da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, datada de 7 de abril de 2004, tendo iniciado a sua atividade em 25 de junho de 2004. Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, constituído por um prazo de 10 anos. A prorrogação do Fundo foi decidida em Assembleia de Participantes em 24 de outubro de 2013, por um período adicional de 10 anos contando do dia 25 de junho de 2014, passando o seu término a ser 24 de junho de 2024.

Nos termos da lei e do regulamento de Gestão do Fundo, este será essencialmente composto por valores imobiliários e ativos líquidos previstos no regulamento de gestão, ou outros legalmente autorizados.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela NORFIN – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. (Sociedade Gestora). As funções de banco depositário são exercidas pela Caixa Económica Montepio Geral, S.A. As Unidades de Participação (UP) são detidas por um único participante, SAG GEST – Solução Automóveis Globais SGPS, SA (Grupo SAG) que inclui, entre outras empresas a SIVA SA., LGA - Logística Automóvel, SA., Soauto, SA e Autolombos SA.

É opinião da Sociedade Gestora que as demonstrações financeiras do Fundo dão uma imagem verdadeira e apropriada da sua situação financeira e dos resultados das operações em conformidade com os princípios contabilísticos aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela CMVM, através do Regulamento nº2/2005, de 18 de maio de 2005, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

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

a) Continuidade da Operação

O Fundo encontra-se a operar continuamente até à data da sua duração fixado em Assembleia de Participantes.

b) Consistência

Não ocorreram, no decorrer do exercício a que estas demonstrações financeiras dizem respeito, alterações às regras, princípios, critérios e políticas contábilísticas pelo que as demonstrações financeiras relativas ao período de 2018 são, em todos os aspetos materialmente relevantes, comparáveis às do período de 2017.

c) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

d) Comissão de gestão

De acordo com a lei, a comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços que lhe sejam prestados.

Segundo o Regulamento de Gestão do Fundo, pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora receberá do Fundo uma comissão de gestão anual de 0,23%, calculada diariamente sobre o ativo total do Fundo.

e) Comissão de depósito

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo, nos termos da lei.

Segundo o Regulamento de Gestão do Fundo, a comissão do banco depositário é calculada diariamente através da aplicação de uma taxa anual de 0,10% sobre o ativo total do Fundo.

f) Taxa de Supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia de cada mês. A taxa mensal em vigor no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de 0,0266%.

g) Imóveis

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efetuados, obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados, uma vez que deverão refletir o seu valor venal, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido caso fossem vendidos em condições normais de mercado.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de janeiro (que veio alterar o Decreto-Lei nº 60/2002), as aquisições de bens imóveis e as respetivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, registados na CMVM, nomeados de comum acordo entre a Sociedade Gestora e o Banco Depositário, com uma periodicidade mínima de dois anos.

A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, sendo analisada por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes. Os imóveis devem estar valorizados no intervalo compreendido entre o custo de aquisição e a média aritmética simples das avaliações periciais. Os ajustamentos positivos resultantes de novas avaliações de imóveis (Mv/Af) são registados numa conta de balanço (classe 3, #38) por conta partida de uma conta de demonstração de resultados de proveitos (classe 8, #83). Por sua vez, os ajustamentos negativos (mv/ad) são igualmente registados numa conta de balanço (classe 3, #38) em contrapartida de uma conta de demonstração de resultados de custos (classe 7, #73). A classificação em termos de balanço é feita na mesma conta dado que a mesma tem natureza mista.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração de resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu custo de aquisição. Simultaneamente, são anulados os ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis incluídos na Demonstração de resultados, por contrapartida das rubricas "Mais-valias" e "Menos-valias" do ativo.

Nos imóveis destinados ao arrendamento, as rendas são reconhecidas como proveitos no ano a que respeitam, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica "Receitas com proveito diferido".

h) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber.

Os riscos de cobrança identificados são refletidos através de uma conta de ajustamentos.

i) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, isto é, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados e resultado líquido do período.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas cuja numeração é omissa neste anexo, não são aplicáveis ao Fundo Imocar ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.



## Nota 1

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

Compete à Sociedade Gestora determinar, em cada momento, o valor dos imóveis que integram o património do Fundo. O quadro seguinte identifica a diferença entre o valor contabilístico e o valor resultante da média simples das duas avaliações periciais.

