

RELATÓRIO E CONTAS

FUNDES – FUNDO ESPECIAL 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 artº.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

O FUNDES – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado é um fundo de investimento imobiliário fechado de subscrição particular gerido pela GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

O Fundo foi constituído em 22 de dezembro de 2008, por deliberação do Conselho Diretivo da CMVM.

O Depositário dos valores que constituem o Fundo é o Novo Banco, S.A.

O Fundo foi constituído por um prazo inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, com um capital inicial de 300.000.000€ (trezentos milhões de euros), a que correspondem 300.000 Unidades de Participação no valor unitário de subscrição inicial de mil Euros (1.000€).

No dia 31 de maio de 2010, foi comunicado à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, o aumento de capital do FUNDO no montante de € 2.700.189,90 (dois milhões, setecentos mil, cento e oitenta e nove Euros e noventa Cêntimos), correspondentes a 2.719 (duas mil setecentas e dezanove) unidades de participação passando o capital do FUNDO a ser de € 302.700.189,90 (trezentos e dois milhões, setecentos mil cento e oitenta e nove Euros e noventa Cêntimos), representado por 302.719 (trezentas e duas mil setecentas e dezanove) unidades de participação.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 21 de setembro de 2016, foi reduzido o capital inicial do FUNDO no montante de € 24.999.939,08 (vinte e quatro milhões novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e nove Euros e oito cêntimos), correspondentes a 53.634 unidades de participação, passando o capital do FUNDO a ser de € 277.700.250,82 (duzentos e setenta e sete milhões, setecentos mil, duzentos e cinquenta mil Euros e oitenta e dois cêntimos), representado por 249.085 unidades de participação.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 21 de junho de 2018 foi prorrogada a duração do FUNDO, por mais dez (10) anos, ou seja, até dia 21 de dezembro de

2028. Desta forma, a duração do FUNDO passa a ser de 20 anos contados a partir da data da sua constituição.

O Regulamento de Gestão do Fundo foi alterado de forma a incorporar as referidas deliberações.

O Fundo caracteriza-se por ser um Fundo de Distribuição, ou seja, privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis¹. Assim sendo, e caso a Sociedade Gestora entenda que deve haver lugar à referida distribuição, esta terá uma periodicidade anual.

O objetivo de investimento do Fundo é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas neste Regulamento, e baseado em critérios de prudência, estabilidade, escolha criteriosa e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Participantes, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária e não estando os investimentos condicionados a limites de concentração geográfica.

Tendo em atenção o seu objetivo, o Fundo poderá ser constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos fundos especiais de investimento fechados de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez. O património do Fundo poderá ainda ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários. O investimento em sociedades imobiliárias não se encontra sujeito a qualquer limite.

Como forma de atingir o objetivo definido, o Fundo pode investir:

- a) No desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data;
- b) Na aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços, entre outras funções imobiliárias;
- c) Na promoção de programas de loteamento para construção, em terreno situado em solo urbano, considerando-se como tal aquele para o qual esteja reconhecida vocação para o processo de edificação de acordo com o estabelecido no Plano Municipal de Ordenamento do Território, destinados a posterior venda, construção ou promoção pelo Fundo;
- d) Na aquisição de prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal, mas sim destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas e ou desenvolvimento de atividades lúdicas;
- e) Em participações em Sociedades Imobiliárias;
- f) Em Unidades de Participação de outros Fundos de Investimentos Imobiliários.

O Fundo como forma de atingir o seu objetivo pode ainda adquirir imóveis que poderão ser destinados a arrendamento, exploração hoteleira ou similar, valorização ou posterior venda.

¹ Consideram-se como resultados distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

Os imóveis detidos pelo Fundo, correspondem a prédios urbanos ou frações autónomas e estão preferencialmente localizados em Portugal.

Não podem ser adquiridos pelo Fundo imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do Fundo e do disposto no parágrafo seguinte.

O Fundo pode adquirir imóveis em regime de compropriedade com outros Fundos de Investimento ou com Fundos de Pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal, o que deverá verificar-se logo que estejam reunidas as condições legais.

Considera-se liquidez: numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, Unidades de Participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da Comunidade Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

O património do Fundo não obedecerá a qualquer limite de concentração do seu património num único imóvel.

