

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **IMOCAR – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (“OIC”) sob gestão da Norfin – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 45 557 455 euros e um total de capital do fundo de 44 777 883 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1 154 765 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras que inclui 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 **IMOCAR – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela Norfin – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. em 31 de dezembro de 2019 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 Organismos de Investimento Imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

CENTRO EMPRESARIAL TORRES DE LISBOA, RUA TOMÁS DA FONSECA, TORRE G, 5º ANDAR, , PORTUGAL  
TEL.: + 351 21 721 01 80 - FAX: + 351 21 726 79 61 - E-MAIL: [MAZARSLISBOA@MAZARS.PT](mailto:MAZARSLISBOA@MAZARS.PT)

RUA DO CAMPO ALEGRE, 830, 3º - S14, 4150-171 PORTO, PORTUGAL  
TEL.: + 351 22 605 10 20 - FAX: + 351 22 607 98 70 - E-MAIL: [MAZARSORTO@MAZARS.PT](mailto:MAZARSORTO@MAZARS.PT)

ESTRADA DE LEIRIA, 212, EDIFÍCIO PINUS PARK, FRAÇÃO X, 2430-901 MARINHA GRANDE, PORTUGAL  
TEL.: + 351 24 457 49 60 - FAX: + 351 24 45749 79 - E-MAIL: [MAZARSLEIRIA@MAZARS.PT](mailto:MAZARSLEIRIA@MAZARS.PT)

MAZARS & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, SA

INSCRIÇÃO Nº 51 NA OROC - REGISTADA NA CMVM SOB O Nº 20161394 - REGISTADA NA CRC LISBOA - NIPC 502 107 251 - CAPITAL SOCIAL 155 500,00 €



---

**Valorização dos imóveis em carteira**


---

Descrição da matéria relevante de auditoria	Abordagem e resposta de auditoria
<p>A carteira de imóveis, conforme discriminado na Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras, representa, à data de 31 de dezembro de 2019, cerca de 99% do valor do ativo.</p> <p>Conforme referido na alínea b) da Nota "Principais Princípios Contábilísticos e Critérios Valorimétricos" do Anexo às Demonstrações financeiras, os imóveis são contabilizados inicialmente pelo montante de pagamentos efetuados, sendo esse valor posteriormente atualizado por avaliações efetuadas por peritos independentes registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, de acordo com o previsto na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro (república pelo Decreto-Lei 56/2018 de 9 de julho), e Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (república pelo Regulamento CMVM nº 13/2018), com recurso a métodos de avaliação, que envolvem um elevado nível de julgamento, envolvendo diferentes pressupostos e metodologias.</p> <p>Desta forma, esta matéria foi considerada uma matéria relevante de auditoria face à materialidade dos valores envolvidos e ao grau de julgamento subjacente ao método de avaliação adotado, da qual poderão resultar variações nos montantes registados nas demonstrações financeiras.</p> <p>A Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2019 apresenta informação relativamente ao valor determinado pelos peritos avaliadores dos imóveis em carteira, os quais cumprem o disposto na legislação vigente. A recuperabilidade do valor pelo qual os ativos imobiliários se encontram registados nas demonstrações financeiras encontra-se dependente da concretização futura dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor.</p>	<p>Por forma a darmos resposta aos riscos identificados, entre os procedimentos de auditoria realizados destacamos os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificação sobre o correto registo contábilístico do custo de aquisição dos imóveis em carteira decorrente da escritura de aquisição;</li> <li>• Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM;</li> <li>• Verificação sobre o correto registo contábilístico decorrente das avaliações de imóveis face aos montantes apresentados nas avaliações obtidas;</li> <li>• Avaliação sobre o cumprimento da legislação relativamente às regras e periodicidade das avaliações definidas no Art.º 144 e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no Art.º 145, ambos da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, (república pelo Decreto-Lei 56/2018 de 9 de julho);</li> <li>• Avaliação sobre o cumprimento dos métodos de valorização utilizados face ao disposto no Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (república pelo Regulamento CMVM nº 13/2018);</li> <li>• Análise dos relatórios de avaliação elaborados por peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade Gestora, desafiando os pressupostos significativos e aferindo sobre a sua razoabilidade tendo por base as condições de mercado;</li> <li>• Avaliação sobre a adequação das divulgações considerando o referencial contábilístico aplicável.</li> </ul>

**Outras Matérias**

As demonstrações financeiras do IMOCAR – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado relativas ao ano findo em 31 de dezembro de 2018, foram auditadas por outro Auditor que emitiu, em 19 de março de 2019, o seu Relatório com a inclusão de uma opinião com reserva.

## **Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização 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 OIC com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário;
- elaboração do Relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- 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;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC 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 OIC.

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

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as 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:

- 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;
- 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 OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas

- contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora;
- 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 OIC 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 Entidade Gestora descontinue as atividades do OIC;
  - 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;
  - comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
  - das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC, 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;
  - declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC 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.

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

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

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

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 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 OIC pela primeira vez por contrato celebrado em 17 de junho de 2019 para um mandato compreendido entre os anos de 2019 e 2020;
- O órgão de gestão da Entidade gestora do OIC confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude. 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 fraude ou indício de 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 do OIC em 12 de março de 2020;
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade Gestora, se aplicável durante a realização da auditoria;
- Informamos que, para além da auditoria, prestámos ao OIC os seguintes serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor:
  - o Emissão de Relatório de garantia de fiabilidade do auditor nos termos definidos no ponto iii) da alínea b) do n.º 1 do Artigo 60 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (aprovado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro e republicado pelo Decreto-Lei 56/2018, de 9 de julho), relativamente à análise do valor da Unidade de Participação reportado a 19 de dezembro de 2019, determinado para efeito da redução de capital do OIC.

### **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, (republicada pelo Decreto-Lei 56/2018 de 9 de julho), deve o Revisor Oficial de Contas devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos 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 imobiliários;

- 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 art.º 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;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 12 de março de 2020



---

**MAZARS & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, SA**  
Representada pelo Dr. Fernando Jorge Marques Vieira (Revisor Oficial de Contas nº 564)



**IMOCAR – FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO FECHADO**

**RELATÓRIO & CONTAS 2019**

## Índice

1. Enquadramento Macroeconómico .....	4
1.1. Mercado Imobiliário em Portugal .....	7
1.2. Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal.....	7
2. Atividade do Fundo .....	8
2.1. Caracterização .....	8
2.2. Política de Investimento.....	10
2.3. Atividade ao longo de 2019.....	10
2.4. Perspetivas para 2020 .....	11
3. Anexo às demonstrações financeira em 31 de Dezembro de 2019 .....	15



**Fundo de Investimento Imobiliário Fechado****Imocar****Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2019**

Senhores Participantes,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas do Imocar – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, relativas ao ano de 2019, para vossa apreciação.

As contas foram auditadas pela Mazars & Associados, SROC S.A.

## **1. Enquadramento Macroeconómico**

O ano de 2019 continuou a registar uma expansão da economia mundial (c. 3.0%, o mais baixo desde 2008-2009), mas observam-se abrandamentos nalgumas das principais economias do mundo ao mesmo tempo que muitas das economias desenvolvidas continuam a apresentar crescimentos pálidos. O FMI, e outras fontes comparáveis, prevê que a situação melhore já em 2020 quando a economia mundial deverá crescer c. 3.4%.