Imóveis	Valor Contabilístico 31/12/2017	+/- Valia Potencial	Valor Contabilístico Líquido 31/12/2018 (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
1 Ed. Vila Nova Rainha - artº.386	2.715.650	(167.150)	2.548.500	2.548.500	-
2 Ed. Vila Nova Rainha - artº.574	30.361.000	(1.451.700)	28.909.300	28.909.300	-
3 Ed. Vila Nova Rainha - artº.616 A	4.425.500	(391.200)	4.034.300	4.034.300	-
4 Ed. Porto - artº.11275	247.800	(4.250)	243.550	243.550	-
5 Ed. Barreiro - artº.3774	2.014.500	(97.600)	1.916.900	1.916.900	-
6 Ed. Amadora - artº.1358 c)	150.250	-	-	-	-
7 Ed. João Crisóstomo - artº.616 A	1.277.500	195.100	1.472.600	1.472.600	-
8 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 A	374.775	(77.831)	296.944	296.944	-
9 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 B	135.838	(41.609)	94.229	94.228	-
10 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 C	1.401.525	(250.715)	1.150.810	1.150.810	-
11 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 D	296.943	142.373	439.316	439.316	-
12 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 E	926.988	127.570	1.054.558	1.054.557	-
13 Ed. Laranjeiras 12- artº.1040	3.621.350	157.500	3.778.850	3.778.850	-
14 Ed. Pedro Álvares Cabral - artº.844 A c)	423.950	-	-	-	-
15 Ed. Conde Almoester - artº.1151 A	217.000	9.900	226.900	226.900	-
16 Ed. Rua da Flora - Carcavelos	1.354.850	(37.950)	1.316.900	1.316.900	-
17 Av. Marechal Gomes da Costa (a)	11.505.650	(2.886.615)	9.938.370	9.938.370	-
<b>TOTAL</b>	<b>61.451.067</b>	<b>(b) (4.774.177)</b>	<b>57.422.026</b>	<b>57.422.025</b>	<b>-</b>

- a) O Valor Contabilístico líquido a 31/12/2018 do imóvel Marechal Gomes da Costa resulta dos ajustamentos das avaliações ocorridas no período de 2018 e da imputação de custos ao imóvel no valor de 1.319.334,79 Euros.
- b) Classificação na Demonstração dos Resultados dos (4.774.177) Euros.  
Ganhos em ativos imobiliários 362.500 Euros  
Perdas em ativos imobiliários (5.136.677) Euros
- c) Os imóveis Ed. Pedro Álvares Cabral e Ed. Amadora foram vendidos, respetivamente, a 09/01/2018 e a 08/02/2018, gerando mais e menos valias incluídas na Demonstração de Resultados:  
Ganhos em ativos imobiliários 26.050 Euros  
Perdas em ativos imobiliários (10.250) Euros

*Handwritten signature and initials*

(B) Ver Nota 3

O Fundo tem o valor contabilístico dos imóveis ajustados à média aritmética simples das avaliações.

## Nota 2

O Patrimônio do Fundo está titulado através de unidades de participação iguais com um valor base de cinco Euros cada.

O movimento no Capital do Fundo, durante o exercício, foi o seguinte:

Número de unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação no período em referência:

Descrição	No Início	Subscr.	Resgates	Dist. Res	Outros	Res.Per	Transferências	No Fim
Valor base	51.497.350	-	-	-	-	-	-	51.497.350
Diferença subs. resgates	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Transitados	7.689.955	-	-	-	-	-	4.071.441	11.761.396
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	4.071.441	-	-	-	-	-5.576.101	(4.071.441)	-5.576.101
SOMA	63.258.746	-	-	-	-	-5.576.101	0	57.682.645
Nº unidades participação	10.299.470							10.299.470
Valor unid. participação	6,1419							5,6005

A variação da conta de Resultados Transitados, relativamente a 2017, deve-se à transferência do resultado do ano anterior aprovado em ata.