6. ATIVIDADES DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2018, o Valor Líquido Global do Fundo era de 109.948.920 Euros, o que representa uma variação negativa de 0,40%, face ao valor a 31 de dezembro de 2017.

Apesar da estrutura de custos correntes do Fundo ser expressiva e de se terem registado menos valias com a venda de alguns dos seus ativos, a depreciação do Fundo foi mitigada, quer pelas aquisições de ativos, quer pela reavaliação dos ativos imobiliários que, de forma global, viram o seu valor apreciar.

6.1 COMPRA DE IMÓVEIS:

Em 2018 foram adquiridos ativos no valor global de 10.452.500€.

6.2. ARRENDAMENTO

Em 2018 foram efetuados três novos contratos de arrendamento, representando um valor anual global de rendas de 33.698 Euros.

6.3. VENDA DE IMÓVEIS

Em 2018 foram vendidos ativos, no valor global de 5.795.768 €, tendo também sido celebrados contratos de promessa de compra e venda de imóveis do Fundo. O acordo para a venda de ativos realizado em 2018 teve como objetivo tirar partido do atual momento positivo do mercado

imobiliário (foram recentemente identificadas por entidades internacionais preocupações quanto às expectativas de evolução do mercado). Esta operação resultou num processo estruturado e competitivo de mercado, integrando um portfólio de ativos com diversificadas características, relativamente ao qual foram recebidas sete propostas não vinculativas (1ª fase) seguidas de duas propostas vinculativas (2ª fase). A proposta selecionada foi a de maior valor para os ativos detidos pelo Fundes.

6.4 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E REDUÇÃO DE CAPITAL:

No ano de 2018 não houve distribuição de rendimentos, nem efetuadas reduções de capital.

7. DEMONSTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO

Rubrica	Montante (euros)
Valores Mobiliários	8 671 297
Saldos Bancários	11 114 739
Ativos Imobiliários	92 520 957
Outros Ativos	191 251
Total ativos	112 498 244
Passivo	-2 549 324
Valor Líquido do Inventário	109 948 920

8. TÍTULOS EM CARTEIRA POR GEOGRAFIA E SETOR

	% VLG	% Activo Total
Valores Mobiliários	7.89%	7.76%
Portugal	7.89%	7.76%
Imobiliário	7.89%	7.76%

9. MOVIMENTOS NOS ATIVOS DO FUNDO

Rubrica	Montante (euros)
Rendimento do Investimento	4 517 015
Outros Rendimentos	10 189
Reversão de ajustamentos e provisões	427 211
Custos de gestão	-527 060
Custos de depósito	-27 740
Outros encargos taxas e impostos	-3 360 840
Custos de negociação	-2 706
Ajustamentos e provisões	0
Aumento ou diminuição da conta de capital	-439 381
Mais valias ou menos valias de investimentos	-1 475 451
Outras alterações que afetem os ativos e passivos	1 036 070
Subscrições Líquidas	0
Resultado Liq. de mais valias ou menos valias	1 036 070
Lucro Líquido	-439 381

10. MOVIMENTOS NA COMPOSIÇÃO DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

No decorrer de 2018 foram reembolsadas 2.475,89 e 27.094 unidades de participação dos Fundos de Investimento Imobiliários *Arrendamento Mais* e *Solução Arrendamento*, respectivamente, por reduções de capital ocorridas em ambos os Fundos.

11. VALORIZAÇÃO E UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO EM CIRCULAÇÃO

Ano	Valor da UP	N.º de UPs em Circulação
2016	467.2219 €	249 085.00
2017	443.1752 €	249 085.00
2018	441.4112 €	249 085.00

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 Comités 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 ISRR² de nível 5.

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 11.º do respetivo Regulamento de Gestão, da seguinte forma:

1. A Entidade Gestora calculará no último dia 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:

² 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%].

- 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.

