

RELATÓRIO E CONTAS

R Invest – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado



31-12-2018

1. NOTA INTRODUTÓRIA

Os membros do Conselho de Administração que desempenharam funções durante o exercício em análise, exercício de 2018, Paulo Alexandre Ramos Vasconcelos (Presidente), Nuno Manuel Patrício dos Santos (Vogal) e José António Rodrigues Nuno Coelho (Vogal independente), terminaram o mandato (por renúncia ao cargo):

- Paulo Alexandre Ramos Vasconcelos, em 28 de fevereiro de 2018;
- Nuno Manuel Patrício dos Santos, em 30 de setembro de 2018;
- José António Rodrigues Nuno Coelho, em 28 de fevereiro de 2018.

Não obstante, e no cumprimento do número 4 do art.º 65º do Código das Sociedades Comerciais, assinam o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras com referência ao exercício de 2018, os novos membros do Conselho de Administração em funções desde 10 de janeiro de 2019, eleitos em Assembleia Geral da sociedade gestora GNB - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. realizada nessa data, na sequência da autorização prévia para o exercício de funções concedida pelo Banco de Portugal em 18 de dezembro de 2018, Volkert Reig Schmidt (Presidente), Ana Paula Saraiva Marcelo Grave Rodrigues (Vogal), Nelson José Pereira Marques Martins (Vogal) e Francisco Manuel da Silva Dias (Vogal independente).

2. ECONOMIA

A economia da Zona Euro cresceu 1,8% em 2018, em desaceleração face ao registo de 2,4% do ano anterior. A atividade foi penalizada pela persistência de um ambiente de incerteza política que, condicionando os níveis de confiança, restringiu decisões de investimento. A inflação manteve-se muito abaixo da meta do BCE para a estabilidade de preços. Em termos homólogos, a inflação *headline* elevou-se de 1,3% para um máximo anual de 2,2% em outubro, recuando depois para 1,6% em dezembro. A nível *core*, o crescimento dos preços manteve-se estável em torno de 1%. Neste contexto, o BCE manteve os juros de referência inalterados (taxa das operações principais de refinanciamento em 0% e taxa de juro da facilidade de depósitos em -0,4%). A revisão em baixa das expectativas para o crescimento e inflação na Zona Euro, visível ao longo do ano, traduziu-se na atenuação e adiamento de expectativas de subida dos juros de referência pelo BCE. Assim, a Euribor a 3 meses acabou por se manter relativamente estável no conjunto de 2018, fechando o ano em -0,3090%, apenas marginalmente acima dos -0,3290% registados no final de 2017. A *yield* do *Bund* a 10 anos recuou de um máximo anual de 0.76%, em fevereiro, para 0,242% em dezembro.

Em Portugal, o PIB cresceu 2,2% em 2018, em desaceleração face ao forte registo de 2,8% observado no ano anterior. A expansão da atividade económica assentou também no dinamismo do consumo privado (com um crescimento relativamente estabilizado, ainda superior a 2%) e do investimento (com um crescimento inferior a 2017, mas ainda forte, próximo de 6%). A persistência de condições monetárias favoráveis (permitindo uma expansão do crédito, sobretudo às famílias), um desempenho positivo das exportações (sobretudo, mas não só, de serviços de turismo), a redução do desemprego (de 8,9% para 7.1% da população ativa) e o forte dinamismo do mercado da habitação traduziram-se em níveis de confiança elevados entre as empresas e as famílias, embora em níveis inferiores aos observados em 2017, e suportaram o prolongamento do ciclo de expansão da atividade. A inflação média anual recuou de 1,4% para 1%, abaixo das expectativas. Os resultados positivos apresentados nas

contas públicas (com um défice esperado em torno de 0,7% do PIB), o ambiente de estabilidade política e o desempenho relativamente positivo da atividade económica mantiveram uma perceção favorável dos investidores em relação à economia portuguesa (expressa, também, em melhorias no *rating* atribuído pelas principais agências, com subidas das notações atribuídas pela DBRS, em abril, e pela Moody's, em outubro, depois de ações semelhantes pela S&P e Fitch em 2017). Após atingir pontualmente um máximo anual de 193 bps em maio (fruto de um breve efeito de contágio de Itália), o *spread* da OT portuguesa a 10 anos face ao *benchmark* alemão recuou para 148 bps no final do ano. A respetiva *yield* recuou do máximo anual de 2,19% no final de maio para 1,72% no final do ano. O índice PSI-20 seguiu a tendência global e recuou 12,19% no ano.

3. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

O mercado imobiliário português manteve-se muito dinâmico em 2018, beneficiando da conjuntura de crescimento económico, de condições monetárias e financeiras favoráveis, da forte atividade turística e da expansão da procura externa. No conjunto do ano, o índice de preços da habitação do INE registou uma variação de 10,3% relativamente a 2017, prosseguindo a aceleração registada nos dois anos anteriores (7,1% em 2016 e 9,2% em 2017). A variação homóloga apresentou, contudo, uma tendência de decréscimo ao longo do ano, depois de um máximo de (12,2%) registado no 1º trimestre, o que sugere que o crescimento dos preços da habitação terá atingido um máximo cíclico em 2018. No 4º trimestre, os preços da habitação subiram, ainda assim, 9,3% em termos homólogos. Por segmento, o aumento médio anual dos preços das habitações existentes (11%) continuou, em 2018, a superar o das habitações novas (7,5%).

Embora desacelerando na segunda metade do ano, o número de transações atingiu, em 2018, um máximo anual histórico de 178 691 habitações, representando um crescimento de 16,6% em relação a 2017. As transações de habitações existentes representaram 85,2% do total. O valor das transações de alojamentos totalizou 24,1 mil milhões de euros em 2018, mais 24,4% o que em 2017.

