FNRE

FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

SUBFUNDO IMORESIDÊNCIAS

RELATÓRIO E CONTAS 2019

ÍNDICE

1 ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO 3
1.1 Situação económica internacional 3
1.2 Situação económica nacional 3
1.3 Emprego e Inflação 4
2 MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL 5
2.1 Introdução 5
2.2 Escritórios 6
2.3 Retalho 7
2.4 Turismo e Hotelaria 7
2.5 Habitação 8
2.6 Logística e Industrial 9
3 O MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2019 9
3.1 Valor Global 9
3.2 Rendibilidades 10
4 CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO 11
4.1 Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) 11
4.2 Subfundo Imoresidências 12
5 ATIVIDADE DESENVOLVIDA 12
6 AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO 12
7 QUADRO DE REMUNERAÇÕES DA ENTIDADE GESTORA 13
8 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 15
9 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 20
10 RELATÓRIO DE AUDITORIA 28

1 ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

1.1 Situação económica internacional

O enquadramento externo da economia portuguesa tornou-se menos favorável em 2019. A atividade mundial, que tinha desacelerado em 2018 com um crescimento de 3,6%, voltou a abrandar em 2019 para um crescimento do PIB mundial de 2,7%. Este abrandamento foi geral em termos geográficos.

O ano de 2019 ficou marcado por uma onda de instabilidade social e política em vários pontos geográficos do mundo. A revolta social em Hong Kong, bem como a crise na Venezuela, são exemplos desta instabilidade.

Na Europa, a saída do Reino Unido da União Europeia, para além do aumento da incerteza política, contém efeitos negativos em termos das relações comerciais e financeiras e de confiança entre os países da União Europeia.

As tensões comerciais crescentes, das quais de destacam a possibilidade do aumento das barreiras comerciais entre a China e os Estados Unidos e a possibilidade de alargamento das barreiras a outros países e setores, tais como a indústria automóvel na União Europeia, conduziu a uma deterioração da referida confiança. Em termos setoriais, o abrandamento incidiu sobre a indústria transformadora, em especial na produção de automóveis.

Assim, é expectável que o ano de 2020 seja marcado pelo prolongamento dos fatores globais de incerteza (tensões comerciais, Brexit, conflitos geopolíticos, entre outros). No início do ano, o surgimento do Covid-19 na China, deverá ter impacto económico a nível global, designadamente nos países e indústrias com fortes ligações comerciais à China. Estes fatores deverão afetar sobretudo o setor da exportação.

Portugal, com uma abertura crescente ao exterior, encontra-se particularmente exposto a uma contração da procura global.

1.2 Situação económica nacional

Após um crescimento médio do PIB de 3% em 2017-18, a economia portuguesa apresentou uma desaceleração em 2019 para 2,2%. O Banco de Portugal estima no seu Boletim Económico de Dezembro de 2019 uma manutenção da trajetória de desaceleração da atividade económica para 1,7%, durante o ano de 2020. A entrada numa fase mais madura do ciclo económico e o arrefecimento dos fatores temporários de suporte ao crescimento nos últimos anos explicam esta desaceleração. Para 2020, a despesa das famílias deverá abrandar devido ao crescimento mais moderado do emprego e à estabilização do crescimento dos salários. A procura externa deverá continuar enfraquecida, mas as exportações deverão continuar a crescer.

O consumo privado, após um crescimento significativo em 2018 (3,1%), desacelerou para 2,8% em 2019. Apesar da manutenção das condições favoráveis de financiamento e da diminuição da taxa de desemprego, que decresceu de 7,0% em 2018 para 6,5% em 2019, contribuindo para o aumento do rendimento disponível via rendimentos do trabalho, nota-se que os efeitos da procura latente acumulada durante a crise se estão a dissipar.

A Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) acelerou para 6,4% em 2019, após um crescimento de 5,8% em 2018. O forte crescimento do investimento em 2019 está associado à construção, influenciado

pela execução de infraestruturas, nalguns casos com recurso a investimento público, beneficiando de financiamento europeu, bem como pelo dinamismo da construção residencial.

Os determinantes da procura de habitação, designadamente as condições de financiamento, a evolução favorável do rendimento disponível, e o mercado de trabalho, registaram um comportamento favorável e é estimado que se mantenham estáveis durante o ano de 2020. Estes fatores, aliados à procura por parte de não residentes e de investidores, conduziu a um crescimento muito acentuado dos preços em 2019, o que suporta a construção residencial.

O investimento empresarial foi a componente que mais contribuiu para o crescimento registado em 2019. Depois de um período de desalavancagem empresarial e melhoria da rendibilidade, as empresas estão a efetuar novos investimentos, beneficiando de um ambiente benigno em termos de procura global, das limitações na capacidade instalada, e da manutenção de condições de financiamento favoráveis, em particular no setor da construção e atividades imobiliárias e do fluxo de financiamento europeu. A evolução do investimento teve um contributo das componentes relacionadas com máquinas e equipamentos e também com a construção.

O investimento público acelerou em 2019. A evolução desta rubrica nos anos seguintes vai acompanhar os recebimentos dos fundos comunitários. Estes fundos deverão cofinanciar a construção de algumas grandes infraestruturas públicas, designadamente de transporte ferroviário e rodoviário.

Para 2020 é expectável que a receção de fundos comunitários, o dinamismo do mercado imobiliário e os baixos custos de financiamento, suportem o crescimento do investimento que se estima de 5,4%, segundo as previsões do Boletim Económico de Dezembro de 2019 do Banco de Portugal.

Em 2019, o crescimento das exportações desacelerou para 3,7%, valor inferior aos observados em média no período de 2014 a 2018 (5,4%). Esta desaceleração está associada ao abrandamento da procura externa. Os exportadores portugueses voltaram a ganhar quotas de mercado nos mercados externos, apesar de a ritmo mais lento, muito concentrados no setor automóvel. O crescimento do setor do turismo também sugere ganhos de quota neste segmento.

As importações desaceleraram o crescimento de 5,7% em 2018, para 5,2% em 2019. Este abrandamento reflete a desaceleração das exportações e do consumo privado, com destaque para o acentuado decréscimo do consumo de bens duradouros, que possui um elevado conteúdo importado.