Apesar dos impactos da disputa comercial entre as duas maiores economias do mundo, tanto Estados Unidos (EUA) como a China cresceram ainda que a ritmos menores que no ano transato (estima-se 2.1% vs. 2.9% em 2018 para os EUA e 6.0% vs. 6.5% em 2018 para a China, a mais baixa desde 1992).

O decréscimo no ritmo de crescimento americano levou a pressões por parte do Presidente Donald Trump na Reserva Federal levando a que esta alterasse a sua política de incremento das taxas de juro, tendo observado crescimentos sucessivos até os 2.25% no 2º Trimestre de 2019, para ter reduzido já por duas vezes até aos 1.75%. A Reserva Federal prevê que a economia americana continue a abrandar nos próximos anos até aos 1.8% ao ano em 2022.

Quanto à China, não obstante do efeito da redução das exportações resultante das tarifas impostas pelos EUA, o abrandamento deverá ser visto com algum criticismo uma vez que é normal que à medida que as economias crescem a sua taxa de crescimento diminua. Apesar da redução do crescimento para 2019 e abrandamento percentual sucessivo para os próximos anos, os dados do FMI demonstram que em Yuans, o crescimento do produto absoluto Chinês deverá inclusivamente aumentar de c. de 772 mil milhões este ano, para 1,45 mil milhões em 2023 altura em que se espera que o crescimento percentual tenha sido de apenas 5.6%. A China enfrenta desafios relacionados não só com as pressões externas, como relacionados com o seu próprio crescimento e aumento de exigência de qualidade de vida da sua população que requer salários cada vez maiores. Se por um lado isto leva a um aumento do consumo interno, por outro leva a uma redução da competitividade dos preços dos seus sectores produtivos falando-se já em deslocalizações de fábricas para outros países no Sudeste Asiático nos próximos anos, requerendo que a economia Chinesa se reinvente e se passe a basear cada vez mais não tanto nos preços, mas sim no valor acrescentado dos produtos que desenvolve.

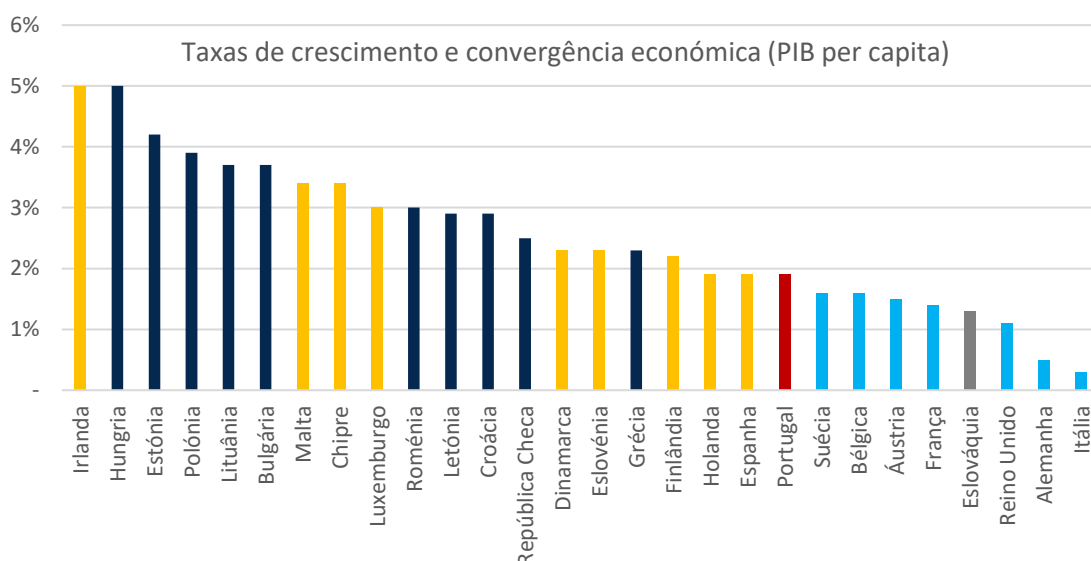
A Zona Euro por outro lado, apesar de se manter em crescimento, apresenta sintomas de abrandamento cada vez mais similares aos que o Japão tem vindo a enfrentar desde o princípio dos anos 90. Independentemente dos estímulos monetários (“*quantitative easing*” por parte do BCE) de que a economia Europeia tem vindo a ser alvo, esta continua a apresentar simultaneamente taxas de crescimento e de inflação muito reduzidas (1.2% Q3 2019 – Q3 2018 e inflação 1.3% Q4 2019 – Q4 2018). Os principais motores da economia Europeia, como a Alemanha, ou a França, apresentam crescimentos diminutos que poderá estar em parte relacionado com o choque que algumas das principais indústrias destes países, tal como a indústria automóvel, enfrentam quer do ponto de vista legislativo (como por exemplo as restrições aos motores diesel), quer do ponto de vista de preferências dos consumidores que são cada vez mais incutidos a procurar alternativas de partilha, por oposição à compra, e ambientalistas, levando a que as indústrias tenham de investir mais em I&D disruptiva que não apresenta uma recompensa imediata.

Ligeiramente melhor está a União Europeia como um todo, com os países que não constituem a zona Euro a apresentar uma melhor performance e levando a que quando se olha para a economia dos, ainda, 28 países, esta apresente números melhores tanto no que toca a crescimento, com 1.4% (Q3 2019 – Q3 2018, o mesmo que no ano anterior), como na inflação que atingiu os 1.6%, mais próxima do alvo dos 2% tipicamente fixada pelos bancos centrais tal como o BCE.

	2019			
	Taxa de crescimento PIB	Inflação	Taxa Desemprego	Dívida/PIB
<b>EUA</b>	2.1%	2.3%	3.5%	105.4%
<b>China</b>	6.0%	4.5%	3.6%	50.5%
Alemanha	0.5%	1.5%	3.1%	61.9%
Reino Unido	1.1%	1.3%	3.8%	80.8%
França	1.4%	1.5%	8.6%	98.4%
Itália	0.3%	0.5%	9.7%	134.8%
Espanha	1.9%	0.8%	13.9%	97.6%
Portugal	1.9%	0.4%	6.1%	122.2%
<b>Zona Euro</b>	1.2%	1.3%	7.5%	87.9%
<b>Japão</b>	1.7%	0.5%	2.2%	238.2%
<b>Rússia</b>	1.7%	3.0%	4.6%	13.5%
<b>Índia</b>	4.5%	7.4%	8.5%	68.3%
<b>Brasil</b>	1.2%	4.3%	11.2%	77.2%

Tabela 1 – Fonte: Trading Economics (agrega estatísticas dos vários institutos nacionais)

Quanto à economia Portuguesa, apesar de continuar em expansão (1.9%) e apresentar convergência com as principais economias europeias, crescendo mais do que Alemanha (0.5%), França (1.4%), Reino Unido (1.1%), ou Itália (0.3%), fica para trás de outras economias com graus de desenvolvimento comparável quer dentro da Zona Euro, como a Grécia (2.3%), ou os países Bálticos como a Estónia (4.2%), quer países fora da união monetária como a Polónia (3.9%) ou a Hungria (5.0%). No campo da inflação, Portugal também continua a ter uma performance muito inferior ao alvo de 2% tendo atingido apenas 0.4% levando simultaneamente a que haja um menor estímulo ao consumo e uma penalização de investimentos ajustados à inflação como o imobiliário.