As unidades de participação do fundo a 31 de dezembro de 2018, são detidas na sua totalidade pela empresa SAG GEST – Soluções Automóvel Globais, SGPS, S.A.:

Nome	Nº Unidades de Participação	%
SAG GEST – Soluções Automóvel Globais, SGPS, S.A.	10 299 470	100,00%
Total	10 299 470	100,00%

su  
5  
Hof  
H

## Nota 3

### Inventário das aplicações em imóveis

31 de dezembro de 2018

Descrição dos Imóveis	Área (m²)	Ano	Valor de Aquisição	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do Imóvel
				Data	Valor	Data	Valor	
1.4 Construções Acabadas								
1.4.1 Arrendadas								
Habitação								
Comércio								
5 Ed. Barreiro - artº.3774	3.489	2004	1.730.150	01-09-2018	1.968.800	01-09-2018	1.865.000	1.916.900
8 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 A	229	2004	153.597	01-09-2018	273.200	01-09-2018	320.689	296.944
9 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 B	61	2004	40.914	01-09-2018	88.200	01-09-2018	100.256	94.228
10 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 C	1.281	2004	859.201	01-09-2018	1.070.700	01-09-2018	1.230.920	1.150.810
11 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 D	599	2004	401.766	01-09-2018	428.200	01-09-2018	450.431	439.316
12 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 E	1.901	2004	1.275.052	01-09-2018	1.115.200	01-09-2018	993.915	1.054.557
13 Ed. Laranjeiras 12- artº.1040	3.694	2004	3.206.100	01-09-2018	3.851.300	01-09-2018	3.706.400	3.778.850
15 Ed. Conde Almoester - artº.1151 A	198	2004	269.050	01-09-2018	207.800	01-09-2018	246.000	226.900
16 Ed. Rua da Flora - Carcavelos	1.159	2006	1.500.819	01-09-2018	1.308.300	01-09-2018	1.325.500	1.316.900
17 Av. Marechal Gomes da Costa	15.000	2010	13.148.052	01-09-2018	10.623.400	01-09-2018	9.253.340	9.938.370
Serviços								
Outros								
1 Ed. Vila Nova Rainha - artº.386	790	2004	2.917.750	01-09-2018	2.632.500	01-09-2018	2.464.500	2.548.500
2 Ed. Vila Nova Rainha - artº.574	18.864	2004	29.265.350	01-09-2018	29.596.600	01-09-2018	28.222.000	28.909.300
3 Ed. Vila Nova Rainha - artº.616 A	5.839	2004	4.029.500	01-09-2018	4.130.600	01-09-2018	3.938.000	4.034.300
1.4.2 Não Arrendadas								
4 Ed. Porto - artº.11275	248	2004	432.003	01-09-2018	242.400	01-09-2018	244.700	243.550
7 Ed. João Crisóstomo - artº.616 A	399	2004	1.011.500	01-09-2018	1.580.200	01-09-2018	1.365.000	1.472.600
	<b>53.751</b>		<b>60.240.804</b>		<b>59.117.400</b>		<b>55.726.650</b>	<b>57.422.025</b>

## Nota 7

### Discriminação da liquidez do fundo:

Em 31 de dezembro de 2018, esta rubrica é composta por dois depósitos à ordem no valor de 1.088.198 Euros.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário	-	-	-	-
Depósitos à ordem	629.596	2.757.078	2.298.477	1.088.198
Depósitos a prazo e compré-aviso	-	-	-	-
Certificado de depósito	-	-	-	-
Outras contas de disponibilidades	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>629.596</b>	<b>2.757.078</b>	<b>2.298.477</b>	<b>1.088.198</b>

SM  
REP  
6  
L

## Nota 8

### Dívidas de cobrança duvidosa:

Em 31 de dezembro de 2018 existiam dívidas de cobrança duvidosa, no montante de 4.303.458 Euros para as quais se encontravam constituídos ajustamentos de igual montante.

	Devedores por rendas vencidas	
	2018	2017
SIVA	4.158.962	
Autolombos	117.795	
Intergincho	8.910	8.910
Luís Filipe Fernandes Mota	17.791	18.600
	<u>4.303.458</u>	<u>27.510</u>

Durante o exercício de 2018, como é conhecido pelas informações públicas existentes, as dificuldades de liquidez do Grupo SAG continuaram sem solução. Neste contexto, a entidade gestora do Fundo, decidiu constituir uma provisão no valor de 4.158.962 euros, relativa às rendas vencidas dos imóveis Marechal Gomes da Costa, João Crisóstomo e Vila Nova da Rainha, em dívida pela entidade SIVA, detida pelo Grupo SAG.