O investimento imobiliário no segmento comercial atingiu, em 2018, um máximo histórico, de cerca de EUR 3 mil milhões, representando um crescimento de cerca de 50% face a 2017 e um valor significativamente superior à média dos últimos 15 anos (EUR 1,1 mil milhões). Para além dos escritórios e dos espaços/centros comerciais (neste caso com algumas operações de grande dimensão), destaca-se, em 2018, uma maior diversificação do investimento, sobretudo com um maior crescimento do segmento dos hotéis e, em menor grau, dos usos alternativos, incluindo residências universitárias e seniores. Estima-se que o investimento externo tenha representado uma percentagem em torno de 90%-94% (sobretudo em resultado das operações de grande dimensão atrás referidas).

Refletindo a valorização dos ativos subjacentes, as *yields prime* dos principais segmentos do imobiliário comercial prolongaram a tendência de descida dos últimos anos, ainda que atenuando significativamente esse movimento. O investimento no segmento *prime* de escritórios e comércio de rua apresentou uma *yield* de 4%. Nos centros comerciais, a *yield* situou-se em 4,75% e no segmento industrial, atingiu 6,25%, tendo estes níveis constituído mínimos históricos. O ano de 2018 foi, igualmente, marcado por algum dinamismo da promoção imobiliária, com o segmento da reabilitação – sobretudo, mas não só, nas principais cidades do país – a representar a principal fonte de crescimento.

O número de edifícios concluídos registou uma variação anual de 16,1% em 2018 (14 943 edifícios), o que representou uma desaceleração face ao crescimento de 22,1% observado em

2017. Por seu lado, o número de edifícios licenciados subiu 18,5% no ano, com uma aceleração muito expressiva face a 2017 (crescimento de 9,9%).

4. MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em 31 de dezembro de 2018, o mercado nacional de Fundos de Investimento Imobiliário apresentou globalmente um decréscimo de 1,4% face ao início do ano, passando de 10.794 milhões de euros para 10.639 milhões de euros de ativos sob gestão.

No final de 2018, estes ativos estavam distribuídos por 214 fundos de investimento, apresentando a seguinte configuração:

	milhões de euros	
	Nº	Montante
Fundos Abertos	16	3 995
Fundos Fechados	198	6 644
Total	214	10 639

Fonte: CMVM

5. DESCRIÇÃO DO FUNDO

1. O Fundo denomina-se "R INVEST – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado", de ora em diante abreviadamente designado por Fundo.
2. O Fundo foi constituído como um organismo especial de investimento imobiliário fechado de subscrição particular e duração determinada obedecendo ao regime estipulado na Divisão IV da subsecção I da secção I do Capítulo III da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, que aprovou o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, de ora em diante abreviadamente designado por "RGOIC".
3. O Fundo é um património autónomo pertencente, no regime especial de comunhão, a uma pluralidade de pessoas, singulares ou coletivas, designadas participantes. O Fundo não responde, em caso algum, pelas dívidas dos seus participantes ou da Entidade Gestora, Depositário, Entidades Colocadoras ou de outros organismos de investimento coletivo, respondendo o seu património apenas pelas dívidas do Fundo, conforme regulado pela Lei 16/2015.
4. O Fundo foi autorizado em 11 de setembro de 2008, por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, adiante designada abreviadamente "CMVM", tendo sido constituído em 09 de março de 2009 por um prazo inicial de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição.
5. O prazo de duração do Fundo é prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos desde que deliberada em Assembleia de participantes e aprovada pela CMVM;
6. O capital investido na subscrição inicial, na aquisição de valores imobiliários e mobiliários, foi de € 5.300.000,00 (cinco milhões e trezentos mil euros) e encontra-se dividido em 53.000 Unidades de Participação com o valor inicial de subscrição de € 100,00 (cem euros) cada.
7. A subscrição inicial decorreu entre o primeiro e o centésimo septuagésimo nono dia subsequente à notificação de autorização por parte da CMVM.

8. No caso de subscrição incompleta no final do período de oferta, o Fundo ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efetivamente subscrito, não podendo, no entanto, ser inferior a € 5.000.000,00 (cinco milhões de euros), montante exigido desde o primeiro dia de atividade do Fundo.

9. No caso da subscrição exceder o número de unidades de participação e o montante inicialmente previsto para a constituição do Fundo, deverá ser efetuado o rateio entre os participantes das unidades de participação a subscrever.

10. Não existem garantias, prestadas por terceiros, de reembolso de capital ou de pagamento de rendimentos;

11. O Fundo liquida-se no seu vencimento caso não seja deliberada a sua prorrogação em Assembleia de Participantes e obtida a respetiva aprovação pela CMVM;

12. Sob proposta fundamentada da Entidade Gestora e na defesa dos interesses dos participantes, poderão ser realizados aumentos e reduções de capital, nos seguintes termos e sem prejuízo das condições legalmente previstas: Mediante deliberação da Assembleia de Participantes, que deverá fixar consoante o tipo de operação:

Aumentos de Capital:

- O montante do aumento de capital;
- Os períodos de subscrição das Unidades de Participação emitidas em razão do aumento de capital;
- As condições de participação no aumento de capital e a eventual existência de direito de preferência dos Participantes na subscrição das Unidades de Participação a emitir.

Reduções de Capital:

- O montante da redução de capital;
- As condições e o prazo de realização da redução do capital se efetuará tendo em conta a situação e a liquidez patrimonial do Fundo.