1.3 Emprego e Inflação

A taxa de desemprego em 2019 foi de 6,5%, tendo diminuído 0,5 p.p. relativamente a 2018. A evolução positiva dos dados do desemprego, que se mantém desde 2014, após um período de recessão, é explicada principalmente pelo crescimento económico registado desde 2014. O crescimento da população ativa deverá continuar a aumentar, mas a um nível relativamente baixo, impulsionado pelo aumento da taxa de participação feminina, o aumento da idade média de reforma e o saldo positivo dos fluxos migratórios, compensando a continuação da tendência ligeiramente descendente da população total. É deste modo expectável que a taxa de desemprego continue a decrescer, mas a um ritmo mais lento nos próximos anos. A diminuição dos recursos disponíveis no mercado de trabalho irá condicionar o crescimento do PIB, o que implica que o aumento da produtividade irá tornar-se no fator crucial de crescimento da económica portuguesa.

Esta melhoria da situação do mercado de trabalho e a existência de constrangimentos resultantes de limitações ao aumento da oferta, implicou um maior dinamismo dos salários reais e nominais em 2019. As remunerações brutas por trabalhador apresentaram um aumento de 2,7% durante o ano de 2019. Apesar deste aumento das remunerações, assiste-se a um enfraquecimento do canal de transmissão dos salários para os preços, como se pode observar pela evolução da inflação em Portugal.

A inflação, medida pela taxa de variação do IHPC, diminuiu significativamente em 2019, de 1,2% para 0,3%. A redução em 2019 é explicada, em grande medida, pela evolução do preço dos bens energéticos, que está em linha com a redução do preço do petróleo. Em 2019, também se assistiu a uma desaceleração dos preços da componente não energética. Para esta desaceleração contribuíram um conjunto de alterações legislativas, tais como a redução do preço dos passes sociais, a redução das propinas no ensino superior, e a diminuição do preço dos manuais escolares.

2 MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL[1]

2.1 Introdução

Em 2019 o setor imobiliário manteve o crescimento já verificado em 2018 e a evolução positiva que se verifica desde 2013, considerando-se que 2019 foi novamente um ano excecional, tendo cimentado os recordes de 2018. No ano de 2019, o Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal atingiu um valor de 3,24 mil milhões de euros, perto do recorde de 3,35 mil milhões de euros de 2018. Cerca de 46%, quase metade do Investimento Imobiliário Comercial da última década (2010-2019), registou-se nos anos de 2018 e 2019.

O crescimento do investimento em Portugal também é visível no mercado Habitacional e no mercado Industrial e de Logística, com vários projetos em curso. Esta dinâmica e crescimento sustentado da procura deve-se à evolução favorável da economia, com crescimento do PIB de 2,2% - enquanto a média da Zona Euro se estima em 1,2% - ao crescimento de 2,8% no consumo privado e à baixa da Taxa de Desemprego para 6,5%, assim como ao aumento da procura de habitações por cidadãos nacionais e à maior facilidade de acesso ao financiamento junto da banca.

O ano de 2019 foi muito positivo para o Turismo em Portugal, no seguimento do crescimento dos últimos anos, da notoriedade crescente e de vários prémios internacionais, tendo sido atribuído o Prémio de Melhor Destino do Mundo e o Prémio de Melhor Destino da Europa pelos *World Travel Awards*, pelo terceiro ano consecutivo. Esta notoriedade verifica-se em 27 milhões de hóspedes que geraram 69,9 milhões de dormidas em 2019, que correspondem a variações de +7,3% e + 4,1%, respetivamente, relativamente a 2018.

O crescimento do mercado imobiliário cria várias oportunidades, como o aparecimento de vários empreendimentos habitacionais com novos conceitos até agora inexistentes em Portugal, a evolução do mercado de arrendamento habitacional ou grandes empreendimentos de escritórios devido à falta

[1] O presente capítulo tem como principais fontes os documentos: JLL- Market 360º de fevereiro de 2020; JLL- Office Flashpoint – de dezembro de 2019; CBRE-Real Estate Market Outlook 2020- Portugal – de fevereiro de 2020; CBRE-Marketview- Escritórios 3T- 2019; Market Update Porto- novembro de 2019 - Cushman & Wakefield e Números de dezembro2019- Travel BI.

de *stock* de escritórios que não responde às necessidades imediatas das empresas nacionais e internacionais.

Prevê-se que em 2020, se mantenha uma grande dinâmica em todos os setores do mercado imobiliário, com novas apostas em mercados alternativos como as residências de estudantes, os lares seniores e diversificação do investimento nos mercados tradicionais como o de escritórios com novas tipologias de espaços - *co-work* e o mercado residencial com aposta em tipologias para arrendamento mais acessível.

2.2 Escritórios

Portugal continua na mira de vários *players* internacionais e é reconhecido como um destino atrativo pelas grandes multinacionais e *startups* tecnológicas, existindo também procura elevada de espaços em *co-working* para novos empreendedores.

Lisboa

O mercado de escritórios em Lisboa continua com um desempenho excelente, tendo sido 2019 o segundo melhor ano da década em termos de ocupação, num total de 193.892 m², mesmo com taxas de disponibilidade de escritórios em mínimos. Em 2019 o mercado de escritórios em Lisboa, manteve uma procura elevada por empresas multinacionais que se querem implantar em Portugal, mas também por empresas já sediadas em Portugal, mas interessadas em ampliar os espaços ou mudar de localização.

Apesar de ter havido um decréscimo de 6% relativamente a 2018 em novos arrendamentos, tendo em conta as dinâmicas entre a procura e oferta, 2019 foi também marcado por renegociações de contratos, resultando em aumento das rendas médias.

O *pipeline* em Lisboa para os próximos 4 anos é de 520.000 m² até 2023, mesmo assim insuficiente, tendo em conta a procura.

A taxa de disponibilidade tem vindo a baixar desde 2013, ano do valor mais alto registado, estando no final de 2019 em 5,4 %, com todas as zonas da grande Lisboa com taxas inferiores a 5,7% com exceção do corredor Oeste que ainda tem uma taxa de disponibilidade de 11,8%.

Com o aumento da procura e a falta de oferta, as rendas têm aumentado entre 6 e 12% (CBD1 e Eixo Ribeirinho) em Lisboa relativamente a 2018, passando os máximos de 2008, com a zona *Prime CBD* de Lisboa a atingir os 25€/m²/mês e a zona do Parque das Nações a atingir 19,5 €/m²/mês, fruto da elevada procura e da falta de oferta.