3. O cálculo do valor dos imóveis é feito pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, estando os imóveis sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de doze meses por dois peritos independentes, e ainda 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 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. Os projetos de construção, projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante que represente pelo menos 50% do valor final do imóvel (montante significativo) são avaliados:
 - i. Previamente ao início do projeto;
 - ii. Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, as quais correspondem à uma incorporação de valor superior a 20%, relativamente ao custo inicial estimado do projeto,
- f. Previamente à liquidação em espécie do FUNDO, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

4. Em derrogação do disposto no n.º 3 do presente artigo, 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 as alíneas a) a c) do n.º 3 do presente artigo.

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 avaliações 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 n.º 3 do presente artigo.

7. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados nos termos do n.º 3 do presente artigo, 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 organismo de investimento coletivo:
 - 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 organismos de investimento coletivo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.

11. Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho no momento de referência do mercado mais representativo e com maior liquidez, ou no mercado onde os mesmos são normalmente transacionados pela entidade gestora, onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o critério do justo valor ou do valor conservador previstos no Regulamento da CMVM nº 1/2008.

12. 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.

13. 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.

14. 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 perspectiva-se a manutenção da atividade que tem vindo a ser desenvolvida pelo Fundo, com a dinamização do arrendamento dos seus imóveis, sempre que este seja possível. Além disso, sempre que tal se mostre vantajoso para o Fundo, serão realizados novos investimentos (aquisição de ativos) ou alienações de ativos em carteira.

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.

		Impactos Estimados (2019)							
Carteira		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	3.86%	-	-0.97%	-	-	-	-0.97%	-	
Total Terrenos	3.86%	-	-0.97%	-	-	-	-0.97%	-	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Outros projectos construção	-	-	-	-	-	-	-	-	
Construções Acabadas	Arrendadas	45.78%	4.41%	-6.87%	-	-	-0.88%	-6.87%	-0.88%
	Não Arrendadas	34.50%	-	-6.90%	-	-	-	-6.90%	-
Total Construções Acabadas	80.28%	4.41%	-13.77%	-	-	-0.88%	-13.77%	-0.88%	
Direitos	Superfície	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Direitos	-	-	-	-	-	-	-	-	
Participações	Sociedades Imobiliárias	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	Fil	7.89%	0.00%	-0.79%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.79%	0.00%
Total Participações	7.89%	0.00%	-0.79%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.79%	0.00%	
Total	92.04%	4.41%	-15.52%	-	-	-0.88%	-15.52%	-0.88%	
Variação do Valor do Fundo ¹	-	-	-15.52%	-	-0.85%	-	-11.99%	-	
Variação da Yield	-	-	0.97%	-	-0.96%	-	-0.18%	-	

Valores em Euros

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



FUNDES - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Sociedade gestora:
GNB - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA
 Sede: Rua Castilho, N.º26 - 1250-069 Lisboa

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

Valores em euros

Designação	ATIVO					CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO		
	31-12-2018				31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017	
	Bruto	mv/af	mv/ad	Líquido	Líquido			
ATIVOS IMOBILIÁRIOS								
Terrenos	6.052.091	31.955	1.834.596	4.249.450	820.500			
Construções	193.295.213	655.426	105.679.132	88.271.507	87.946.330			
Total	199.347.304	687.381	107.513.728	92.520.957	88.766.830			
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								
Unidades de participação	8.499.589	185.984	14.276	8.671.297	8.612.244			
Total	8.499.589	185.984	14.276	8.671.297	8.612.244			
CONTAS DE TERCEIROS								
Devedores por rendas vencidas	4.710.640		4.670.518	40.122	262.473			
Estado e outros entes públicos	15.561			15.561				
Outras contas a receber	1.164.039		1.129.196	34.843	3.314			
Total	5.890.240		5.799.714	90.526	265.787			
DISPONIBILIDADES								
Depósitos à ordem	1.614.739			1.614.739	5.266.848			
Depósitos a prazo	9.500.000			9.500.000	11.000.000			
Total	11.114.739			11.114.739	16.266.848			
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								
Acréscimos de proveitos	1.623			1.623	1.894			
Despesas com custo diferido								
Outros	99.102			99.102	135.384			
Total	100.725			100.725	137.278			
TOTAL DO ATIVO	224.952.597	873.365	113.327.718	112.498.244	114.048.987			
UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO EM CIRCULAÇÃO				249.085	249.085			
CAPITAL DO FUNDO								
Valor nominal das unidades de participação						249.085.000	249.085.000	
Variações patrimoniais						28.615.240	28.615.240	
Resultados transitados						(167.311.939)	(161.322.281)	
Resultado líquido do período						(439.381)	(5.989.658)	
Total						109.948.920	110.388.301	
PROVISÕES ACUMULADAS								
Provisões para encargos						490.000	490.000	
Total						490.000	490.000	
CONTAS DE TERCEIROS								
Comissões e outros encargos a pagar						57.543	52.721	
Estado e outros entes públicos						617	1.216.613	
Outras contas a pagar						1.489.938	1.360.684	
Adiantamentos por venda de imóveis						8.825		
Total						1.556.923	2.630.018	
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								
Acréscimos de custos						350.126	410.144	
Receitas com proveito diferido						152.275	130.524	
Outros								
Total						502.401	540.668	
TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO						112.498.244	114.048.987	
VALOR UNITÁRIO DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO						441,4112	443,1752	

