

**FIDELIDADE**  
**REAL ESTATE INVESTMENT**  
**MANAGEMENT**

**Relatório e Contas 2018**

Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário, S.A.  
Sede: Largo do Chiado nº8 1º Andar, 1249-125 Lisboa  
Capital Social : EUR 500.000  
NIPC e Matricula 514 757 892, na CRC Lisboa

## RELATÓRIO DE GESTÃO

O Conselho de Administração da Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante designada por “Fidelidade – SGOII, S.A.”), vem no cumprimento das disposições legais e estatutárias, apresentar o Relatório e Contas relativo ao exercício de 2018.

### 1. APRESENTAÇÃO

A Fidelidade - SGOII, S.A. é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário com incidência nos mercados da Europa do Sul.

A Sociedade, que foi constituída em Fevereiro de 2018, tem como objetivo principal gerir fundos de investimento imobiliário atrativos para os investidores ao longo dos diversos ciclos de mercado, com especial destaque para *cash-flows* estáveis de longo prazo. A Fidelidade – SGOII, S.A. dispõe de uma equipa multidisciplinar e com vasta experiência na implementação, execução e gestão de estratégias de investimento em ativos diversificados dos mercados imobiliários de Portugal e Espanha.

### 2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

Em 2018, a economia portuguesa voltou a evidenciar a tendência de crescimento que se tem vindo a registar no âmbito do atual ciclo económico positivo iniciado em 2014.

Com efeito, a atividade económica em Portugal tem vindo a registar uma trajetória de crescimento desde 2014, suportada pelo enquadramento externo favorável dos mercados financeiros e pelo aumento das exportações, bem como pelos elevados níveis de confiança dos agentes económicos e pela evolução favorável do mercado de trabalho.

Assim, as últimas projeções indicam um crescimento do PIB de 2,1% em 2018, inferior ao registado em 2017 (2,8%), mas acima do crescimento médio da Zona Euro (1,9%). O abrandamento da Formação Bruta de Capital Fixo e das Exportações, componentes que tinham registado elevados crescimentos nos anos anteriores, constituem os principais responsáveis por esta desaceleração face a 2017.

O Consumo Privado manteve, em 2018, a dinâmica do ano anterior (aumento de 2,3%), refletindo o crescimento do rendimento disponível real das famílias e os níveis historicamente elevados de confiança nos consumidores.

Por seu lado, o Consumo Público registou, em 2018, uma aceleração face ao ano anterior, refletindo o impacto pontual de despesas relacionadas com os incêndios ocorridos em 2017, bem como um maior nível de emprego público.

Neste contexto, a economia portuguesa deverá manter a capacidade de financiamento positiva face ao exterior, apesar da ligeira redução em relação ao ano anterior (1,3% do PIB em 2018 face a 1,4% em 2017).

No que respeita à inflação, estima-se que a mesma tenha sido de 1,4% em 2018, abaixo do registado em 2017 (1,6%). Contudo, projeta-se um ligeiro aumento da inflação nos próximos anos, refletindo o aumento dos salários em geral, num contexto de reduzido nível de desemprego e da atualização do salário mínimo nacional acima da inflação.

Relativamente ao mercado de trabalho, as projeções apontam para um aumento do nível de emprego (+2,2%) e, conseqüentemente, para a redução da taxa de desemprego para cerca de 7% no final de 2018.

Para 2019, espera-se uma nova redução do ritmo de crescimento da economia portuguesa para 1,8%. Com efeito, apesar das projeções indicarem um aumento da FBCF (6,6%), a redução do consumo privado e o maior aumento das importações face às exportações influenciarão negativamente a evolução do PIB.

Há, ainda, a referir que subsistem alguns riscos com potencial impacto negativo na economia nacional, nomeadamente a disputa comercial entre os EUA e a China, o Brexit e a incerteza política em alguns países Europeus.

## **Mercado Imobiliário**

Nos últimos dois anos, temos assistido a um crescimento do volume de investimento em ativos imobiliários, mas 2018 foi o ano de todos os recordes.

O mercado de investimento em imobiliário comercial voltou a ser a estrela da indústria em 2018 e estima-se um nível recorde de 3,3 mil milhões de euros transacionados superando de longe qualquer resultado de anos anteriores, correspondendo quase à soma do volume investido no período entre 2008 e 2014.

Nos escritórios, a ocupação no decorrer do ano de 2018 deverá ter atingido o máximo dos últimos 10 anos e muito próximo do pico mais alto do mercado em 20 anos (atingido em 2008).

O ambiente de baixas taxas de juro tem conduzido os investidores a procurar rendibilidades mais elevadas em ativos mais arriscados, aumentando a sua exposição ao risco. Durante o ano de 2018

observaram-se alguns sinais, ainda que limitados, de sobrevalorização dos preços do imobiliário residencial em termos agregados, podendo esta ser mais acentuada a nível regional/local.

A recuperação dos preços do mercado imobiliário não pode ser dissociada da recuperação da economia portuguesa, que contribuiu para a melhoria da perceção dos investidores nacionais e internacionais.

Esta evolução tem estado associada à forte dinâmica do turismo e do investimento direto por não residentes e tem potencializado a vinda de multinacionais para mercado nacional.

### **Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário**

Em 31 de Dezembro de 2018, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) totalizaram os 10.638,80 milhões de euros, menos 154,80 milhões de euros face ao ano anterior o que se traduz numa redução de cerca de 1,46%.

A categoria de fundos com maior valor sob gestão é a dos fundos fechados, tendo atingindo 6.643,80 milhões de euros em 31 de Dezembro de 2018, face aos 3.995 milhões de euros dos fundos abertos.

No decorrer do exercício de 2018 o número de fundos de investimento imobiliários em atividade reduziu para 211 comparativamente aos 223 atingidos em 2017.

No que toca ao património detido pelos fundos de investimento imobiliário, e relativamente ao período em análise, a totalidade do investimento encontra-se aplicado nos países da União Europeia, correspondendo 36% ao setor dos Serviços, 22% ao setor do Comércio e 14% ao setor da Habitação.

### **3. ATIVIDADE DA FIDELIDADE – SGOII, S.A. EM 2018**

A Fidelidade - SGOII, S.A. iniciou a sua atividade em Fevereiro de 2018, no entanto apenas em Junho de 2018 obteve a licença por parte das entidades reguladoras (CMVM e Banco de Portugal) para o exercício da gestão de Organismos de Investimento Imobiliários.

Em Outubro de 2018 foram transferidos dois fundos para a gestão da Fidelidade - SGOII, S.A., FIIF IMOFID (anterior Bonança I) e FIIF Saudeinveste, os quais gere atualmente.

A estratégia de investimento dos Fundos geridos pela Fidelidade - SGOII, S.A. aponta para ativos *core* terciários maioritariamente localizados em mercados do Sul da Europa, onde se procuram

obter rendibilidades através de uma gestão disciplinada ao longo de todo o ciclo, desde a aquisição à venda dos imóveis.

A Sociedade Gestora tem uma abordagem de investimento profissional, com ênfase em processos de gestão que acrescentem valor aos ativos.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOFID**

IMOFID é um Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente designado por Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Bonança I), que compreende um portfólio *core* de ativos localizados em Portugal, com *cash-flows* pré-existente ou posicionados para gerar *cash-flows* estáveis a médio prazo.

Atualmente o portfólio do Fundo compreende maioritariamente escritórios, *retail* e hotéis em localizações urbanas.

Em 26 de Dezembro de 2018, foi deliberado em Assembleia Geral de Participantes um aumento de capital do fundo mediante entrada em espécie e em dinheiro. Em 27 de Dezembro foi concretizado o aumento de capital pela subscrição de 1.016.797 novas unidades de participação pelo valor global de EUR 42.639.484.

Em 31 de Dezembro de 2018, apresentava um Valor Líquido Global do Fundo de EUR 55.340.696 e o seu Ativo Total ascendia os EUR 55.587.126, dos quais EUR 51.587.029 corresponde aos ativos imobiliários e o restante, essencialmente a disponibilidades.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SAUDEINVESTE**

Saudeinveste é um Fundo de Investimento Imobiliário de ativos *core* na área da saúde.