Prevê-se que o ano de 2020 seja um ano de grande crescimento para o mercado de escritórios, limitado apenas pela falta de oferta, condicionando assim as transações. Prevê-se assim vários negócios de pré-arrendamento para a oferta projetada de novos edifícios de escritórios, estando previstos a conclusão de 79.000 m² em 2020, 59.000 m² em 2021, 292.000 m² em 2022 e 90.000 m² em 2023.

Porto

No Grande Porto o valor recorde de ocupação de 2018, cerca de 80.000 m², não se voltou a repetir em 2019, tendo sido transacionado apenas 26.000 m² de janeiro a setembro de 2019. O crescimento da ocupação de escritórios está limitado pela falta de oferta, esperando que a procura venha a ser

colmatada com a oferta prevista até 2022, cerca de 110.000 m², dos quais 72% estão já em construção. Atualmente a Área Bruta Locável total de escritórios na zona do Porto totaliza um *stock* de 1,54 milhões de m², distribuídos por cerca de 500 Edifícios.

Com o aumento da procura e a falta de oferta, as rendas nas zonas *prime* atingiram os 18€/m²/mês na zona da Boavista, considerada o CBD do Grande Porto e atingindo as rendas médias nesta zona, 15€/m²/mês.

2.3 Retalho

O ano de 2019 foi mais um ano de consolidação do Comércio de Rua em Lisboa e Porto, fomentado pelos projetos de reabilitação urbana, pelo aumento da confiança da população em geral e pelo aumento do fluxo de turistas nestas duas cidades.

A dinâmica do retalho tem-se feito sentir tanto no Comércio de Rua como nos Centros Comerciais, surgindo novos conceitos e exploração de novas zonas das cidades.

Na última década, houve grandes desafios à área dos Centros Comerciais em Portugal, tendo grande parte dos Centros Comerciais sido alvo de renovações, principalmente nas zonas dos *food-courts* e reposicionam-se com novos conceitos, principalmente nos Centros Comerciais de 2ª linha. Os grandes Centros Comerciais, mais consolidados, além de terem sido alvo de renovações, foram ainda alvo de ampliações, de forma a acompanhar as novas tendências de consumo.

O Comércio de Rua tem tido um crescimento superior derivado do aumento do turismo e das próprias marcas privilegiarem a abertura de lojas de rua quando entram no mercado. O Comércio de Rua tem inovado, com abertura de novos conceitos de loja e de restauração.

No geral as rendas têm subido em quase todos os setores do mercado de retalho, mas principalmente no setor *prime* e nas zonas históricas, chegando a 125 €/m²/mês em Centros Comerciais, 145€/m²/mês na zona do Chiado, 140 €/m²/mês na Baixa de Lisboa, praticamente o triplo da renda de há 10 anos e 110€/m²/mês na Av. Da Liberdade. No Porto as rendas estabilizaram relativamente a 2018, mantendo os 75€/m²/mês na zona de Santa Catarina, 45 €/m²/mês na zona dos Clérigos e 40 €/m²/mês na Rua das Flores e na Rua Mouzinho da Silveira. A Avenida dos Aliados começa a posicionar-se como destino de luxo, com novas aberturas programadas com novas marcas e rendas médias de 55 €/m²/mês.

Prevê-se assim que no ano de 2020 o setor do Retalho mantenha a dinâmica e o crescimento de 2019, com o aparecimento de novas marcas, novas ruas por preencher em Lisboa e Porto e mantendo o interesse dos consumidores portugueses e estrangeiros.

2.4 Turismo e Hotelaria

O setor do turismo tem sido um dos grandes motores da economia e da divulgação de Portugal nos últimos anos, tendo sido 2019 um dos melhores anos de sempre para o Turismo, apesar da ligeira descida das taxas de ocupação, mas aumento do RevPar em 2% (inclui Hotelaria, Alojamento Local e Turismo Rural).

O crescimento do número de Passageiros nos principais aeroportos nacionais demonstra o dinamismo do turismo em Portugal, com os Aeroportos nacionais a ultrapassar os 29,3 milhões de passageiros.

Em 2019 e relativamente a 2018 quase todos os indicadores subiram, com o RevPar em hotelaria a subir 3%, o número de passageiros desembarcados nos Aeroportos a subir 6,9%, tendo as dormidas em hotelaria subido ligeiramente relativamente a 2018- 2,4%.

Prevê-se que o ano de 2020 mantenha um crescimento sustentado e que o turismo bata novos recordes de dormidas e de receitas. Estão licenciados cerca de 100 novos hotéis e há cerca de 200 novos projetos pensados até 2023, pelo que se prevê uma grande dinamização do mercado hoteleiro em Portugal.

Em termos de produtos, haverá um aumento de promoção imobiliária mista, com mais de um formato de alojamento - hotéis, *hostels, serviced apartaments, co-living* e residências de estudantes, criando novos conceitos, apelativos para os novos visitantes de Portugal.

2.5 Habitação

O mercado residencial é o principal motor de renovação do mercado imobiliário e é um dos sectores que mais tem crescido em Portugal, com grande incidência em Lisboa e Porto e respetivas periferias, mas que, entretanto, tem alastrado a grande parte do País.

O dinamismo do mercado residencial continua a superar as expetativas, com os indicadores a superar inclusive o ano record de 2018 em que se venderam 178.691 habitações e um volume de vendas de 24,06 mil milhões de euros, prevendo-se que 2019 mantenha o número de unidades vendidas, cerca de 178.700 habitações, mas com um volume de vendas de 25,1 mil milhões de euros, refletindo um *ticket* superior por habitação. Esta dinâmica do mercado é fruto do crescimento da economia nacional, da descida do desemprego, dos benefícios fiscais na reabilitação de imóveis para habitação, da procura de habitações tanto por cidadãos nacionais como por cidadãos estrangeiros, assim como da maior facilidade de acesso ao financiamento junto da banca. Na Área Metropolitana de Lisboa, as vendas em 2019 devem ficar abaixo de 2018, cerca de 60.800 habitações vendidas (-2,7%), mas representando um volume de vendas superior a 2018, totalizando 11,6 mil milhões de euros (11,5 mil milhões de euros em 2018). De destacar que o Crédito à Habitação cresceu cerca de 3,9% relativamente a 2018, totalizando um valor global de empréstimos concedido de 10,2 mil milhões de euros, o valor mais alto desde 2010.

A oferta de imóveis para venda tem acompanhado a procura com conceitos diferenciadores tanto na reabilitação como em promoção de construção nova, de grande qualidade e com oferta diversificada, pecando ainda por pouca oferta mais acessível, para jovens ou pessoas com menor disponibilidade económica.