Contabilista Certificado n.º 58610

A Administração

FUNDES - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Sociedade gestora:

GNB - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA

Sede: Rua Castilho, Nº26 - 1250-069 Lisboa

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

Valores em euros

CUSTOS E PERDAS			PROVEITOS E GANHOS		
Designação	31-12-2018	31-12-2017	Designação	31-12-2018	31-12-2017
CUSTOS E PERDAS CORRENTES			PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
De operações correntes			De operações correntes	5.686	10.694
COMISSÕES			GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
Em ativos imobiliários			Na carteira de títulos e participações	206.333	177.157
Em outras operações correntes	589.404	600.919	Em ativos imobiliários	5.758.950	15.737.076
PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
Na carteira de títulos e participações			De ajustamentos de dívidas a receber	427.211	
Em ativos imobiliários	7.440.735	20.604.520	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	4.517.015	4.496.674
IMPOSTOS			OUTROS GANHOS E PROVEITOS CORRENTES	530	1.500
Imposto sobre o rendimento			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	10.915.726	20.423.101
Impostos indiretos	51.538	1.757.952	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
Outros	108.133	138.605	Ganhos extraordinários		1.963
PROVISÕES DO EXERCÍCIO			Ganhos de exercícios anteriores	3.973	601.274
Ajustamentos de dívidas a receber		472.147	Outras ganhos eventuais		
Provisões para Encargos		490.000	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	3.973	603.237
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2.994.269	2.941.712	RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO (se<0)	439.381	5.989.658
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	852	1.164	TOTAL	11.359.080	27.015.996
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	11.184.931	27.007.019			
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					
Valores incobráveis	174.087	8.977			
Perdas extraordinárias					
Perdas de exercícios anteriores	61				
Outras perdas eventuais	1				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	174.149	8.977			
RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO (se>0)					
TOTAL	11.359.080	27.015.996			
Resultados da carteira de títulos	206.333	177.157	Resultados eventuais	(170.176)	594.260
Resultados em ativos imobiliários	(159.039)	(3.312.482)	Resultados antes do imposto sobre o rendimento	(439.381)	(5.989.658)
Resultados das operações extrapatrimoniais			Resultados líquidos do período	(439.381)	(5.989.658)
Resultados correntes	(269.205)	(6.583.918)			