O património do Fundo é investido essencialmente na aquisição de imóveis destinados a unidades hospitalares e a residências assistidas com cuidados continuados.

Durante o ano de 2018, foi adquirido o imóvel “British Hospital” tendo o fundo aumentado o valor dos ativos imobiliários em carteira face ao ano anterior.

Em 31 de Dezembro de 2018, o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os EUR 145.314.433 e o valor do seu Ativo Total ascendeu os EUR 178.377.912, dos quais EUR 162.342.427 corresponde aos valores dos ativos imobiliários e o restante, essencialmente a disponibilidades.

No decorrer do ano de 2018, o fundo recorreu a um financiamento para a aquisição do imóvel “British Hospital” tendo aumentado o seu passivo bancário, o qual em 31 de Dezembro de 2018 atingia os EUR 31.600.000.

#### 4. RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Em 31 de Dezembro de 2018, a Fidelidade – SGOIL, S.A. o Produto Bancário atingiu cerca de EUR 137.579, no entanto devido aos custos fixos suportados desde a sua constituição e até à obtenção da licença por parte das entidades reguladoras (CMVM e Banco de Portugal), data a partir da qual a Sociedade pode exercer a sua atividade de gestão de fundos, agravou o seu Resultado Líquido tendo cifrado o montante negativo de EUR 763.293.

Para o ano de 2019, a Fidelidade – SGOIL, S.A. pretende aumentar o volume dos fundos sob gestão, com *focus* primordial em perfis de investimento desde o *Core* ao *Value-add* de forma a promover a atração de investidores externos.

#### 5. RESPONSABILIDADE SOCIAL

Em 2007, o Grupo Fidelidade deu início a um trabalho de estruturação do seu compromisso com a sustentabilidade e de reflexão sobre o seu papel na criação de valor para os seus stakeholders.

Assim, foi criado o Programa de Responsabilidade Social Fidelidade Comunidade, uma plataforma para as questões do Desenvolvimento Sustentável, que interage com as partes interessadas destas empresas - colaboradores, fornecedores, parceiros de negócio e sociedade em geral.

Um formato diferente, através da mobilização dos colaboradores para apresentação de propostas à gestão de topo nesta matéria, que constitui também um claro investimento destas empresas no seu compromisso com o desenvolvimento sustentável. Contribuir para um mundo mais sustentável, promovendo maior equidade social, o respeito pelo ambiente e a aposta na inovação.

#### 6. OUTRAS INFORMAÇÕES

O Conselho de Administração da Fidelidade SGOIL, S.A. declara que, de acordo com o disposto no artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais, durante o exercício de 2018 não foram concedidas quaisquer autorizações a negócios entre a sociedade e os seus administradores. Declara ainda que, nada tem a referir em relação ao disposto nas alíneas g) do nº5 do mesmo artigo.

No âmbito do Decreto-Lei nº411/91 de 17 de Outubro, é de referir que a Sociedade não tinha, no final do exercício de 2018, quaisquer dívidas em mora à Segurança Social.

#### 7. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Resultado líquido negativo do exercício de 2018, no montante de EUR 763.293, será integralmente transferido para Resultados Transitados.

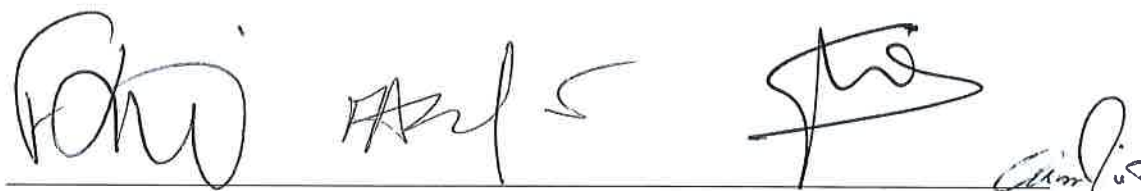
## 8. EVENTOS SUBSEQUENTES

À data da produção deste documento, não foram detetados quaisquer eventos subsequentes a reportar.

## 9. NOTAS FINAIS

O Conselho de Administração quer expressar o seu agradecimento ao seu acionista, pela confiança manifestada; à Mesa da Assembleia Geral, ao Conselho Fiscal e ao Revisor Oficial de Contas pelo acompanhamento e cooperação demonstrada; aos colaboradores, que com o seu empenho e profissionalismo contribuíram de forma determinante para o desenvolvimento dos projetos da Sociedade; e à Caixa Geral de Depósitos, banco depositário dos fundos sob gestão por toda a colaboração no depósito das unidades de participação dos fundos sob gestão.

### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Four handwritten signatures are visible, positioned above a horizontal line. The signatures are stylized and appear to be in black ink.

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(montantes expressos em euros)

	Notas	31.12.2018	
		Valor antes de provisões, imparidades e amortizações	Valor líquido
<b>ATIVO</b>			
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		0,00	0,00
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	837.127,11	837.127,11
Ativos financeiros detidos para negociação		0,00	0,00
Ativos financeiros disponíveis para venda		0,00	0,00
Investimentos detidos até à maturidade		0,00	0,00
Outros ativos tangíveis		0,00	0,00
Ativos intangíveis	4	77.121,00	74.978,75
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos		0,00	0,00
Ativos por impostos correntes		0,00	0,00
Ativos por impostos diferidos	5	202.898,00	202.898,00
Outros ativos	6	131.817,01	131.817,01
<b>TOTAL DE ATIVO</b>		<b>1.248.963,12</b>	<b>1.246.820,87</b>
<b>PASSIVO</b>			
Recursos de outras instituições de crédito			0,00
Provisões			0,00
Passivos por impostos correntes	5		10,52
Outros passivos	7		510.103,82
<b>TOTAL DE PASSIVO</b>			<b>510.114,34</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>			
Capital	8		500.000,00
Prémios de emissão			0,00
Outros instrumentos de capital	8		1.000.000,00
Ações próprias			0,00
Outras reservas e resultados transitados			0,00
Resultado do exercício	9		-763.293,47
<b>TOTAL DO CAPITAL</b>			<b>736.706,53</b>
<b>TOTAL PASSIVO + CAPITAL PRÓPRIO</b>			<b>1.246.820,87</b>

CONTABILISTA CERTIFICADO

Elisabete Martins Santos

CC n.º 83539

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

FAT

Amal

Amal

Amal



## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(montantes expressos em euros)

	Notas	31.12.2018
Juros e rendimentos similares		0,00
Juros e encargos similares		0,00
<b>MARGEM FINANCEIRA</b>		<b>0,00</b>
Rendimentos de serviços e comissões	10	146.521,49
Encargos com serviços e comissões	10	-7.599,18
Outros resultados de exploração		-1.343,45
<b>PRODUTO BANCARIO</b>		<b>137.578,86</b>
Custos com pessoal	11	-692.018,86
Gastos gerais administrativos	12	-409.598,70
Amortizações do exercício	4	-2.142,25
<b>RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS</b>		<b>-966.180,95</b>
Impostos correntes	5	-10,52
Impostos diferidos	5	202.898,00
<b>RESULTADO APÓS IMPOSTOS</b>		<b>-763.293,47</b>
Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas		0,00
<b>RESULTADO LIQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>-763.293,47</b>

CONTABILISTA CERTIFICADO

Eusabete Mazhris Santos

CC n.º 83559

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

FATW  
Mazhris  
Santos  
Santos

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

(montantes expressos em euros)