O mercado de arrendamento continua com a procura a exceder a oferta originando valores de renda elevados. Estão previstos o lançamento de alguns projetos imobiliários *built-to-rent*, públicos e privados, destinados ao Arrendamento Habitacional, alguns com renda acessível, ajudando assim a colmatar esta falha do mercado, mas também projetos com novas formas de viver como os projetos de *co-living.*

Prevê-se que no ano de 2020, o mercado seja mais diversificado e mais robusto, que se mantenha um crescimento nas vendas, mas com alguma estabilidade a nível de valores de venda nas zonas *prime* e alguma subida em zonas periféricas.

2.6 Logística e Industrial

Em consequência da evolução da economia, o setor industrial e de logística tem tido alguma melhoria, mas um crescimento ainda reduzido em comparação com outros sectores do mercado imobiliário.

Relativamente a 2018 o *stock* de armazéns mantém-se, totalizando na Grande Lisboa 11,8 milhões de m² e no Grande Porto 13 milhões de m².

A Área Metropolitana de Lisboa tem vários projetos logísticos na calha, tendo alguns iniciado a construção ainda em 2019, prevendo-se que até ao final de 2021 estejam concluídos cerca de 200.000 m² em novos projetos logísticos e de armazéns. As rendas *prime* aproximam-se dos 4 €/m²/mês.

A Área Metropolitana do Porto tem vindo a atrair grandes ocupantes, com dois grandes projetos futuros- o Entreposto do Lidl com área de 48.000 m² e a Unidade da Stelia Aerospace com 72.000 m²- e rendas *prime* a atingir os 3,85 €/m²/mês.

Verifica-se alguma reabilitação de antigos complexos logísticos para *Retail Parks* ou superfícies comerciais, mas ainda incipientes no panorama geral do *stock* global.

3 O MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2019[2]

3.1 Valor Global

Em 31 de dezembro de 2019, o valor do património imobiliário gerido por Fundos de Investimento Imobiliário, o que inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de F. I. I., totalizou cerca de 8.916,1 milhões de euros, o que representa uma redução de 6,4% face a 2018. O valor líquido global destes Fundos ascendeu a 9.037,6 milhões de euros, menos 2,7% do que no ano anterior.

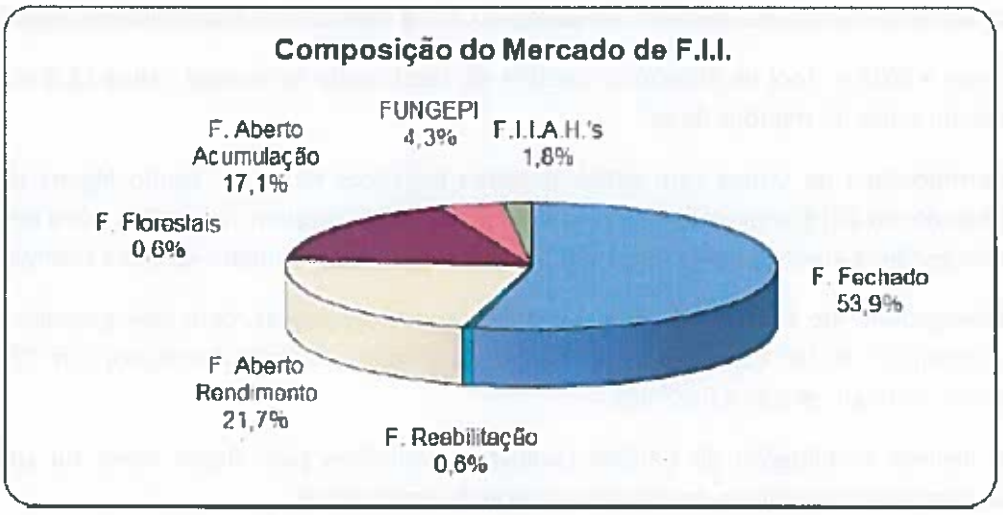
	Dezembro/19	Dezembro/18
Património Imobiliário (Milhões €)	8 916,1	9 525,9
Variação Percentual*	-	-6,40%
Volume Gerido (milhões €)	9 037,6	9 283,9
Variação Percentual*	-	-2,70%
N.º Fundos	185	187

** - Variação entre dezembro de 2019 e o mês em causa.*

A Categoria de Fundos com maior volume de ativos sob gestão era, em 31 de dezembro de 2019, a dos Fundos Fechados com 4.870,6 milhões de euros, seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento

[2] O presente capítulo retoma, quase "ipsis verbis", a informação disponibilizada em janeiro de 2019 pela APFIPP.

com 1.936,6 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.541,5 milhões de euros.



Legenda: F.I.I.A.H.'s- Fundos de Investimento Imobiliário para o Arrendamento Habitacional.
FUNGEPI - Fundo de Gestão de Património Imobiliário.

Desde o início do ano, a categoria que registou o maior aumento em termos percentuais foi a dos Fundos de Reabilitação, com 36,7%, enquanto que o maior crescimento, em valores absolutos, pertence aos Fundos Abertos de Rendimento, com 220,6 milhões de euros (12,7%).

Categoria de Fundos	Dezembro 2019		Dezembro 2018		Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	
F. Fechados	4.870,6	53,9%	5.204,7	56,1%	-6,4%
F. Abertos Rendimento	1.963,6	21,7%	1.743,0	18,8%	12,7%
F. Abertos Acumulação	1.541,5	17,1%	1.463,0	15,8%	5,4%
FUNGEPI	389,5	4,3%	444,7	4,8%	-12,4%
F.I.I.A.H.'s	166,1	1,8%	337,3	3,6%	-50,7%
F. Reabilitação	55,4	0,6%	40,5	0,4%	36,7%
F. Florestais	50,9	0,6%	50,8	0,5%	0,2%
Total	**9.037,6**	-	**9.284,0**	-	**-2,7%**

Nota: Séries corrigidas devido à mudança de classificação de alguns Fundos.