A entidade gestora do Fundo continuará a acompanhar o evoluir da situação, de forma regular, tomando, as decisões necessárias em face das circunstâncias que existirem em cada período.

7  
Su  
Mef  
7

## Nota 11

**Desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas:**

**2018**

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo final
751 - Ajustamentos para crédito vencido				
Ed. Vila Nova Rainha - artº.574				
SIVA, SA	-	3.076.008		3.076.008
Ed. Vila Nova Rainha - artº.616 A				
SIVA, SA	-	432.700		432.700
Ed. João Crisóstomo - artº.616 A				
SIVA, SA	-	175.254		175.254
Ed. Rua da Flora - Carcavelos				
Autolombos	-	117.795		117.795
Av. Marechal Gomes da Costa				
SIVA, SA	-	475.000		475.000
Edifício Amadora - Art.º 1358				
Luís Filipe Fernandes Mota	18.600		(809)	17.791
Conde Almoester Artº 1151 - A				
Interguincho - Comércio de Veículos, Lda	8.910	-	-	8.910
<b>Total</b>	<b>27.510</b>	<b>4.276.757</b>	<b>(809)</b>	<b>4.303.458</b>

**2017**

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo final
Edifício Amadora - Art.º 1358				
Luís Filipe Fernandes Mota	9.699	8.901	-	18.600
Conde Almoester Artº 1151 - A				
Interguincho - Comércio de Veículos, Lda	8.910	-	-	8.910
<b>Total</b>	<b>18.609</b>	<b>8.901</b>	<b>-</b>	<b>27.510</b>

Durante o exercício de 2018, foram provisionadas as rendas mensais dos inquilinos SIVA, SA e Autolombos.

Para a constituição da provisão das rendas da SIVA, foram contabilizadas todas as rendas em dívida à data de 31/12/2018:

Inquilino	Imóvel	Mês	Renda em Dívida
SIVA	Av. Marechal Gomes Costa	06-2017, 12-2017 e 06-2018 a 12-2018	475.000
SIVA	Vila Nova Rainha - 574	06-2017, 12-2017 e 08-2018 a 12-2018	3.076.008
SIVA	Vila Nova Rainha - 814	06-2017, 12-2017 e 06-2018 a 12-2018	432.700
SIVA	João Crisóstomo	06-2017, 12-2017 e 11-2018	175.254
			<u>4.158.962</u>

*Handwritten signature and initials*  
8

## Nota 12

### Regime Fiscal aplicável antes 01 de julho 2015

Nos termos do disposto no Art.º 22, do Estatuto dos Benefícios Fiscais (revisto e republicado nos termos do Art.º 1 do Decreto-Lei n.º 198/2001, de 3 de julho) os rendimentos dos fundos de investimento imobiliários constituídos de acordo com a legislação nacional são objeto de um regime específico de tributação em sede de IRC, relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

### Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais (rendas) são tributados autonomamente a uma taxa de 25%, a qual incide sobre o valor das rendas auferidas, após dedução dos encargos de conservação e de manutenção que tenham sido efetivamente suportados e estejam devidamente documentados.

### Mais-valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efetiva é de 12,5%.

### Património

O Fundo, sendo um fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, encontra-se sujeito ao pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e de Imposto Municipal sobre Imóveis a partir de 1 de janeiro de 2010.

### Outros rendimentos

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efetuada autonomamente, à taxa de 10%, nas mesmas condições que se verificariam caso o respetivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português, sendo que a referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é, por regra, efetuada por retenção na fonte, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Os rendimentos obtidos em território português, não qualificáveis como mais-valias, nem sujeitos a retenção na fonte para efeitos de IRS, são tributados autonomamente à taxa de 25%.

## Regime fiscal aplicável a partir de 1 de julho de 2015

Foi publicado o Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, que aprova o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, nomeadamente aos fundos de investimento imobiliário.

O novo regime assenta no método de tributação "à saída", ou seja, a tributação passa essencialmente a ter impacto na esfera dos investidores. Por outro lado, é criada uma taxa, em sede de Imposto do Selo, incidente sobre o ativo líquido dos fundos de investimento imobiliário.