Em caso de aumento de capital do Fundo o limite de imóveis e de outros ativos equiparáveis deve ser respeitado no prazo de 1 ano a contar da data do aumento de capital, relativamente ao montante do aumento. É permitida a “liquidação em espécie” nos atos de aumento, redução e liquidação do Fundo desde que a mesma tenha sido autorizada por todos os participantes

6. ACTIVIDADES DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2018 o Valor Líquido Global do Fundo era de 4.420.204 Euros, o que representa uma variação negativa de 4,42%, face ao Valor Líquido Global do Fundo de 31 de dezembro de 2017.

6.1 COMPRA DE IMÓVEIS:

Em 2018 não se efetuaram quaisquer aquisições de imóveis.

6.2. ARRENDAMENTO

Em 2018 não se registaram quaisquer arrendamentos de imóveis.

6.3 VENDA DE IMÓVEIS:

Em 2018 não se efetuaram quaisquer alienações de imóveis.

6.4 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS:

No ano de 2018 não houve distribuição de rendimentos.

7. DEMONSTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO

Rubrica	Montante (euros)
Valores Mobiliários	0
Saldos Bancários	859 294
Ativos Imobiliários	3 569 700
Outros Ativos	0
Total ativos	4 428 994
Passivo	-8 790
Valor Líquido do Inventário	4 420 204

8. TÍTULOS EM CARTEIRA POR GEOGRAFIA E SETOR

A carteira do Fundo não detém valores mobiliários.

9. MOVIMENTOS NOS ATIVOS DO FUNDO

Rubrica	Montante (euros)
Rendimento do Investimento	0
Outros Rendimentos	0
Reversão de ajustamentos e provisões	0
Custos de gestão	-54 000
Custos de depósito	-6 000
Outros encargos taxas e impostos	-9 881
Custos de negociação	0
Ajustamentos e provisões	0
Aumento ou diminuição da conta de capital	-204 431
Mais valias ou menos valias de investimentos	-134 550
Outras alterações que afetem os ativos e passivos	-69 881
Subscrições Líquidas	0
Resultado Liq. de mais valias ou menos valias	-69 881
Lucro líquido	-204 431

10. VALORIZAÇÃO E UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO EM CIRCULAÇÃO

Ano	Valor da UP	N.º de UPs em Circulação
2016	89.9792 €	53 000.00
2017	87.2573 €	53 000.00
2018	83.4001 €	53 000.00

11. MOVIMENTOS NA COMPOSIÇÃO DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

A carteira do Fundo não detém valores mobiliários.

12. REMUNERAÇÕES DA ENTIDADE GESTORA

	Euros		
	Administração	Dirigentes ⁽³⁾	Out. Colaboradores
Nº ⁽¹⁾	3,00	7,85	25,10
Remuneração Fixa ⁽²⁾	104.003	382.469	671.912
Remuneração Variável	-	-	-

⁽¹⁾ Considerando a proporção de tempo dedicado à função - full-time equivalent (FTE)

⁽²⁾ Considera a proporção da remuneração paga em função do tempo dedicado no desempenho das diferentes funções independentemente do vínculo laboral ser com a sociedade gestora ou com outras estruturas do Grupo NB

⁽³⁾ Considera os colaboradores cujas atividades têm impacto significativo no perfil de risco do OIC, cabendo neste conceito os Diretores de Departamento, independentemente da área em que exerçam atividade, e ainda os Quadros Directivos que participem nos Comitês de Investimento e os Quadros Directivos com funções nas áreas de Compliance e Gestão de Riscos.

13. GESTÃO DO RISCO

Ao nível da gestão da liquidez estão implementados um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar Risco de Liquidez. Assim:

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez do fundo;
- Ao nível da gestão é analisada a estrutura de custos dos fundos e necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo;
- Adicionalmente e de forma a monitorizar as necessidades de capital para fazer face às responsabilidades dos fundos bem como a sua sustentabilidade financeira, são considerados os seguintes rácios:
 - Liquidity Coverage Ratio (LCR)
 - Net Stable Funding Ratio (NSFR)

Ao nível do controlo do Risco de Mercado são efetuadas as seguintes análises:

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;

- Tipologia da carteira de imóveis;
- *Stress-tests*

Ao nível da gestão do Risco de Crédito estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos promotores, prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes ao Fundo. De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários dos fundos, caso existam, são monitorizadas periodicamente as rendas em dívida.

No final do ano o fundo apresentava um ISRR¹ de nível 3.

Os resultados dos *Stress-tests*, com previsão a 1 ano, estão dispostos em anexo ao relatório de gestão.

14. VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO

A valorização do património do Fundo é efetuada de acordo com o art.º 14.º do respetivo Regulamento de Gestão, da seguinte forma:

1. A Entidade Gestora calculará no último dia útil de cada mês, às dezassete horas e trinta minutos, e com referência ao último dia desse mês, o valor da unidade de participação dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação.
2. 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, independentemente do seu pagamento, efetuando a Entidade Gestora a dedução da seguinte forma sequencial:
 - a) Dedução ao património do Fundo todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes às comissões de gestão e depósito e à taxa de supervisão;
 - b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
 - c) Dedução da comissão de gestão variável, caso aplicável; e
 - d) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

¹ O Indicador Sintético de Risco e de Remuneração (ISRR) mede o risco de variação de preços das unidades de participação do FUNDO com base na volatilidade verificada nos últimos cinco anos. Um risco mais baixo implica potencialmente uma remuneração mais baixa e um risco mais alto implica potencialmente uma remuneração mais alta. O nível de ISRR varia consoante os seguintes intervalos de volatilidade: Nível 1 [0% - 0,5%], Nível 2 [0,5% - 2%], Nível 3 [2% - 5%], Nível 4 [5% - 10%], Nível 5 [10% - 15%], Nível 6 [15% - 25%] e Nível 7 [> 25%].