3.2 Rendibilidades

Os quadros seguintes apresentam, para cada categoria com mais de cinco Fundos, os três que obtiveram as melhores rendibilidades, em 31 de dezembro de 2019 considerando:
a) Os últimos 12 meses; e b) Os últimos 3 anos:

a) Rendibilidade do último ano terminado em 31 de dezembro de 2019:

Categoria de Fundos	Rendib. Média[2]	Fundo	Sociedade Gestora	Rendib. Anualizada	Nível de Risco[3]
Fundos Abertos de Acumulação	3,56%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	5,79%	2
		CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Managment	5,55%	2
		Imonegócios	Imofundos	5,34%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,20%	Fundimo	Fundger	6,26%	2
		Imofomento	BPI Gestão de Activos	5,63%	2
		VIP	Silvip	4,31%	1
F.I.I.A.H.'s	-2,96%	CA Arrendamento Habitacional	Square Asset Managment	1,26%	2
		Montepio Arrendamento - FIIFAH	Montepio Valor	1,25%	3
		Montepio Arrendamento II - FIIFAH	Montepio Valor	-0,18%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	-4,76%	Imomar	Fundger	61,73%	7
		TDF	Interfundos	17,00%	6
		Porto D' Ouro - FEIIF	Fundger	10,86%	4
Fundos Fechados de Arrendamento	5,88%	Atlantis	Silvip	102,41%	7
		ImoUrbe	Montepio Valor	39,47%	7
		Oceanico - FEIIF	Interfundos	28,29%	7
Índice Imobiliário APFIPP				2,89%	-
Índice Fundos Abertos				4,41%	-
Índice Fundos Fechados				-1,88%	-

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 31 de dezembro de 2019:

Categoria de Fundos	Rendib. Média[2]	Fundo	Sociedade Gestora	Rendib. Anualiz.	Nível de Risco[3]
Fundos Abertos de Acumulação	2,85%	CA Patrimonio Crescente - CA	Square Asset Managment	4,92%	2
		Imonegócios	Imofundos	4,85%	2
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	4,37%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,12%	Fundimo	Fundger	5,06%	1
		Imopoupança -FEIIA	Fundiestamo	4,74%	2
		Imofomento	BPI Gestão de Activos	4,50%	2
F.I.I.A.H.'s	-1,59%	Montepio Arrendamento - FIIFAH	Montepio Valor	1,29%	2
		CA Arrendamento Habitacional	Square Asset Managment	1,22%	3
		Montepio Arrendamento II - FIIFAH	Montepio Valor	-0,89%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	-2,70%	Salinas	Fundger	46,42%	7
		Imomar	Fundger	17,18%	7
		Porto D' Ouro - FEIIF	Fundger	12,15%	5
Fundos Fechados de Arrendamento	5,77%	Imovedras	Silvip	44,94%	7
		ImoUrbe	Montepio Valor	24,01%	6
		Fundinvest	Montepio Valor	15,35%	3
Índice Imobiliário APFIPP				3,17%	-
Índice Fundos Abertos				4,10%	-
Índice Fundos Fechados				0,19%	-

2 – Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos Fundos no mês anterior.
3 – Níveis de Risco calculados com base nas volatilidades registadas e de acordo com a seguinte correspondência: 1 – 0% a 0,5%; 2 – 0,5% a 2%; 3 – 2% a 5%; 4 – 5% a 10%; 5 – 10% a 15%; 6 – 15% a 25% e 7 – Superior a 25%.

4 CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO

4.1 Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

A entidade depositária é a Caixa Geral de Depósitos.

A política de rendimentos caracteriza-se pela distribuição anual e parcial de rendimentos aos participantes.

No âmbito do FNRE está prevista a constituição de vários subfundos, cada qual com autonomia patrimonial e uma duração de 10 anos, eventualmente prorrogável.

Autorizada a sua constituição pela CMVM a 14 de agosto de 2018, o FNRE inicia a sua atividade com a constituição do primeiro subfundo, o "ImoMadalena" a 8 de abril de 2019. Segue-se o "ImoAveiro" a 9 de abril de 2019, e o "Imoresidências" a 29 de julho de 2019, existindo a previsão de constituição de novos subfundos no curto prazo. Encontram-se três subfundos em fase de subscrição: ImoCasaPia, em Lisboa; ImoCoimbra, em Coimbra; e ImoViriato, em Viseu.

O Regulamento de Gestão do FNRE, aplica-se a todos os subfundos, sendo cada um destes compartimentos autónomos exclusivamente responsável pelas dívidas, obrigações e responsabilidades relativas ao mesmo, não respondendo em caso algum pelas dívidas dos outros subfundos, dos participantes, da Sociedade Gestora, ou das entidades que asseguram funções de backoffice, depósito e comercialização.

4.2 Subfundo Imoresidências

Com dois participantes, o Estado Português através da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) e o Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social (FEFSS), o subfundo Imoresidências apresenta um capital 21 milhões de euros, representado pelo mesmo número de Unidades de Participação (UP), com o valor base de 1 euro cada.

A carteira do Fundo é constituída por um Imóvel, sito na Av. 5 de Outubro em Lisboa destinado a residência para estudantes com rendas acessíveis.

5 ATIVIDADE DESENVOLVIDA

Ao longo do ano, a Sociedade Gestora desenvolveu estudos prévios de viabilidade técnica e económica da intervenção, levantamentos topográficos, estudos de arquitetura, caracterização estrutural e não estrutural da pré-existência e estudo prévio e projeto de arquitetura do Imóvel sito na Av. 5 de Outubro n. 107 em Lisboa.

O projeto de Arquitetura encontra-se em desenvolvimento.

6 AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO

O Valor da Unidade de Participação (VUP), a 31 de dezembro de 2019, era de 1,0643 euros e o Valor Líquido Global do Fundo 22.076.726 euros.

O **Ativo líquido** total no final do ano de 2019 apresentava o valor de 22.124.652 euros, do qual 73% diz respeito à rubrica de ativos imobiliários, com 16.105.000 euros.

No **Passivo**, que totaliza 47.926 euros, destacam-se as rubricas de acréscimos de custos, no valor de 33.895 euros.

O quadro que se segue, resume a composição do património:

	euros
Descritivo	
Valores Imobiliários	16 105 000
Saldos Bancários	6 019 652
Outros Ativos	0
Total dos Ativos	22 124 652
Passivo	47 926
Capital do Fundo	22 076 726
Passivo + Capital do Fundo	22 124 652

Os **Proveitos** totais no ano foram de 1.579.290 euros, respeitantes a ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários.

Os **Custos** totalizaram 245.420 euros e incluem 146.086 euros referentes a comissões e 47.336 euros em ajustamentos desfavoráveis em ativos imobiliários.

O **Resultado Líquido** do período foi de 1.333.869 euros.

