



FUNDO VIP – Valores e Investimentos Prediais, Fundo  
de Investimento Imobiliário Aberto

Relatório de Gestão e Contas

1º Semestre de 2018



Sociedade Gestora de Fundos de  
Investimento Imobiliário, S.A.

## 1º Semestre de 2018

### Índice

- I. Introdução
- II. Análise do Período
  - 1) Da Economia Mundial
  - 2) Da Economia Portuguesa
  - 3) Do Mercado Imobiliário Nacional
  - 4) Dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII's)
- III. Atividade do FUNDO VIP no 1º Semestre de 2018
  - 1) Rendibilidade
  - 2) Evolução das Unidades de Participação
  - 3) Património do Fundo
  - 4) Gestão Imobiliária
    - Aquisições, Alienações e Obras de Conservação
    - Entradas e Saídas de Arrendatários durante o 1º Semestre de 2018
  - 5) Resultados do Exercício
    - Proveitos
    - Custos
    - Resultado Líquido
- IV. Perspetivas para o 2º Semestre de 2018
- V. Informações presentes no Regime Geral dos OIC's
- VI. Anexos
  - Balanço
  - Demonstração dos resultados
  - Demonstração dos fluxos monetários
  - Anexo às demonstrações financeiras
  - Relatório de auditoria sobre a informação financeira semestral

## **RELATÓRIO DE GESTÃO**

### **I. INTRODUÇÃO**

O FUNDO VIP - Valores e Investimentos Prediais, Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, gerido pela SILVIP - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, foi constituído em 26 de novembro de 1987, na sequência de autorização concedida pelo Ministro das Finanças em Portaria publicada no Diário da República de 16 de abril do mesmo ano.

A sua atividade, que consiste fundamentalmente na angariação e aplicação de poupanças para constituição de uma carteira de investimentos imobiliários, encontra-se regulamentada pela Lei n.º 16/2015, publicada em 24 de fevereiro de 2015, que estabelece o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário.

A função de Banco Depositário é exercida pela Caixa Económica Montepio Geral (CEMG), que é também a entidade comercializadora das unidades de participação (UP's). Desde 01 de setembro de 2015 e 01 novembro de 2015, que o Deutsche Bank (DB) e o Banco BPI (BPI), respetivamente, asseguram apenas o resgate das UP's, bem como o pagamento dos rendimentos, aos clientes neles domiciliados.

Em cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 1 do art.º 161º do RGOIC, apresenta-se o Relatório relativo à atividade do FUNDO VIP no decurso do 1º semestre de 2018, findo em 30 de junho.

De acordo com o que se encontra estabelecido nas disposições legais aplicáveis, nos pontos seguintes descreve-se pormenorizadamente a atividade do FUNDO VIP no período a que se reporta, de forma a permitir aos seus Participantes, às Entidades de Supervisão, aos Auditores e a todos quantos se interessem pela informação formar um juízo fundamentado sobre o Fundo, seus resultados e perspetivas de curto prazo.

## II. ANÁLISE DO PERÍODO

### 1) Da Economia Mundial

O Fundo Monetário Internacional, (FMI), projeta uma aceleração da economia mundial em 2018, de 3,8% para 3,9%, num contexto de crescimento generalizado das principais economias, tanto as desenvolvidas como as emergentes. Não obstante o maior otimismo, os riscos para as suas previsões são maioritariamente descendentes e prendem-se com fatores de natureza política e geoestratégica, sobretudo os relacionados com o protecionismo.

Em 2017, o PIB da área do euro cresceu 2,5%, o que corresponde ao ritmo mais elevado desde 2007.

A consolidação da expansão da economia da UEM e a redução dos riscos deflacionistas deverão intensificar as expectativas de suavização gradual da política monetária do BCE ao longo de 2018, pese embora a velocidade a que tal se processará dependa da eventual consumação das pressões inflacionistas associadas à subida do petróleo e à queda da taxa de desemprego.

A evolução dos mercados financeiros internacionais durante o 1º semestre de 2018, ficou marcado pela volatilidade, num contexto em que o otimismo implícito nas valorizações das principais classes de ativos foi afetada pelo recrudescimento do protecionismo e pelas subidas das taxas de juro de longo prazo.

A instabilidade foi mais sentida nos mercados acionista e nos segmentos de maior risco da dívida empresarial o que originou um surto de procura por obrigações soberanas de maior qualidade e conseqüentemente a reversão parcial do movimento de subida do nível global das taxas de juro.

As taxas de juro do mercado monetário do euro exibiram grande estabilidade, tendo permanecido em terreno negativo em todos os prazos.

### 2) Da Economia Portuguesa

Em 2018, as previsões das principais organizações internacionais sugerem que a economia portuguesa deverá continuar a crescer acima do seu nível potencial, ainda que seja expectável um ligeiro abrandamento do ritmo de crescimento do PIB comparativamente aos 2,7% registados em 2017. Em boa parte, devido ao abrandamento do investimento.

Ao nível do mercado de trabalho, deverá manter-se a tendência de crescimento de postos de trabalho com o emprego a crescer 2,6% para o ano de 2018, apesar de continuar aquém dos números observados antes da crise financeira.

A taxa do desemprego também deverá diminuir, fixando-se em 5,6% em 2020.

Antecipa-se ainda um crescimento contido da produtividade do trabalho, que permanece baixa quando comparada com a média dos restantes países da união monetária.

De acordo com o Banco de Portugal, a taxa de inflação em Portugal, deverá permanecer relativamente estável nos próximos anos.

O atual enquadramento económico e financeiro, favorável, deve ser aproveitado, para corrigir os constrangimentos estruturais ao crescimento de longo prazo, de resto ajudam a explicar o abrandamento da atividade económica.

O aumento das tensões geopolíticas a nível internacional reforçam a importância e urgência de progressos em várias dimensões, na redução do endividamento do sector público e privado, na alocação dos setores mais produtivos da economia, facilitando a incorporação de novas tecnologias, na melhoria das qualificações dos trabalhadores portugueses e na redução do desemprego de longa duração.

### **3) Do Mercado Imobiliário Nacional**

#### **i. O Mercado de Investimento Imobiliário Comercial**

Ao longo do 1º semestre de 2018, a atividade de investimento imobiliário, tendo em conta a manutenção de um ambiente de baixas taxas de juro e a redução muito gradual da política monetária expansionista do Banco Central Europeu, manteve o dinamismo dos últimos dois anos.

O capital estrangeiro continua a considerar Portugal como uma alternativa de investimento, oferecendo níveis de risco controlado a taxas atrativas face à maioria dos mercados europeus.

Durante os primeiros meses do ano foram investidos 847 milhões de euros em ativos imobiliários de rendimento, prevendo-se que no final do ano volume total de investimento ultrapasse os 2.500M€.

O retalho continua a dominar o volume de investimento, tendo representado 94% do total de investimento, destacando-se a venda de parte do portfólio Rio Tejo, constituído pelos Sintra Retail Park, Fórum Sintra e Fórum Montijo, a venda do Dolce Vita Tejo e de um portfólio de supermercados continentais.

As *prime yields* evoluíram em linha com a tendência observada nos anos mais recentes, registando-se novos mínimos históricos. A melhoria do rating de Portugal pela Standard & Poors e a Fitch, bem como a presença de um maior número de bancos propensos ao financiamento imobiliário e a boa performance da economia, são os principais fatores para a compressão das yields.

No mercado ocupacional o bom comportamento da economia e, em particular, as previsões de evolução positiva do emprego e do consumo privado, bem como do investimento, pautam o bom desempenho nos setores de escritórios e retalho.

No caso dos escritórios mantém-se o problema da escassez de oferta de qualidade que poderá limitar um maior crescimento da procura, mas os sinais de arranque da atividade de promoção nas cidades de Lisboa e Porto apontam para um colmatar desta limitação no futuro.

## ii. Mercado de Escritórios

A procura de escritórios mantém uma dinâmica assinalável, tendo sido ocupados nos primeiros meses de 2018, cerca de 45.000 m<sup>2</sup>. Esta área representa um decréscimo de 24% e 8%, relativamente ao trimestre anterior e período homólogo respetivamente. Contudo, estes foram os trimestres mais fortes do ano passado e a ocupação registada no primeiro trimestre de 2018 foi, ainda assim, 24% acima da média trimestral dos últimos 10 anos.

Mantém-se a pressão para a subida de rendas, em especial no CBD e no Parque das Nações, tendo motivado já o arranque de alguns projetos de forma especulativa.

Por outro lado, dado que o sector residencial continua a ser mais rentável no centro da cidade, o que leva à mudança de uso de alguns imóveis de escritórios mais antigos ou obsoletos, tem acentuado uma tendência de descentralização da histórica zona prime de escritórios. Apesar de apenas 66.000 m<sup>2</sup> de escritórios se encontrarem em construção, começa agora a perspetivar-se um bom volume de edifícios em pipeline, com mais de 360.000 m<sup>2</sup> projetados até 2021, entre os quais mais de 70% não têm inquilinos pré-acordados.

Cerca de metade da área prevista concentra-se na zona envolvente ao Parque das Nações, prevendo-se o alargamento desta zona no futuro próximo.

Do lado da procura, os grandes ocupantes internacionais dos sectores de co-working, serviços partilhados, contact centers, BPO's e tecnológicas continuam a colocar Lisboa, e nalguns casos o Porto, na sua lista de localizações prioritárias, o que representará uma parte muito significativa das operações de arrendamento num futuro próximo.

Durante o trimestre em análise verificaram-se aumentos das rendas prime no CBD, Zona Histórica e Ribeirinha e Corredor Oeste, para valores mensais de 16,5€/m<sup>2</sup>, 15,5€/m<sup>2</sup> e 14€/m<sup>2</sup>, respetivamente.

## iii. Mercado de Retalho

O mercado imobiliário de retalho (comércio de rua e de centros comerciais) manteve, ao longo do primeiro semestre de 2018, a sua trajetória de crescimento. O aumento do volume de vendas do setor, impulsionado pelo crescimento do turismo e do consumo privado, assegurou o acréscimo da procura por parte dos retalhistas, com destaque para o setor da restauração e pelos grandes operadores de retalho alimentar.

Nos centros comerciais, o impacto sentiu-se essencialmente nos ativos *prime* que mantém crescimentos robustos nos números de visitantes e de vendas, com impacto positivo nas taxas de ocupação e nas rendas.

Com o foco cada vez maior nos novos padrões de consumo, os centros comerciais respondem com continuas renovações e expansões, dando cada vez mais enfoque à experiência, proximidade e tempo do cliente.

Por outro lado, o comércio de rua mantém em 2018 uma dinâmica assinalável, dado o contínuo aumento do turismo, a melhoria geral das condições económicas e a mudança de hábitos dos consumidores portugueses.

As zonas *prime* de Lisboa e Porto foram novamente as mais ativas, assistindo-se simultaneamente, ao surgimento de novas zonas comerciais consolidadas pela abertura de novas lojas, destacando-se o setor da restauração.

No Porto, a dinâmica permanece ativa com uma tendência crescente, sendo que ainda são frequentes os prédios com necessidade de renovação. O eixo Flores/Mouzinho que tem canalizado várias das transações do trimestre mostra-se mais dinâmico que a zona dos Clérigos e Aliados.

#### **iv. Mercado Industrial/Logístico**

O mercado industrial e logístico, pelo efeito do crescimento económico, mantém uma tendência de aumento da procura, tanto em Lisboa como no Porto.

Atendendo a que oferta continua escassa, assistiu-se a uma subida dos valores de renda, sobretudo para espaços de logística mais próximos dos centros urbanos de Lisboa e Porto, que são cada vez mais escassos.