3. O cálculo do valor dos imóveis é feito pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, estando sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de doze meses, nas seguintes situações:
 - a) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
 - b) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
 - c) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
 - d) Previamente à fusão e cisão do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão ou cisão.
 - e) Previamente à liquidação em espécie do Fundo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
 - f) Nos projetos de construção, projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, ou seja, quando representam pelo menos 50% do valor final do imóvel, são avaliados:
 - i. Previamente ao início do projeto;
 - ii. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, ou seja, que corresponda a uma incorporação de valor superior a 20%, relativamente ao custo inicial estimado do projeto;
 - iii. Em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.
4. Em derrogação da valorização pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto no nº 3.
5. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis, sendo o imóvel, neste caso, 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.
6. Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do nº 4.

7. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados nos termos do n.º 4, sendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida, inscrita no passivo do Fundo.
8. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte quando, cumulativamente:
 - a) O Fundo:
 - i. receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
 - ii. transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
 - iii. transfira a posse para o promitente adquirente.
 - b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
 - c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
9. São definidos por regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da atividade desenvolvida para efeitos do presente regulamento de gestão, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações neles contidas, bem como do seu envio à CMVM..
10. As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo ou de outro organismo de investimento imobiliário, serão valorizados ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora, conforme dispostos no número 1 e 10 do artigo 32º do Regulamento da CMVM nº 2/2015, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
11. No caso de instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º

do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam reconhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

12. Os instrumentos financeiros não referidos no nº 10 e que não sejam negociados em mercado regulamentado, são valorizados nos termos do artigo 32º do Regulamento da CMVM nº 2 /2015.
13. O valor das unidades de participação do Fundo é calculado e divulgado mensalmente em todos os locais e meios de comercialização.
14. 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, reportando-se este cálculo para valores mobiliários, às cotações do último fecho de sessão de bolsa.
15. O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.
16. O valor da unidade de participação calculado no último dia de cada mês poderá ser, superior, inferior ou igual ao do mês anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

15.PERSPETIVAS PARA 2019

Em 2019, será dado especial enfoque na dinamização comercial dos lotes de terrenos detidos pelo Fundo.

17 de abril de 2019

A Administração

Volkert Reig Schmidt (Presidente)

Ana Paula Saraiva Marcelo Grave Rodrigues (Vogal)

Nelson José Pereira Marques Martins (Vogal)

Francisco Manuel da Silva Dias (Vogal independente)

ANEXO

			Cenários 2019					
			Cenário 1		Cenário 2		Cenário 3	
			Horizonte: Imediato		Horizonte: a 1 ano		Horizonte: a 1 ano	
			Variação Valor Imóvel (%)	Variação das Rendas (%)	Variação Valor Imóvel (%)	Variação das Rendas (%)	Variação Valor Imóvel (%)	Variação das Rendas (%)
Terrenos	Urbanizados	Arrendados	-25.0%	-	-	-	-25.0%	-
		Não Arrendados	-25.0%	-	-	-	-25.0%	-
	Não Urbanizados	Arrendados	-25.0%	-	-	-	-25.0%	-
		Não Arrendados	-25.0%	-	-	-	-25.0%	-
Projectos de construção de Reabilitação		Serviços	-20.0%	NA	-	NA	-20.0%	NA
		Outros	-20.0%	NA	-	NA	-20.0%	NA
Outros projectos de construção		Habitação	-20.0%	NA	-	NA	-20.0%	NA
		Serviços	-20.0%	NA	-	NA	-20.0%	NA
		Outros	-20.0%	NA	-	NA	-20.0%	NA
Construções Acabadas	Arrendadas	Habitação	-15.0%	-	-	-20.0%	-15.0%	-20.0%
		Comércio	-15.0%	-	-	-20.0%	-15.0%	-20.0%
		Serviços	-15.0%	-	-	-20.0%	-15.0%	-20.0%
		Industrial	-15.0%	-	-	-20.0%	-15.0%	-20.0%
		Outros	-15.0%	-	-	-20.0%	-15.0%	-20.0%
	Não Arrendadas	Habitação	-20.0%	NA	-	NA	-20.0%	NA
		Comércio	-20.0%	NA	-	NA	-20.0%	NA
		Serviços	-20.0%	NA	-	NA	-20.0%	NA
		Industrial	-20.0%	NA	-	NA	-20.0%	NA
		Outros	-20.0%	NA	-	NA	-20.0%	NA
Direitos		Superfície	-20.0%	-	-	-	-20.0%	-
Participações		Sociedades Imobiliárias	-20.0%	NA	-	NA	-20.0%	NA
		FII	-20.0%	NA	-	NA	-20.0%	NA

Variação anual do valor dos imóveis e rendas.