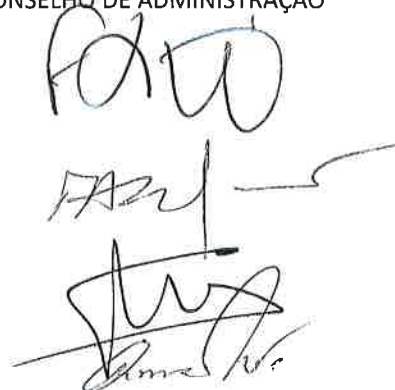
	Notas	31.12.2018
<b>ATIVIDADE OPERACIONAL</b>		
Comissões recebidas		91.357,56
Comissões pagas		-7.599,18
Pagamentos a empregados e fornecedores		-746.537,78
Outros pagamentos e recebimentos		-93,49
Pagamento de impostos sobre os lucros		0,00
Variação dos ativos e passivos operacionais		
(-) Aumento / diminuição de ativos financeiros detidos para negociação		0,00
(-) Aumento / diminuição de ativos financeiros detidos até à maturidade		0,00
(-) Aumento / diminuição de créditos a clientes		0,00
(-) Aumento / diminuição de outros passivos		0,00
(-) Aumento / diminuição de impostos (outros)		0,00
<b>FLUXO DA ATIVIDADE OPERACIONAL</b>		<b>-662.872,89</b>
<b>ATIVIDADE DE INVESTIMENTO</b>		
Investimento em subsidiárias e associadas		
Aquisição de ativos tangíveis		
Aquisição de ativos intangíveis		
Abates, regularizações e alienações		
<b>FLUXO DA ATIVIDADE DE INVESTIMENTO</b>		<b>0,00</b>
<b>ATIVIDADE DE FINANCIAMENTO</b>		
Recebimentos respeitantes a:		
Capital		500.000,00
Outras operações de capital		1.000.000,00
<b>FLUXO DA ATIVIDADE DE FINANCIAMENTO</b>		<b>1.500.000,00</b>
<b>TOTAL</b>		<b>837.127,11</b>
<b>VARIAÇÕES DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES</b>		
Caixa e seus equivalentes no início do período		0,00
Caixa e seus equivalentes no fim do período		837.127,11
		<b>837.127,11</b>

CONTABILISTA CERTIFICADO

Elisabete Martins Santos

CC n.º 83559

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Foto  


DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

	<i>(montantes expressos em euros)</i>						
	CAPITAL	OUTROS INSTRUMENTOS DE CAPITAL	RESERVA LEGAL	OUTRAS RESERVAS	RESULTADOS TRANSITADOS	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	CAPITAL PRÓPRIO
Saldos em 08 Fevereiro 2018	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00
Aplicação do resultado líquido de exercícios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prestações Suplementares	0,00	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00
Resultado líquido do exercício	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-763.293,47	-763.293,47
Saldos em 31 Dezembro 2018	500.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-763.293,47	736.706,53

CONTABILISTA CERTIFICADO

Susete Martins Santos

CC n.º 83559

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

### INTRODUÇÃO

A Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário, S.A. (“Sociedade”) iniciou a sua atividade em 08 Fevereiro de 2018, no entanto, apenas em Junho de 2018 obteve a licença por parte das entidades reguladoras (CMVM e Banco de Portugal) para o exercício do seu objeto social, a gestão de Organismos de Investimento Imobiliários.

Em Outubro de 2018 foram transferidos dois fundos para a gestão da Sociedade, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOFID (anteriormente designado por Fundo de Investimento imobiliário Fechado Bonança I) e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Saudeinveste, os quais gere atualmente.

A Sociedade faz parte do Grupo que integra a Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A, estando divulgados na Nota 15 os respetivos saldos e transações com as partes relacionadas.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 26 de fevereiro de 2019. Na data de emissão das demonstrações financeiras estava pendente a aprovação pela Assembleia Geral.

### 1. BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

#### 1.1 Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), conforme adotadas pela União Europeia, de acordo com o Regulamento (CE) nº 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho, transposto para o ordenamento nacional pelo Decreto-Lei nº35/2005, de 17 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 53-A/2006, de 29 de dezembro e pelo Decreto-Lei nº 237/2008, de 15 de dezembro e nos termos do Aviso nº5/2015, de 7 de dezembro do Banco de Portugal no uso da sua competência que lhe é conferida pelo n.º 1 do art.º 115º do Regime Geral das Instituições Financeiras de Crédito e Sociedades Financeiras.

As IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) e pelos respetivos órgãos antecessores.



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including a large signature, a blue signature, and other initials.

Relativamente às alterações às IFRS e novas interpretações a serem adotadas em exercícios económicos iniciados em ou após 1 de janeiro de 2018, assim como as que entraram em vigor anteriormente, mas ainda não endossadas pela União Europeia, é entendimento do Conselho de Administração que as mesmas não têm impacto relevante ou aplicação nas demonstrações financeiras da Sociedade. Para as normas já adotadas pela União Europeia, mas que ainda não entraram em vigor no exercício de 2018, a Sociedade não procedeu à sua adoção antecipada.

Na preparação das demonstrações financeiras, foram utilizados os pressupostos do regime do acréscimo, da consistência de apresentação, da materialidade e agregação e da continuidade, tendo sido preparadas com base nos livros e registos contabilísticos.

As demonstrações financeiras estão expressas em Euros, moeda funcional da Sociedade.

## 1.2 Principais Políticas Contabilísticas

As principais políticas contabilísticas utilizadas na elaboração das demonstrações financeiras foram as seguintes:

a) Especialização dos Exercícios

Os rendimentos e gastos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento. Os rendimentos e gastos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

b) Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis são registados ao custo de aquisição, deduzido de amortizações e perdas por imparidade acumuladas.

As amortizações são registadas numa base sistemática ao longo da vida útil estimada dos ativos, a qual corresponde normalmente a um período de 3 a 6 anos.

c) Impostos sobre o rendimento

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), cuja taxa nominal se fixou nos 21%, acrescida de (i) derrama municipal, até ao limite máximo de 1,5% sobre o lucro tributável sujeito e não isento de IRC antes da dedução de prejuízos fiscais e (ii) derrama estadual sobre a parte do lucro tributável, conforme detalhado na tabela *infra*:

Lucro Tributável	Taxa
1.500.000€ - 7.500.000€	3%
7.500.000€ - 35.000.000€	5%
> 35.000.000€	9%

O imposto corrente é apurado com base no resultado fiscal do exercício, o qual difere do resultado líquido contabilístico devido a ajustamentos resultantes de gastos ou rendimentos não relevantes para efeitos fiscais, ou que geram diferenças temporárias, sendo relevantes em períodos contabilísticos futuros.

Os impostos diferidos correspondem ao impacto no imposto a recuperar / pagar em períodos futuros, resultante de diferenças temporárias dedutíveis ou tributáveis entre o valor de balanço dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizada na determinação do lucro tributável.

Os passivos por impostos diferidos são normalmente registados para todas as diferenças temporárias tributáveis, enquanto os impostos diferidos ativos só são reconhecidos até ao montante em que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros que permitam a utilização das correspondentes diferenças tributárias dedutíveis ou de reporte de prejuízos fiscais. Adicionalmente, não são registados impostos diferidos ativos nos casos em que a sua recuperabilidade possa ser questionada devido a outras situações, incluindo questões de interpretação da legislação fiscal em vigor.

Os impostos diferidos são calculados com base nas taxas de imposto que se antecipa venham a estar em vigor à data da reversão das diferenças temporárias, as quais correspondem às taxas aprovadas ou substancialmente decretadas na data de balanço. Em 31 de dezembro de 2018, os ativos e passivos por impostos diferidos registados foram determinados nos termos da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento de Estado para 2019).

d) Reconhecimento de Rendimentos e Comissões

Conforme previsto nos Regulamentos de Gestão dos fundos sob gestão, é calculada mensalmente uma comissão de gestão sobre o valor líquido patrimonial líquido de cada Fundo, apurado com referência ao último dia de cada mês.

As comissões de gestão aplicáveis a cada um dos fundos são as seguintes:



Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized signature and the initials 'EAM' and 'FAZ'.

- IMOFID: taxa anual de 0,25%, cobrada mensal e postecipadamente, calculada sobre o valor líquido global do Fundo antes das comissões, apurado com referência ao último dia de cada mês a suportar pelo Fundo e destinada a cobrir todas as despesas de gestão;
- Saudeinveste: taxa anual de 0,36%, cobrada mensal e postecipadamente, calculada sobre o valor líquido global do Fundo antes das comissões, apurado com referência ao último dia de cada mês a suportar pelo Fundo e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.