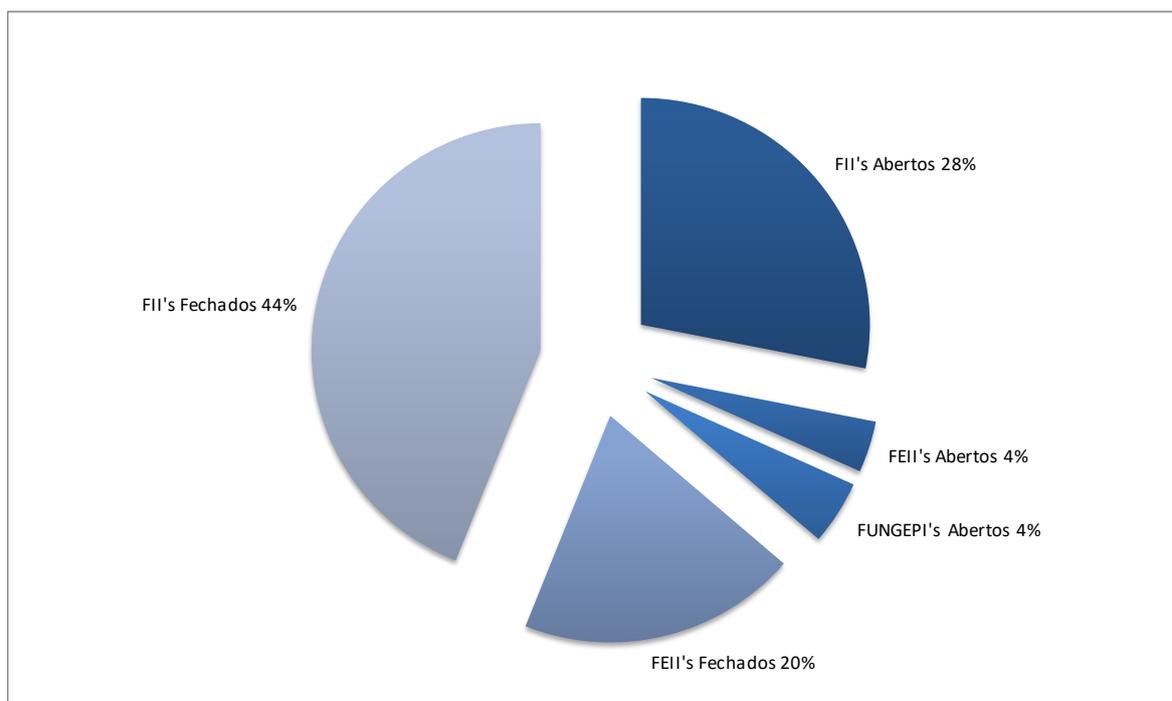
A situação no Grande Porto é agravada, uma vez que não há, efetivamente, espaço disponível e com qualidade para logística nas localizações mais próximas do centro da cidade. A maior procura de espaço chega por parte das empresas de distribuição que necessitam de armazéns bem equipados para cross-docking e o mais perto possível dos maiores centros urbanos.

#### 4) Dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII's)

Segundo dados da CMVM, em 30 de junho de 2018, estavam em atividade 216 FII's (229 em 30 de junho de 2017). O valor sob gestão do conjunto dos FII's atingiu, no final do 1º semestre de 2018, 10.871,3 milhões de euros, mais 180,7 milhões de euros do que em igual período do ano anterior, ou seja, um aumento de 1,69% no volume gerido.

Por categorias, os 109 FII's Fechados tinham sob gestão 4.778,4 milhões de euros, representando uma diminuição de 4,3 milhões de euros, comparativamente ao final do 1º semestre de 2017. Os restantes 91 FEII's Fechados tinham sob gestão 2.145,8 milhões de euros, mais 18,0 milhões de euros face a igual período do ano anterior.

Os 9 FII's Abertos de rendimento e acumulação geriam 3.054,1 milhões de euros, o que representou um aumento de 191,6 milhões de euros face ao final do 1º semestre de 2017. Os outros 7 FII's Abertos (4 FEII's e 3 FUNGEPI) tinham sob gestão 893,0 milhões de euros, menos 24,6 milhões de euros face a igual período do ano anterior.



Fonte: CMVM – Estatística Periódica F.I.I. – junho de 2018

Em termos de rendibilidades, os FII's abertos continuam a ser competitivos, face às demais formas alternativas de captação de poupanças, tendo 11 dos 13 FII's em atividade a 30/06/2018, alcançado taxas de rendibilidade acima de 2,70%, superiores à taxa de inflação em junho de 2018 que se situou em torno de 1,5%, o valor registado, de acordo com dados do INE, é ainda muito próximo da inflação esperada para o final do ano de 2018.

### III. ATIVIDADE DO FUNDO VIP NO 1º SEMESTRE DE 2018

O FUNDO VIP é um fundo de investimento imobiliário aberto, que prevê a distribuição de rendimentos. É constituído por um património autónomo pertencente aos participantes e localizado essencialmente nos principais centros urbanos. O Fundo distingue-se pela baixa volatilidade, ainda que sujeito ao risco inerente ao mercado imobiliário, pela solidez, consistência e estabilidade.

Em 30/06/2018, o Fundo tinha cerca de 298,26 milhões de euros em ativos, dos quais 284,50 milhões de euros em ativos imobiliários distribuídos por Escritórios e Logística (68,55%), Comércio (3,40%), Outros (22,95%), Terrenos (0,50%) e 13,76 milhões de euros em outros ativos (4,60%).

Esta segmentação tem sido fundamental na estratégia de estabilidade do fundo no decorrer dos anos. A taxa de ocupação do património imobiliário do FUNDO VIP, a 30/06/2018, era de cerca de 87% da área bruta locável total, contribuindo de forma decisiva para a performance alcançada.

Com um volume de 7,99 milhões de euros de rendas no 1º semestre de 2018, o FUNDO VIP é uma referência no mercado imobiliário, com o seu património concentrado essencialmente nas regiões da grande Lisboa e Porto. A solidez dos inquilinos do FUNDO VIP tem sido decisiva, destacando-se os seguintes e por setores:

- Escritórios: Nokia Siemens, NOS, Thales, Net Jets, IBM e Oney Bank;
- Industrial/Logística: Rangel Distribuição, Conforama, JC Decaux e Gafides;
- Outros (Saúde): Grupo Trofa e Carlton Life.

O FUNDO VIP efetua a distribuição de rendimentos aos seus participantes, de 3 em 3 meses. No 1º semestre de 2018 o valor distribuído foi de cerca de 4,93 milhões de euros, tendo, desde o início da sua atividade, pago cerca de 258,79 milhões de euros.

#### 1) Rendibilidade

O FUNDO VIP obteve uma rendibilidade bruta, relativa aos últimos 12 meses, de 2,91%.

O valor da taxa de rendibilidade do Índice Imobiliário APFIPP foi de 3,52%, para a totalidade dos Fundos Imobiliários em análise, apresentando uma taxa de 4,04% para os Fundos Abertos e de 2,03% para os Fundos Fechados.

No quadro infra é apresentado um resumo das taxas de rendibilidade anualizadas obtidas pelo FUNDO VIP nos períodos referidos:

Período reportado ao último dia útil de:	Valor da U.P. utilizado no último dia útil de cada período (em euros) (1)	Taxas de rendibilidade anualizadas (em %) (2)			
		Últimos 12 meses	Últimos 2 anos	Últimos 3 anos	Últimos 5 anos
<b>2013</b>	9,4162	2,12	2,16	2,49	3,17
<b>2014</b>	9,4109	2,53	2,32	2,28	2,79
<b>2015</b>	9,4441	2,96	2,74	2,53	2,59
<b>2016</b>	9,4155	2,24	2,60	2,58	2,41
<b>2017</b>	9,4831	3,56	2,90	2,92	2,68
<b>Jun-2018</b>	9,4859	2,91	3,19	3,08	2,88

Fonte: APFIPP - Medidas de rendibilidade excluindo as comissões de subscrição e de resgate.

Notas: Para os períodos de 2011 a junho de 2015, acima indicados, a medida do risco enquadrável entre as classes 1 a 6, apresenta a classificação 1 (risco baixo), nos termos do art.º 46.º do Regulamento da CMVM n.º 8/2002. Para os períodos seguintes, com a entrada em vigor do regulamento nº2/2015, e de acordo com o art.º 74º, a classificação de risco continua a ser 1 (risco baixo) entre 7 classes de risco.

- (1) Os valores das unidades de participação apresentadas até 30 de junho de 2015 são líquidos de impostos. Com a alteração do regime de tributação dos organismos de investimento coletivo (Decreto-lei nº7/2015, de 13 de janeiro), os valores das UPs apresentadas por períodos após esta data, não incluem o imposto sobre o rendimento que é devido pelo participante aquando do resgate.
- (2) Para as rendibilidades anualizadas apresentadas por períodos superiores a 1 ano é de salientar que essas rendibilidades apenas seriam obtidas se o investimento fosse realizado durante a totalidade do período de referência (2,3 ou 5 anos).

No 1º semestre de 2018, O FUNDO VIP manteve-se como um dos fundos com melhor rendibilidade entre todos os fundos abertos de rendimento e fundos abertos de acumulação a médio prazo (3 e 5 anos).

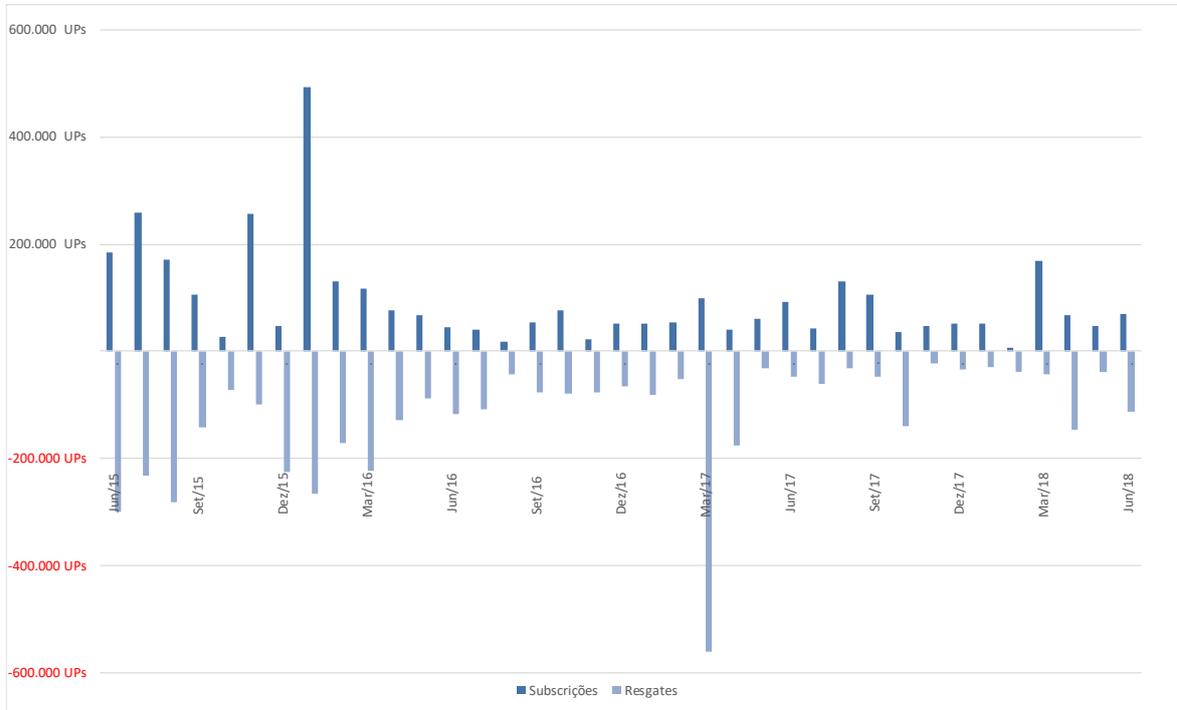
Categoria de Fundos	Rendibilidade Média(1)	Fundo	Soc. Gestora	Rendibilidade Efetiva 1 ano (2)	Rendibilidade Efetiva 3 anos (2)	Rendibilidade Efetiva 5 anos (2)
Fundos Abertos de Acumulação	4,04%	Imonegócios	Imofundos	5,64%	-0,80%	-2,61%
		Novimovest	Santander Asset Manag.	2,79%	2,10%	-1,09%
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	4,02%	3,05%	0,93%
		CA Património Crescente	Square Asset Manag.	5,08%	3,90%	3,47%
Fundos Abertos de Rendimento		NB Património	GNB - SGFII	4,70%	-8,12%	-8,27%
		Fundimo	Fundger	4,37%	1,88%	0,76%
		Imofomento	BPI Gestão Activos	3,93%	2,48%	1,99%
		Valor Prime	Montepio Valor	3,57%	-1,88%	-1,94%
		<b>VIP</b>	<b>SILVIP</b>	<b>2,91%</b>	<b>3,08%</b>	<b>2,88%</b>