- Países mais ricos (PIB per Capita) com os quais Portugal ficou comparativamente mais rico
- Países mais ricos (PIB per Capita) com os quais Portugal ficou comparativamente mais pobre
- Países mais pobres (PIB per Capita) que ficaram comparativamente mais ricos que Portugal
- Países mais pobres (PIB per Capita) que ficaram comparativamente mais pobres que Portugal

Gráfico 1 – Dados: Trading Economics (agrega dados dos vários institutos de estatísticas nacionais)

O PIB Português tem ganho uma dependência cada vez maior do turismo (c. 20% do PIB), e é sustentado maioritariamente pelo consumo privado interno que representa c. 65%, com as despesas das administrações públicas somente 16.5% e o investimento 18%. A grande alteração à composição do PIB passa pela componente das exportações líquidas que voltaram a terreno negativo com o crescimento das importações a não ter paralelo no crescimento das exportações.

Economia Portuguesa	2018	2019	2019
	[€ milhões]	[€ milhões]	[% AoA]
<b>PIB</b>	197,741	202,153	2.2%
Consumo privado	128,437	131,695	2.5%
Consumo Público	33,148	33,438	0.9%
FBCF	35,093	38,252	9.0%
Exportações líquidas	1,062	(1,233)	(216.0%)
Exportações	84,402	86,751	2.8%
Importações	83,340	87,983	5.6%

Tabela 2 – Fonte: INE

A taxa de desemprego continua baixa, registando 6.1% no 3º trimestre de 2019, no entanto, e apesar de se ter atingido em 2019 o valor mais alto desde 2011, o rendimento médio líquido disponível continua somente nos €911 (dados do INE 2º trimestre de 2019). Os dados apontam também para o facto de a maioria dos trabalhadores receber abaixo do valor médio.

O Banco de Portugal espera que a performance da economia Portuguesa continue a piorar para os próximos anos com o crescimento de apenas 1.7% em 2020 e 1.6% para 2021 e 2022 alavancados sobretudo num abrandamento da Formação Bruta de Capital Fixo (investimento) e no crescente desequilíbrio da balança comercial resultante das importações continuarem a crescer acima das exportações.

## **1.1. Mercado Imobiliário em Portugal**

O mercado imobiliário Português continuou a apresentar uma dinâmica muito favorável em 2019 que deverá ter-se aproximado do volume recorde de 2018, com c. €3.3 mil milhões investidos.

O mercado continua muito dinâmico fruto de uma miríade de fatores tais como uma forte procura externa, quer de 2ª habitação, quer de escritórios, um turismo em crescimento, a recuperação económica nacional, e uma falta significativa de oferta de novas áreas construídas fruto dos anos de crise que Portugal enfrentou na última década. A juntar a estes fatores, as *yields* têm atingido mínimos históricos, bastante potenciadas pelas baixas taxas de juro por tempo indeterminado. Por fim, importa listar também alguns estímulos locais importantes como o programa de “vistos Gold”, os benefícios fiscais para residentes não-habituais e o relaxamento das leis do arrendamento habitacional (que tem vindo a sofrer uma alteração contrária àquela que estimulou o mercado em 2012), e que muito têm contribuído para que o mercado apresente a dinâmica que vemos hoje.

Assim, assiste-se hoje a níveis históricos de ocupação dos parques de escritórios de Lisboa e Porto, e há uma expectativa de incremento de rendas, especialmente enquanto a nova oferta em pipeline não entra de facto no mercado. A logística é um sector mais opaco, mas tem-se observado também uma descida significativa das desocupações.

No residencial os preços e rendas têm batido consistentemente recordes e começa a haver finalmente uma expansão dos projetos de construção nova de que as principais cidades tão urgentemente precisam.

Por fim, o mercado vive também um período de dinamismo no que toca ao teste de novos conceitos, conhecidos no meio como “*co-revolution*”, de utilização dos imóveis através de ligeiras reinvenções dos conceitos tradicionais de escritórios e residencial, mas também de expansão de produto tão necessário nas áreas de residências de estudantes e de residências sénior.

É de esperar que, apesar de começarem a haver algumas medidas legislativas contrárias aos estímulos que levaram o mercado a este estado, o mercado mantenha este dinamismo para 2020.

## **1.2. Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal**

De acordo com as estatísticas da CMVM datadas de Novembro de 2019, o património total dos fundos de investimento imobiliário (FII + FEII + FUNGEPI) estava avaliado em €10.9 mil milhões, mais 1.34% que Novembro de 2018 apesar de no total existirem menos 4 fundos em atividade. Este aumento de €144 milhões deve-se à valorização de c. €243 milhões dos fundos fechados e penalizados pela redução de valor dos fundos abertos (FII + FEII + FUNGEPI) em c. €98.5 milhões.

Apesar da opacidade de dados estruturados para o total do mercado na CMVM, esta valorização deverá ser maioritariamente explicada pela evolução favorável do mercado imobiliário e não por novo

investimento através de fundos de investimento. De facto, tem-se assistido nos últimos anos a algumas transações e liquidações significativas de fundos, especialmente aqueles que são propriedade dos bancos, com CGD, Montepio e Novo Banco a liquidarem parcelas significativas do seu património em fundos.

No que toca a entidades gestoras, a Interfundos continua a ter a maior quota de mercado, com 12.7%, ainda que isso represente um decréscimo face ao ano anterior, a Square AM sobe de 4º para 2º lugar, tendo 10.8% de quota de mercado ainda que menos um fundo sob gestão que no ano anterior. A Norfin desce assim um lugar, ficando em 3º com 10.0% de quota de mercado, menos 1.8% que no ano anterior.

## 2. Atividade do Fundo

### 2.1. Caracterização

O Fundo foi constituído em 25 de Junho de 2004, tendo a sua constituição sido autorizada pela CMVM por deliberação de 07 de Abril de 2004. O capital inicial do Fundo foi de €51.497.350, representado por 10.299.470 unidades de participação com o valor unitário de €5.

Foi decidida a prorrogação do Fundo em Assembleia de Participantes, de 24 de Outubro de 2013, por um período adicional de 10 anos contados do dia 25 de Junho de 2014, passando o seu término a ser 24 de Junho de 2024. O Fundo é composto por um conjunto de 12 ativos que se destinam a arrendamento, sendo que a SIVA é atualmente o arrendatário com maior peso na carteira.