## **2. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E INCERTEZAS ASSOCIADAS À APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram efetuados juízos de valor e estimativas que afetam as quantias relatadas de ativos e passivos, assim como as quantias relatadas de rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes. Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva.

## **3. DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO**

Esta rubrica é composta por um depósito à ordem junto da Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD), o qual no decorrer do exercício de 2018 não foi remunerado.

## **4. ATIVOS INTANGÍVEIS**

O movimento ocorrido nesta rubrica durante o período compreendido entre a data da constituição da Sociedade e 31 de Dezembro de 2018, foi o seguinte:

	08.02.2018		Movimentos em 2018			31.12.2018
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aumentos Aquisições	Amortizações do exercício	Abates e regularizações	Valor líquido
Sistema automático de tratamento de dados	0,00	0,00	77.121,00	-2.142,25	0,00	74.978,75
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>77.121,00</b>	<b>-2.142,25</b>	<b>0,00</b>	<b>74.978,75</b>

## 5. ATIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS

Os saldos dos ativos e passivos por impostos a 31 de dezembro de 2018, são os seguintes:

	31.12.2018
Ativos por imposto corrente	0
Passivos por imposto corrente	-10,52
<b>Sub-total imposto corrente</b>	<b>-10,52</b>
Ativos por imposto diferido (diferenças temporárias)	202.898,00
Ativos por imposto diferido (Prejuízos fiscais)	0,00
Passivos por imposto diferido	0,00
<b>Sub-total imposto diferido</b>	<b>202.898,00</b>
<b>Total imposto</b>	<b>202.887,48</b>

O valor do passivo por imposto corrente registados em 2018, resulta da exclusivamente da tributação autónoma apurada no ano e calculada em função da legislação fiscal aplicável.

O valor do ativo por imposto diferido, no montante de EUR 202.898, tem como base o montante de prejuízos fiscais apurados no ano no montante de EUR 966.180,95 e foi calculado em função da legislação fiscal aplicável.

A estimativa de imposto e a respetiva carga fiscal pode ser demonstrada como se segue:

	2018	
	Taxa	Imposto
Resultado Antes de Impostos		-966.180,95
Imposto Apurado com base na taxa nominal	21,00%	-202.898,00
Tributação Autónoma		
Despesas de representação	0,001%	10,52
	<b>21,001%</b>	<b>-202.887,48</b>

As autoridades fiscais têm a possibilidade de rever a situação fiscal durante um período de tempo definido, que em Portugal é de quatro anos (seis anos relativamente aos exercícios em que sejam apurados prejuízos fiscais), podendo resultar devido a diferentes interpretações da legislação, eventuais correções ao lucro tributável de exercícios anteriores. Dada a natureza das eventuais correções que poderão ser efetuadas, não é possível quantificá-las neste momento. No entanto, na opinião do Conselho de Administração da



Sociedade, não é previsível que qualquer correção relativa aos exercícios acima referidos seja significativa para as demonstrações financeiras anexas.

## 6. OUTROS ATIVOS

Em 31 de Dezembro esta rubrica tem a seguinte composição:

	<b>31.12.2018</b>
Rendimentos a receber	
Comissões de Gestão	55.163,93
Despesas com encargo diferido	
Rendas	2.000,00
Licenças e software	17.064,84
Outras operações a regularizar	57.588,24
	<b>131.817,01</b>

Dos EUR 57.588,24 da rubrica “Outras operações a regularizar”, EUR 55.312,95 corresponde a um acerto de IVA faturado em excesso pelo fornecedor Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A., o qual aguardamos a emissão da Nota de Crédito.

## 7. OUTROS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro esta rubrica tem a seguinte composição:

	<b>31.12.2018</b>
Credores e outros recursos	
Setor público administrativo	42 716,99
Remunerações a pagar	147,20
Outras operações - Filiais	29 171,79
Fornecedores de serviços e bens	310 988,46
Outros encargos a pagar	
Por gastos com o pessoal	119 699,38
Por gastos gerais administrativos	7 380,00
	<b>510 103,82</b>

O valor em dívida de fornecedores de serviços e bens corresponde maioritariamente ao redébito de custos informáticos (software e manutenções) suportados pela Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A. no decorrer do exercício de 2018.

## 8. CAPITAL

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	31.12.2018
Capital	500 000,00
Prestações suplementares	1 000 000,00
	<b>1 500 000,00</b>

O capital social da Sociedade, no montante de 500.000,00 euros, é representado por 100.000 ações nominativas, com o valor nominal de 5,00 euros cada, integralmente subscritas e realizadas.

Em 03 de Outubro de 2018, foi deliberado a realização de uma prestação suplementar no montante de EUR 1.000.000,00.

## 9. OUTRAS RESERVAS, RESULTADOS TRANSITADOS E RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

Em 31 de Dezembro de 2018, o resultado líquido do exercício era negativo em EUR 763.293,47.

Apesar da Sociedade ter iniciado a sua atividade em Fevereiro de 2018, apenas em Junho de 2018 obteve a licença por parte das entidades reguladoras (CMVM e Banco de Portugal) para o exercício da gestão de Organismos de Investimento Imobiliários.

Os custos fixos suportados pela constituição da Sociedade e o início tardio do recebimento de receitas provenientes da gestão de organismos de investimento imobiliários agravaram os resultados do exercício de 2018.

Handwritten signature and stamp in the bottom right corner of the page. The signature is in black ink and appears to be 'Fidelidade'. Below it, there is a blue ink stamp that is partially legible, possibly containing the name 'Fidelidade' and some other text.

## **10. RESULTADOS DE SERVIÇO E COMISSÕES**

Em 31 de Dezembro de 2018, esta rubrica tinha a seguinte composição:

	<b>31.12.2018</b>
Rendimentos de serviços e comissões	146.521,49
Encargos com serviços e comissões	-7.599,18
	<b>138.922,31</b>

Os rendimentos de serviços e comissões dizem respeito ao valor das comissões de gestão obtidas pelos dois organismos de investimento imobiliário sob gestão no período de Outubro a Dezembro de 2018.

## **11. CUSTOS COM O PESSOAL**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<b>31.12.2018</b>
Remunerações órgãos de gestão e fiscalização	114 489,80
Remunerações aos empregados	429 708,39
Encargos sociais obrigatórios	119 630,62
Outros custos com o pessoal	28 190,05
	<b>692 018,86</b>

Quadros de pessoal da Sociedade:

	<b>Número de colaboradores</b>	
	<b>Remunerados</b>	<b>Não remunerados</b>
Órgãos Sociais - Conselho de Administração	3	1
Órgãos Sociais - Conselho Fiscal	3	0
Colaboradores	9	0
	<b>15</b>	<b>1</b>

A informação quanto à política de remuneração poderá ser consultada no ponto relativo à Política de Remuneração do Relatório de Bom Governo.

## 12. GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

A 31 de Dezembro de 2018 esta rubrica tem a seguinte composição:

	<b>31.12.2018</b>
Com fornecimentos	
Outros fornecimentos de terceiros	62,56
Com serviços	
Rendas de instalações	20.000,00
Comunicações	5.344,39
Deslocações, estadas e representação	233,60
Transportes	525,27
Formação de pessoal	25.513,80
Serviços especializados	
Avenças e honorários	53.459,23
Informática	83.341,10
Auditoria	7.380,00
Avaliadores externos	3.690,00
Outros serviços de terceiros	210.048,75
	<b>409.598,70</b>

O valor de outros serviços de terceiros corresponde ao custo da contratualização de serviços à EIT – Services Co. Portugal, Lda. pela disponibilização de infraestrutura independente de suporte as soluções aplicacionais para a gestão de organismos de investimento imobiliários (Fundmanager, FundAct, Saperion, e Fundmanager CTB).