Fonte: APFIPP – Nota Informativa F.I.I. – junho de 2018

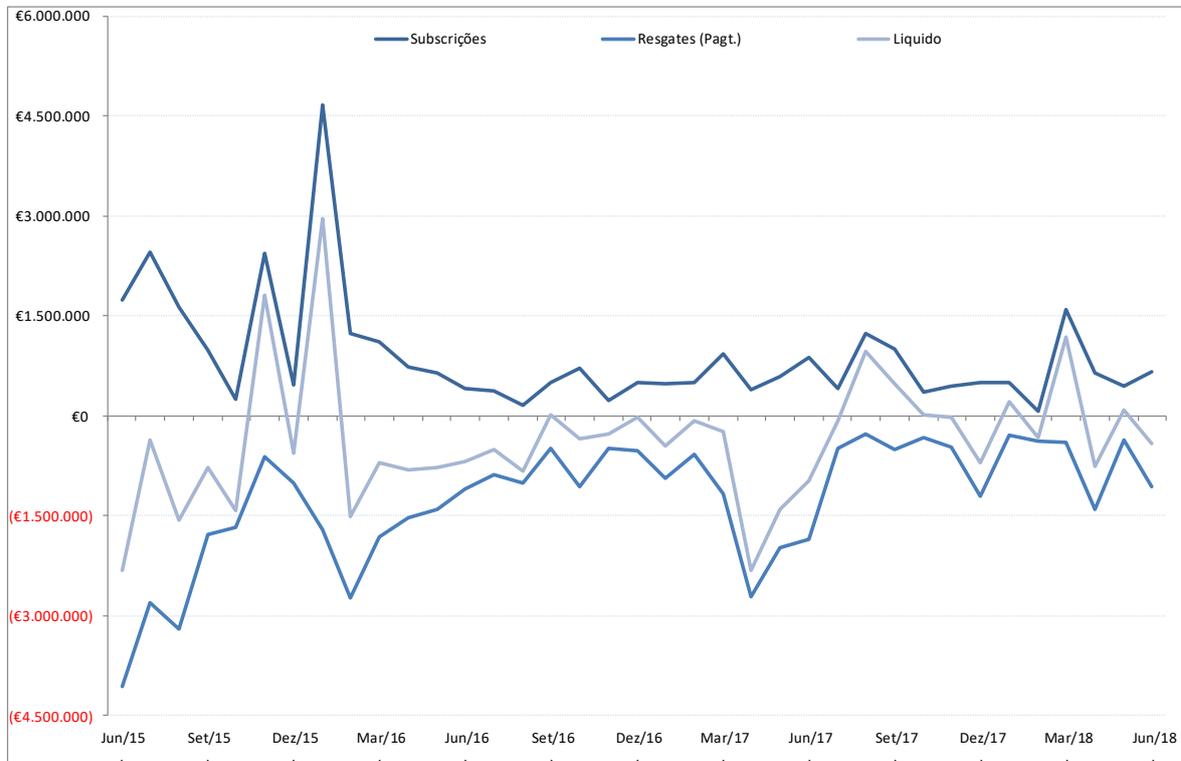
- (i) Rendibilidade efetiva dos últimos 12 meses dos Fundos registados na APFIPP
- (ii) As rendibilidades divulgadas representam dados passados, não constituindo garantia de rendibilidade futura.

## 2) Evolução das Unidades de Participação

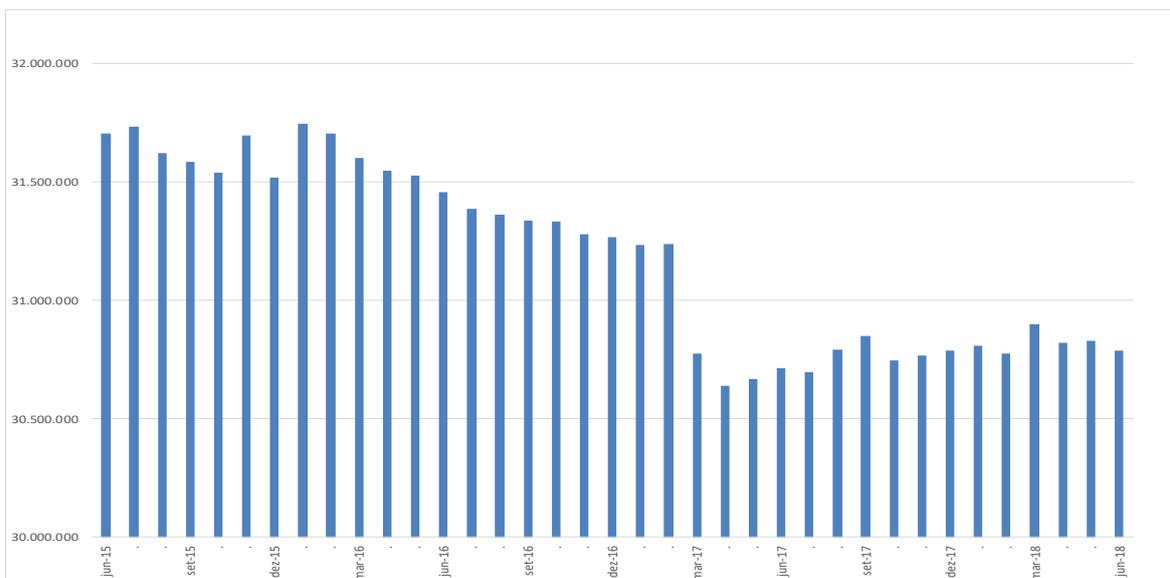
Durante o 1º semestre de 2018, as subscrições ascenderam a 409.585 Unidades de Participação (U.P's.), enquanto que os resgates atingiram 411.380 U.P's. O saldo líquido foi, desta forma, negativo em 1.795 U.P's.



### Fluxos das subscrições e dos resgates e respetivo saldo líquido

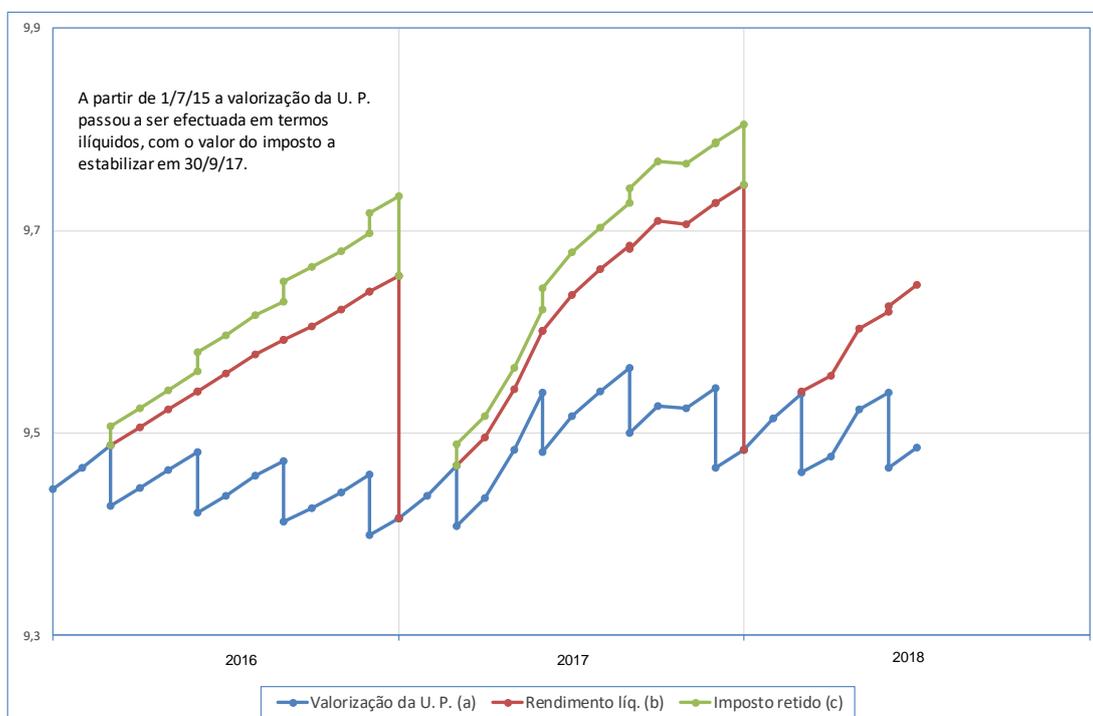


Estavam em circulação, no final do período, 30.786.545 U.P's que compara com 30.714.975 U.P's em 30 de junho de 2017.



A CEMG, entidade depositária do FUNDO VIP, é, de momento, a única instituição comercializadora de U.P.'s, tendo um papel fulcral na estabilidade financeira do Fundo. O DB e o BPI asseguram a gestão das U.P.'s dos seus clientes, bem como o pagamento dos respetivos rendimentos.

O valor de comercialização da Unidade de Participação utilizado no último dia útil do 1º semestre de 2018 foi de 9,4859€ que compara com 9,5161€ do último dia útil do 1º semestre de 2017.

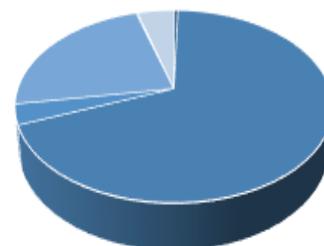


- (a) Valor da UP
- (b) Valor da UP líquida sem distribuição de rendimentos
- (c) Valor da UP bruta sem distribuição de rendimentos

### 3) Património do Fundo

O ativo total do Fundo, em 30 de junho de 2018, ascendia a 298,26 milhões de euros, compreendendo 284,50 milhões de euros em imóveis, 13,76 milhões de euros em outros ativos, dos quais 13,15 milhões de euros em D.O., o qual compara com 299,52 milhões de euros no final do mês de junho de 2017.

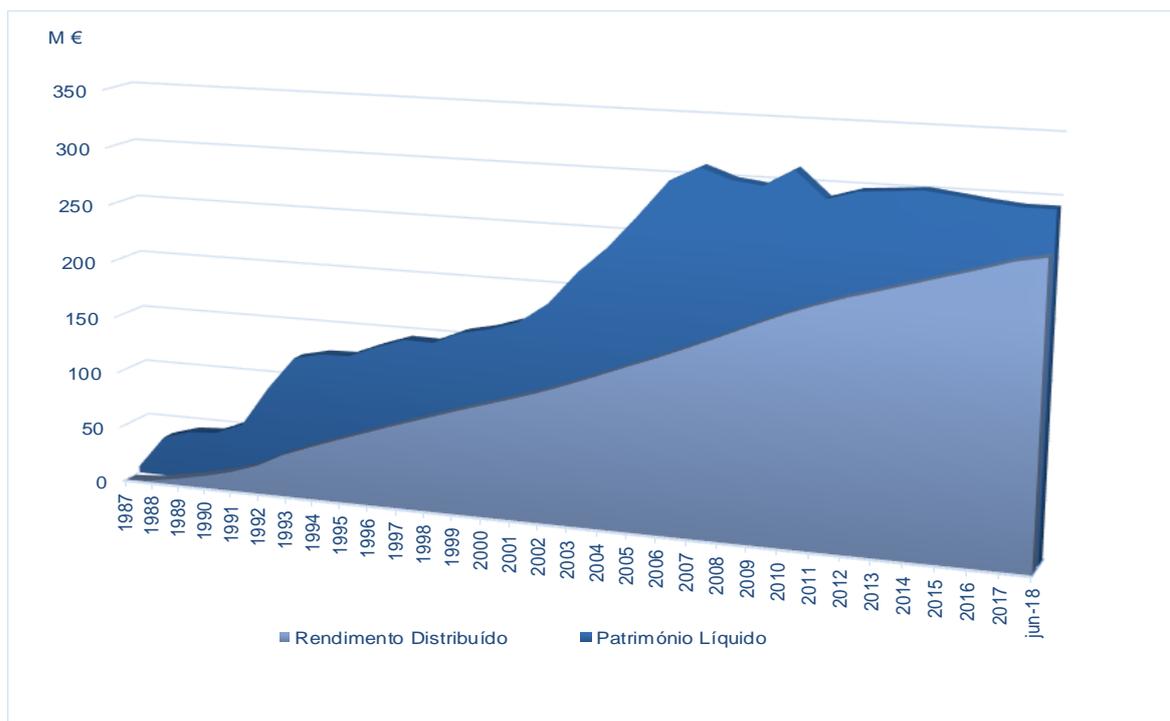
Utilização	V. Venal	%	V. Venal	%
	1º Semestre 2018		1º Semestre 2017	
Terrenos	1.506.650	0,50%	1.548.150	0,52%
Serviços	204.443.988	68,55%	210.931.808	70,42%
Comércio	10.128.000	3,40%	14.463.443	4,83%
Outros	68.422.687	22,95%	68.595.302	22,90%
<b>T. Imóveis</b>	<b>284.501.325</b>	<b>95,40%</b>	<b>295.538.703</b>	<b>98,67%</b>
O. Val. Ativos	608.107	0,20%	2.770.429	0,92%
D.O.	13.147.400	4,40%	1.217.895	0,41%
<b>Total Ativo</b>	<b>298.256.831</b>	<b>100,00%</b>	<b>299.527.027</b>	<b>100,00%</b>



■ Terrenos ■ Serviços ■ Comércio  
■ Outros ■ O. Val. Ativos ■ D.O.