<u>Imóvel</u>	<u>Inquilino</u>	<u>Custo</u>	<u>Valor Venal</u>
Vila Nova da Rainha - 814	-	2 917 750	2 361 550
Vila Nova da Rainha - 574	SIVA-Soc.Importação Veiculos automoveis	29 265 350	27 687 250
Vila Nova da Rainha - 616	SIVA-Soc.Importação Veiculos automoveis	4 029 500	3 909 700
Porto - 11275	GZPNEUS - Comércio de Jantes e Pneus, Unipessoal, LD.ª	432 003	242 200
Barreiro - 3774	Soauto SA	1 730 150	1 206 450
João Crisóstomo - 616-A		1 011 500	1 116 500
Est. Laranjeiras - 1137	Soauto SA	2 730 530	3 017 113
Laranjeiras,12 - 1040	Soauto SA	3 206 100	3 626 350
Conde Almoester - 1151-A	Alartecvisual Life, S.A.	269 050	228 450
R.Flora- Artº 3084+ Artº 3219	Autolombos- Sociedade de Automóveis Lda.	1 500 819	1 335 950
Laranjeiras - 2195	-	172 940	198 300
Duarte Pacheco - 8	Leblon Capital, Lda.	7 723	33 850
		<u>47 273 414</u>	<u>44 963 663</u>

(valores em euros)

Em 31 de Dezembro de 2019 o total de ativos do Fundo era de €45.557.455 dos quais €44.963.662 correspondem a ativos imobiliários. Na mesma data, o Valor Líquido Global do Fundo era de € 44.777.883.

O IMOCAR tem como política a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios.

**Dados Históricos:**

<b>Ano</b>	<b>VLGF Nº UP's em circulação</b>	<b>Valor UP</b>	<b>Rendibilidade</b>
2016	59 187 305	10 299 470	5,7466 7%
2017	63 258 746	10 299 470	6,1419 7%
2018	57 682 645	10 299 470	5,6005 -9%
2019	44 777 883	8 157 811	5,4890 -2%

*(valores em euros)*

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Proveitos</b>	4 759 420	4 635 769	4 325 623	8 053 195
<b>Custos</b>	993 836	564 328	9 901 724	9 207 959
<b>Resultado Líquido</b>	3 765 584	4 071 441	(5 576 101)	(1 154 765)

*(valores em euros)*

<b>Discriminação de custos suportados pelo fundo</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Impostos	104 267	103 703	134 450	154 199
Comissão de Gestão	12 050	145 189	150 160	137 527
Comissão de Depósito	15 542	63 126	65 287	59 794
Taxa de Supervisão	3 140	19 151	19 756	16 903
Custos de Auditoria	8 000	5 848	5 548	6 201

*(valores em euros)*

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

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

## **2.2. Política de Investimento**

O Fundo IMOCAR privilegia a aquisição e desenvolvimento de escritórios e ativos de logística para o setor automóvel ou para qualquer outro setor que seja considerado atrativo pela sociedade gestora, com vista ao arrendamento a grandes empresas.

Para fazer face aos riscos inerentes à atividade, a Norfin poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados.

## **2.3. Atividade ao longo de 2019**

O ano de 2019 fica marcado pelo pagamento total da dívida da SIVA, na ordem dos €6.9 milhões. Além da liquidação das rendas em dívida, os contratos com os inquilinos SIVA e SOAUTO foram renegociados e o imóvel Vila Nova da Rainha Art. 814 ficou devoluto.

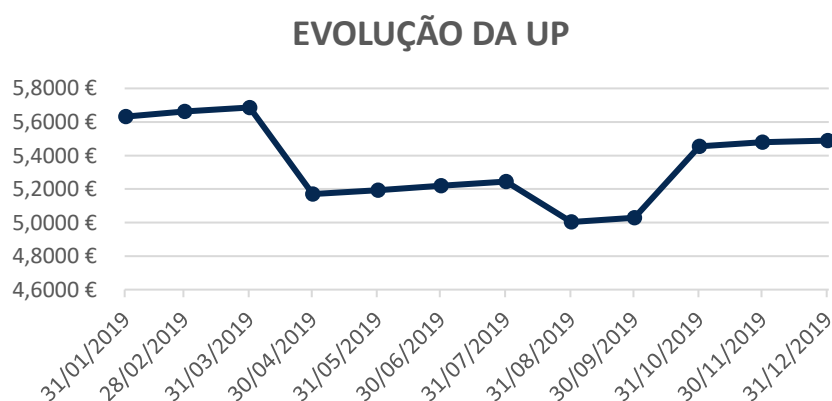
Em Setembro, foi celebrado um contrato de arrendamento do estacionamento do imóvel Duarte Pacheco Art. 8, com a Leblon Capital. Em Dezembro, foi arrendado o imóvel do Porto Art. 11275 à empresa GZPneus, Comércio de Jantes e Pneus.

Ao longo de 2019 foram transacionados os seguintes imóveis:

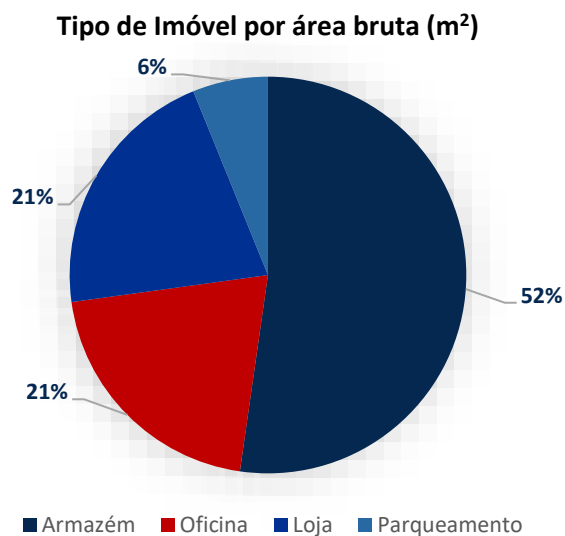
<b>Tipo</b>	<b>Imóvel</b>	<b>Valor</b>	<b>Data</b>
Compra	Laranjeiras, Art. 2195	155 484	26/04/2019
Compra	Duarte Pacheco, Art. 8	6 731	26/04/2019
Venda	Marechal Gomes Costa Art. 1317	4 357 046	15/10/2019

*(valores em euros)*

A unidade de participação do fundo fixou-se nos 5,4890 à data de fecho. A descida abrupta no valor da UP em 30 de Abril é justificada pela desvalorização de cerca de €5 milhões do imóvel da Av. Marechal Gomes Costa 1317. A subida acentuada no final Outubro deve-se ao pagamento da dívida por parte do inquilino SIVA.







À data de fecho, o património imobiliário do fundo representava 98,70% do ativo total do fundo. Os armazéns são o tipologia com maior peso, representando cerca de 50% da carteira.

#### **2.4. Perspetivas para 2020**

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

Além disso, é esperada a preservação do relacionamento atual com os inquilinos por forma a se obter uma valorização crescente do capital investido, no sentido da obtenção de um rendimento estável e crescente para o Fundo.

Lisboa, 05 de Fevereiro de 2020.