## 13. ATIVOS GERIDOS

Em 31 de Dezembro de 2018, os valores geridos pela Sociedade tem a seguinte composição:

	<b>31.12.2018</b>
Valores administrados pela Sociedade	
FIIF IMOFID	55.340.696,09
FIIF Saudeinveste	145.314.432,62
	<b>200.655.128,71</b>

#### **14. RELATO POR SEGMENTOS**

No decorrer do exercício de 2018 a atividade da Sociedade enquadrou-se na gestão de fundos de investimento imobiliários.

#### **15. ENTIDADES RELACIONADAS**

Em 31 de Dezembro de 2018 os saldos e transações com as entidades relacionadas são os seguintes:

	Fidelidade - Companhia de Seguros, SA	Fidelidade Property Europe, S.A.
<b>Ativo</b>		
Outros Ativos	57.312,95	0,00
<b>Passivo</b>		
Outros Passivos	-311.329,30	-13.646,52
<b>Gastos e Perdas</b>		
Custos com pessoal	31.050,40	24.936,79
Outros gastos administrativos	20.000,00	0,00
	-202.965,95	11.290,27

#### **16. RISCOS FINANCEIROS**

No desenvolvimento da sua atividade a Sociedade incorre a riscos, pelo que cultiva uma postura geral de discrição e prudência, adotando políticas e procedimentos para identificação e mitigação dos mesmos.

Na gestão dos organismos de investimento imobiliário, e de forma a salvaguardar o património dos seus participantes, a Sociedade cumpre com elevada diligência a escolha e avaliação das contrapartes nas operações com os organismos de investimento imobiliário.

A Sociedade estabeleceu um conjunto de políticas e procedimentos de forma a preservar a segurança dos dados, tendo incluído um plano de continuidade de negócios em caso de acidente.

O Conselho de Administração garante que o sistema de gestão de riscos se encontra dotado dos recursos materiais e humanos adequados para o desempenho eficaz das suas responsabilidades.

### 17. OUTRAS INFORMAÇÕES

Os honorários da Ernst & Young, SROC, S.A., Revisor Oficial de Contas da Companhia, relativos ao exercício de 2018 ascendem a 6.000 Euros, dos quais 2.000 Euros relativos à Auditoria e revisão legal de contas e 4.000 Euros relativos a outros serviços de garantia e fiabilidade.

Os outros serviços de garantia de fiabilidade incluem essencialmente os pareceres anuais sobre o sistema de controlo interno e sobre o processo de preparação e divulgação de informação financeira nos termos das alíneas a) e b) do n.º 5 do artigo 25.º do Aviso 5/2008 do Banco de Portugal.

### 18. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após a data da Demonstração da Posição Financeira não se registaram acontecimentos que afetem o valor dos ativos e passivos e divulgações das demonstrações financeiras do período.

#### CONTABILISTA CERTIFICADO

Elisabete Martins Santos

CC. n.º 83554

#### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Fato  
Fazendas  
Fato

# Relatório de Governo Societário Ano 2018

## Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário, S.A.

### INTRODUÇÃO

A Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário, S.A., (doravante “Sociedade”) elabora o seu Relatório do Governo da Sociedade, de forma clara e transparente, à luz das normas em vigor sobre a matéria, observando as melhores práticas e recomendações aplicáveis, de modo a tornar públicos os princípios e normativos regulatórios no âmbito do Governo da Sociedade.

O presente Relatório do Governo da Sociedade, respeitante ao exercício de 2018, foi elaborado em cumprimento do estabelecido no artigo 70º, n.º 2, alínea b) do Código das Sociedades Comerciais.

### INFORMAÇÃO SOBRE ESTRUTURA ACIONISTA, ORGANIZAÇÃO E GOVERNO DA SOCIEDADE

#### A. ESTRUTURA ACIONISTA

##### I. Estrutura de capital

###### 1. ESTRUTURA DE CAPITAL

O capital social da sociedade, no montante de 500.000,00 euros, é representado por 100.000 ações nominativas, com o valor nominal de 5,00 euros cada, integralmente subscritas e realizadas. Todas as ações conferem direitos idênticos e são fungíveis entre si.

De acordo com os seus estatutos, a Sociedade, para além das ações ordinárias, pode emitir ações preferenciais sem voto, nos termos do artigo 341º do Código da Sociedades Comerciais. A Sociedade apenas emitiu ações ordinárias.

###### 2. RESTRIÇÕES À TRANSMISSIBILIDADE DAS AÇÕES

As ações representativas do capital social da Sociedade são livremente transmissíveis.

###### 3. NÚMERO DE AÇÕES PRÓPRIAS, PORCENTAGEM DE CAPITAL SOCIAL CORRESPONDENTE E PORCENTAGEM DE DIREITOS DE VOTO A QUE CORRESPONDERIAM AS AÇÕES PRÓPRIAS

Em 31 de dezembro de 2018, a Sociedade não detinha quaisquer ações próprias.

###### 4. REGIME A QUE SE ENCONTRE SUJEITA A RENOVAÇÃO OU REVOGAÇÃO DE MEDIDAS DEFENSIVAS, EM PARTICULAR AQUELAS QUE PREVEJAM A LIMITAÇÃO DO NÚMERO DE VOTOS SUSCETÍVEIS DE DETENÇÃO OU DE EXERCÍCIO POR UM ÚNICO ACIONISTA DE FORMA INDIVIDUAL OU EM CONCERTAÇÃO COM OUTROS ACIONISTAS

Os estatutos da Sociedade não contemplam limitações ao número de votos suscetíveis de detenção ou exercício por um único acionista de forma individual ou concertada.

###### 5. ACORDOS PARASSOCIAIS QUE SEJAM DO CONHECIMENTO DA SOCIEDADE E POSSAM CONDUZIR A RESTRIÇÕES EM MATÉRIA DE TRANSMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DE DIREITOS DE VOTO

Não existem acordos parassociais que possam conduzir a restrições em matéria de transmissão de valores mobiliários ou de direitos de votos da Sociedade.



## II. Participações Sociais detidas

### 6. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS SINGULARES OU COLETIVAS QUE SÃO TITULARES DE PARTICIPAÇÕES QUALIFICADAS, COM INDICAÇÃO DA PERCENTAGEM DE CAPITAL E DE VOTOS IMPUTÁVEL E DA FONTE E CAUSAS DE IMPUTAÇÃO

As participações qualificadas no capital social da Sociedade a 31 de dezembro de 2018, com indicação da percentagem de capital e de votos imputável e da fonte e causas de imputação, encontram-se espelhadas no quadro seguinte:

Acionista	Nº de Ações	% do Capital Social	% dos Direitos de Voto	Fonte e Causas de Imputação
Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A.	100.000	100%	100%	Constituição

### 7. INDICAÇÃO SOBRE O NÚMERO DE AÇÕES E OBRIGAÇÕES DETIDAS POR MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2018, os membros dos órgãos de administração e de fiscalização da Sociedade não detinham quaisquer ações da Sociedade.

Em 31 de dezembro de 2018, os membros dos órgãos de administração e de fiscalização da Sociedade não detinham obrigações da Sociedade.

## B. ÓRGÃOS SOCIAIS E COMISSÕES

### I. Assembleia Geral

#### a) Composição da Mesa da Assembleia Geral

### 8. IDENTIFICAÇÃO E CARGO DOS MEMBROS DA MESA DA ASSEMBLEIA GERAL E RESPECTIVO MANDATO

A Mesa da Assembleia Geral, para o triénio 2018/2020, em 31 de dezembro de 2018, tinha a seguinte composição:

Cargo	Nome
Presidente	Maria Isabel Toucedo Lage
Secretário	Carla Cristina Curto Coelho

#### b) Exercício do direito de voto

### 9. EVENTUAIS RESTRIÇÕES EM MATÉRIA DE DIREITO DE VOTO, TAIS COMO LIMITAÇÕES AO EXERCÍCIO DO VOTO DEPENDENTE DA TITULARIDADE DE UM NÚMERO OU PERCENTAGEM DE AÇÕES, PRAZOS IMPOSTOS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO OU SISTEMAS DE DESTAQUE DE DIREITOS DE CONTEÚDO PATRIMONIAL

Nos termos do artigo 7º dos Estatutos da Sociedade, a cada 100 (cem) ações corresponde um voto e só podem fazer parte da Assembleia Geral os acionistas que tiverem averbadas ou depositadas em seu nome, numa instituição de crédito, até 5 dias antes da data marcada para a reunião, o número mínimo de ações necessário para conferir voto. Para este efeito, as ações devem manter-se registadas, em nome do acionista ou depositadas, até ao encerramento da reunião da Assembleia Geral.