No último período de doze meses, foi distribuído o rendimento unitário de 30,23 cêntimos de euro correspondente a uma distribuição de 6,23 cêntimos de euro no 3º trimestre de 2017 e 3 distribuições de 8 cêntimos de euro nos 3 trimestres seguintes, tendo o Fundo distribuído, desde o início da sua atividade, cerca de 258,79 milhões de euros.

O património líquido do FUNDO VIP era, no final do período em análise, de 292,15 milhões de euros, representando um aumento de 0,04% no semestre.



## 4) Gestão Imobiliária

### **Aquisições, Alienações e Obras de Conservação**

No mês de março, o fundo alienou o imóvel situado na Marinha Grande por um total de 830 mil euros.

Em abril 2018 o Fundo alienou, pelo valor de 4,75 milhões de euros, a totalidade das frações autónomas do prédio urbano denominado "Edifício Folque" n.º 40 a 40B, e Rua António Enes nº 14, cujo CPCV já tinha sido realizado em dezembro 2017 e pelo qual o Fundo já tinha recebido um adiantamento de 950.000€.

Foi ainda realizado em abril 2018 um contrato promessa de permuta, em que o Fundo aceitou permutar o Edifício sito na Rua do Entreposto Industrial nº8 (Quinta Grande) pelo Edifício Alfragide sito no Largo do Movimento das Forças Armadas nº3 em Alfragide e por 4 frações do Edifício TRP sito na Av. Infante Santo nºs 21 a 25.

O Fundo recebe ainda um valor de 2.500.000€ pela permuta, sendo que 1.250.000€ foram recebidos na assinatura do contrato promessa de permuta e os restantes serão recebidos na data da assinatura da escritura de permuta a realizar até 31 de dezembro de 2018.

No mês de junho, foi alienado o imóvel sito na Ribeira Grande, Açores, por um valor de 2 milhões de euros.

Estão ainda a ser tomadas diligências no sentido da alienação, até 21 de novembro de 2018, dos terrenos de Perafita e das Caldas da Rainha, por forma a dar cumprimento à decisão da CMVM relativa à prorrogação do prazo previsto no nº 9 do Art.º 5º da Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro.

No que diz respeito à gestão imobiliária propriamente dita, o FUNDO VIP levou a cabo as habituais obras de conservação e beneficiação, remodelação e modernização de alguns imóveis, cujo valor ascendeu a 235 mil euros (IVA incluído).

Entre as quais se destacam as obras efetuadas nos edifícios Atlas, no edifício Horizonte, no Polo VIP Montijo e nos edifícios sitos na Av. 5 de Outubro, na Av. Infante D. Henrique, em Beja e na rua do Proletariado.

Para o 2º semestre do exercício estão previstas obras de beneficiação que ascendem a 415 mil euros e que já se encontram orçamentadas.

### **Entradas e saídas de arrendatários durante o 1º semestre de 2018**

Durante o 1º semestre de 2018, foi possível proceder a novos arrendamentos de 14.007,74 m<sup>2</sup> de escritórios e lojas que geram rendas anuais no montante de cerca de 628 mil euros.

<b>MÊS</b>	<b>IMÓVEL</b>	<b>ÁREA</b>
01-02-2018	Ed. Atlas 1 - Salas 21 e 22	438,00
01-02-2018	Ed. Atlas 1 - Salas 71 e 72	304,00
01-03-2018	Ed. Atlas 1 - Estac. 21	--
01-04-2018	Ed. América - Sala 30	101,00
01-04-2018	Ed. Atlas I - Sala 63	130,00
01-05-2018	Ed. América - Sala 33	79,00
01-04-2018	Montijo - Ed. 3 - Mod. I	2.975,00
01-05-2018	Av. Gen. N. Matos, 59 - 1º A e B	51,32
01-05-2018	Ed. Triunfo - Frac. D	1.673,00
01-06-2018	Atlas 2 - Sala 33	153,42
01-06-2018	São João da Talha	7.023,00
01-06-2018	Av. da Boavista, 961 - frac. A	349,00
20-06-2018	Ed. Atlas II - Salas 34, 51, 52 e 53	731,00

No mesmo período, ocorreram denúncias relativas a 4.945,63 m<sup>2</sup>, de armazéns e escritórios, que geravam cerca de 199 mil euros de rendas anuais.

<b>MÊS</b>	<b>IMÓVEL</b>	<b>ÁREA</b>
31-01-2018	Ed. Atlas 1 - Salas 71 e 72	304,00
28-02-2018	Ed. Alto Santo Amaro - Loja 4	270,00
31-03-2018	Ed. Atlas 2 - Sala 53	130,00
30-04-2018	Covilha	3.493,00
30-04-2018	Av. Gen. N. Matos, 59 - 1º A e B	104,63
30-06-2018	Ed. Triunfo - D4	514,00
30-06-2018	Ed. Atlas 1 - Sala 73	130,00
30-06-2018	Ed. Atlas 2 - Estac. 11 e 37	--

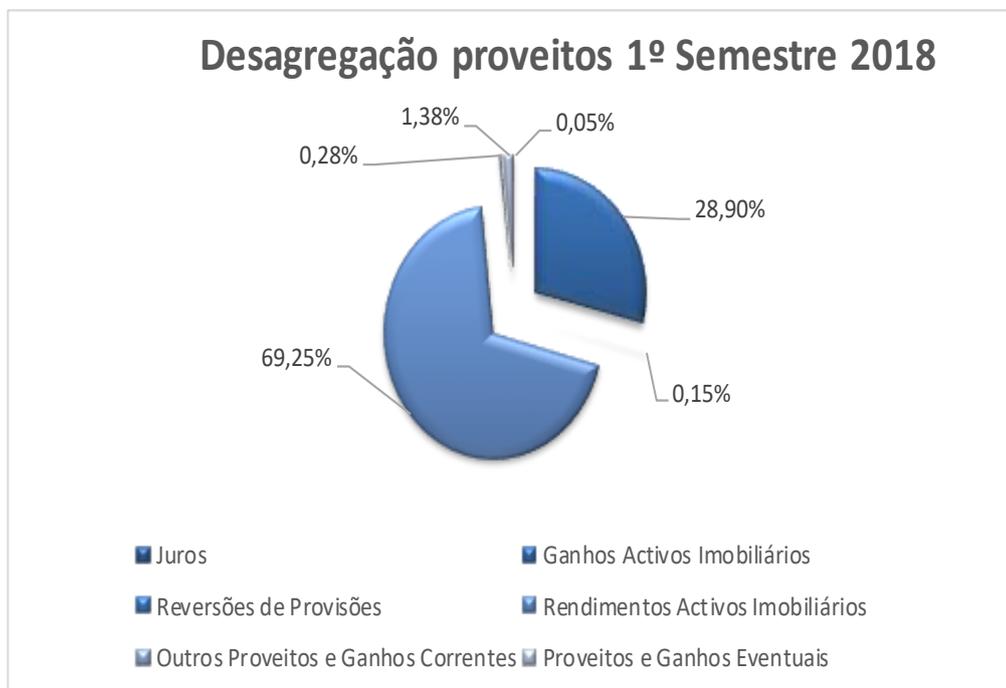
## 5) Resultados do Exercício

### Proveitos

Os proveitos totais no 1º semestre de 2018 tiveram uma redução de 7,90% em relação a igual período do ano anterior, apesar do ganho nos ativos imobiliários, a reversão das provisões ocorridas pela recuperação de créditos vencidos e provisionados no semestre foi mínima comparando com igual período do ano anterior.

Os proveitos e ganhos correntes referem-se à comissão de resgate paga pelos participantes, que de acordo com o RGOIC passou a ser receita do Fundo, devolvendo este 75% daquela comissão às entidades comercializadoras.

<u>Proveitos</u>	<u>1º Sem 2018</u>	<u>1º Sem 2017</u>
Juros e Proveitos Equiparados	5.443	-
Ganhos Activos Imobiliários	3.334.553	1.820.638
Reversões de Provisões	17.253	2.697.979
Rendimentos Activos Imobiliários	7.989.816	7.907.104
Outros Proveitos e Ganhos Correntes	32.233	62.707
Proveitos e Ganhos Eventuais	158.973	39.536
<b>Totais</b>	<b>11.538.271</b>	<b>12.527.964</b>



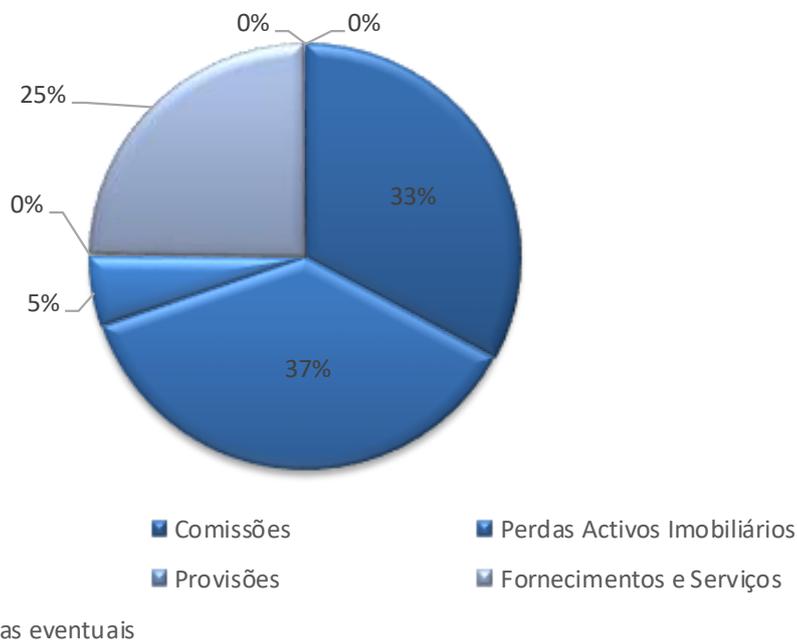
## **Custos**

Os custos tiveram um aumento de 14,07% em relação a igual período do ano anterior, destacando-se:

- Aumento das perdas em ativos imobiliários (avaliações imobiliárias) e nos fornecimentos e serviços, embora houvesse uma redução nas provisões e nos custos e perdas eventuais (valores incobráveis), face ao 1º semestre de 2017.

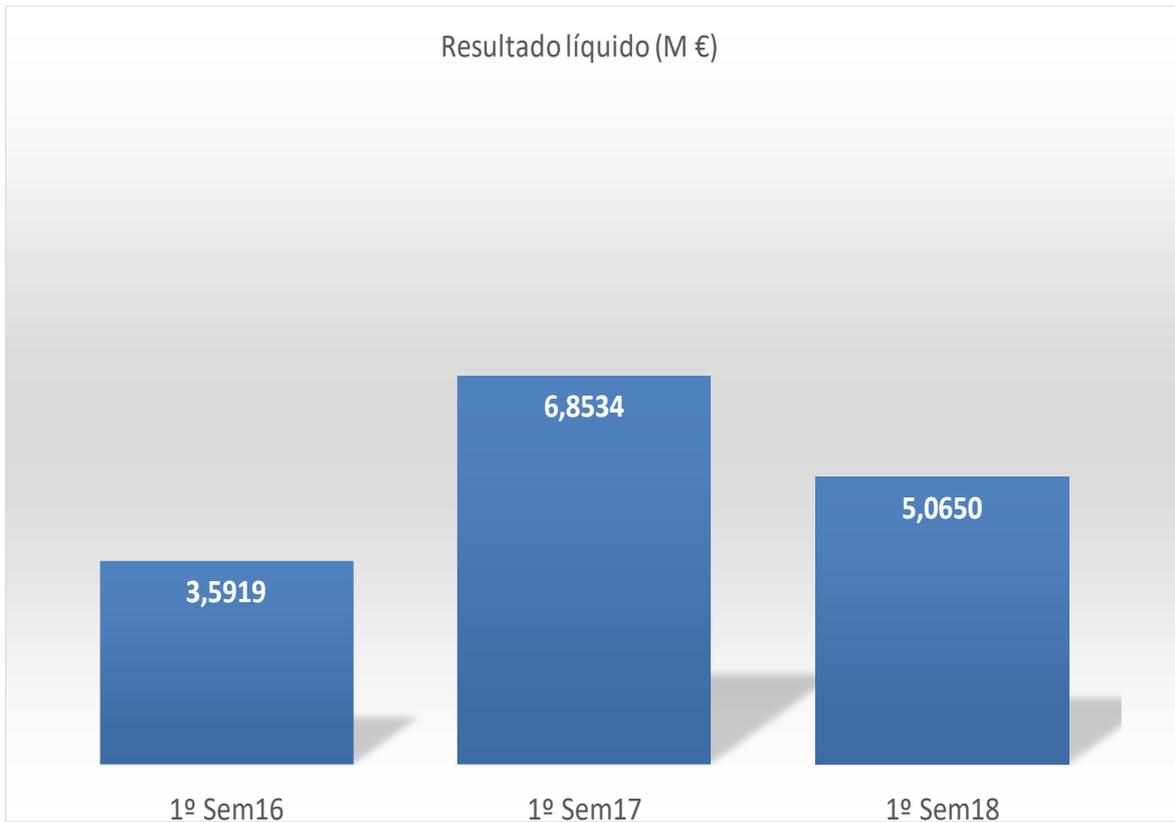
<u>Custos</u>	<u>1º Sem 2018</u>	<u>1º Sem 2017</u>
Juros e Custos Equiparados	1.396	86.826
Comissões e Taxas	2.124.768	1.862.835
Perdas Activos Imobiliários	2.386.278	819.866
Impostos	349.654	381.718
Provisões	7.954	823.090
Fornecimentos e Serviços	1.593.189	1.143.641
Custos e Perdas Eventuais	10.000	556.628
<b>Totais</b>	<b>6.473.239</b>	<b>5.674.604</b>

**Desagregação custos 1º Semestre 2018**



## **Resultado Líquido**

O resultado líquido teve uma redução no 1º semestre de 2018 de 26,09% face ao 1º semestre de 2017, fixando-se em 5,07 milhões de euros que compara com 6,85 milhões de euros obtido em igual período do ano anterior.