**Norfin, SGFII, SA.**

**IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

**BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	2019				2018		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2019	2018
		Ativo Bruto	Mais-valias	Menos-valias	Ativo Líquido	Líquido	Líquido				
<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>							<b>CAPITAL DO FUNDO</b>				
Construções	1, 3	47 273 414	863 320	3 173 072	44 963 662	57 422 025	Unidades de Participação	2	40 789 055	51 497 350	
		47 273 414	863 320	3 173 072	44 963 662	57 422 025	Variações Patrimoniais	2	(1 041 703)	-	
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>							Resultados Transitados	2	6 185 295	11 761 396	
Devedores por rendas vencidas	14	9 110	-	-	9 110	4 614 584	Resultados Distribuídos		-	-	
Outras Contas de Devedores	14	114 621	-	-	114 621	54	Resultados Líquidos do Período	2	(1 154 765)	(5 576 101)	
		123 731	-	-	123 731	4 614 638			44 777 883	57 682 645	
<b>DISPONIBILIDADES</b>							<b>Ajustamentos e Provisões</b>				
Depósitos à Ordem	7	434 631	-	-	434 631	1 088 198	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	8 910	4 303 458	
		434 631	-	-	434 631	1 088 198			8 910	4 303 458	
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>				
Acréscimos de Proveitos a receber		-	-	-	-	-	Comissões e outros encargos a Pagar	15	27 956	29 679	
Despesas com Custo Diferido		35 431	-	-	35 431	-	Outras Contas de Credores	15	156 054	166 995	
Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-	-	-	-	Empréstimos Não Titulados		-	-	
Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-	Adiantamentos por venda de imóveis	15	-	-	
		35 431	-	-	35 431	-			184 009	196 674	
							<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>				
							Acréscimos de Custos	18	307 642	244 875	
							Receitas com Provento Diferido	18	261 166	654 257	
							Outros Acréscimos e Diferimentos	18	17 845	42 952	
							Contas Transitórias Passivas		-	-	
									586 654	942 084	
<b>Total do Ativo</b>		<b>47 867 207</b>	<b>863 320</b>	<b>3 173 072</b>	<b>45 557 455</b>	<b>63 124 861</b>	<b>Total do Passivo</b>		<b>779 573</b>	<b>5 442 216</b>	
							<b>Total do capital do fundo e do passivo</b>		<b>45 557 455</b>	<b>63 124 861</b>	
<b>Total do número de unidades de participação</b>					<b>8 157 811</b>	<b>10 299 470</b>	<b>Valor unitário da unidade de participação</b>		<b>5,4890</b>	<b>5,6005</b>	

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de dezembro de 2019.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS		Notas	2019	2018	PROVEITOS E GANHOS		Notas	2019	2018
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>				
Juros e custos equiparados					Juros e custos equiparados				
De operações correntes			25	-	Da carteira de títulos e participações		-	-	
De operações extrapatrimoniais			-	-	Outras, de operações correntes		-	-	
					De operações extrapatrimoniais		-	-	
Comissões					Rendimento de Títulos				
Da carteira de títulos e participações			-	-	Da carteira de títulos e participações		-	-	
Em ativos imobiliários			-	-	De outras operações correntes		-	-	
Outras, de operações correntes	16		214 749	235 575	De operações extrapatrimoniais		-	-	
De operações extrapatrimoniais			-	-	<b>GANHOS OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIARIOS</b>				
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários					Da carteira de títulos e participações		-	-	
Da carteira de títulos e participações			-	-	Em ativos imobiliários	20	72 088	388 550	
Em ativos imobiliários	20		8 354 067	5 146 942	Outras, de operações correntes		-	-	
Outras, de operações correntes			-	-	De operações extrapatrimoniais		-	-	
De operações extrapatrimoniais			-	-	<b>DE AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER</b>				
Impostos					Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	4 276 757	809	
Imposto sobre o rendimento	12		-	-	Provisões para encargos		-	-	
Impostos indiretos	12		88 496	66 407	<b>RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	19	3 703 652	3 931 618	
Outros impostos	12		65 702	68 042	<b>OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		<u>8 052 496</u>	<u>4 320 978</u>	
Provisões do exercício					<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>				
Ajustamentos de dívidas a receber	11		-	4 276 757	Recuperação de Incobráveis		-	-	
Provisões para encargos			-	-	Ganhos Extraordinários		-	-	
Fornecimentos e serviços externos	17		208 398	105 772	Ganhos de Exercícios Anteriores		698	4 142	
Outros custos e perdas correntes			570	490	Outros Ganhos Eventuais		-	504	
			<u>8 932 007</u>	<u>9 899 985</u>			<u>698</u>	<u>4 646</u>	
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>					<b>Resultado líquido do exercício</b>	2	<u>(1 154 765)</u>	<u>(5 576 101)</u>	
Valores incobráveis			-	-	<b>Total</b>		<u>9 207 959</u>	<u>9 901 724</u>	
Perdas extraordinárias			-	-					
Perdas de exercícios anteriores			275 677	1 661	Resultados de Activos imobiliários		(4 786 725)	(932 546)	
Outras perdas eventuais			276	78	Resultados Correntes		(791 014)	(5 512 601)	
			<u>275 953</u>	<u>1 739</u>	Resultados Eventuais		(275 254)	2 907	
<b>Resultado líquido do exercício</b>			-	-	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		(1 154 765)	(5 441 651)	
<b>Total</b>			<u>9 207 959</u>	<u>9 901 724</u>	Resultados Líquidos do Período		(1 154 765)	(5 576 101)	

O anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

IMOCAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM

31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

(Montantes expressos em Euros)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>			
Recebimentos			
Subscrição de unidades de participação		-	-
Pagamentos:			
Rendimentos pagos aos participantes		<u>(11 749 998)</u>	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		<u>(11 749 998)</u>	<u>-</u>
<u>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</u>			
Recebimentos			
Alienação de activos imobiliários		4 357 046	
Rendimento de activos imobiliários		8 303 635	
Outros recebimentos de valores imobiliários		(61 517)	1 724 857
Pagamentos:			
Aquisição de activos imobiliários		(162 215)	
Comissões em activos imobiliários		(17 056)	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários		<u>(77 235)</u>	<u>(109 211)</u>
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		<u>12 342 658</u>	<u>1 615 646</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>			
Pagamentos:			
Comissão de gestão		(145 140)	
Comissão de depósito		(63 422)	
Juros de empréstimos bancários			
Reembolso de empréstimos obtidos			
Impostos e taxas		(977 847)	
Outros pagamentos correntes		<u>(59 818)</u>	<u>(1 157 044)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente		<u>(1 246 227)</u>	<u>(1 157 044)</u>
Saldo dos Fluxos Monetários do Período (A)		653 567	458 602
Disponibilidades no Início (B)	7	1 088 198	629 596
Disponibilidades no Fim do Período (C) = (B) + (A)		434 631	1 088 198

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

### **3. Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2019**

#### **INTRODUÇÃO**

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

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

A atividade do Fundo encontrava-se regulamentada pelo Decreto-Lei nº 60/2002, que estabelecia o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, com todas as suas alterações subsequentes. Com a publicação, em 24 de fevereiro de 2015, da Lei nº. 16/2015, alterado pelos Decretos-Leis n.º 124/2015, de 7 de julho, e 77/2017, de 30 de junho, pela Lei n.º 104/2017, de 30 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 56/2018, de 9 de julho, pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, procedeu-se à revisão do Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo (OIC), aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

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

#### **BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas com base no princípio de continuidade e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005 emitido pela CMVM, que entrou em vigor em 1 de Julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 02/2005 da CMVM, de 14 de Abril, pelo que as notas 1 a 13 previstas que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A presente Nota assim como a Nota 14

e seguintes são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

#### PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

##### **(a) ESPECIALIZAÇÃO DOS EXERCÍCIOS**

O Fundo Imocar respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

##### **(b) IMÓVEIS**

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

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

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

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

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

##### **(c) PROVISÕES PARA DEVEDORES DE COBRANÇA DUVIDOSA**

As rendas vencidas a regularizar são sujeitas a uma análise periódica de base comercial de forma a determinar as provisões necessárias à cobertura do risco de cobrabilidade, sendo o respetivo valor registado no Passivo, na rubrica Ajustamentos e provisões, por contrapartida de resultados.