Os acionistas deverão comunicar ao Presidente da Mesa, por carta recebida até às 17 horas do penúltimo dia útil anterior ao fixado para a reunião da Assembleia Geral, o nome de quem os represente.

Sob proposta do Conselho de Administração, aprovada pelo Presidente da Mesa, os colaboradores da Sociedade poderão participar nas reuniões da Assembleia Geral, sem direito de voto, para esclarecer questões específicas que estejam em apreciação ou discussão.

**10. INDICAÇÃO DA PERCENTAGEM MÁXIMA DOS DIREITOS DE VOTO QUE PODEM SER EXERCIDOS POR UM ÚNICO ACIONISTA OU POR ACIONISTAS QUE COM AQUELE SE ENCONTREM EM ALGUMA DAS RELAÇÕES DO N.º 1 DO ARTIGO 20.º DO CÓDIGO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Os Estatutos não contemplam qualquer percentagem máxima de direitos de votos que podem ser exercidos por um único acionista ou por acionista que com aquele se encontre em alguma das relações do n.º 1 do artigo 20.º do Código de Valores Mobiliários.

## II. Administração

### Conselho de Administração

#### a) Composição

**11. IDENTIFICAÇÃO DO MODELO DE GOVERNO ADOTADO**

A Sociedade adota uma estrutura de governo societário de natureza monista com um Conselho de Administração que inclui uma Comissão Executiva e um órgão de fiscalização que integra um Conselho Fiscal e uma SROC.

**12. REGRAS ESTATUTÁRIAS SOBRE NOMEAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Os membros do Conselho de Administração são eleitos pela Assembleia Geral.

As vagas ou impedimentos que ocorram no Conselho de Administração são preenchidas por cooptação até que a primeira Assembleia Geral sobre elas proveja definitivamente.

**13. COMPOSIÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, COM INDICAÇÃO DO NÚMERO ESTATUTÁRIO MÍNIMO E MÁXIMO DE MEMBROS, DURAÇÃO ESTATUTÁRIA DO MANDATO, NÚMERO DE MEMBROS EFETIVOS, DATA DA DESIGNAÇÃO E DURAÇÃO DO MANDATO DE CADA MEMBRO**

Nos termos dos Estatutos da Sociedade, o Conselho de Administração é composto por um mínimo de três e um máximo de sete membros, eleitos para mandatos de três anos, renováveis.

O Conselho de Administração, a 31 de dezembro de 2018, é composto por quatro membros, designados para exercer funções no triénio 2018-2020, dos quais um é membro não executivo e três são executivos, situação que se espelha no Quadro seguinte:

Conselho de Administração (CA)	Cargo	Data de Nomeação no Mandato	Duração do Mandato	Observações
Francisco Xavier da Conceição Cordeiro	Presidente	14-02-2018	2018/2020	Executivo
Manuel Facco Vianna Álvares de Calvão	Vogal	14-02-2018	2018/2020	Executivo
Eduard Otero- Molins	Vogal	14-02-2018	2018/2020	Executivo
Armando António do Poço Pires	Vogal	14-02-2018	2018/2020	Não executivo e Independente



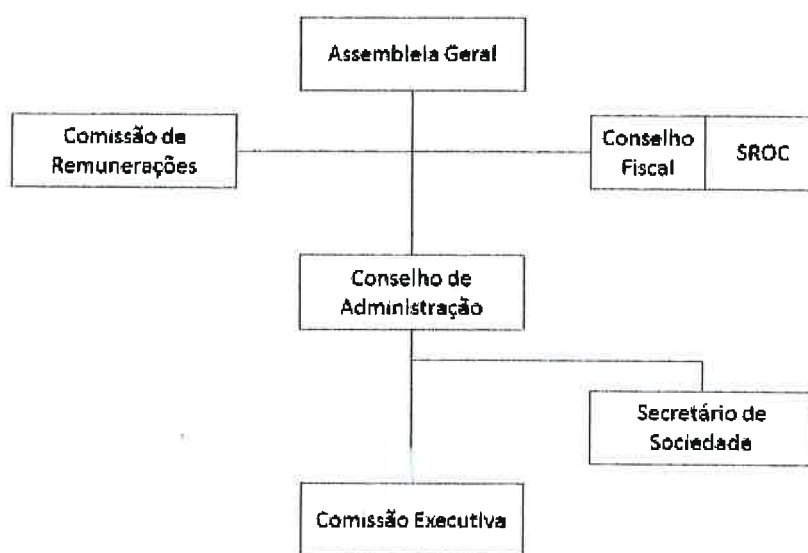
Em 28 de fevereiro de 2018, o Conselho de Administração nomeou, de entre os seus membros, uma Comissão Executiva, nos termos previstos no artigo 407º n.ºs 3 e 4 do Código das Sociedades Comerciais e no artigo 15º dos Estatutos da Sociedade, composta por três membros. A Comissão Executiva desempenha todas as funções de gestão corrente da Sociedade que o Conselho de Administração não tenha reservado para si.

A Comissão Executiva, em 31 de dezembro de 2018, tem a seguinte composição:

Comissão Executiva (CE)	Cargo	Data de Nomeação no Mandato	Duração do Mandato
Francisco Xavier da Conceição Cordeiro	Presidente	28-02-2018	2018/2020
Manuel Facco Vianna Álvares de Calvão	Vogal	28-02-2018	2018/2020
Eduard Otero- Molins	Vogal	28-02-2018	2018/2020

**14. ORGANOGRAMA RELATIVO À REPARTIÇÃO DE COMPETÊNCIAS ENTRE OS VÁRIOS ÓRGÃOS SOCIAIS**

O Quadro seguinte representa a estrutura de Governo Societário da Sociedade no exercício de 2018:



Conselho de Administração

O Conselho de Administração, enquanto órgão de governo da Sociedade, tem, nos termos do artigo 13º dos Estatutos da Sociedade, os mais amplos poderes de gestão e representação.

Comissão Executiva

Sem prejuízo da possibilidade de avocação de poderes sobre qualquer matéria delegada na Comissão Executiva, esta tem as competências nela delegadas por meio de deliberação do Conselho de Administração,

### III. Fiscalização

#### Conselho Fiscal e Revisor Oficial de Contas

##### a) Composição

#### 15. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO E COMPETÊNCIAS

A fiscalização da Sociedade compete, nos termos do artigo 413º, n.º 1, alínea a) do Código das Sociedades Comerciais, a um Conselho Fiscal e a uma Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, com as competências previstas na lei e cujo mandato em curso corresponde ao período 2018/2020.

Os Estatutos da Sociedade remetem as competências do Conselho Fiscal para as previstas na lei.

#### 16. COMPOSIÇÃO DO CONSELHO FISCAL, COM INDICAÇÃO DO CARGO DE CADA MEMBRO, DATA DE NOMEAÇÃO E DURAÇÃO ESTATUTÁRIA DO MANDATO

O Conselho Fiscal é constituído por 3 membros efetivos e um suplente, com mandato de três anos, renováveis, tendo, em 31 de dezembro de 2018, a seguinte composição:

Membros do Conselho Fiscal	Cargo	Data de Nomeação no Mandato	Duração do Mandato
João Correia de Oliveira	Presidente	14-02-2018	2018/2020
Francisco Maria Soares Lopes Figueira	Vogal	14-02-2018	2018/2020
José Cardoso Lameiras	Vogal	14-02-2018	2018/2020
Isabel Gomes de Novais Paiva	Suplente	14-02-2018	2018/2020

### IV. Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

#### 17. IDENTIFICAÇÃO DA SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS E DO SÓCIO REVISOR OFICIAL DE CONTAS QUE O REPRESENTA

A Sociedade de Revisores Oficiais de Contas é a Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A., representada pelo seu sócio Ricardo Nuno Lopes Pinto, ROC n.º 1579, registada na CMVM com o n.º 20161189 .