#### **IV. Perspetivas para o 2º semestre de 2018**

Para o ano de 2018, perspectiva-se uma evolução sustentada e positiva do valor da unidade de participação, associada a uma rentabilidade que, esperamos, se mantenha dentro das melhores nesta classe de ativos.

Está em curso uma estratégia que visa aumentar o rendimento efetivos dos imóveis por via da redução da taxa de desocupação, renovação e extensão dos contratos de arrendamento, pela otimização dos custos operacionais associados à gestão dos imóveis e pela renovação da carteira, alienando ativos não estratégicos e “sub-performantes” reinvestindo em ativos core.

Por outro lado, no pressuposto de que os fundamentos do mercado imobiliário se mantenham robustos (elevada liquidez a nível global, reduzidas taxas de juro de referência, crescimento económico e elevada procura), associados à boa performance do Fundo e com o apoio da rede comercial, perspectiva-se o aumento do número de unidades de participação, invertendo uma tendência dos anos mais recentes.

Embora os resultados passados não possam ser considerados como garantia de rentabilidades futuras, estamos confiantes na evolução do mercado e na nossa capacidade de gestão. O FUNDO VIP tem apresentado, ao longo dos anos, uma estabilidade de retorno e uma resiliência notáveis face às vicissitudes do mercado e das crises económicas e financeiras, em geral, e do mercado imobiliário, em particular.

O Fundo VIP, pelas suas características, continuará a ser uma alternativa interessante de investimento, como um produto financeiro de baixo risco e competitivo em termos de taxas de rentabilidade, face aos produtos financeiros concorrentes (depósitos e dívida pública), pelo que acreditamos que continue a merecer a confiança dos aforradores.

## **V. Informações presentes no Regime Geral dos OIC's**

As divulgações adicionais previstas no artigo 161.º do Regime Geral dos OIC's, e aplicáveis no caso do FUNDO VIP, encontram-se apresentadas no Anexo às demonstrações financeiras.

Lisboa, 26 de julho de 2018

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

LUÍS LOPES LARANJO (Presidente)

PEDRO MANUEL LOPES SÁRAGGA LEAL (Vogal)

LUÍS SARAMAGO CARITA (Vogal)

RITA DE CASTRO NETO (Vogal não executiva)

## Balanço do semestre findo em 30 de junho de 2018

(Em euros)

ACTIVO	Notas	30-06-2018				30-06-2017		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	30-06-2018	30-06-2017
		Activo Bruto	Mais-valias Ajustamentos favoráveis	Menos-valias Ajustamentos desfavoráveis	Activo Líquido	Activo Líquido					
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>							<b>CAPITAL DO FUNDO</b>				
Terrenos	1, 3, 14	1.511.402	37.932	(42.684)	1.506.650	1.548.150	Unidades de Participação	2	153.562.639	153.205.649	
Construções	1, 3, 14	242.637.039	49.359.871	(9.002.235)	282.994.675	293.990.553	Variações Patrimoniais	2, 16	77.397.436	77.072.743	
Adiantamentos por compra imóveis		-	-	-	-	-	Resultados Transitados	2	61.055.691	58.945.209	
<b>Total de activos imob.</b>		244.148.441	49.397.803	(9.044.919)	284.501.325	295.538.703	Resultados distribuídos	2, 16	(4.928.488)	(3.714.427)	
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>							Resultados líquidos do período	2	5.065.031	6.853.360	
Devedores por rendas vencidas	15	464.448	-	-	464.448	1.387.318	<b>Total do capital próprio do fundo</b>		292.152.309	292.362.534	
Outras contas de devedores	15	70.590	-	-	70.590	1.311.111	<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>				
<b>Total de valores a receber</b>		535.038	-	-	535.038	2.698.429	Ajustamentos de Dívidas a Receber	8, 11, 15	141.808	1.247.880	
<b>DISPONIBILIDADES</b>							Provisões Acumuladas	11	-	-	
Depósitos à Ordem	3, 7	2.144.581	-	-	2.144.581	1.217.895	<b>Total provisões acumuladas</b>		141.808	1.247.880	
Depósitos a prazo e com pré-aviso	3, 7	11.000.000	-	-	11.000.000	-	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>				
<b>Total das disponibilidades</b>		13.144.581	-	-	13.144.581	1.217.895	Resgates a pagar a Participantes	17	892.555	239.031	
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							Comissões e outros encargos a pagar	17	8.766	382.051	
Acréscimos e proveitos		2.818	-	-	2.818	-	Outras contas de Credores	17	1.060.119	1.086.420	
Despesas com custo diferido		73.069	-	-	73.069	72.000	Empréstimos não Titulados	3, 10, 13	-	2.500.000	
<b>Total dos acrésc. e difer. ativos</b>		75.887	-	-	75.887	72.000	Adiantamento por venda de imóveis	13	1.250.000	-	
							<b>Total dos valores a pagar</b>		3.211.440	4.207.502	
							<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>				
							Acréscimo de Custos	18	1.401.305	384.662	
							Receitas com proveito diferido	3, 18	1.349.969	1.324.449	
							<b>Total dos acrésc. e difer. passivos</b>		2.751.274	1.709.111	
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		257.903.947	49.397.803	(9.044.919)	298.256.831	299.527.027	<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO</b>		298.256.831	299.527.027	

Contabilista Certificado

Conselho de Administração

## Demonstração dos Resultados do semestre findo em 30 de junho de 2018

(Em euros)

CUSTOS E PERDAS	Notas	1º Sem 2018	1º Sem 2017	PROVEITOS E GANHOS	Notas	1º Sem 2018	1º Sem 2017
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
De operações correntes	19	1.396	86.826	Outros, de operações correntes		5.443	-
COMISSÕES				GANHOS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
Em activos imobiliários	20	284.967	6.722	Em activos imobiliários	21	3.334.553	1.820.638
Outras, de operações correntes	20	1.839.801	1.856.113	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
PERDAS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				De ajustamentos de dívidas a receber	11	17.253	697.979
Em activos imobiliários	21	2.386.278	819.866	De provisões por CPCV	11	-	2.000.000
IMPOSTOS E TAXAS				RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	12, 25	7.989.816	7.907.104
Impostos sobre o rendimento	22	-	-	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		32.233	62.707
Impostos indirectos	22	75.385	88.318	Total dos proveitos e ganhos correntes		11.379.298	12.488.428
Outros Impostos	22	274.269	293.400	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				Ganhos extraordinários		-	-
Ajustamentos de dívidas a receber	11	7.954	823.090	Ganhos de exercícios anteriores		158.973	39.536
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	23	1.593.189	1.143.641	Total dos proveitos e ganhos eventuais		158.973	39.536
Total dos custos e perdas correntes		6.463.239	5.117.976				
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>							
Valores incobráveis	24	10.000	556.628				
Perdas Extraordinárias	24	-	-				
Total dos custos e perdas eventuais		10.000	556.628				
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>		5.065.031	6.853.360				
<b>TOTAL</b>		11.538.271	12.527.964	<b>TOTAL</b>		11.538.271	12.527.964
Resultados de Activos Imobiliários		7.059.934	7.757.513	Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		5.065.031	6.853.360
Resultados Correntes		4.916.059	7.370.452	Resultados Líquidos do Exercício		5.065.031	6.853.360
Resultados Eventuais		148.973	(517.092)				

Contabilista Certificado

Conselho de Administração

## Demonstração dos fluxos monetários do semestre findo em 30 de junho de 2018

(Em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	1º Semestre 2018		1º Semestre 2017	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>					
<b>RECEBIMENTOS</b>					
Subscrição de unidades de participação	2	3.884.186		3.771.692	
Comissões de comercialização		22.696	3.906.882	62.662	3.834.354
<b>PAGAMENTOS</b>					
Resgate de unidades de participação		(3.192.866)		(9.235.327)	
Rendimentos pagos aos participantes	2, 16	(4.928.488)		(3.714.427)	
Comissões de comercialização		(17.021)	(8.138.375)	(46.996)	(12.996.750)
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>			(4.231.493)		(9.162.396)
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>					
<b>RECEBIMENTOS</b>					
Alienação de imóveis		6.630.000		-	
Rendimentos de imóveis		7.945.887		8.007.108	
Adiantamento por venda de imóveis		1.250.000		-	
Outros recebimentos		117.806	15.943.693	-	8.007.108
<b>PAGAMENTOS</b>					
Grandes reparações em imóveis		-		700	
Comissões em imóveis		(284.967)		(6.722)	
Despesas correntes com imóveis		(1.243.714)		(1.215.127)	
IMI & AIMI		(175.039)		(230.358)	
Impostos e taxas		(30.792)		-	
Outros pagamentos		(78.398)	(1.812.910)	-	(1.451.507)
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>			14.130.784		6.555.601
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>					
<b>RECEBIMENTOS</b>					
Juros de depósitos bancários		2.625		-	
Outros recebimentos correntes		1.316.317	1.318.942	11.251.809	11.251.809
<b>PAGAMENTOS</b>					
Comissão de gestão		(1.535.034)		(1.535.866)	
Comissão de depósito		(219.128)		(220.461)	
Comissão de supervisão		(56.141)		(38.252)	
Outras comissões		(12.611)		(10.111)	
Amortização de empréstimos		(500.000)		(5.500.000)	
Juros de empréstimos obtidos		(8.177)		(130.129)	
Impostos e taxas		(76.083)		(97.423)	
Outros pagamentos correntes		(1.157.941)	(3.565.115)	(555.452)	(8.087.694)
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>			(2.246.173)		3.164.115
<b>Saldo dos fluxos monetários do período (A)</b>			7.653.117		557.320
<b>Disponibilidades no início do período (B)</b>			5.491.464		660.575
<b>Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)</b>			13.144.581		1.217.895
	7				
	Nota Introd. (i), 7				

Contabilista Certificado

Conselho de Administração

## **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO 2018 (Valores expressos em euros)**

### **NOTA INTRODUTÓRIA**

O FUNDO VIP - Valores e Investimentos Prediais, Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, gerido pela SILVIP - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, foi constituído em 26 de novembro de 1987, na sequência de autorização concedida pelo Ministro das Finanças em Portaria publicada no Diário da República de 16 de abril do mesmo ano.

A sua atividade, que consiste fundamentalmente na angariação e aplicação de poupanças para constituição de uma carteira de investimentos imobiliários, encontra-se regulamentada pela Lei n.º 16/2015, publicada em 24 de fevereiro de 2015, que estabelece o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário.

A função de banco depositário é exercida pela CEMG, que procede à comercialização das unidades de participação (UP's). Desde 01 de setembro de 2015 e 01 novembro de 2015, que o DB e o BPI, respetivamente, asseguram apenas o resgate das UP's.

### **Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005, de 14 de abril, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

Os valores relativos a 30 de junho de 2018 são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores apresentados com referência a 30 de junho de 2017.

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no PCFII, pelo que as notas 1 a 13 previstas nesse Regulamento e que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota Introdutória e a Nota 14 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras.