Os valores das comissões suportadas pelo Fundo foram os seguintes:

- Comissão de gestão no montante de 137.702 euros;
- Comissão de depósito no montante de 8.348 euros.

7 QUADRO DE REMUNERAÇÕES DA ENTIDADE GESTORA

No exercício económico de 2019, as remunerações auferidas pelos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e restantes colaboradores da entidade responsável pela gestão do subfundo, e suportadas por esta, encontram-se espelhadas no quadro que se segue:

REMUNERAÇÃO ANUAL 2019

euros

	Nº de Beneficiários	Remuneração Fixa (1)	Remuneração Variável (2)	Valor Total (3) = (1) + (2)
Órgãos Sociais Executivos (a)	4	262.298,10	-	262.298,10
Órgãos Sociais Não Executivos (b)	4	14.230,56	-	14.230,56
Conselho Fiscal	3	43.662,88	-	43.662,88
Responsáveis pela assunção de riscos e funções de controlo	5	242.336,89	-	242.336,89
Restantes Colaboradores	6	209.162,55	-	209.162,55
Total	**22**	**771.690,98**	**-**	**771.690,98**

Notas:
(a) O nº de beneficiários inclui um elemento que renunciou ao cargo no decorrer do exercício e a eleição de um outro.
(b) O nº de beneficiários inclui dois elementos que renunciaram ao cargo no decorrer do exercício e eleição de dois outros.

Lisboa, 04 de março de 2020

O Conselho de Administração

Eduardo Santos Júlio

(Presidente)

Vera de Sousa de Macedo

(Administradora Executiva)

João Pinhão

(Administrador Executivo)

Emília Franco Frazão

(Administradora Não Executiva)

António Santiago de Freitas

(Administrador Não Executivo)

8 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO	31-dez-19
	(Euros)
	Valor Global
A - COMPOSIÇÃO DISCRIMINADA DA CARTEIRA DE ATIVOS DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
1 – IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA	
1.2. Projetos de Construção de Reabilitação	
Habitação	
Prédio Urbano - Avenida 5 de Outubro	16,105,000
7 – LIQUIDEZ	
7.1. À vista	
Conta D.O. CGD	6,019,652
7.2. A prazo	
8 – EMPRÉSTIMOS	
9 – OUTROS VALORES A REGULARIZAR	
9.1. Valores ativos	
9.1.5. Outros	0
9.2. Valores passivos	
9.2.6. Outros	(47,926)
Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)	22,076,726

SUBFUNDO IMORESIDÊNCIAS- FNRE

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

	ATIVO	Notas	2019 Ativo bruto	Mv/Af	mv/df	Ativo líquido
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS					
31	Terrenos		-	-	-	-
32	Construções	1 e 3	14,573,047	1,531,953	-	16,105,000
33	Direitos		-	-	-	-
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-			-
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		14,573,047	1,531,953	-	16,105,000
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES					
24	Unidades de participação		-	-	-	-
	CONTAS DE TERCEIROS					
412	Devedores por rendas vencidas		-			-
413+....+419	Outras contas de devedores		-			-
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		-			-
	DISPONIBILIDADES					
12	Depósitos à ordem	7	6,019,652			6,019,652
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-			-
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		6,019,652			6,019,652
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de proveitos		-			-
52	Despesas com custo diferido		-			-
58	Outros acréscimos e diferimentos		-			-
	TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS		-			-
	TOTAL DO ATIVO		20,592,699	1,531,953	-	22,124,652
	Número total de unidades de participação em circulação					20,742,857

	CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	Notas	2019
	CAPITAL DO FUNDO		
61	Unidades de participação	2	20,742,857
62	Variações patrimoniais		-
64	Resultados transitados		-
65	Resultados distribuídos		-
66	Resultado líquido do exercício	2	1,333,869
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		22,076,726
	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
47	Ajustamentos de dívidas a receber		-
48	Provisões acumuladas		-
	TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS		-
	CONTAS DE TERCEIROS		
422	Rendimentos a pagar aos participantes		-
423	Comissões e outros encargos a pagar		-
424+...+429	Outras contas de credores	16	14,031
432	Empréstimos não titulados		-
44	Adiantamentos por venda de imóveis		-
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		14,031
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
53	Acréscimos de custos	17	33,895
56	Receitas com Proveito Diferido		-
58	Outros acréscimos e diferimentos		-
	TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS		33,895
	TOTAL DO PASSIVO		47,926
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO		22,124,652
	Valor unitário da unidade de participação		1,0643

SUBFUNDO IMORESIDÊNCIAS- FNRE

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

	CUSTOS	Notas	2019		PROVEITOS	Notas	2019
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+718	De operações correntes		-	812	Da carteira de títulos e participações		-
	COMISSÕES			811+818	Outros, de operações correntes		-
722	Da carteira de títulos e participações		-		RENDIMENTO DE TITULOS		
723	Em ativos imobiliarios		-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-
724+...+728	Outras, de operações correntes	18	146,086	828	De outras operações correntes		-
	PERDAS EM OPER.FINAN E AT.IMOBILIARIOS				GANHOS EM OPER.FINAN E AT.IMOBILIARIOS		
732	Na carteira de títulos e participações		-	832	Na carteira de títulos e participações		-
733	Em ativos imobiliarios	22	47,336	833	Em ativos imobiliarios	22	1,579,290
731+738	Outras, de operações correntes		-	831+838	Outros, de operações correntes		-
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		-	851	De ajustamentos de dividas a receber		-
7412+7422	Impostos indirectos	12	11,314	852	De provisões para encargos		-
7418+7428	Outros impostos		-				
	PROVISÕES DO EXERCICIO			86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIARIOS		-
751	Ajustamentos de dividas a receber		-				
752	Provisões para encargos		-	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	40,684		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		1,579,290
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		-				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		245,420				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
781	Valores incobráveis		-	882	Ganhos extraordinários		-
782	Perdas extraordinárias		-	883	Ganhos de exercicios anteriores		-
783	Perdas de exercicios anteriores		-				
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	884+...+888	Outros ganhos eventuais		-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		-
66	RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO		1,333,869	66	RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO		-
	TOTAL		1,579,290		TOTAL		1,579,290
	Resultados da carteira de títulos		-		Resultados eventuais		-
	Resultados de ativos imobiliarios		1,491,269		Resultados antes de imposto s/ rendimento		1,333,869
	Resultados correntes		1,333,869		Resultados Liquidos do periodo		1,333,869