**(d)** UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

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

**(e)** COMISSÃO DE GESTÃO

De acordo com a lei, a comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços que lhe sejam prestados. Segundo o Regulamento de Gestão do Fundo, pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora receberá do Fundo uma comissão de gestão anual de 0,23%, calculada diariamente sobre o ativo total do Fundo.

**(f)** COMISSÃO DE DEPÓSITO

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo, nos termos da lei. Segundo o Regulamento de Gestão do Fundo, a comissão do banco depositário é calculada diariamente através da aplicação de uma taxa anual de 0,10% sobre o ativo total do Fundo.

**(g)** TAXA DE SUPERVISÃO

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia de cada mês. A taxa mensal em vigor no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de 0,0266%.

**(h)** IMPOSTOS

O regime fiscal alterou a 1 de julho de 2015. À semelhança do ano de 2014, até 30 de junho de 2015, o regime fiscal em vigor era o seguinte:

Os Fundos de Investimento Imobiliário estavam sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Desta forma, os rendimentos distribuídos aos participantes eram líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estavam sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%, encontrando-se dispensados de retenção na fonte.

Relativamente às mais-valias prediais, estavam sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incidiam sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, eram os mesmos tributados da seguinte forma:

- os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estavam sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso não estivessem sujeitos a retenção na fonte, eram tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício. Com a entrada em vigor da Lei n.º 66-B/2012, que publicou o Orçamento de Estado para 2013, a taxa de retenção na fonte incidente sobre rendimentos de capitais (tais como juros de depósitos bancários) passou a ser de 28%;
- os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, eram tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;
- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estavam sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25% sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

Ao imposto assim apurado e registado em resultados era ainda deduzido para efeitos do valor final a pagar ao Estado o imposto restituído aos participantes que sejam sujeitos passivos isentos de IRC.

O imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de Impostos e taxas da demonstração dos resultados; os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respetivo valor bruto em Juros e proveitos equiparados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efetuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte àquele a que os rendimentos respeitam, ficando sujeita a inspeção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais, durante um período de 4 anos contado a partir do ano a que respeitam.

Por referência a 30 de junho de 2015 o Fundo procedeu ao apuramento do imposto com base nas regras fiscais em vigor até essa data e procedeu ao respetivo pagamento dentro do prazo de 120 dias.

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

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

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



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

- Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis por um período de 12 anos;
- Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;
- O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;
- Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo;
- O Fundo será tributado em Imposto de Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

Segundo o Orçamento do Estado para 2016, aprovado pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de Março, os imóveis detidos em carteira pelos fundos de investimento imobiliário deixam de ter isenção de IMI e IMT.

**NOTA 1 – RECONHECIMENTO, PARA CADA IMÓVEL, DA DIFERENÇA ENTRE O RESPECTIVO VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR RESULTANTE DA MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES DAS AVALIAÇÕES PERICIAIS**

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

<b>Imóveis</b>	<b>Valor Contabilístico 31/12/2019 (A)</b>	<b>Média dos Valores das Avaliações (B)</b>	<b>Diferença (B)-(A)</b>
1 Ed. Vila Nova Rainha - artº.386	2 361 550	2 361 550	-
2 Ed. Vila Nova Rainha - artº.574	27 687 250	27 687 250	-
3 Ed. Vila Nova Rainha - artº.616 A	3 909 700	3 909 700	-
4 Ed. Porto - artº.11275	242 200	242 200	-
5 Ed. Barreiro - artº.3774	1 206 450	1 206 450	-
6 Ed. João Crisóstomo - artº.616 A	1 116 500	1 116 500	-
7 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 A	273 450	273 450	-
8 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 B	86 350	86 350	-
9 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 C	1 115 400	1 115 400	-
10 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 D	446 788	446 788	-
11 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 E	1 095 125	1 095 125	-
12 Ed. Laranjeiras 12- artº.1040	3 626 350	3 626 350	-
13 Ed. Conde Almoester - artº.1151 A	228 450	228 450	-
14 Ed. Rua da Flora - Carcavelos	1 335 950	1 335 950	-
16 Ed. Laranjeiras 14 (a)	198 300	198 300	-
17 Ed. Duarte Pacheco 7 (a)	33 850	33 850	-
<b>TOTAL</b>	<b>44 963 663</b>	<b>44 963 663</b>	<b>-</b>

- a) Os imóveis do Ed. Laranjeiras 14 e Ed. Duarte Pacheco 7 foram adquiridos simultaneamente em 26 de Abril de 2019.

(B) Ver Nota 3

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

## NOTA 2 – NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO EMITIDAS, RESGATADAS E EM CIRCULAÇÃO NO PERÍODO EM REFERÊNCIA

O Património do Fundo está titulado através de unidades de participação iguais com um valor base de €5 cada.

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

Descrição	No Início	Subscr.	Resgates	Dist. Res	Outros	Res.Per	Transferências	No Fim
Valor base	51 497 350	-	(10 708 295)	-	-	-	-	40 789 055
Diferença subs. resgates	-	-	(1 041 703)	-	-	-	-	(1 041 703)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Transitados	11 761 396	-	-	-	-	-	(5 576 101)	6 185 295
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	-5 576 101	-	-	-	-	-1 154 765	5 576 101	-1 154 765
SOMA	57 682 645	-	(11 749 998)	-	-	-1 154 765	0	44 777 883
Nº unidades participaçã	10 299 470		2 141 659,00					8 157 811
Valor unid. participação	5,6005		5,4864					5,4890

A variação da conta de Resultados Transitados, relativamente a 2018, deve-se à transferência do resultado do ano anterior aprovado em ata.

As unidades de participação do fundo a 31 de dezembro de 2019, são detidas na sua totalidade pela empresa SAG GEST – Soluções Automóvel Globais, SGPS, S.A.:

Nome	Nº Unidades de Participação	%
SAG GEST – Soluções Automóvel Globais, SGPS, S.A.	8 157 811	100,00%
Total	8 157 811	100,00%

## NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

Descrição dos Imóveis	Área (m <sup>2</sup> )	Ano	Valor de Aquisição	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
				Data	Valor	Data	Valor	
1.4 Construções Acabadas								
1.4.1 Arrendadas								
Habitação								
Comércio								
4 Ed. Porto - artº.11275	248	2004	432.003	20-08-2019	232.400	20-08-2019	252.000	242.200
5 Ed. Barreiro - artº.3774	3.489	2004	1.730.150	20-08-2019	1.150.400	20-08-2019	1.262.500	1.206.450
8 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 A	229	2004	153.597	20-08-2019	271.700	20-08-2019	275.200	273.450
9 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 B	61	2004	40.914	20-08-2019	84.000	20-08-2019	88.700	86.350
10 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 C	1.281	2004	859.201	20-08-2019	1.086.000	20-08-2019	1.144.800	1.115.400
11 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 D	599	2004	401.766	20-08-2019	435.700	20-08-2019	457.875	446.788
12 Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137 E	1.901	2004	1.275.052	20-08-2019	1.052.150	20-08-2019	1.138.100	1.095.125
13 Ed. Laranjeiras 12- artº.1040	3.694	2004	3.206.100	20-08-2019	3.424.700	20-08-2019	3.828.000	3.626.350
15 Ed. Conde Almoester - artº.1151 A	198	2004	269.050	20-08-2019	225.900	20-08-2019	231.000	228.450
16 Ed. Rua da Flora - Carcavelos	1.159	2006	1.500.819	20-08-2019	1.301.800	20-08-2019	1.370.100	1.335.950
Serviços								
Outros								
1 Ed. Vila Nova Rainha - artº.386	790	2004	2.917.750	20-08-2019	2.168.100	20-08-2019	2.555.000	2.361.550
2 Ed. Vila Nova Rainha - artº.574	18.864	2004	29.265.350	20-08-2019	26.685.000	20-08-2019	28.689.500	27.687.250
3 Ed. Vila Nova Rainha - artº.616 A	5.839	2004	4.029.500	20-08-2019	3.901.000	20-08-2019	3.918.400	3.909.700
18 Ed. Duarte Pacheco, 7	13	2019	7.723	11-11-2019	32.700	11-11-2019	35.000	33.850
1.4.2 Não Arrendadas								
7 Ed. João Crisóstomo - artº.616 A	399	2004	1.011.500	20-08-2019	1.025.000	20-08-2019	1.208.000	1.116.500
17 Ed. Laranjeiras, 14	505	2019	172.940	11-11-2019	194.000	11-11-2019	202.600	198.300
	<b>39.268</b>		<b>47.273.414</b>		<b>43.270.550</b>		<b>46.656.775</b>	<b>44.963.663</b>

	Valor	Juros decorridos	Valor Global
7 - Liquidez			
7.1. À vista			
7.1.2. Depósitos à ordem	434 631	-	434 631
7.2. A prazo			
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo			-
Total liquidez			<b>(B) 434 631</b>
8 - Empréstimos			
8.1. Empréstimos obtidos	-		-
Total empréstimos			<b>(C) -</b>
9 - Outros Valores a Regularizar			
9.1. Valores Activos		-	-
9.1.5. Outros	159 162	-	159 162
9.2. Valores Passivos	-	-	-
9.2.6. Outros	(779 573)	-	(779 573)
Total outros valores a regularizar			<b>(D) (620 411)</b>
<b>VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (A)+(B)+(C)+(D)</b>			<b>44 777 883</b>

**NOTA 6 - IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO CONFORME PREVISTO NO REGULAMENTO DA CMVM Nº 12/2003, POR APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO Nº 2 DO ARTIGO 9º DO REGULAMENTO DA CMVM Nº 1/2005**

Os critérios e princípios de valorização estão descritos na Nota Introdutória.

**NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO**

Em 31 de dezembro de 2019, esta rubrica é composta por dois depósitos à ordem no valor de €434.631.

<u>Contas</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>Saldo final</u>
Depósitos à ordem	1 088 198	33 437 474	34 091 041	434 631
<b>TOTAL</b>	<b>1 088 198</b>	<b>33 437 474</b>	<b>34 091 041</b>	<b>434 631</b>

**NOTA 8 – DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA**

Em 31 de dezembro de 2019 existiam dívidas de cobrança duvidosa, no montante de €8.910 para as quais se encontravam constituídos ajustamentos de igual montante.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
SIVA	-	4 158 962
Autolombos	-	117 795
Intergincho	8 910	8 910
Luís Filipe Fernandes Mota	-	17 791
	<u>8 910</u>	<u>4 303 458</u>

Durante o exercício de 2019, as dificuldades de liquidez do Grupo SAG foram ultrapassadas através da compra do grupo pela Porsche. Assim, todas as dívidas do grupo foram saldadas e os contratos de arrendamento renegociados.

Foi provada a inexistência de fundos para liquidação das rendas em dívida do inquilino Luís Mota e por esse mesmo motivo as rendas foram anuladas.

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

**NOTA 9 – COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR**

As políticas contabilísticas seguidas em 2019, são idênticas às adotadas em 2018, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

## NOTA 11 – DESDOBRAMENTO DAS CONTAS DE AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E DAS PROVISÕES ACUMULADAS

<u>Contas</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Aumento</u>	<u>Redução</u>	<u>Saldo final</u>
751 - Ajustamentos para crédito vencido				
Ed. Vila Nova Raíña - artº.574				
SIVA, SA	3.076.008		(3.076.008)	-
Ed. Vila Nova Raíña - artº.616 A				
SIVA, SA	432.700		(432.700)	-
Ed. João Crisóstomo - artº.616 A				
SIVA, SA	175.254		(175.254)	-
Ed. Rua da Flora - Carcavelos				
Autolombos	117.795		(117.795)	-
Av. Marechal Gomes da Costa				
SIVA, SA	475.000		(475.000)	-
Edifício Amadora - Art.º 1358				
Luís Filipe Fernandes Mota	17.791		(17.791)	-
Conde Almoester Artº 1151 - A				
Interguincho - Comércio de Veículos, Lda	8.910	-	-	8.910
<b>Total</b>	<b>4.303.458</b>	<b>-</b>	<b>(4.294.548)</b>	<b>8.910</b>

Durante o exercício de 2019, foram anuladas as provisões das rendas devidas dos imóveis arrendados ao grupo SIVA, uma vez que as mesmas foram liquidadas.

Por insuficiência de fundos, as rendas do inquilino Luís Mota foram anuladas.

## NOTA 12 – DISCIMINAÇÃO DOS IMPOSTOS RETIDOS NA FONTE EM RELAÇÃO AOS RENDIMENTOS OBTIDOS E CONTABILIZADOS NO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 os impostos suportados apresentam a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impostos Indirectos:		
Imposto Selo	0	0
IVA	30 411	35 111
Outros	58 086	31 296
	<u>88 496</u>	<u>66 407</u>
Outros Impostos:		
IMI	<u>65 702</u>	<u>68 042</u>
	<u>65 702</u>	<u>68 042</u>

## Nota 13 – Discriminação das responsabilidades com e de terceiros

No decorrer do período findo em 31 de Dezembro de 2019 não existem responsabilidades com e de terceiros.

**NOTA 14 – DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS**

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Devedores por rendas vencidas	9.110	4.614.584
Outras contas de devedores	<u>114.621</u>	<u>54</u>
	<u>123.731</u>	<u>4.614.638</u>

A variação da rubrica “Devedores por rendas vencidas” resulta do pagamento de todas as rendas em dívida por parte do Grupo SIVA.

O aumento da rubrica “Outras contas de devedores” deve-se ao IVA a receber devido à emissão de notas de crédito aos inquilinos (Grupo SIVA), pela renegociação dos contratos de arrendamento.