### **Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos**

#### **a) Especialização dos exercícios**

O FUNDO VIP 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 para rendimento são apresentados no balanço pelo seu valor de mercado, sendo este obtido através das avaliações efetuadas por dois peritos independentes. O valor de mercado inscrito no balanço é apurado pela média simples dos valores apresentados nos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efetuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no Ativo.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

**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. As rendas vencidas em contencioso são provisionadas integralmente.

**d) Unidades de participação e variações patrimoniais**

As unidades de participação são contabilizadas ao valor em vigor nas datas em que ocorrem as subscrições e os resgates, e que corresponde ao valor de encerramento das contas do Fundo do dia anterior, divulgado no mercado nesse dia. Esse montante é dividido entre o valor base (valor nominal) e a parte correspondente à variação patrimonial, quer por mais-valias líquidas não realizadas, quer por rendimentos distribuíveis, e registado nas rubricas respetivas do Capital do Fundo.

**e) Despesas com imóveis**

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, por forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pelo Fundo.

**f) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão**

Pelo exercício da sua atividade, a SILVIP cobra uma comissão de gestão sobre o património líquido do Fundo, calculada diariamente e apurada com referência ao último dia útil de cada mês.

No 1º semestre de 2018 a comissão de gestão foi de 1,05%. É liquidada mensalmente e apresenta-se registada na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

A comissão devida pelo Fundo ao banco depositário é de 0,15%. Esta comissão é calculada diariamente, e resulta da aplicação da taxa ao valor do património líquido do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada trimestre. É liquidada trimestralmente, apresentando-se registada na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

Na sequência do Decreto-Lei n.º 5/2015, de 8 de janeiro, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de novembro, com a publicação da Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de dezembro, emitida pela CMVM, os Fundos passaram a ser obrigados a pagar uma taxa de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a €200 euros nem superior a €20.000. A comissão de supervisão é liquidada mensalmente e apresenta-se registada na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

**g) Imposto sobre os rendimentos**Regime aplicado até 30 de junho de 2015:

Os Fundos de Investimento Imobiliário estiveram sujeitos até esta data, 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 foram líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos dos encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, foram sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%, encontrando-se dispensados de retenção na fonte.

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

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

- os rendimentos obtidos no território português, que não fossem mais-valias, foram sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso a

retenção não tenha ocorrido, foram tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício;

- os rendimentos obtidos fora do território português, que não fossem mais-valias, foram tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos 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, foram sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 10% sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

Ao imposto assim apurado foi ainda deduzido 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, foi 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 fica sujeita a inspeção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais, durante um período de 4 anos contado a partir do ano a que respeitam.

#### Regime aplicado a partir de 01 de julho de 2015:

O Fundo é agora tributado, à taxa geral de IRC, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, o Fundo pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores (5 anos para prejuízos fiscais apurados nos períodos de tributação iniciados em 1 de janeiro de 2013 e em ou após 1 de janeiro de 2017). A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

Os rendimentos resultantes da distribuição ou resgate são sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28% tratando-se de pessoas singulares ou 25% tratando-se de pessoas coletivas (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte).

No caso de sujeitos passivos não residentes, sem estabelecimento estável, os rendimentos distribuídos por fundos e sociedades de investimento imobiliário ou operações de resgate de UPs destes fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%, exceto se se tratarem de sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais ou por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes, em que as taxas de retenção na fonte serão de 35% e 25%.

#### **h) Outros impostos**

O Orçamento do Estado para 2016 revogou a isenção de IMI e IMT para fundos imobiliários. O exercício em curso já contempla a especialização a 100% de IMI para o ano de 2018.

O Fundo é tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125%, calculado e pago trimestralmente.

#### **i) Demonstração dos fluxos monetários**

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no balanço.

## NOTA 1 – AVALIAÇÕES DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Imóveis		Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Diferença
Lisboa	Av. 5 de Outubro 146	6.260.001,00	6.260.001,00	-
Lisboa	Rua Mouzinho Silveira 27	1.595.000,00	1.595.000,00	-
Lisboa	Av. Infante D. Henrique Lote 309	5.706.000,00	5.706.000,00	-
Lisboa	Rua S. P. Gomes 5 e 7 (Escritórios)	21.014.000,00	21.014.000,00	-
Lisboa	Rua S. P. Gomes 5 e 7 (Estacionamentos)	497.250,00	497.250,00	-
Oeiras	Av. Gen Norton de Matos 59-A	2.584.983,50	2.584.983,50	-
Loures	S. João da Talha	3.287.500,00	3.287.500,00	-
Oeiras	Rua Gen. Ferreira Martins 10	218.500,00	218.500,00	-
Sintra	Sesmarias	10.162.750,00	10.162.750,00	-
Sintra	Alameda Cidade Bona 3-3C	663.850,00	663.850,00	-
Amadora	Ed. Horizonte	17.961.150,00	17.961.150,00	-
Lisboa	Av. Cons. Fernando de Sousa 25	995.500,00	995.500,00	-
Oeiras	Av. José Gomes Ferreira 9 e 9A	10.662.700,00	10.662.700,00	-
Oeiras	Av. José Gomes Ferreira 11 e 11A	11.149.450,00	11.149.450,00	-
Loures	Rua Alm. Gago Coutinho 98	2.187.400,00	2.187.400,00	-
VF Xíra	Granja do Alpriate	6.051.200,00	6.051.200,00	-
Oeiras	Linda A Velha	1.125.850,00	1.125.850,00	-
Cascais	Ed. Biarritz	539.500,00	539.500,00	-
Oeiras	Rua João Chagas 53	828.950,00	828.950,00	-
Lisboa	Alto Sto Amaro	1.448.850,00	1.448.850,00	-
Oeiras	Rua do Proletariado 14	4.932.000,00	4.932.000,00	-
Montijo	Polo VIP Montijo	29.819.350,00	29.819.350,00	-
Amadora	Rua do Entrepósito Industrial 8	4.943.000,00	4.943.000,00	-
Lisboa	Av. Arantes e Oliveira 3	632.000,00	632.000,00	-
Alenquer	Quinta dos Cónegos	1.665.250,00	1.665.250,00	-
Oeiras	Ed. Triunfo	22.787.500,00	22.787.500,00	-
Oeiras	Ed. Cristal	29.717.950,00	29.717.950,00	-
Cascais	Rua Vasco da Gama 60 A	2.645.550,00	2.645.550,00	-
Oeiras	Ed. VIP Jamor	11.756.300,00	11.756.300,00	-
Porto	Rua Júlio Dinis 595/599/609	5.887.150,00	5.887.150,00	-
Porto	Rua da Paz 40/66/84	60.870,00	60.870,00	-
Porto	Rua Rodrigues Lobo 51/53/57/61/65	35.570,00	35.570,00	-
Matosinhos	Rua Armando Vaz 225	24.132.000,00	24.132.000,00	-
Vila do C.	Av. 1º Maio 401 a 409 e Travessa da Rua Dez 2 a 8	2.751.850,00	2.751.850,00	-
Caldas R.	Av. Luis Paiva e Sousa	966.750,00	966.750,00	-
Covilhã	1 Ed. na Estrada Nacional 18	1.315.500,00	1.315.500,00	-
Beja	Estrada do acesso ao Bairro da Esperança	2.294.000,00	2.294.000,00	-
Benavente	Estrada Nacional 10	2.397.500,00	2.397.500,00	-
Trofa	Rua da Paz - Lugar de Real ou Cavadas	20.731.000,00	20.731.000,00	- (i)
Porto	Rua da Boavista 957/961	373.650,00	373.650,00	-
Trofa	Lugar de Real ou Cavadas	2.308.000,00	2.308.000,00	- (i)
Figueira Foz	1 Ed. na Estrada Nacional 109	4.627.050,00	4.627.050,00	-
Matosinhos	Terreno Rua Armando Vaz 225	539.900,00	539.900,00	-
Matosinhos	Rua Antero Quental 381	837.950,00	837.950,00	-
Lisboa	Av. Cons. Fernando de Sousa 19	1.403.300,00	1.403.300,00	-
<b>Total</b>		<b>284.501.324,50</b>	<b>284.501.324,50</b>	<b>-</b>

- (i) A estes imóveis encontram-se associados contratos de arrendamento com opção de compra, conforme descrito na Nota 13.

## NOTA 2 – COMPARAÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

	01-01-2018	Subscrições	Resgates	Distribuição Rendimentos	Resultados Período	30-06-2018
Valor Base	153.571.592	2.043.001	(2.051.955)	-	-	153.562.639
Diferença em Subs. / Resg.	77.407.675	1.841.185	(1.851.424)	-	-	77.397.436
Resultados Distribuídos	-	-	-	(4.928.488)	-	(4.928.488)
Resultados Acumulados	61.055.691	-	-	-	-	61.055.691
Resultados Período	-	-	-	-	5.065.031	5.065.031
<b>Total</b>	<b>292.034.958</b>	<b>3.884.186</b>	<b>(3.903.378)</b>	<b>(4.928.488)</b>	<b>5.065.031</b>	<b>292.152.309</b>
Nº Unidades Participação	30.788.340	409.585	(411.380)			30.786.545
Valor Unidade Participação	9,4852					9,4896

## NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA U.E.	Área	Data Aq.	Preço Aq.	Avaliações				Valor Imóvel	Localização	
				Data 1	Valor 1	Data 2	Valor 2		País	Município
<b><u>1.1 - Terrenos</u></b>										
<b><u>1.1.1 - Urbanizados</u></b>										
Terreno na Av. Luis Paiva e Sousa - Santo Onofre	7.035	out-06	1.009.434	jun-18	902.000	jun-18	1.031.500	966.750	Portugal	C. Rainha
Terreno na Rua Armando Vaz no Lugar do Cabo do Mundo, Perafita	7.100	ago-11	501.968	ago-17	518.000	ago-17	561.800	539.900	Portugal	Matosinhos
<b><u>1.4 - Construções Acabadas</u></b>										
<b><u>1.4.1 - Arrendadas</u></b>										
<b>- Comércio</b>										
1 Fração em Ed. na Av. Cons. Fernando de Sousa 25	740	jun-93	759.543	mai-18	989.000	mai-18	1.002.000	995.500	Portugal	Lisboa
7 Frações em Ed. na Av. 1º Maio 401 a 409 e Travessa da R. Dez 2 a 8 / Fajozes	1.058	jul-06	1.013.315	ago-17	832.900	ago-17	878.000	855.450	Portugal	Vila Conde
1 Ed. na Est. acesso ao B. da Esperança e Est. do B. da Esperança	3.657	out-06	2.487.078	ago-17	2.210.000	ago-17	2.378.000	2.294.000	Portugal	Beja
1 Fração em Ed. na Av. da Boavista 957/961 Massarelos	349	jun-07	424.396	abr-18	369.600	abr-18	377.700	373.650	Portugal	Porto
<b>- Serviços</b>										
9 Frações em Ed. na Av. 5 de Outubro, nº 146	3.787	jan-88	4.189.298	abr-18	6.259.902	abr-18	6.260.100	6.260.001	Portugal	Lisboa
1 Edifício na Av. Infante D. Henrique, Lote 309	5.244	set-88	4.210.556	mai-18	5.550.000	mai-18	5.862.000	5.706.000	Portugal	Lisboa
33 Frações em Centro de Escritórios na Rua Soeiro Pereira Gomes, nº 5 e 7	11.643	fev-90	15.729.711	jan-18	20.114.600	jan-18	21.677.100	20.895.850	Portugal	Lisboa
18 Frações em Ed. na Av. Gen. Norton de Matos, nº 59/A, Miraflores	928	mar-91	1.246.070	abr-18	1.155.939	abr-18	1.258.600	1.207.270	Portugal	Oeiras
1 Edifício na Estrada do Casal do Canas, em Alfragide	10.309	mai-93	14.800.938	jan-18	17.922.300	jan-18	18.000.000	17.961.150	Portugal	Amadora
27 Frações em Ed. na Av. José Gomes Ferreira 9 e 9A, em Miraflores	6.034	jul-93	6.571.562	set-17	10.071.000	set-17	10.707.000	10.389.000	Portugal	Oeiras
17 Frações em Ed. na Av. José Gomes Ferreira 11 e 11A, em Miraflores	3.652	jul-93	3.975.827	set-17	6.629.000	set-17	6.646.700	6.637.850	Portugal	Oeiras
4 Frações em Ed. na Av. Nº Sr.ª do Rosário, Lotes 19 e 20	300	jul-94	316.019	mai-18	421.000	mai-18	453.000	437.000	Portugal	Cascais
2 Frações em Ed. na Rua João Chagas, nº 53, Algés	541	out-95	770.478	nov-17	825.900	nov-17	832.000	828.950	Portugal	Oeiras
3 Frações em Ed. nas Ruas Jau S. Passos e J. Barros	631	nov-96	642.771	jan-18	972.700	jan-18	1.060.000	1.016.350	Portugal	Lisboa
1 Fração em Ed. na Rua do Proletariado, nº 14, Portela Ajuda - Carnaxide	4.348	dez-05	2.920.845	mai-18	3.508.000	mai-18	3.785.000	3.646.500	Portugal	Oeiras
2 Frações em Ed. na Av. Arantes e Oliveira, nº 3	374	dez-00	432.619	out-17	376.000	out-17	416.000	396.000	Portugal	Lisboa
5 Frações em Ed. na Av. do Forte, nº 4, em Linda-a-Velha	14.293	ago-04	16.760.535	out-17	16.774.000	out-17	17.817.800	17.295.900	Portugal	Oeiras
73 Frações em Ed. na Rua Calvet Magalhães 245 A/B/C P. Arcos	11.898	mai-06	27.995.008	nov-17	29.461.000	nov-17	29.974.900	29.717.950	Portugal	Oeiras
18 Frações em Ed. na Rua Júlio Dinis 595/599/609, Massarelos	3.112	set-06	6.534.773	fev-18	5.702.300	fev-18	6.072.000	5.887.150	Portugal	Porto
1 Edifício na Rua Armando Vaz 225 – Perafita	13.303	jun-06	20.188.257	fev-18	23.806.000	fev-18	24.458.000	24.132.000	Portugal	Matosinhos
1 Ed. na Rua da Paz - Lugar de Real ou Cavadas – S. Martinho Bougado	13.688	jan-07	19.150.277	fev-18	20.730.000	fev-18	20.732.000	20.731.000	Portugal	Trofa
1 Ed. no Lugar de Cavadas ou Real - São Martinho Bougado	2.718	jun-10	2.525.368	mar-18	2.212.000	mar-18	2.404.000	2.308.000	Portugal	Trofa
2 Frações na rua Antero de Quental 381 - Perafita	914	dez-13	808.567	jun-18	822.200	jun-18	853.700	837.950	Portugal	Matosinhos
2 Frações em Ed. na Av. Cons. Fernando de Sousa 19	958	fev-14	1.298.819	ago-17	1.328.600	ago-17	1.478.000	1.403.300	Portugal	Lisboa
/...										