SUBFUNDO IMORESIDÊNCIAS - FNRE

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS MONETÁRIOS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2019	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS:		
Subscrição de unidades de participação	6,222,857	6,222,857
PAGAMENTOS:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação		
Rendimentos pagos aos participantes	0	0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		**6,222,857**
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
Alienação de activos imobiliários	0	
Rendimentos de activos imobiliários	0	
Adiantamentos por conta de venda de act. imob.	0	0
PAGAMENTOS:		
Aquisição de activos imobiliários	0	
Comissões em activos imobiliários	0	
Despesa com activos imobiliários	0	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	37,397	
Construções/Projectos em Curso	0	
Adiantamentos por conta de compra de act. imob.	0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	34,811	72,207
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		**(72,207)**
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
Juros de depósitos bancários	0	
Vencimento de depósitos bancários	0	
Reembolsos de impostos e taxas	0	
Empréstimos	0	
Outros recebimentos correntes	0	0
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão	119,144	
Comissão de depósito	4,332	
Impostos e taxas	7,486	
Reembolso de Empréstimos	0	
Juros de Emprestimo	0	
Subscrição de depósitos bancários	0	
Outros pagamentos correntes	35	130,997
Fluxo das operações de gestão corrente		**(130,997)**
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS:		
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores	0	
Outros recebimentos de operações eventuais	0	0
PAGAMENTOS:		
Outros pagamentos de operações eventuais	0	0
Fluxo das operações eventuais		**0**
Saldo dos fluxos monetários do período		**6,019,652**
Disponibilidades no início do período		**0**
Disponibilidades no fim do período		**6,019,652**

9 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

INTRODUÇÃO

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.

No âmbito do FNRE está prevista a constituição de vários subfundos, cada qual com autonomia patrimonial e uma duração de 10 anos, eventualmente prorrogável.

Ao FNRE aplicam-se as normas e regulamentos gerais relativos aos fundos de investimento imobiliário e este está sujeito à supervisão da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários, que aprova o respetivo regulamento.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

O subfundo Imoresidências iniciou a sua atividade em 29 de julho de 2019.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano de Contas dos Organismos de Investimento Coletivo. As notas, cuja numeração se encontra ausente não são exigidas para efeitos do anexo às contas anuais, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

Todos os valores apresentados nos quadros e mapas seguintes estão em euros.

BASES DE APRESENTAÇÃO, COMPARIBILIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILISTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

Este Regulamento impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do fundo de investimento.

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissão de gestão

A título de remuneração pelos serviços que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, o subfundo pagará àquela entidade uma comissão de gestão nominal fixa anual de 1,25%, calculada sobre o valor líquido global do subfundo no final do mês, sendo liquidada mensalmente e paga até ao dia dez do mês seguinte relativamente ao período a que diz respeito, acrescida de 500€ por cada imóvel (1) em fase de reabilitação, destinada a cobrir todas as despesas de gestão.

(1) Imóvel = Prédio, independentemente do número de frações que o compõem.

c) Comissão de depositário

A título de remuneração pelos serviços prestados pelo Depositário, o subfundo pagará uma comissão anual de 0.075%, calculada sobre o valor líquido global do subfundo (VLGF) no final do mês a que respeita, liquidada trimestralmente, e paga até ao final do mês subsequente ao trimestre, com uma comissão mínima anual implícita de € 2.600,00, cobrada trimestralmente (valor trimestral mínimo de € 650,00) e imputada proporcionalmente a cada subfundo em função do seu VLGF.

d) Taxa de supervisão

Ficam isentas de taxas de supervisão as entidades gestoras de FIIAH no que respeita exclusivamente à gestão de fundos desta natureza.

e) Ativos imobiliários

Os terrenos adquiridos pelo Fundo são registados pelo valor da escritura, acrescido de outras despesas relacionadas com a compra.

Os terrenos, nos quais estão a ser edificadas construções, incluem o valor de aquisição do terreno e os custos já incorridos com as respetivas obras.

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

Nos termos do Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de janeiro, as aquisições de bens imóveis e as respetivas alienações são precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, constantes do Regulamento de Gestão do Fundo.

A periodicidade mínima de avaliação aplicável ao Fundo é de 6 meses. O valor contabilístico registado corresponde à média aritmética simples das avaliações dos peritos independentes, exceto entre o momento em que passam a integrar o património do Fundo e, até que ocorra a primeira avaliação exigida por lei, período em que os imóveis ficam valorizados pelo respetivo custo de aquisição.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor reavaliado, são reconhecidas nas rubricas "Ganhos e Perdas em Operações Financeiras e Valores

Imobiliários – Em ativos imobiliários" da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas "Mais-valias" e "Menos-valias" do ativo

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

f) 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 subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

1. VALOR CONTABILÍSTICO VS VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES

A rubrica Ativos Imobiliários é composta pelos seguintes imóveis:

(Euros)

	Valor de Aquisição	Ajustamento	Valor Contabilístico em 31/12/2019 (A)	Média dos valores da Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
Prédio Urbano - Avenida 5 de Outubro	14,573,047	1,531,953	16,105,000	16,105,000	0
Total	14,573,047	1,531,953	16,105,000	16,105,000	0

2. CAPITAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através 20.742.857 unidades de participação, com um valor base de 1 euro cada, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2019, apresenta o seguinte detalhe:

	2019						
Descrição	Saldo em 31-12-2018	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período	Saldo em 31-12-2019
Valor Base	-	20,742,857	-	-	-	-	20,742,857
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Distribuídos	-	-	-	-		-	-
Resultados Transitados	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido do Período	-	-	-	-	-	1,333,869	1,333,869
SOMA	0	20,742,857	-	-	-	1,333,869	22,076,726
Nº Unidade de participação	0						20,742,857
Valor Unidade Participação (unitário)	0.0000						1.0643

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

O inventário das aplicações em ativos imobiliários em 31 de dezembro de 2019 é o seguinte:

							(Euros)	
	Área(m2)	Valor de Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel	Ajustamento
1 – IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA								
1.2. Projetos de Construção de Reabilitação								
Habitação								
Prédio Urbano - Avenida 5 de Outubro	12,200	14,573,047	16-8-2019	15,398,000	16-8-2019	16,812,000	16,105,000	1,531,953
Total		**14,573,047**		**15,398,000**		**16,812,000**	**16,105,000**	**1,531,953**

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido na rubrica de disponibilidades durante o exercício de 2019 foi o seguinte:

CONTAS	Saldo inicial 31-12-2018	Aumentos	Reduções	Saldo final 31-12-2019
Depósitos à ordem	-	6.019.652		6.019.652
Depósitos a prazo	-	-	-	-
TOTAL	-	6.019.652	-	6.019.652

12. IMPOSTOS E TAXAS

Nos termos da Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro (Lei que aprovou o Orçamento de Estado para 2018 e que alterou o artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais) e da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro, (Lei que aprovou o Orçamento de Estado para 2019) é aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio (vg. Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março).