Contabilista Certificado nº 58610

A Administração

FUNDES - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

(Montantes expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	31-12-2018		31-12-2017	
OPERAÇÕES SOBRE VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de ativos imobiliários	5.792.416		9.879.200	
Rendimentos de ativos imobiliários	5.360.050		5.301.804	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	8.825		-	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	11.161.291	-	15.181.004
PAGAMENTOS				
Aquisição de ativos imobiliários	11.215.533		-	
Grandes reparações em ativos imobiliários	-		-	
Comissões em ativos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	3.179.196		3.359.939	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	7.568	14.402.297		3.359.939
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	(3.241.006)		11.821.065	
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS				
Venda de títulos	147.280		141.951	
Rendimento de títulos	-	147.280	-	141.951
PAGAMENTOS				
Compra de títulos	(1)		-	
Juros e custos similares pagos	-	(1)	-	-
Fluxo das operações da carteira de títulos	147.281		141.951	
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	5.957		8.800	
Reembolso de impostos e taxas	2.091			
Outros recebimentos correntes		8.048		8.800
PAGAMENTOS				
Amortização de empréstimos bancários	-			
Comissão de gestão	527.238		539.645	
Comissão de depósito	25.503		28.402	
Juros de empréstimos não titulados	-			
Impostos e taxas	1.482.319		401.504	
Taxa de supervisão	31.841		32.827	
Outros pagamentos correntes		2.066.901	28.748	1.031.126
Fluxo das operações de gestão corrente	(2.058.853)		(1.022.326)	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS				
Outros Recebimentos de Operações Eventuais	531	531	1.963	1.963
PAGAMENTOS				
Outros Pagamentos de Operações Eventuais	62			
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	-	62	-	
Fluxo das operações eventuais	469		1.963	
Saldos dos fluxos monetários do exercício.....(A)	(5.152.109)		10.942.653	
Disponibilidades no início do exercício.....(B)	16.266.848		5.324.195	
Disponibilidades no fim do exercício.....(C)=(B)+(A)	11.114.739		16.266.848	

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

FUNDES - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Sociedade gestora:

GNB - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, SA

Sede: Rua Castilho, N°26 - 1250-069 Lisboa

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(valores expressos em euros)

Introdução

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n° 2/2005, de 14 de abril, da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, que estabeleceu o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, tendo em vista permitir uma melhor compreensão do conjunto das demonstrações financeiras.

Constituição e atividade do fundo

O FUNDES, constituído em 27 de Novembro de 2008 é um fundo fechado de investimento imobiliário, gerido pela GNB Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com sede em Lisboa, na Rua Castilho, n° 26, sendo depositário dos valores que o constituem o Novo Banco, S.A., com sede em Lisboa, na Av^a da Liberdade, n°195.

A atividade encontra-se regulamentada pela Lei n° 16/2015, de 24 de fevereiro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário.

O objetivo do fundo é o de, através de uma gestão racional e equilibrada dos seus ativos, adquirir bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de activos, predominantemente imobiliários.

FUNDES - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Sociedade gestora:

GNB - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, SA

Sede: Rua Castilho, N.º26 - 1250-069 Lisboa

Nota 1 – Valias potenciais de imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea d) da Nota 6, após a entrada em vigor da Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, os imóveis em carteira encontram-se registados à média aritmética simples de duas avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes.

O valor de mercado dos imóveis para os quais foi celebrado um contrato promessa de compra e venda corresponde ao valor desse contrato.

O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico dos imóveis assim determinado e os respetivos valores de avaliação.

Imóveis		Valor Venal	Média das Avaliações
Qt Seara Baixo - Gaia I	U-6484-CZ	1.676	4.725
Qt Seara Baixo - Gaia I	U-6484-DA	1.676	4.600
Qt Seara Baixo - Gaia I	U-6516-CH	84.886	75.150
Rua do Campo Alegre, n.º	U-3559-B	109.944	180.300
Total		198.182	264.775

Em anexo é apresentada informação mais detalhada sobre os imóveis.

Nota 2 – Unidades de participação e capital do Fundo

O valor nominal das unidades de participação é de 1.000 euros.

Descrição	31-12-2017	Subscrição de UP	Resgates de UP	Aplicação de resultados	Resultado do período	31-12-2018
Valor base	249.085.000					249.085.000
Diferença subs. resgates	28.615.240					28.615.240
Resultados acumulados	(161.322.281)			(5.989.658)		(167.311.939)
Resultado do período	(5.989.658)			5.989.658	(439.381)	(439.381)
Total	110.388.301				(439.381)	109.948.920

Unidades de participação	249.085					249.085
Valor unitário	443,1752					441,4112

Nota 3 – Inventário das aplicações em ativos

Ver mapa Anexo à Nota 3.