Área	Data Aq.	Preço Aq.	Avaliações				Valor Imóvel	Localização		
			Data 1	Valor 1	Data 2	Valor 2		País	Município	
...										
<b>- Outros</b>										
6 Estac. em Ed. na Av. Gen. Norton de Matos, nº 59/A, Miraflores	150	jun-93	56.163	abr-18	60.121	abr-18	60.800	60.461	Portugal	Oeiras
1 Edifício na Quinta da Maçaroca, em S. João da Talha	7.023	dez-91	2.271.737	mai-18	3.163.000	mai-18	3.412.000	3.287.500	Portugal	Loures
1 Edifício nas Sesmarias - Cabra Figa, em Rio de Mouro	17.024	out-92	10.141.052	jun-18	10.018.000	jun-18	10.307.500	10.162.750	Portugal	Sintra
1 Edifício na Rua Almirante Gago Coutinho, nº 98, Póvoa de Stº Adrião	2.880	dez-93	1.933.919	nov-17	2.095.800	nov-17	2.279.000	2.187.400	Portugal	Loures
1 Fração em Ed. na Alameda Cidade Bona, nº 3/3C, Aqualva - Cacém	614	mar-93	358.041	ago-17	397.000	ago-17	406.600	401.800	Portugal	Sintra
1 Edifício na Granja do Alpriate	8.550	jan-94	4.565.996	jan-18	5.902.400	jan-18	6.200.000	6.051.200	Portugal	V. F. Xira
1 Edifício na Rua dos Tractores, nº 647, na Jardim	52.623	mar-99	21.299.407	mar-18	29.552.000	mar-18	30.086.700	29.819.350	Portugal	Montijo
1 Edifício na Rua Entrepasto Industrial, nº 8, em Alfragide – Amadora	6.632	set-02	3.641.549	abr-18	4.798.000	abr-18	5.088.000	4.943.000	Portugal	Amadora
2 Frações em Ed. na Quinta dos Cónegos, Carregado	3.080	nov-01	1.464.420	set-17	1.642.500	set-17	1.688.000	1.665.250	Portugal	Alenquer
1 Fração e 3 Estac. em Ed. na R. Vasco da Gama, nº 60-A, na Parede	2.373	dez-03	3.041.856	set-17	2.569.000	set-17	2.722.100	2.645.550	Portugal	Cascais
1 Estac. na Rua Rodrigues Lobo 51/53/57/61/65, Massarelos	25	jan-09	12.609	fev-18	9.800	fev-18	11.270	10.535	Portugal	Porto
1 Ed. na Estrada Nacional 109 - Morraceira - São Pedro	9.973	ago-10	4.790.237	abr-18	4.592.000	abr-18	4.662.100	4.627.050	Portugal	Figueira Foz
<b>1.4.2 - Não Arrendadas</b>										
<b>- Comércio</b>										
11 Frações em Ed. na Av. 1º Maio 401 a 409 e Travessa da R. Dez 2 a 8 / Fajozes	2.433	jul-06	2.017.830	ago-17	1.784.000	ago-17	2.008.800	1.896.400	Portugal	Vila Conde
1 Ed. na Est. Nac. 18 - Lugar de Mata dos Mouros - Tortosendo	3.493	out-06	2.165.135	out-17	1.302.000	out-17	1.329.000	1.315.500	Portugal	Covilhã
1 Ed. na Estrada Nacional 10 - freguesia de Samora Correia / Porto Alto	5.317	out-06	2.462.192	out-17	2.344.000	out-17	2.451.000	2.397.500	Portugal	Benavente
<b>- Serviços</b>										
1 Fração em Centro de Escritórios na Rua Soeiro Pereira Gomes, nº 5 e 7	58	fev-90	78.365	jan-18	113.400	jan-18	122.900	118.150	Portugal	Lisboa
24 Frações em Ed. na Av. Gen. Norton de Matos, nº 59/A, Miraflores	942	mar-91	1.400.933	abr-18	1.177.135	abr-18	1.216.100	1.196.618	Portugal	Oeiras
1 Fração em Edifício na Rua General Ferreira Martins, nº 10, Miraflores	171	jul-92	241.176	nov-17	218.000	nov-17	219.000	218.500	Portugal	Oeiras
1 Fração e 2 Estac. em Ed. na Av. José Gomes Ferreira 9 e 9A, em Miraflores	180	jul-93	197.595	set-17	268.400	set-17	279.000	273.700	Portugal	Oeiras
11 Frações e 2 Estac. em Ed. na Av. José Gomes Ferreira 11 e 11A, em Miraflores	2.562	jul-93	2.793.759	set-17	4.491.000	set-17	4.532.200	4.511.600	Portugal	Oeiras
3 Frações em Ed. no Largo da Lagoa, nº 8, em Linda-a-Velha	1.200	mai-94	1.187.237	ago-17	1.089.000	ago-17	1.162.700	1.125.850	Portugal	Oeiras
1 Fração em Ed. na Av. Nº Sr.ª do Rosário, Lotes 19 e 20	74	jul-94	77.677	mai-18	101.000	mai-18	104.000	102.500	Portugal	Cascais
1 Fração em Ed. nas Ruas Jau S. Passos e J. Barros	270	nov-96	275.036	jan-18	425.000	jan-18	440.000	432.500	Portugal	Lisboa
1 Fração em Ed. na Rua do Proletariado, nº 14, Portela Ajuda - Carnaxide	1.082	dez-05	727.104	mai-18	1.250.000	mai-18	1.321.000	1.285.500	Portugal	Oeiras
1 Fração em Ed. na Av. Arantes e Oliveira, nº 3	192	dez-00	303.043	out-17	236.000	out-17	236.000	236.000	Portugal	Lisboa
7 Frações em Ed. na Av. do Forte, nº 4, em Linda-a-Velha	4.494	ago-04	5.827.665	out-17	5.381.000	out-17	5.602.200	5.491.600	Portugal	Oeiras
1 Edifício na Rua Visconde Moreira Rey, nº 18, em Queijas	8.980	jul-04	12.141.319	ago-17	11.740.000	ago-17	11.772.600	11.756.300	Portugal	Oeiras
/...										



## NOTA 6 – CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os principais critérios e princípios de valorização encontram-se referidos na Nota introdutória.

## NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

Contas	01-01-2018	Aumentos	Reduções	30-06-2018
Depósitos à ordem	5.491.464			2.144.581
Depósitos a prazo	-	11.000.000	-	11.000.000
<b>Total</b>	<b>5.491.464</b>	<b>11.000.000</b>	<b>-</b>	<b>13.144.581</b>

## NOTA 8 – VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Entidades	Devedores por rendas vencidas
SALES ON MOVE	25.625
EN VSN STRATEGY	19.307
NBDS	18.279
LIFE BEAT	13.768
LIGAÇÕES II	12.338
LIGAÇÕES - SOC REPR PROJECTOS	8.732
ARQUIMEDIX	7.977
DUVIDEO COOP PROFISSIONAIS IMAGEM 353	6.524
DUVIDEO	6.476
TFV - SISTEMAS INFORMATICOS SA	5.437
ALTERNATIVE 4U	5.070
PLATER - SERVIÇOS DE APOIO À GESTÃO LDA	4.384
MASTER DISTANCIA	2.850
AVANCO	2.845
SINO MOTORS	2.196
<b>Total</b>	<b>141.808</b>

Conforme evidenciado na Nota 11 abaixo, estes montantes encontram-se integralmente provisionados.

## NOTA 10 – EMPRÉSTIMOS NÃO TITULADOS

Encontra-se em vigor um contrato de financiamento celebrado inicialmente com a CEMG a 7 de outubro de 2011. Trata-se de um contrato de abertura de crédito em conta corrente com hipoteca, pelo qual a CEMG concedia ao Fundo um empréstimo até ao limite de 10 milhões de euros, tendo sido renovado a 7 de outubro de 2017 pelo prazo de um ano, mas com um limite de 5 milhões de euros.

No semestre, não foi necessário recorrer ao financiamento sendo o saldo nulo. Os respetivos juros são calculados sobre o capital em dívida, aplicando-se a taxa Euribor a 3 meses correspondente à média aritmética simples das taxas verificadas no mês anterior ao início do período de contagem de juros (com inclusão de "floor zero" (0,00%) no indexante Euribor), acrescida de um *spread* de 3,75%.

Para garantia do bom pagamento de todas as responsabilidades decorrentes deste contrato, o Fundo constituiu, a favor da CEMG, hipoteca sobre os seguintes imóveis:

<b>Garantias Prestadas</b>	<b>Natureza</b>	<b>Valor (€)</b>
1 Edifício na Granja Alpriate, Vila Franca de Xira	Hipoteka	6.051.200
2 Fracções em Ed. Qta dos Cónegos, Carregado	Hipoteka	1.665.250
7 Fracções 11 Estac na R Julio Dinis 595/9 609, Massarelos	Hipoteka	5.887.150
1 Edifício na Av 1º Maio 401 a 409 e Trav R da Paz 2 a 8, Fajozes	Hipoteka	2.751.850
1 Edifício na EN 109 Morraceira - São Pedro, Figueira da Foz	Hipoteka	4.627.050
<b>Total</b>		<b>20.982.500</b>

#### **NOTA 11 – PROVISÕES ACUMULADAS E MOVIMENTOS OCORRIDOS NO EXERCÍCIO (valores em euros)**

<b>Contas</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Reduções</b>	<b>Outros</b>	<b>Saldo final</b>
Ajustamentos de dívidas a receber	1.043.464	7.954	(17.253)	(892.357)	141.808
<b>Total</b>	<b>1.043.464</b>	<b>7.954</b>	<b>(17.253)</b>	<b>(892.357)</b>	<b>141.808</b>

Na rubrica de Outros, o Fundo apresentava a 30 de junho de 2018, o valor acumulado de 892.357 euros, refere-se ao "write-off" de dívidas incobráveis de arrendatários por rendas vencidas.

#### **NOTA 12 – IMPOSTOS (valores em euros)**

<b>Natureza dos rendimentos</b>	<b>Impostos retidos</b>	<b>Rendimentos</b>
Rendimentos prediais - ver Nota 25	-	7.989.816
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>7.989.816</b>

No seguimento da alteração do regime fiscal aplicável aos FII, cuja aplicação se iniciou em 1 de julho de 2015, deixou de se reter imposto sobre os rendimentos prediais. Ver explicação mais detalhada na alínea g) da Nota Introdutória sobre os principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos.