Carteira		Impactos Estimados (2019)							
		Cenário 1		Cenário 2		Cenário 3			
		Horizonte: Imediato		Horizonte: a 1 ano		Horizonte: a 1 ano			
Valor Imóvel	Rendas	Variação Valor Imóvel ¹	Variação das Rendas	Variação Valor Imóvel ¹	Variação das Rendas	Variação Valor Imóvel ¹	Variação das Rendas		
Terrenos		28.24%	-	-7.06%	-	-	-	-7.06%	-
Total Terrenos		28.24%	-	-7.06%	-	-	-	-7.06%	-
Projectos de construção de Reabilitação		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Total Projectos de construção de Reabilitação		-	-	-	-	-	-	-	-
Outros projectos construção		52.52%	-	-10.50%	-	-	-	-10.50%	-
Total Outros projectos construção		52.52%	-	-10.50%	-	-	-	-10.50%	-
Construções Acabadas	Arrendadas	-	-	-	-	-	-	-	-
	Não Arrendadas	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Construções Acabadas		-	-	-	-	-	-	-	-
Direitos	Superfície	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Direitos		-	-	-	-	-	-	-	-
Participações	Sociedades Imobiliárias	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	Fil	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Total Participações		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Total		80.76%	-	-17.56%	-	-	-	-17.56%	-
Variação do Valor do Fundo ¹		-	-	-17.56%	-	0.00%	-	-17.56%	-
Variação da Yield		-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-

Valores em Euros

(1) Considera as alterações no preço dos imóveis e das rendas

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



R-INVEST FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em euros)

Código	Designação	Notas	2018				2017		Código	Designação	Notas	2018	2017												
			Ativo Bruto	Mv	mv/P	Ativo Líquido	Ativo Líquido																		
ATIVO													PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO												
31	Terrenos		2.940.612	70.720	1.763.282	1.248.050	3.704.250	61	CAPITAL DO FUNDO																
32	Construções	1 e 3	911.055	1.410.595	-	2.321.650	-	62	Unidades de participação	2	5.300.000	5.300.000													
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Variações patrimoniais	2	-	-													
34	Adiantamentos por compras de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados transitados	2	(675.365)	(531.102)													
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultados distribuídos		-	-													
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		3.851.667	1.481.315	1.763.282	3.569.700	3.704.250		Resultado líquido do exercício	2	(204.431)	(144.264)													
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		4.420.204	4.624.635													
	OBRIGAÇÕES:								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES																
211+2171	Títulos da dívida pública		-	-	-	-	-	48	Provisões para encargos		-	-													
212+2172	Outros fundos públicos equiparados		-	-	-	-	-		TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS		-	-													
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-		CONTAS DE TERCEIROS																
22	Participações em sociedades imobiliárias	4	-	-	-	-	-	421	Resgates a pagar a participantes		-	-													
24	Unidades de participação		-	-	-	-	-	422	Rendimentos a pagar a participantes		-	-													
26	Outros instrumentos de dívida		-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a pagar	14.3	6.400	5.200													
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		-	-	-	-	-	424+...429-sd42424-sd424282	Outras contas de credores	14.3	593	2.345													
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	431	Empréstimos titulados		-	-													
412	Devedores por rendas vencidas	8 e 14.1	-	-	-	-	-	432	Empréstimos não titulados		-	-													
415+...+419+sd42424+sd424282	Outras contas de devedores	14.1	-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-													
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		-	-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		6.993	7.545													
	DISPONIBILIDADES							53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS																
11	Caixa		-	-	-	-	-	56	Acréscimos de custos	14.4	1.797	3.075													
12	Depósitos à ordem	7	859.294	-	-	859.294	931.005	58	Receitas com proveito diferido		-	-													
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-	-	-	-	-	59	Outros acréscimos e diferimentos		-	-													
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-		Contas transitórias passivas		-	-													
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		1.797	3.075													
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		859.294	-	-	859.294	931.005																		
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL PRÓPRIO		4.428.994	4.635.255													
52	Despesas com custo diferido	14.2	-	-	-	-	-																		
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-																		
59	Contas transitórias ativas		-	-	-	-	-																		
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		-	-	-	-	-																		
	TOTAL DO ATIVO		4.710.961	1.481.315	1.763.282	4.428.994	4.635.255		TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL PRÓPRIO		4.428.994	4.635.255													
	Total do número de unidades de participação	2				53.000	53.000		Valor unitário da unidade de participação	2	83,4001	87,2573													

Abreviaturas: MV - Mais valias; mv - Menos valias; P - Provisões

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de dezembro de 2018.

Contabilista Certificado nº 29267

A Administração

R-INVEST FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em euros)

Código	Designação	Notas	2018	2017	Código	Designação	Notas	2018	2017
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+...+718	De operações correntes		-	-	812	Da carteira de títulos e participações		-	-
719	De operações extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		-	1.093
	COMISSÕES				819	De operações extrapatrimoniais		-	-
722	Da carteira de títulos e participações		-	-	822+...825	RENDIMENTOS DE TÍTULOS			
723	Em ativos imobiliários		-	-	828	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de operações correntes	14.5	62.400	58.800	829	De outras operações correntes		-	-
729	De operações extrapatrimoniais		-	-	832	De operações extrapatrimoniais		-	-
	PERDAS EM OP. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS				833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
732	Na carteira de títulos e participações	14.6	-	-	831+838	Na carteira de títulos e participações	14.6	-	-
733	Em ativos imobiliários	14.6	205.700	106.500	839	Em ativos imobiliários	14.6	71.150	74.250
731+738	Outras, em operações correntes		-	-		Outros, em operações correntes		-	-
739	Em operações extrapatrimoniais		-	-		Em operações extrapatrimoniais		-	-
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		-	-	851	De ajustamentos para dívidas a receber		-	-
7412+7422	Impostos indiretos	12	2.078	2.364	852	De provisões para encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos	12	615	1.112	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
751	Ajustamentos para dívidas a receber		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		71.150	75.343
752	Provisões para encargos		-	-					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		4.574	50.659	881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		214	171	882	Recuperação de incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		275.581	219.606	883	Ganhos extraordinários		-	-
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				884+...888	Ganhos de exercícios anteriores		-	-
781	Valores incobráveis		-	-		Outros ganhos eventuais		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		-	-
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-					
784+...788	Outras perdas eventuais		-	-					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		-	-					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se>0)		-	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se<0)		204.431	144.264
	TOTAL		275.581	219.606				275.581	219.606
8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira de títulos		-	-	D-C	Resultados eventuais		-	-
8x3+86-7x3-76	Resultados de ativos imobiliários		(139.124)	(82.909)	B+D-A-C+74	Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		(201.738)	(140.788)
8x9-7x9	Resultados das operações extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C	Resultado líquido do exercício		(204.431)	(144.264)
B-A+742	Resultados correntes		(204.431)	(144.264)					

O anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

R-INVEST FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**

(Montantes expressos em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2018		2017	
OPERAÇÕES SOBRE VALORES IMOBILIÁRIOS				
PAGAMENTOS				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	4.929		50.659	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	-	4.929	-	50.659
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		(4.929)		(50.659)
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	-		1.515	
Outros recebimentos correntes	62	62	-	1.515
PAGAMENTOS				
Comissão de gestão	53.700		49.950	
Comissão de depósito	4.967		5.550	
Impostos e taxas	2.914		2.303	
Taxa de supervisão	2.200		2.550	
Outros pagamentos correntes	2.645	66.426	171	60.524
Fluxo das operações de gestão corrente		(66.364)		(59.009)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
Ganhos extraordinários	7	7	-	-
PAGAMENTOS				
Perdas extraordinárias	425	425	-	-
Fluxo das operações eventuais		(418)		-
Saldos dos fluxos monetários do exercício....(A)		(71.711)		(109.668)
Disponibilidades no início do exercício.....(B)		931.005		1.040.673
Disponibilidades no fim do exercício....(C)=(B)+(A)		859.294		931.005

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Contabilista Certificado nº 29267

A Administração

INTRODUÇÃO

O R-Invest – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo) foi autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 11 de setembro de 2008, tendo iniciado a sua atividade em 9 de março de 2009. Trata-se de um Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, objeto de subscrição particular, dirigido a investidores não exclusivamente institucionais. O Fundo foi constituído com uma duração inicial de dez anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes não superiores a dez anos, desde que essa decisão seja deliberada em Assembleia de Participantes e autorizada pela CMVM.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 4 de setembro de 2018 foi prorrogada a duração do Fundo, com efeitos a partir de 9 de março de 2019, por mais dez anos, passando a duração do Fundo a ser de vinte anos contados a partir da data da sua constituição.

O objetivo do Fundo é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de uma carteira diversificada de ativos predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no seu Regulamento de Gestão.

Tendo em atenção o seu objetivo, o Fundo investirá em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis, participações em sociedades imobiliárias, unidades de participação de outros fundos imobiliários e/ou liquidez. Como forma de atingir o objetivo pretendido, o Fundo privilegia:

- o desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data;
- a aquisição de prédios urbanos ou rústicos e mistos procurando gerar valor através de diversos projetos de desenvolvimento imobiliário;

O Fundo não distribui rendimentos, revestindo a característica de fundo de capitalização, pelo que os rendimentos das aplicações do Fundo, no caso de existirem, serão reinvestidos.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora). O Novo Banco, S.A. assume as funções de Banco Depositário do Fundo e nessa qualidade tem a custódia de todos os ativos mobiliários que constituem o Fundo.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas cuja numeração se encontra ausente não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

1. VALIAS POTENCIAIS EM IMÓVEIS

Em 31 de dezembro de 2018, as valias potenciais em imóveis apresentavam a seguinte composição:

	Valor Contabilístico em 31/12/2018 (A)	Média dos valores da Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
Prédio Misto - Quintas da Ramada e do Granjal, Loures	1.248.050,00	1.248.050,00	0,00
Prédio Misto - Quintas da Ramada e do Granjal, Loures	2.321.650,00	2.321.650,00	0,00
Total	3.569.700,00	3.569.700,00	0,00

2. CAPITAL DO FUNDO

O movimento ocorrido no capital do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi o seguinte:

Descrição	Saldo	Aplicação do Resultado	Resultado do exercício	Saldo
	31-12-2017			31-12-2018
Valor base	5.300.000	-	-	5.300.000
Variações patrimoniais	-	-	-	-
Resultados transitados	(531.101)		(144.263)	(675.365)
Resultado líquido do exercício	(144.264)	144.264	(204.431)	(204.431)
Total	4.624.635	144.264	(348.694)	4.420.204
Número de unidades de participação	53.000			53.000
Valor unitário das unidades de participação (Em euros)	87,2573			83,4001

Dado tratar-se de um Fundo Fechado, as unidades de participação apenas são reembolsáveis aquando da sua liquidação ou redução de capital.

O Fundo é detido pelo Novo Banco.