Nota 4 – Inventário da carteira de títulos e de participações

Descrição	%	Nº Up's	Valor bruto	Ajustamento	Valor líquido
Unidades de participação					
Solução Arrendamento FIIHA	3,38%	1.470.230	7.206.479	185.984	7.392.463
Arrendamento Mais	0,81%	258.622	1.293.110	(14.276)	1.278.834
			8.499.589	171.708	8.671.297

FUNDES - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Sociedade gestora:

GNB - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, SA

Sede: Rua Castilho, Nº26 - 1250-069 Lisboa

Nota 6 - Princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

Princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Apresentação das contas:

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano de Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, da CMVM, que entrou em vigor em 15 de abril de 2005.

b) Especialização de exercícios:

Os proveitos e os custos são reconhecidos quando obtidos ou incorridos, independentemente do seu recebimento ou pagamento.

c) Carteira de títulos e participações:

As unidades de participação em fundos de investimento são registadas ao custo de aquisição e valorizadas com base no último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora.

As mais e menos valias apuradas de acordo com este critério de valorização são reconhecidas na demonstração de resultados nas rubricas ganhos ou perdas em operações financeiras, por contrapartida das rubricas mais-valias e menos-valias do ativo.

d) Imóveis:

De acordo com a Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro, os imóveis em carteira são registados à média aritmética simples de duas avaliações efectuadas por peritos independentes, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido se fosse colocado para venda, em condições normais de mercado, no momento das avaliações.

Este valor corresponde à média aritmética simples das avaliações efectuadas por dois peritos independentes, com uma periodicidade mínima anual ou, no caso de organismos de investimento colectivo abertos, com a periodicidade dos resgates se inferior àquela, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, incluindo os custos de construção, conforme aplicável, acrescido das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no Activo, respectivamente, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Ganhos ou Perdas em activos imobiliários da Demonstração dos Resultados.

e) Unidades de participação:

O valor de cada unidade de participação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global do Fundo apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de unidades de participação em circulação.

f) Comissões de gestão e de depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do Fundo (Capital do Fundo), sendo respetivamente de 0,475% e 0,025%. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no Regulamento de Gestão do Fundo.

FUNDES - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Sociedade gestora:

GNB - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, SA

Sede: Rua Castilho, Nº26 - 1250-069 Lisboa

As comissões de gestão e de depositário são liquidadas mensalmente e encontram-se registadas na rubrica de Operações correntes da Demonstração dos Resultados.

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:

- 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.

ii) 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.

FUNDES - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Sociedade gestora:

GNB - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, SA

Sede: Rua Castilho, N.º26 - 1250-069 Lisboa

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.

Nota 7 – Liquidez do Fundo

	31-12-2018	31-12-2017
Depósitos à ordem	1.614.739	5.266.848
Depósitos a prazo	9.500.000	11.000.000
	11.114.739	16.266.848

Nota 9 – Valores comparativos

Durante o presente exercício não se verificaram alterações de políticas e/ou critérios contabilísticos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, pelo que os valores são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

Nota 11 – Ajustamentos de dívidas a receber

	31-12-2017	Aumentos	Reduções	31-12-2018
Ajustamentos para crédito vencido	6.226.925		(427.211)	5.799.714
	6.226.925		(427.211)	5.799.714

Nota 12 – Retenção de impostos

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.

Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

	31-12-2018	31-12-2017
Qt Seara Baixo - Gaia I U-6484-CZ	1.676,00	
Qt Seara Baixo - Gaia I U-6484-DA	1.676,00	
Qt Seara Baixo - Gaia I U-6516-CH	84.886,00	
Rua do Campo Alegre, n.º U-3559-B	109.944,00	
	198.182	

FUNDES - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Sociedade gestora:

GNB - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, SA

Sede: Rua Castilho, Nº26 - 1250-069 Lisboa

Nota 14 – Outras informações relevantes para a apreciação das demonstrações financeiras

14.1 - Contas de terceiros do ativo

Outras contas a receber	31-12-2018	31-12-2017
Dívidas de inquilinos	30.522	
Outros devedores	4.321	3.314
	34.843	3.314

14.2 - Contas de terceiros do passivo

Estado e outros entes públicos	31-12-2018	31-12-2017
IVA		1.215.963
Retenções na fonte	617	650
Imposto selo		
	617	1.216.613

Outras contas a pagar	31-12-2018	31-12-2017
Inquilinos saldos credores		588.204
Credores por fornecimentos e serviços externos	982.703	563.818
Cauções	278.480	204.020
Outros credores	228.755	4.642
	1.489.938	1.360.684

14.3 - Acréscimos e diferimentos no passivo

Acréscimos de custos	31-12-2018	31-12-2017
Impostos Diferidos:		
I. Selo	12.662	12.724
IMI	325.650	395.225
Outros custos		
Honorários	9.600	
Auditoria	2.214	2.195
	350.126	410.144

As receitas com proveito diferido são constituídas por rendas cobradas adiantadamente.