## NOTA 13 – DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS (valores em euros)

### a) Contratos Promessa de Compra, Venda e Permuta

Os valores registados em 30 de junho de 2018 na rubrica de Adiantamentos, referem-se a valores recebidos pelo Fundo no âmbito do contrato promessa de permuta realizado em abril 2018.

Adicionalmente apresentam-se os valores de transação.

	Adiantamentos pagos/(recebidos)		Valor Aquisição / (Venda) Imóvel	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Promessa de permuta de imóveis				
·Quinta Grande	(1.250.000)	-	(5.000.000)	-
·Ed. Alfragide	-	-	2.000.000	-
·Ed. TRP	-	-	500.000	-
	<u>(1.250.000)</u>	<u>-</u>	<u>(2.500.000)</u>	<u>-</u>

### b) Contratos de Arrendamento com Opção de compra

Conforme indicado na nota 1 acima, em 30 de junho 2018, o Fundo tem 2 contratos de arrendamento em que existe associada uma opção de compra do arrendatário. De uma forma mais detalhada, temos:

- 1) Casa de Saúde da Trofa – A opção pode ser exercida no decurso dos 11º, 16º e 21º anos de contrato, sendo o respetivo valor de exercício determinado em função do valor pago pelo Fundo (que corresponde ao valor de aquisição acrescido do valor de todas as obras que possam vir a ser suportadas pelo Fundo) acrescido de uma taxa fixa anual e cumulativa de 2%. Em 30 de junho de 2018, em que se encontra em curso o 12º ano do contrato, o valor de opção é de 23,248 milhões de euros (30 de junho de 2017: 22,792 milhões de euros), o que se compara com 20,731 milhões de euros de média dos valores das avaliações, e encontra-se registado em rubricas extrapatrimoniais.
- 2) Edifício ACE Trofa – A opção pode ser exercida no decurso dos 11º, 16º e 20º anos de contrato, sendo o respetivo valor de exercício determinado em função do valor pago pelo Fundo (que corresponde ao valor de aquisição acrescido do valor de todas as obras que possam vir a ser suportadas pelo Fundo) acrescido de uma taxa fixa anual e cumulativa de 2%. Em 30 de junho de 2018, o valor da opção é de 2,993 milhões de euros (30 de junho de 2017: 2,934 milhões de euros), o que compara com 2,308 milhões de euros de média dos valores das avaliações e encontra-se registado em rubricas extrapatrimoniais.

### c) Saldos de empréstimos bancários disponíveis e não utilizados

Conforme indicado na nota 10, a 30 de junho de 2018 o empréstimo bancário não estava a ser utilizado (30 de junho de 2017: 2,5 milhões de euros).

### d) Valores cedidos em garantia

Conforme evidenciado na nota 10, como garantia associada aos financiamentos obtidos junto da CEMG, foram constituídas pelo Fundo hipotecas a favor do Banco, de imóveis que a 30 de junho 2018 têm um valor contabilístico de 20.982.500 euros (30 de junho de 2017: 20.982.844 euros).

### e) Valores recebidos em garantia (valores em euros)

Para bom cumprimento dos contratos de arrendamento foram recebidas pelo Fundo garantias bancárias e cauções, conforme decomposição abaixo:

	30.06.2018	30.06.2017
Arrendatários	4.379.646	4.561.909
<b>Total</b>	<b>4.379.646</b>	<b>4.561.909</b>

O montante de 4,38 milhões de euros dizem respeito a garantias e cauções recebidas pelo Fundo como garantia de cumprimento de alguns contratos de arrendamento dos imóveis que compõem a sua carteira.

## NOTA 14 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA A COMPREENSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (valores em euros)

### a) Imóveis

No que diz respeito às rubricas Terrenos e Construções, verificam-se os seguintes movimentos:

	1º Semestre 2018		1º Semestre 2017	
	Terrenos	Construções	Terrenos	Construções
Saldo Inicial				
Custo de aquisição	1.511.402	248.420.218	1.511.402	252.493.362
Reavaliação Líquida	17.948	41.183.482	36.748	40.496.418
	<u>1.529.350</u>	<u>289.603.700</u>	<u>1.548.150</u>	<u>292.989.780</u>
Movimentos no ano				
Aquisições e obras	-	-	-	-
Alienações	-	(5.783.179)	-	-
Reavaliação Líquida (incluindo efeito das alienações)	(22.700)	(825.846)	-	1.000.773
Valor em 30 de junho				
Custo de aquisição	1.511.402	242.637.039	1.511.402	252.493.362
Reavaliação Líquida	(4.752)	40.357.636	36.748	41.497.191
	<u>1.506.650</u>	<u>282.994.675</u>	<u>1.548.150</u>	<u>293.990.553</u>

## NOTA 15 – CONTAS DE TERCEIROS

### a) Devedores por rendas vencidas

Esta rubrica inclui os montantes em dívida por parte dos arrendatários dos imóveis do Fundo. Para fazer face a possíveis situações de incobrabilidade, encontra-se registado, a 30 de junho de 2018, na rubrica Ajustamentos de dívidas a receber, no passivo, o montante de cerca de 142 mil euros (30 de junho de 2017: 1,248 milhões de euros), o qual cobre na íntegra o montante de dívidas consideradas como sendo de cobrança duvidosa (ver nota 8). A redução ocorrida nesta rubrica deveu-se, essencialmente, ao “write-off” de 892.357 euros (ver nota 11), os quais se encontravam totalmente provisionados.

### b) Outras contas de devedores

Em abril 2018 ocorreu o último recebimento no valor de 750.000€ do acordo celebrado em abril de 2017 para recebimento de créditos vencidos num valor total de 2 milhões de euros.

## NOTA 16 – CAPITAL DO FUNDO (valores em euros)

O FUNDO VIP é um fundo aberto, a que corresponde um número variável de unidades de participação resultante das subscrições e resgates consecutivos efetuados pelos participantes.

As variações patrimoniais em 30 de junho são relativas a:

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
Mais e menos-valias não realizadas	69.036.954	68.776.606
Resultados realizados	8.360.482	8.296.137
	<u>77.397.436</u>	<u>77.072.743</u>

Por ser um fundo que prevê a distribuição de rendimentos, conforme definido no regulamento de gestão, existe uma distribuição periódica de rendimentos aos participantes, no caso trimestral, e que no 1º semestre de 2018 ocorreu conforme segue:

<u>Data</u>	<u>Valor por UP</u>	<u>Valor do pagamento</u>	<u>Valor reinvestido</u>
15-03-2018	0,0800 €	2.462.100	180.945
15-06-2018	0,0800 €	2.466.388	186.456
	<u>0,1600 €</u>	<u>4.928.488</u>	<u>367.401</u>

Apenas o resultado do Fundo e os resultados transitados estão a ser distribuídos aos participantes sob a forma de rendimento das unidades de participação. Os ajustamentos em imóveis, quando positivos, apenas serão passíveis de distribuição como rendimento após realizada a mais-valia na alienação do imóvel.

## NOTA 17 – CONTAS DE TERCEIROS DO PASSIVO (valores em euros)

Os resgates a pagar a participantes refletem os pedidos de reembolso efetuados, a serem liquidados durante o 3º trimestre de 2018, de acordo com o prazo de pré-aviso para reembolso das unidades de participação previsto no regulamento de gestão do Fundo.

De uma forma detalhada, temos:

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
Resgates a pagar - 5 dias	767.311	28.358
Resgates a pagar - 10 dias	37.536	-
Resgates a pagar - 15 dias	-	158.161
Resgates a pagar - 30 dias	87.708	52.512
Resgates a pagar - 60 dias	-	-
	<u>892.555</u>	<u>239.031</u>

Em 31 de dezembro de 2017, os pedidos de resgates acumulados do ano, que serão liquidados no dia 06 de julho de 2018 e que aparecem na rubrica de resgates a pagar – 5 dias, ascendem a 755 mil euros.

As comissões e outros encargos a pagar refletem as comissões de gestão (1,05%), do depositário (0,15%) e de supervisão (0,0026%) a pagar à Sociedade Gestora, ao Depositário e à CMVM, respetivamente. No 1º semestre de 2018 o Fundo passou a considerar estas comissões como acréscimos de custo, sendo transferidos no início do mês seguinte a que as comissões dizem respeito, para as rubricas em baixo (ver nota 18).

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
Comissão de Gestão	-	255.827
Comissão de Depósito	-	109.232
Comissão de Supervisão	3	15.337
Comissão de resgate às entidades comercializadoras	8.763	1.656
	<u>8.766</u>	<u>382.052</u>

A rubrica de outras contas de credores decompõe-se como segue:

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
Credores por fornecimentos e serviços externos	202.412	207.605
Imposto sobre valor acrescentado (IVA)	108.254	122.015
Imposto Municipal sobre Imóveis a pagar	339.997	381.642
Outros valores a pagar	409.456	375.158
	<u>1.060.119</u>	<u>1.086.420</u>

## NOTA 18 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS DO PASSIVO (valores em euros)

O saldo apresentado nesta rubrica, apresenta os acréscimos de custo relativamente ao mês de junho para a comissão de gestão e taxa de supervisão, e aos meses de abril, maio e junho no caso da comissão de depósito, que anteriormente vinham refletidos na nota 17:

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
Comissão de Gestão	255.642	-
Comissão de Depósito	109.695	-
Taxa de Supervisão	7.596	-
Juros a pagar	-	21.669
IMI	273.732	288.000
AIMI	-	5.400
Outros	754.640	69.593
	<u>1.401.305</u>	<u>384.662</u>

O saldo apresentado em Receitas com proveito diferido no montante de 1.349.969 euros (30 de junho de 2017: 1.324.449 euros) refere-se na íntegra às rendas pagas pelos arrendatários dos imóveis a título de adiantamento e correspondem, em regra, a um mês de renda.

## NOTA 19 – JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS (valores em euros)

O saldo apresentado a 30 de junho de 2018 e 2017 refere-se aos juros do empréstimo bancário.

## NOTA 20 – COMISSÕES (valores em euros)

Nos semestres findos em 30 de junho 2018 e 2017 a rubrica Comissões decompõe-se como segue:

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
<b>De operações correntes</b>		
Comissão de Gestão	1.535.137	1.534.064
Comissão de Depósito	219.305	219.152
Comissão de Supervisão	48.575	45.757
Comissões bancárias	12.611	10.111
Comissão de resgate às entidades comercializadoras	24.173	47.029
	<u>1.839.801</u>	<u>1.856.113</u>
<b>Em ativos imobiliários</b>		
Comissão de Intermediação	284.967	6.722
	<u>284.967</u>	<u>6.722</u>
	<u>2.124.768</u>	<u>1.862.835</u>

## NOTA 21 – PERDAS E GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS (valores em euros)

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários		
Perdas na alienação de activos imobiliários	332.500	-
Perdas em activos imobiliários (ver Nota Introd. (b))	<u>2.053.778</u>	<u>819.866</u>
	<u>2.386.278</u>	<u>819.866</u>
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários		
Ganhos na alienação de activos imobiliários	1.345.500	-
Ganhos em activos imobiliários (ver Nota Introd. (b))	<u>1.989.053</u>	<u>1.820.638</u>
	<u>3.334.553</u>	<u>1.820.638</u>

## NOTA 22 – IMPOSTOS E TAXAS (valores em euros)

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
<b>Impostos indirectos</b>		
Imposto de selo	<u>75.385</u>	<u>88.318</u>
	75.385	88.318
<b>Outros impostos (ver nota 18)</b>		
IMI	274.269	288.000
AIMI	-	5.400
	<u>274.269</u>	<u>293.400</u>
	<u>349.654</u>	<u>381.718</u>

## NOTA 23 – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS (valores em euros)

O saldo apresentado na rubrica Fornecimentos e Serviços Externos decompõe-se como segue:

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
Conservação	746.361	346.084
Vigilância e Segurança	413.269	407.881
Electricidade	142.471	140.103
Condomínio	85.128	99.688
Higiene e Limpeza	74.744	75.944
Seguros	22.355	57.406
Outros fornecimentos e serviços externos	<u>108.861</u>	<u>16.535</u>
	<u>1.593.189</u>	<u>1.143.641</u>

**NOTA 24 – CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS**

O saldo de perdas extraordinárias é justificado, essencialmente, pela perda de rendas vencidas, mas provisionadas.

**NOTA 25 – RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

O saldo apresentado nesta rubrica corresponde, na íntegra, às rendas e penalidades contratuais recebidas pelo Fundo provenientes do arrendamento dos seus imóveis.

Contabilista Certificado

O Conselho de Administração