3. IMÓVEIS

Em 31 de dezembro de 2018, esta rubrica apresentava a seguinte composição:

	Área(m2)	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 – IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA						
1.1. Terrenos						
1.1.1. Urbanizados						
1.1.2. Não Urbanizados						
Arrendados						
Não arrendados						
Prédio Misto - Quintas da Ramada e do Granjal, Loures	566.160,00	21-12-2018	1.218.600,00	21-12-2018	1.277.500,00	1.248.050,00
1.4.2. Não arrendadas						
Prédio Misto - Quintas da Ramada e do Granjal, Loures	147.794,00	21-12-2018	2.175.800,00	21-12-2018	2.467.500,00	2.321.650,00
Total						3.569.700,00

6. APRESENTAÇÃO DAS CONTAS E RESUMO DOS PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E DE VALORIZAÇÃO

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

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

a) 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.

b) Comissões*Comissão de gestão*

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração pelos serviços de gestão do seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada e cobrada mensalmente, sobre o valor do ativo total do Fundo, sendo registada na rubrica Comissões, de acordo com a seguinte tabela:

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em euros)

Taxa anual %	VA
4.500 € / mês*	≤ 10,000.000
0,3%	10,000,000 < VA ≤ 20,000,000
0,25%	20,000,000 < VA ≤ 30,000,000
0,2%	30,000,000 < VA ≤ 40,000,000
0,15%	40,000,000 < VA ≤ 50,000,000
0,10%	VA > 50,000,000

(*) – Aplica-se um valor fixo no montante de 4.500€/Mês

Comissão de depositário

A comissão de depositário constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração pelos serviços que lhe são prestados pelo Banco depositário.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada mensalmente por aplicação de uma taxa anual fixa de 0,05% sobre o valor do ativo total do Fundo, com mínimo mensal de 500 euros, e cobrada trimestralmente, sendo registada na rubrica Comissões.

c) 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 útil de cada mês. A taxa mensal em vigor é de 0,0266%, com um limite mensal mínimo e máximo de 200 euros e 20.000 euros, respetivamente, sendo registada na rubrica Comissões.

d) Ativos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com o seu valor de aquisição, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais 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.

Adicionalmente, de acordo com a legislação em vigor, as aquisições e alienações de bens imóveis devem ser precedidas de avaliações, com uma antecedência máxima de seis meses, de pelo menos, dois peritos imobiliários independentes inscritos na CMVM.

De acordo com a Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro que consagra o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, os imóveis são avaliados com uma periodicidade máxima de 12 meses, ou, no caso dos organismos de investimento imobiliário abertos, com a periodicidade correspondente à periodicidade do resgate, caso seja inferior à primeira. Adicionalmente, os imóveis deverão passar a estar registados pelo valor correspondente à média simples dos valores atribuídos pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

As mais ou menos-valias que resultem do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas na demonstração dos resultados nas rubricas Ganhos/Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários - em ativos imobiliários, tendo como contrapartida as correspondentes mais e menos-valias não realizadas, registadas no Ativo.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em euros)

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que ocorrem, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o custo de aquisição dos imóveis. Simultaneamente, são anulados na demonstração dos resultados os ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis reconhecidos nas rubricas Mais-valias e menos-valias do ativo.

Os imóveis detidos pelo Fundo destinam-se principalmente a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveito no ano a que respeitam na rubrica Rendimentos de ativos imobiliários, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica Receitas com proveito diferido.

e) Unidades de participação

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

A rubrica Variações patrimoniais resulta da diferença entre o valor de subscrição / resgate e o valor base da unidade de participação na data da operação.

Dado tratar-se de um Fundo Fechado, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital do Fundo. O preço de subscrição das unidades de participação corresponderá ao preço em vigor no dia da liquidação financeira.

Igualmente por se tratar de um Fundo Fechado, só ocorrerão resgates em caso de deliberação de redução de capital ou de oposição de alguns participantes face a situações de prorrogação do prazo do Fundo. O valor de reembolso das unidades de participação será calculado com base no preço em vigor no dia da liquidação financeira, com exceção dos casos de oposição à prorrogação do prazo do Fundo, em que será considerado o valor da unidade de participação na data em que termine o período de duração inicial do Fundo, como se esse prazo não tivesse sido prorrogado.

f) Distribuição de resultados

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, o Fundo será de capitalização, não estando prevista a distribuição de rendimentos ao longo da sua duração.

g) Imposto sobre o rendimento

i) Regime fiscal em vigor até 30 de Junho de 2015

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre o rendimento de forma autónoma, considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma, o valor das unidades de participação é em cada momento líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos de encargos de conservação e manutenção, devidamente documentados, bem como de Imposto Municipal sobre Imóveis, obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. Relativamente às mais-valias prediais, estas estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Outros rendimentos que não prediais, são tributados da seguinte forma:

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em euros)

- os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto;
- tratando-se de rendimentos decorrentes de títulos de dívida, de lucros distribuídos e de rendimentos de fundos de investimentos, obtidos fora do território português, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%;
- caso os rendimentos não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os outros rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos no estrangeiro;
- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

Ao imposto assim apurado é ainda deduzido o imposto restituído aos participantes que sejam sujeitos passivos isentos de imposto sobre o rendimento.

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais valias, é registado na rubrica Impostos na Demonstração dos Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto na respectiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do ano a que respeitam.

i) Regime fiscal em vigor a partir de 1 de julho de 2015

Com a entrada em vigor, em 1 de julho de 2015, do novo regime fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo (OIC), consagrado no Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, o imposto apurado a 30 de junho de 2015 deverá ser liquidado no prazo de 120 dias a contar daquela data.

No âmbito do novo regime fiscal é adoptado o sistema de tributação 'à saída', passando-se a tributar os rendimentos auferidos pelos investidores em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC).

Por outro lado, sobre o Valor Líquido Global do Fundo passa a incidir uma taxa de 0,0125% em sede de Imposto do Selo, a ser liquidada trimestralmente.

A partir de 1 de julho de 2015, o rendimento dos Fundos de Investimento Imobiliário é tributado em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), sobre o lucro tributável apurado anualmente, no qual não se incluem rendimentos prediais, de capitais e mais valias, bem como os gastos directamente relacionados com esses rendimentos e comissões de gestão ou outras que revertam para as entidades gestoras.