#### 18. INDICAÇÃO DO NÚMERO DE ANOS EM QUE A SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS EXERCE FUNÇÕES CONSECUTIVAMENTE JUNTO DA SOCIEDADE E OU GRUPO

A Sociedade de Revisores Oficiais de Contas foi designada em 14 de fevereiro de 2018.

#### 19. DESCRIÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELO ROC À SOCIEDADE

Para além dos trabalhos exigidos por lei ao revisor oficial de contas, a Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A. não presta qualquer outro tipo de serviços à Sociedade.

Contudo, quando haja lugar à prestação de outros serviços à Sociedade ou a sociedades que com ela se encontrem em relação de domínio, tal ocorrerá em estrita conformidade com os procedimentos legalmente definidos, designadamente na Lei 140/2015, de 7 de setembro.



## **C. ORGANIZAÇÃO INTERNA**

### **I. Estatutos**

#### **20. REGRAS APLICÁVEIS À ALTERAÇÃO DOS ESTATUTOS DA SOCIEDADE**

Qualquer alteração dos Estatutos da Sociedade carece de deliberação da Assembleia Geral a ser aprovada de acordo com as maiorias legalmente previstas.

### **II. Comunicação de irregularidades**

#### **21. MEIOS E POLÍTICA DE COMUNICAÇÃO DE IRREGULARIDADES OCORRIDAS NA SOCIEDADE**

A Sociedade tem uma cultura de responsabilidade e de *compliance*, reconhecendo a importância do adequado enquadramento da comunicação e processamento de irregularidades como instrumento de boa prática societária e implementa os meios adequados de receção, tratamento e arquivo das comunicações de irregularidades, alegadamente cometidas por membros dos órgãos sociais e por colaboradores da Sociedade ou das sociedades integradas no Grupo Fidelidade.

São consideradas como irregularidades os atos e omissões, dolosas ou negligentes, relacionados com a administração, a organização contabilística e a fiscalização interna da Sociedade que, de forma grave, sejam suscetíveis nomeadamente de:

- a) Violar a lei, os regulamentos e outros normativos em vigor;
- b) Colocar em causa o património dos clientes, dos acionistas e da Sociedade;
- c) Causar dano reputacional à Sociedade ou a sociedades integradas no Grupo Fidelidade.

Podem comunicar irregularidades, os colaboradores, mandatários, comissários ou quaisquer outras pessoas que prestem serviços a título permanente ou ocasional na Sociedade ou em qualquer entidade do Grupo, os acionistas e quaisquer outras pessoas.

### **III. Controlo interno e gestão de riscos**

#### **22. POLÍTICA E SISTEMA DE CONTROLO INTERNO**

A Sociedade desenvolve a sua atividade em estrita consonância com a Política de Controlo Interno em vigor assente numa clara definição dos responsáveis e funções que integram o Sistema de Controlo Interno.

#### **23. EXISTÊNCIA DE OUTRAS ÁREAS FUNCIONAIS COM COMPETÊNCIAS NO CONTROLO DE RISCOS**

A par das áreas com funções essenciais no âmbito dos sistemas de gestão de riscos e de controlo interno, e do controlo do risco legal levado a cabo pela Direção de Assuntos Jurídicos, existe um sistema de informação e comunicação que suporta as tomadas de decisão e processos de controlo, tanto a nível interno, como externo, da competência da área de Contabilidade e Informação Financeira que garante a existência de informação substantiva, atual, coerente, tempestiva e fiável, permitindo uma visão global e abrangente sobre a situação financeira, o desenvolvimento da atividade, o cumprimento da estratégia e

dos objetivos definidos, a identificação do perfil de risco da Companhia e o comportamento e perspectivas de evolução do mercado.

O processo de informação financeira e de gestão é apoiado pelos sistemas contabilísticos e de suporte à gestão que registam, classificam, associam e arquivam de forma, sistematizada, atempada, fiável, completa e consistente, todas as operações realizadas pela instituição e subsidiárias, de acordo com as determinações e políticas emanadas da Comissão Executiva.

**24. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS TIPOS DE RISCOS (ECONÓMICOS, FINANCEIROS E JURÍDICOS) A QUE A SOCIEDADE SE EXPÕE NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE**

Remete-se, neste ponto, para a informação facultada no Relatório de Gestão 2018 e nas Notas às Demonstrações Financeiras.

## **D. REMUNERAÇÕES**

### **I. Competência para a determinação**

**25. INDICAÇÃO QUANTO À COMPETÊNCIA PARA A DETERMINAÇÃO DA REMUNERAÇÃO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS, DOS MEMBROS DA COMISSÃO EXECUTIVA OU ADMINISTRADOR DELEGADO E DOS DIRIGENTES DA SOCIEDADE**

A fixação de remunerações dos membros dos órgãos sociais cabe à Comissão de Remunerações.

### **II. Comissão de Remunerações**

**26. COMPOSIÇÃO DA COMISSÃO DE REMUNERAÇÕES**

A Comissão de Remunerações em exercício de funções em 31 de dezembro de 2018 foi nomeada em 28 de fevereiro de 2018 e tem a seguinte composição:

<b>Presidente:</b>	Rogério Miguel Antunes Campos Henriques
<b>Vogal:</b>	Joana Maria Brandão Queiroz Simões Ribeiro

**27. CONHECIMENTOS E EXPERIÊNCIA DOS MEMBROS DA COMISSÃO DE REMUNERAÇÕES EM MATÉRIA DE POLÍTICA DE REMUNERAÇÕES**

Os membros da Comissão de Remunerações são pessoas que, pela experiência profissional e currículo, asseguram conhecimentos e perfil adequado no que concerne à matéria de política de remunerações.

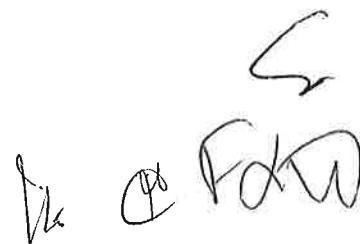
### **III. Estrutura das remunerações**

**28. DESCRIÇÃO DA POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO**

A Política de Remunerações em vigor na Sociedade é a aprovada por deliberação do acionista único de 28 de fevereiro de 2018, tendo sido esta a Política de Remunerações aplicada no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A informação sobre o montante anual da remuneração auferida pelos membros dos órgãos sociais é a que consta neste Relatório do Governo da Sociedade.

### **IV. Divulgação das remunerações**



- 29.** INDICAÇÃO DO MONTANTE ANUAL DA REMUNERAÇÃO AUFERIDA, DE FORMA AGREGADA E INDIVIDUAL, PELOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE, PROVENIENTE DA SOCIEDADE, INCLUINDO REMUNERAÇÃO FIXA E VARIÁVEL E, RELATIVAMENTE A ESTA, MENÇÃO ÀS DIFERENTES COMPONENTES QUE LHE DERAM ORIGEM

O montante anual da remuneração bruta auferida, de forma agregada e individual, pelos membros executivos do órgão de administração da Sociedade, consta do Quadro seguinte.

Membros do Conselho de Administração	Valor Rem Fixa (€)	Observações
Francisco Xavier da Conceição Cordeiro	0	Desde 01.03.2018
Manuel Facco Vianna Álvares de Calvão	19.500,00 €	Desde 01.11.2018
Eduard Otero- Molins	24.096,76 €	Desde 01.11.2018
Armando António do Poço Pires	23.343,38 €	Desde 01.03.2018
<b>TOTAL</b>	<b>74.864,48 €</b>	

Dado que 2018 foi o primeiro exercício de atividade da Sociedade não foi paga, durante o ano em questão, qualquer remuneração variável.