Com efeito, os fundos de investimento imobiliário passam a ser sujeitos à taxa geral de IRC sobre o seu resultado líquido, expurgado, contudo, dos rendimentos (e respetivos gastos associados) de capitais, prediais e mais-valias, tal como qualificados para efeitos de IRS, com exclusão dos provenientes de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria.

Não relevam, igualmente, para efeitos de determinação do lucro tributável os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os fundos de investimento imobiliário, bem como os gastos não dedutíveis previstos no Código do IRC.

## Discriminação dos impostos retidos na fonte em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo:

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 os impostos suportados apresentam a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Impostos Indirectos:</b>		
Imposto Selo	0	30.694
IVA	35.111	1.231
Outros	31.296	504
	<u>66.407</u>	<u>32.429</u>
<b>Impostos Directos:</b>		
Taxa de Instalação Electrica	0	336
Taxas de Justiça	0	26
	<u>0</u>	<u>362</u>
<b>Outros Impostos:</b>		
IMI	68.042	70.913
	<u>68.042</u>	<u>70.913</u>

## Nota 14

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Devedores por rendas vencidas	4.614.584	3.782.441
Outras contas de devedores	54	197
	<u>4.614.638</u>	<u>3.782.637</u>

Em junho de 2018 foram celebrados novos aditamentos com os inquilinos SIVA, S.A. e Autolombos, onde ficou acordado a alteração da faturação das rendas para uma base mensal, e antecipada.

## Nota 15

### Contas de terceiros – Passivo

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Comissões a pagar</u>		
Comissão de gestão	12.332	12.870
Comissão de Depósito	15.847	16.420
Taxa de Supervisão	1.500	3.280
	<u>29.679</u>	<u>32.570</u>
<u>Outras Contas de Credores</u>		
Estado e outros entes públicos:		
Imposto sobre o Valor Acrescentado a)	165.208	364.131
Outros valores a pagar		
Credores por fornecimentos e serviços externos	1.787	2.831
Outros credores	-	-
Total de Outras Contas de Credores	<u>166.995</u>	<u>366.962</u>
<u>Adiantamentos por venda de Imóveis (Ver Nota 13) b)</u>	<u>-</u>	<u>100.000</u>
	<u>-</u>	<u>100.000</u>
	<u>196.674</u>	<u>499.532</u>

*AM*  
*Prof*  
*R*



- a) Esta rubrica incorpora o valor a pagar de IVA referente aos meses de novembro e dezembro no final de cada ano. A diminuição verificada de 2017 para 2018 é justificada pela passagem da emissão das rendas dos inquilinos SIVA, S.A. e Autolombos de semestrais (e postecipadas) para mensais (e antecipadas) via aditamento, como já foi referido na nota 14.

A celebração destes aditamentos reduziu valores de rendas para alguns imóveis.

- b) A variação na rubrica de Adiantamentos por venda de Imóveis deve-se à realização da escritura do imóvel Ed. Pedro Álvares Cabral. Dado não ter havido celebração de outros Contratos de Promessa de Compra e Venda em 2018, esta rubrica ficou a zeros.

## Nota 16

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as Comissões apresentavam a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comissão de Gestão	150.160	145.189
Comissão de Depósito	65.287	63.126
Taxa de Supervisão	19.756	19.151
Outros	373	318
	<u>235.575</u>	<u>227.784</u>

## Nota 17

Os custos com FSE, relativos aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, têm a seguinte discriminação:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Seguros	35.589	24.982
Condomínio	450	3.413
Serviços Jurídicos	2.004	1.297
Reparações	360	2.342
Auditoria	5.548	5.849
Avaliação dos Imóveis do Fundo	12.528	15.650
Consultoria a)	43.050	3.360
Outros	6.243	382
	<u>105.772</u>	<u>57.275</u>

- a) A variação nesta rubrica deve-se a custos associados com o projeto de licenciamento no imóvel Av. Marechal Gomes da Costa.