As mais valias apuradas a partir de 1 de julho de 2015, relativas a imóveis adquiridos até essa data, serão tributadas na proporção correspondente ao período de detenção daqueles activos até aquela data.

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido na liquidez do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi o seguinte:

	<u>31-12-2017</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>31-12-2018</u>
Depósitos à ordem	931.005			859.294
Total	931.005	-	-	859.294

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os depósitos à ordem encontravam-se domiciliados no Novo Banco, S.A. e no Millenium BCP.

12. IMPOSTOS E TAXAS

No decurso do exercício de 2018, não foram efectuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a alteração introduzida pelo Orçamento de Estado para 2002.

14. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA A APRECIÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**14.1 CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO**

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em euros)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	4.500	4.500
Comissão de depositário	1.500	500
Taxa de supervisão	400	200
Sub-Total	6.400	5.200
Outras contas de credores:		
Setor Público Administrativo		
Imposto sobre o Rendimento	94	675
Outros	-	1.145
Sub-Total	94	1.820
Outros credores		
Fornecedores	499	525
	593	2.345
Total	6.993	7.545

14.2 ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acréscimos de custos:		
Auditoria	1.244	3.075
Imposto do Selo	553	-
Total	1.797	3.075

14.3 COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica apresentava a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Outras, de operações correntes:		
Comissão de gestão	54.000	50.625
Comissão de depositário	6.000	5.625
Taxa de supervisão	2.400	2.550
Total	62.400	58.800

14.4 GANHOS/PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica apresentava a seguinte composição:

	2018	2017
Ganhos/Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
<i>Em ativos imobiliários</i>		
Ajustamentos	(134.550)	(32.250)
Total	(134.550)	(32.250)

14.5 IMPOSTOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os impostos suportados pelo Fundo apresentavam a seguinte composição:

	2018	2017
Imposto Municipal sobre Imóveis	615	1.112
Imposto do Selo	2.078	2.364
Total	2.693	3.476

15. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2018.

Contabilista Certificado nº 29267

A Administração

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do R Invest – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (“Fundo”), gerido pela GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2018, (que evidencia um total de 4.428.994 euros e um valor do Fundo de 4.420.204 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 204.431 euros), a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do R Invest – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado 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

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (“ISA”), 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. Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

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.

1. Valorização dos ativos imobiliários do Fundo

Descrição da matéria relevante

Em 31 de dezembro de 2018, os ativos imobiliários do Fundo, ascendem a 3.569.700 euros, correspondente a cerca de 81% do total do ativo, valorizados de acordo com a média de duas avaliações de peritos independentes, profissionalmente qualificados.

Tendo em consideração a sua natureza intrínseca, entendemos que existe o risco de a sua valorização não estar de acordo com as normas estabelecidas pela CMVM, com o Regulamento de Gestão e com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (“RGOIC”).

Nestas circunstâncias, a valorização destes ativos é uma área relevante no âmbito de auditoria.



A nossa resposta

Os nossos principais procedimentos de auditoria incluíram:

- Revisão dos procedimentos da Entidade Gestora, no processo de valorização dos ativos imobiliários; e
- Revisão dos relatórios de avaliação dos ativos imobiliários, efetuados por peritos independentes, nos termos definidos no RGOIC e na CMVM, e sua reconciliação com a carteira de imóveis e a contabilidade.

2. Cumprimento de disposições legais e regulamentares

Descrição da matéria relevante

Sendo a atividade de gestão do Fundo, regulamentada pela CMVM e pelo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo ("RGOIC") aprovado pela Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, o cumprimento daquela legislação, bem como do Regulamento de Gestão do Fundo, são matérias relevantes pelo potencial impacto nas demonstrações financeiras e divulgações a efetuar.

A nossa resposta

Os nossos principais procedimentos de auditoria incluíram:

- Revisão dos procedimentos da Entidade Gestora, relacionados com o cumprimento da legislação aplicável, nomeadamente cumprimento de i) limites de investimento, de endividamento e distribuição de resultados e ii) políticas de valorização dos ativos imobiliários;
- Revisão substantiva do cumprimento daqueles requisitos;
- Revisão das comunicações escritas com os reguladores, nomeadamente a CMVM;
- Revisão das atas das reuniões do Órgão de Gestão da Entidade Gestora; e
- Revisão da resposta dos advogados ao nosso pedido de confirmação externa.

Outras matérias

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017, apresentadas para efeitos comparativos, foram examinadas por outra sociedade de revisores oficiais de contas, cujo Relatório de Auditoria, datado de 26 de março de 2018, não continha reservas nem ênfases. A nossa revisão sobre as mesmas, teve como único objetivo emitirmos um parecer sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, pelo que não emitimos qualquer parecer sobre aquelas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do Órgão de Gestão da Entidade Gestora e do Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela 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; a elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; a 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; a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e, a 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 financeira

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 ISA 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 ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também (i) 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; (ii) 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; (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora; (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, 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; (v) 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; (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria; (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da entidade, incluindo o órgão de fiscalização, 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; (viii) 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.

RELATÓRIO 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 10.º 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:

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez por deliberação do Órgão de Gestão da Entidade Gestora em carta de nomeação assinada em 14 de setembro de 2018 para um mandato compreendido entre 2018 e 2019;



- O Órgão de Gestão da Entidade Gestora 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 ISA 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;
- 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 em 23 de abril de 2019;
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo (e respetiva Entidade Gestora) durante a realização da auditoria;
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao Fundo outros serviços.

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:

- O adequado cumprimento das políticas de investimento e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos mobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas, não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 23 de abril de 2019


BAKER TILLY, PG & ASSOCIADOS, SROC, Lda.
Representada por Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André