- 30.** INDEMNIZAÇÕES PAGAS OU DEVIDAS A EX-ADMINISTRADORES EXECUTIVOS RELATIVAMENTE À CESSAÇÃO DAS SUAS FUNÇÕES DURANTE O EXERCÍCIO
- Nenhum administrador executivo cessou funções durante o exercício de 2018.

- 31.** INDICAÇÃO DO MONTANTE ANUAL DA REMUNERAÇÃO AUFERIDA, DE FORMA AGREGADA E INDIVIDUAL, PELOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DE FISCALIZAÇÃO DA SOCIEDADE, PARA EFEITOS DA LEI N.º 28/2009, DE 19 DE JUNHO

O montante da remuneração bruta auferida no exercício de 2018, de forma agregada e individual, pelos membros do Conselho Fiscal da Sociedade, consta do Quadro seguinte:

Membros do Conselho Fiscal	Valor (€)	Observações
João Correia de Oliveira	14.006,03 €	Desde 01.03.2018
Francisco Maria Soares Lopes Figueira	11.671,36 €	Desde 01.03.2018
José Cardoso Lameiras	11.671,36 €	Desde 01.03.2018
Isabel Gomes de Novais Paiva	0	(Suplente)
<b>TOTAL</b>	<b>37.348,75 €</b>	

- 32.** INDICAÇÃO DA REMUNERAÇÃO NO ANO DE REFERÊNCIA DO PRESIDENTE DA MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

O Presidente da Mesa da Assembleia Geral não auferiu qualquer remuneração.

## V. Acordos com implicações remuneratórias

- 33.** REFERÊNCIA À EXISTÊNCIA E DESCRIÇÃO, COM INDICAÇÃO DOS MONTANTES ENVOLVIDOS, DE ACORDOS ENTRE A SOCIEDADE E OS TITULARES DO ÓRGÃO DE ADMINISTRAÇÃO, QUE PREVEJAM INDEMNIZAÇÕES EM CASO DE DEMISSÃO, DESPEDIMENTO SEM JUSTA CAUSA OU CESSAÇÃO DA RELAÇÃO DE TRABALHO NA SEQUÊNCIA DE UMA MUDANÇA DE CONTROLO DA SOCIEDADE

Não existem quaisquer acordos entre a Sociedade e os titulares do órgão de administração que prevejam indemnizações em caso de demissão, despedimento sem justa causa ou cessação da relação de trabalho, na sequência de uma mudança de controlo da sociedade.

## **VI. Planos de atribuição de ações ou opções sobre ações ('stock options')**

### **34. IDENTIFICAÇÃO DO PLANO E DOS RESPECTIVOS DESTINATÁRIOS**

Não existem planos com estas características.

### **35. DIREITOS DE OPÇÃO ATRIBUÍDOS PARA A AQUISIÇÃO DE AÇÕES ('STOCK OPTIONS') DE QUE SEJAM BENEFICIÁRIOS OS TRABALHADORES E COLABORADORES DA EMPRESA**

Não existem direitos de opção atribuídos para a aquisição de ações de que sejam beneficiários os trabalhadores.

## **E. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

### **I. Mecanismos e procedimentos de controlo**

#### **36. MECANISMOS IMPLEMENTADOS PELA SOCIEDADE PARA EFEITOS DE CONTROLO DE TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

Para além das normas legais e regulamentares em vigor, a Sociedade adotou um conjunto de regras objetivas e transparentes aplicáveis às transações com partes relacionadas, as quais estão sujeitas a mecanismos específicos de aprovação.

#### **37. INDICAÇÃO DAS TRANSAÇÕES QUE FORAM SUJEITAS A CONTROLO NO ANO DE REFERÊNCIA**

Todas as transações com partes relacionadas foram sujeitas a controlo.

### **II. Elementos relativos às transações**

#### **38. INDICAÇÃO DO LOCAL DOS DOCUMENTOS DE PRESTAÇÃO DE CONTAS ONDE ESTÁ DISPONÍVEL INFORMAÇÃO SOBRE OS NEGÓCIOS COM PARTES RELACIONADAS**

A informação sobre os negócios com partes relacionadas encontra-se na Nota 15 às demonstrações financeiras.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Handwritten signatures of the Board of Directors, including names like Paulo, André, and others, written in black ink over a horizontal line.

## Certificação Legal das Contas

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário, S.A. (a Entidade), que compreendem a Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 1.246.820,87 euros e um total de capital próprio de 736.706,53 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 763.293,47 euros), a Demonstração dos Resultados, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao período compreendido entre 8 de fevereiro de 2018 e 31 de dezembro de 2018, e o Anexo que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de dezembro de 2018, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao período compreendido entre 8 de fevereiro de 2018 e 31 de dezembro de 2018, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia.

#### 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 da Entidade 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 de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adotadas na União Europeia;
- 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 distorções materiais devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.



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

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- 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 da Entidade 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 a Entidade 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; e
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o Relatório de Gestão

Dando cumprimento ao artigo 451, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 12 de março de 2019

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.  
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas  
Representada por:



Ricardo Nuno Lopes Pinto - ROC n.º 1579  
Registado na CMVM com o n.º 20161189

**FIDELIDADE – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO, S.A.**

**RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL**

**EXERCÍCIO DE 2018**

Em cumprimento das disposições legais aplicáveis, dos estatutos e do mandato que nos foi conferido, apresentamos o relatório da atividade fiscalizadora e o parecer sobre os documentos de prestação de contas, elaborados pelo Conselho de Administração e da sua responsabilidade.

Acompanhámos, durante o exercício, a atividade da sociedade, desenvolvendo todas as diligências necessárias ao cumprimento dos deveres a que estamos obrigados, e verificámos a regularidade dos registos contabilísticos e o cumprimento das normas legais e estatutárias aplicáveis, tendo procedido às verificações consideradas adequadas.

Obtivemos do Conselho de Administração e demais órgãos sociais, regular informação e esclarecimento sobre o funcionamento da sociedade e andamento dos seus negócios.

Apreciámos o Relatório de Gestão e demais documentos de prestação de contas do exercício, bem como a Certificação Legal de Contas, com que concordamos.

Em face de quanto antecede, o Conselho Fiscal emite o seguinte


**PARECER**

- Que seja aprovado o Relatório de Gestão e demais documentos de prestação de contas do exercício, tal como apresentados pelo Conselho de Administração;
- Que seja aprovada a proposta de aplicação de resultados constante do Relatório de Gestão.

O Conselho Fiscal agradece, ao Conselho de Administração e aos restantes órgãos sociais, a boa colaboração recebida ao longo do exercício.

Lisboa, 13 de março de 2019.

O CONSELHO FISCAL,

  
João Correia de Oliveira - Presidente

  
Francisco Maria Soares Lopes Figueira - Vogal

  
José Cardoso Lameiras - Vogal

**DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE COMPLEMENTAR AO  
RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL DA  
FIDELIDADE – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO, S.A.  
RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2018**

Em cumprimento do estabelecido no nº 6 do artigo 420º do Código das Sociedades Comerciais, os membros do Conselho Fiscal declaram que, tanto quanto é do seu conhecimento, as contas e demais documentos de prestação de contas do exercício, foram elaborados em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis, dando uma imagem verdadeira e apropriada do ativo e do passivo, da situação financeira e dos resultados da empresa.

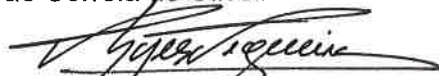
Declaram, ainda, que, tanto quanto é do seu conhecimento, o Relatório de Gestão expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição da empresa, contendo o referido relatório menção aos principais riscos e incertezas da actividade.

Lisboa, 13 de março de 2019.

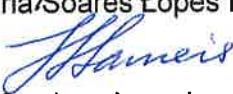
O CONSELHO FISCAL,



João Correia de Oliveira - Presidente



Francisco Maria Soares Lopes Figueira - Vogal



José Cardoso Lameiras - Vogal