## Nota 18

### Acréscimos e diferimentos

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2018	2017
<u>Outros acréscimos e diferimentos - Passivo:</u>		
Valores a reembolsar	42.952	44.745
	<u>42.952</u>	<u>44.745</u>
<u>Acréscimos de custos:</u>		
FSE	3.325	2.775
Outros custos a liquidar (IMI e IS)	241.551	245.440
Total	<u>244.875</u>	<u>248.215</u>
<u>Receitas com proveito diferido:</u>		
Rendas faturadas antecipadamente (i)	654.257	1.784.553
	<u>654.257</u>	<u>1.784.553</u>
Total dos Acréscimos e Diferimentos	<u>942.084</u>	<u>2.077.513</u>

- (i) Esta variação é explicada pelos aditamentos aos Contratos de Arrendamento assinados com os inquilinos Autolombos, SA e SIVA, SA. Os aditamentos (que são referentes a 2017) em questão acordaram na alteração do plano de faturação e no prazo de pagamento das rendas devidas, passando este último a ser efetuado numa base mensal, antecipada. O saldo em 31 de dezembro de 2018 corresponde ao diferimento das rendas respeitantes ao exercício de 2019 faturadas em 2018. O saldo em 31 de dezembro de 2017 corresponde ao diferimento das rendas emitidas em novembro de 2017 referentes aos meses de janeiro a maio de 2018. Com a passagem da faturação semestral para mensal, o valor a 31 de dezembro de 2018 é muito inferior, pois apenas contempla as rendas de janeiro de 2019.

## Nota 19

### Rendimentos de imóveis

Esta rubrica refere-se integralmente às rendas dos imóveis que constituem a carteira do Fundo que se encontravam arrendados durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, cujo detalhe por imóvel é como segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ed. Vila Nova Rainha - artº.386	208.458	245.389
Ed. Vila Nova Rainha - artº.574	2.218.050	2.442.923
Ed. Vila Nova Rainha - artº.616 A	328.360	377.674
Ed. Porto - artº.11275 (i)	8.829	17.479
Ed. Barreiro - artº.3774	155.915	159.827
Ed. Amadora - artº.1358 (ii)	-	8.901
Ed. João Crisóstomo - artº.635 (i)	83.629	100.760
Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137	222.944	268.887
Ed. Laranjeiras 12- artº.1040	287.547	318.833
Ed. Pedro Álvares Cabral - artº.844 A (ii)	-	28.873
Ed. Conde Almoester - artº.1151 A	15.783	15.660
Ed. Rua da Flora - Carcavelos	102.653	118.011
Av. Marechal Gomes da Costa	299.451	300.550
	<u>3.931.618</u>	<u>4.403.767</u>

- (i) Os imóveis Ed. Porto e Ed. João Crisóstomo ficaram devolutos, respetivamente, a 31/07/2018 e a 31/10/2018.
- (ii) No início do ano de 2018 foram realizadas duas escrituras de imóveis que resultaram num valor de venda total de 590 000 Euros. Em 9 de janeiro de 2018, foi vendido o imóvel Ed. Pedro Álvares Cabral – artº. 844 A, cujo CPCV se encontrava assinado no exercício findo de 2017, pelo valor contratado de 450 000 Euros. Em 8 de fevereiro de 2018 o Fundo vendeu o imóvel do Ed. Amadora – art.º 1358 pelo valor de 140 000 Euros.

Para além do mencionado acima, em 2018 foram celebrados aditamentos que reduziram valores de renda para os inquilinos LGA e Soauto, SA e também foram celebrados aditamentos que alteraram o plano de faturação e o prazo de pagamento das rendas, como já foi mencionado na nota 18, para os inquilinos SIVA e Autolombos, Lda.

## Nota 20

### DISCRIMINAÇÃO REMUNERAÇÕES PAGAS DE ACORDO COM O ART.º 161 N.º 2 DA LEI 16/2015

	2018 VLGF	Remunerações fixas		Total R.F.	Remunerações variáveis		Total R.V.	Total fundo
		Orgãos gestão	Funcionários		Orgãos gestão	Funcionários		
Imocar	57.682.645	3.548	61.880	65.428	0	42.119	42.119	107.548

Orgãos gestão 5  
Funcionários 30  
(elementos do anexo às contas da SGFI em 31/12/2018)

### Eventos Subsequentes

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não ocorreram eventos subsequentes.

O Contabilista Certificado

*Carisa Pereira*

Conselho de Administração

*Murilo Alves*