**NOTA 15 – CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO**

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Comissões a pagar</u>		
Comissão de gestão	10 713	12 332
Comissão de Depósito	14 611	15 847
Taxa de Supervisão	2 632	1 500
	<u>27 956</u>	<u>29 679</u>
<u>Outras Contas de Credores</u>		
Estado e outros entes públicos:		
Imposto sobre o Valor Acrescentado	132 851	165 208
Outros valores a pagar		
Credores por fornecimentos e serviços externos	23 466	1 787
Outros credores	-	-
Total de Outras Contas de Credores	<u>156 317</u>	<u>166 995</u>
<u>Adiantamentos por venda de Imóveis</u>	-	-
	-	-
	<u>184 272</u>	<u>196 674</u>

**NOTA 16 - COMISSÕES**

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, as Comissões apresentavam a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comissão de Gestão	137 527	150 160
Comissão de Depósito	59 794	65 287
Taxa de Supervisão	16 903	19 756
Outros	<u>525</u>	<u>373</u>
	<u>214 749</u>	<u>235 575</u>

**NOTA 17 – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Os custos com FSE, relativos aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, têm a seguinte discriminação:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Seguros	35.389	35.589
Condomínio (a)	2.873	450
Serviços Jurídicos (b)	50.252	2.004
Reparações (c)	65.874	360
Auditoria	6.201	5.548
Avaliação dos Imóveis do Fund	15.926	12.528
Consultoria	3.994	43.050
Outros	<u>27.890</u>	<u>6.243</u>
	<u>208.398</u>	<u>105.772</u>

- a) A variação do custo com condomínios deve-se ao pagamento de quotas relativas aos imóveis do Ed. Laranjeiras 14 e Ed. Duarte Pacheco 7, adquiridos em 2019;
- b) Devido à renegociação dos contratos de arrendamento e venda do imóvel Ed. Marechal Gomes Costa, os custos com serviços jurídicos, face a 2018, aumentaram;
- c) Em 2019 foram assinados vários orçamentos para Levantamento Topográfico da carteira total, o que incrementou o valor relativo a reparações.

## NOTA 18 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Outros acréscimos e diferimentos - Passivo:</u>		
Valores a reembolsar	17 845	42 952
	<u>17 845</u>	<u>42 952</u>
<u>Acréscimos de custos:</u>		
FSE	70 045	3 325
Outros custos a liquidar (IMI e IS)	237 597	241 551
Total	<u>307 642</u>	<u>244 875</u>
<u>Receitas com proveito diferido:</u>		
Rendas faturadas antecipadamente	261 166	654 257
	<u>261 166</u>	<u>654 257</u>
Total dos Acréscimos e Diferimentos	<u>586 654</u>	<u>942 084</u>

## NOTA 19 – RENDIMENTOS DE IMÓVEIS

Esta rubrica refere-se integralmente às rendas dos imóveis que constituem a carteira do Fundo que se encontravam arrendados durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, cujo detalhe por imóvel é como segue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ed. Vila Nova Raíinha - artº.386	144.875	208.458
Ed. Vila Nova Raíinha - artº.574	2.060.615	2.218.050
Ed. Vila Nova Raíinha - artº.616 A	291.741	328.360
Ed. Porto - artº.11275 (a)	-	8.829
Ed. Barreiro - artº.3774	138.523	155.915
Ed. João Crisóstomo - artº.635 (a)		83.629
Ed. Estrada Laranjeiras - artº.1137	186.737	222.944
Ed. Laranjeiras 12- artº.1040	260.471	287.547
Ed. Conde Almoester - artº.1151 A	15.961	15.783
Ed. Rua da Flora - Carcavelos	92.738	102.653
Av. Marechal Gomes da Costa (b)	511.290	299.451
Ed. Duarte Pacheco, 7 (c)	700	0
Ed. Laranjeiras, 14 (c)	0	0
	<u>3.703.652</u>	<u>3.931.618</u>

- a) Os imóveis Ed. Porto e Ed. João Crisóstomo estiveram devolutos durante o ano de 2019, sendo que para o primeiro foi assinado um contrato de arrendamento datado de Dezembro.
- b) O imóvel Ed. Marechal Gomes Costa foi alienado em 15/10/2019, sendo que até essa data esteve arrendado à SIVA S.A.



- c) Os imóveis Ed. Duarte Pacheco 7 e Ed. Laranjeiras 14 foram adquiridos em 26/04/2019 e em 19 de Setembro foi assinado um contrato de arrendamento com a Leblon Capital para o Ed. Duarte Pacheco. À data de fecho, o Ed. Laranjeiras 14 continuou devoluto.

Para além do mencionado acima, foram celebrados novos contratos de arrendamento para os imóveis arrendados pelo Grupo SIVA e o valor de renda diminuiu.

#### NOTA 20 – ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Decorrente de avaliações obtidas de 2 avaliadores independentes no decurso do período findo em 31 de dezembro de 2019, foram reconhecidos ajustamentos em ativos imobiliários cujo valor correspondeu a perdas líquidas de, relativas aos seguintes imóveis:

<u>Imóvel</u>	<u>Ganhos/(Perdas)</u>
Perdas	
Vila Nova da Rainha 386	(186 950)
Vila Nova da Rainha 574	(1 222 050)
Vila Nova da Rainha 616	(124 600)
Ed. Porto - artº.11275	(1 350)
Ed. Barreiro - artº.3774	(710 450)
Ed. João Crisóstomo - artº.616 A	(356 100)
Ed. Estrada Laranjeiras - art.º 1137	(18 743)
Ed. Laranjeiras 12- artº.1040	(152 500)
Av. Marechal Gomes da Costa	(4 999 470)
<b>Total de Perdas em Ativos Imobiliários</b>	<b>(7 772 213)</b>
Ganhos	
Ed. Conde Almoester - artº.1151 A	1 550
Ed. Rua da Flora - Carcavelos	19 050
Ed. Laranjeiras 14	26 127
Ed. Duarte Pacheco 7	25 361
<b>Total de Ganhos em Ativos Imobiliários</b>	<b>72 088</b>
Perdas na Alienação	
Av. Marechal Gomes da Costa	(581 854)
<b>Total de Perdas na Alienação</b>	<b>(581 854)</b>
<b>Total de Perdas Líquidas em Ativos Imobiliários</b>	<b>(8 281 979)</b>

O imóvel da Av. Marechal Gomes da Costa representou a maior perda da carteira de imóveis, uma vez que apresentou um decréscimo de cerca de €5 milhões face às avaliações do ano anterior e o valor de venda foi superior ao valor venal em € 581 mil euros. A transação deste imóvel foi efetivada em Outubro, à Porsche Immobilien Portugal S.A..

**NOTA 21 – DISCRIMINAÇÃO DAS REMUNERAÇÕES PAGAS**

De acordo com o disposto no art.º 161, n.º 2 da Lei 16/2015, republicada pelo Decreto-Lei 56/2018 de 09 de Julho, abaixo se discrimina a informação relativa às remunerações pagas pela sociedade gestora durante o exercício de 2019, calculado proporcionalmente ao VLGF do fundo:

	2019 VLGF	Remunerações fixas		Total R.F.	Remunerações variáveis		Total R.V.	Total fundo
		Orgãos gestão	Funcionários		Orgãos gestão	Funcionários		
Imocar	44 777 883	1 597	63 323	64 920	0	27 310	27 310	<b>92 230</b>

Orgãos gestão 4  
Funcionários 38  
(elementos do anexo às contas da SGFII em 31/12/2019)

**NOTA 22 - EVENTOS SUBSEQUENTES**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não ocorreram eventos subsequentes.

**O Contabilista Certificado****Conselho de Administração**