Os impostos suportados pelo Fundo durante o exercício de 2019 foram os seguintes:

	2019
Impostos indirectos :	
Imposto de selo	5,838
Imposto de selo (Verba 29)	5,476
	11,314

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2019
CREDORES	
- Fornecedores	14,031
Schindler - Ascensores e Escadas Rolantes, S.	255
Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P.	4,920
Garen - Avaliações de Ativos, Lda.	8,856
	14,031

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2019
PASSIVO	
Acréscimos de custos	33,895
- Comissões a pagar	31,156
Comissão de gestão	24,050
Comissão de depósito	4,346
Taxa de Supervisão	-
- Outros custos a pagar	2,739
Seguros	2,739
	33,895

18. COMISSÕES

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2019
Comissão de Gestão	137,202
Comissão de Gestão - Variavel	500
Comissão de Depositário	8,348
Outras comissões	35
	146,086
	146,086

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXERNOS:

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2019
Vigilância e Segurança	27,145
Electricidade	5,263
Avaliação de Imóveis	2,768
Seguros	2,739
Honorários	1,445
Agua	1,070
Conservação	255
	40,684

22. RESULTADOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	2019
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	
Ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários	1,579,290
	1,579,290
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	
Ajustamentos desfavoráveis em ativos imobiliários	47,336
	47,336

10 RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **SUBFUNDO IMORESIDÊNCIAS** (o OIC), subfundo com autonomia patrimonial do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado e gerido pela sociedade gestora FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade Gestora) que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 22.124.652 euros e um total de capital próprio de 22.076.726 euros, incluindo um resultado líquido de 1.333.869 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **SUBFUNDO IMORESIDÊNCIAS** em 31 de dezembro de 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários 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) 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.

SEDE
Rua Gomes Freire, 7 - 5.º Dto.
1150-175 LISBOA
e-mail: geral@agrenha-sroc.p
Tel.: 213 138 210 - Fax: 213 138 219

FILIAL
Rua Júlio Dinis, 920 - 4.º Esq.
4050-322 PORTO
e-mail: geral@agrenha-sroc.pt
Tel.: 226 090 717 - Fax: 226 009 496

INSCRIÇÃO NA ORDEM DOS REVISORES OFICIAIS DE CONTAS SOB O N.º 5
E NA CMVM SOB O N.º 20161374
NIPC 501 311 700

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da abordagem de auditoria
Valorização dos Ativos Imobiliários	
Os Ativos Imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, bem como as respetivas mais e menos valias potenciais são determinantes na leitura do Balanço e Demonstração dos Resultados do OIC. As divulgações relacionadas com as políticas contabilísticas adotadas pela Entidade Gestora, a carteira de imóveis detidos, composição e valorização estão descritas nas notas 1, 3 e 22 do Anexo.	i) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação); ii) Confirmação que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; e iii) Verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.

Responsabilidades do órgão de gestão 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 monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para Organismos de Investimento em Capital de Risco;
- 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.

SEDE
Rua Gomes Freire, 7 - 5.º Dto.
1150-175 LISBOA
e-mail: geral@agrenha-sroc.p
Tel.: 213 138 210 - Fax: 213 138 219

FILIAL
Rua Júlio Dinis, 920 - 4.º Esq.
4050-322 PORTO
e-mail: geral@agrenha-sroc.pt
Tel.: 226 090 717 - Fax: 226 009 496

INSCRIÇÃO NA ORDEM DOS REVISORES OFICIAIS DE CONTAS SOB O N.º 5
E NA CMVM SOB O N.º 20161374
NIPC 501 311 700

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 erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, o 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, 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 o OIC descontinue as suas atividades;
- 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;

SEDE
Rua Gomes Freire, 7 - 5.º Dto.
1150-175 LISBOA
e-mail: geral@agrenha-sroc.p
Tel.: 213 138 210 - Fax: 213 138 219

FILIAL
Rua Júlio Dinis, 920 - 4.º Esq.
4050-322 PORTO
e-mail: geral@agrenha-sroc.pt
Tel.: 226 090 717 - Fax: 226 009 496

INSCRIÇÃO NA ORDEM DOS REVISORES
OFICIAIS DE CONTAS SOB O N.º 5
E NA CMVM SOB O N.º 20161374
NIPC 501 311 700

- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as 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, 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

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) 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 OIC pela primeira vez pela Entidade Gestora para o mandato inicial de 2019.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as 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

SEDE
Rua Gomes Freire, 7 - 5.º Dto.
1150-175 LISBOA
e-mail: geral@agrenha-sroc.p
Tel.: 213 138 210 - Fax: 213 138 219

FILIAL
Rua Júlio Dinis, 920 - 4.º Esq.
4050-322 PORTO
e-mail: geral@agrenha-sroc.pt
Tel.: 226 090 717 - Fax: 226 009 496

INSCRIÇÃO NA ORDEM DOS REVISORES OFICIAIS DE CONTAS SOB O N.º 5
E NA CMVM SOB O N.º 20161374
NIPC 501 311 700

gestora do OIC em 4 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) durante a realização da auditoria.
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao OIC, quaisquer outros serviços distintos da Auditoria.

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

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

- 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, 4 de março de 2020

ANTÓNIO GRENHA, BRYANT JORGE & ASSOCIADOS
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por
António Maria Gomes da Rocha Grenha (ROC n.º 22)

SEDE
Rua Gomes Freire, 7 - 5.º Dto.
1150-175 LISBOA
e-mail: geral@agrenha-sroc.p
Tel.: 213 138 210 - Fax: 213 138 219

FILIAL
Rua Júlio Dinis, 920 - 4.º Esq.
4050-322 PORTO
e-mail: geral@agrenha-sroc.pt
Tel.: 226 090 717 - Fax: 226 009 496

INSCRIÇÃO NA ORDEM DOS REVISORES OFICIAIS DE CONTAS SOB O N.º 5
E NA CMVM SOB O N.º 20161374
NIPC 501 311 700