14.4 - Comissões e outros custos em operações correntes

Comissões e outros custos em operações correntes	31-12-2018	31-12-2017
Comissão de gestão	527.060	537.356
Comissão de depositário	27.740	28.282
Taxa supervisão	34.604	35.281
Outras comissões		1.164
Outros custos	852	
	590.256	602.083

FUNDES - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Sociedade gestora:

GNB - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, SA

Sede: Rua Castilho, Nº26 - 1250-069 Lisboa

14.5 - Perdas em ativos imobiliários

	31-12-2018	31-12-2017
Perdas em alienações	4.718.228	18.857.166
Menos valias potenciais	2.722.507	1.747.354
	7.440.735	20.604.520

Mapa de vendas do fund manager

14.6 - Impostos

Outros impostos	31-12-2018	31-12-2017
IVA		1.715.000
Imposto selo	51.538	42.952
IMI	108.133	138.605
Outros		
	159.671	1.896.557

14.7- Ganhos na carteira de títulos e participações

	31-12-2018	31-12-2017
Unidades de participação		
- Solução Arrendamento FIIHA	185.001	158.645
- Arrendamento Mais	21.332	18.512
	206.333	177.157

14.8 - Ganhos em ativos imobiliários

	31-12-2018	31-12-2017
Ganhos em alienações	20.796	
Mais valias potenciais	5.738.154	15.737.076
	5.758.950	15.737.076

Nota 15 – Acontecimentos subsequentes

Não existem factos relevantes ocorridos entre 31 de dezembro de 2018 e a data em que as demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas.

Contabilista Certificado nº 58610

A Administração

FUNDES - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Sociedade gestora:

GNB - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA

Sede: Rua Castilho, Nº26 - 1250-069 Lisboa

Anexo à Nota 1 – Valias potenciais de imóveis

x	Valor Contabilístico em 31/12/2018 (A)	Média dos valores da Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
Prédio Rústico - Lote Terreno EE 12, Qta Beloura	821.450	821.450	
Prédio Urbano - Campera Outlet, Carregado	21.295.500	21.295.500	
Prédio Urbano - Ed. EE 01 Beloura Office	4.241.900	4.241.900	
Prédio Urbano - Ed. Escritórios EE 7 , Qta Beloura	1.335.275	1.335.275	
Prédio Urbano - Ed. Escritórios EE13, Qt Beloura	10.219.600	10.219.600	
Prédio Urbano - Edifício Monsanto	8.376.900	8.376.900	
Prédio Urbano - Im. Av. Fernão Magalhães, Coimbra	22.844.700	22.844.700	
Prédio Urbano - PORTO SALVO-CASAL DAS PEDREIRAS LOTE 1	3.428.000	3.428.000	
Prédio Urbano - PORTO SALVO-CASAL DAS PEDREIRAS LOTE 2	8.179.150	8.179.150	
Prédio Urbano - Pr. Misto Quinta do Seillonte	538.950	538.950	
Prédio Urbano - Qt Seara Baixo - Gaia I	8.876.088	8.872.325	-3.763
Prédio Urbano - Residência Universitária, P. Lanhoso	2.253.500	2.253.500	
Prédio Urbano - Rua do Campo Alegre, n.º 1487 - Porto	109.944	180.300	70.356
Total	92.520.957	92.587.550	66.593

FUNDES - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Sociedade gestora:

GNB - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA

Sede: Rua Castilho, N.º26 - 1250-069 Lisboa

Anexo à Nota 3 – Inventário das aplicações em ativos

	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						
Não arrendados						
Prédio Rústico - Lote Terreno EE 12, Qta Beloura	4.825,00	08-02-2018	805.000,00	8-2-2018	837.900,00	821.450,00
Prédio Urbano - PORTO SALVO-CASAL DAS PEDREIRAS LOTE 1	4.363,00	20-12-2018	3.181.500,00	20-12-2018	3.674.500,00	3.428.000,00
1.4. Construções Acabadas						
1.4.1.Arrendadas						
Habitação						
Prédio Urbano - Qt Seara Baixo - Gaia I	106,00	04-10-2018	74.300,00	04-10-2018	76.000,00	84.886,00
Prédio Urbano - Campera Outlet, Carregado	160.000,00	07-09-2018	21.291.000,00	07-09-2018	21.300.000,00	21.295.500,00
Prédio Urbano - Rua do Campo Alegre, n.º 1487 - Porto	123,00	04-10-2018	178.600,00	04-10-2018	182.000,00	109.944,00
Comércio						
Serviços						
Prédio Urbano - Ed. EE 01 Beloura Office	4.016,00	08-02-2018	4.219.400,00	08-02-2018	4.264.400,00	4.241.900,00
Prédio Urbano - Ed. Escritórios EE 7 , Qta Beloura	49,00	05-02-2018	20.250,00	05-02-2018	21.600,00	20.925,00
Prédio Urbano - Ed. Escritórios EE13, Qt Beloura	3.487,00	08-02-2018	5.180.200,00	08-02-2018	5.526.500,00	5.353.350,00
Prédio Urbano - Edifício Monsanto	381,00	08-02-2018	416.400,00	08-02-2018	472.000,00	444.200,00
Prédio Urbano - Im. Av. Fernão Magalhães, Coimbra	12.411,00	04-04-2018	16.436.200,00	04-04-2018	16.627.300,00	16.531.750,00
Prédio Urbano - Residência Universitária, P. Lanhoso	16.442,00	07-09-2018	2.149.000,00	07-09-2018	2.358.000,00	2.253.500,00
1.4.2.Não arrendadas						
Habitação						
Prédio Urbano - Qt Seara Baixo - Gaia I	125.432,00	08-02-2018	8.701.900,00	08-02-2018	8.873.800,00	8.787.850,00
Prédio Urbano - Qt Seara Baixo - Gaia I	23,00	04-10-2018	9.200,00	04-10-2018	9.450,00	3.352,00
Serviços						
Prédio Urbano - Ed. Escritórios EE 7 , Qta Beloura	1.679,00	05-02-2018	1.292.950,00	05-02-2018	1.335.750,00	1.314.350,00
Prédio Urbano - Ed. Escritórios EE13, Qt Beloura	3.147,00	08-02-2018	4.705.400,00	08-02-2018	5.027.100,00	4.866.250,00
Prédio Urbano - Edifício Monsanto	6.463,00	08-02-2018	7.648.100,00	08-02-2018	8.217.300,00	7.932.700,00
Prédio Urbano - Im. Av. Fernão Magalhães, Coimbra	4.859,00	04-04-2018	6.253.600,00	04-04-2018	6.372.300,00	6.312.950,00
Prédio Urbano - PORTO SALVO-CASAL DAS PEDREIRAS LOTE 2	5.320,00	20-12-2018	7.993.000,00	20-12-2018	8.365.300,00	8.179.150,00
Prédio Urbano - Pr. Misto Quinta do Seillonte	13.380,00	08-02-2018	532.700,00	08-02-2018	545.200,00	538.950,00
Total						92.520.957

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundes – 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 112.498.244 Euros e um valor do Fundo de 109.948.920 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 439.381 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 Fundes – 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 92.520.957 euros, correspondente a cerca de 82% 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;
- 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;
- Revisão dos contratos promessa compra e venda e revisão dos eventos subsequentes;
- Revisão da documentação de suporte das principais alienações de ativos imobiliários;
- Revisão do corte de operações de rendimentos e gastos associados a estes ativos.

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;
- Revisão da resposta dos advogados ao nosso pedido de confirmação externa.

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 27 de julho de 2016 para o mandato de 2016. Fomos nomeados por deliberação do Órgão de Gestão da Entidade Gestora de 7 de dezembro de 2016, para um mandato compreendido entre 2016 e 2017, tendo ocorrido a renovação do mandato;
- 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