

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

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

**Relatório e Contas 2019**

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 “FSG”), vem no cumprimento das disposições legais e estatutárias, apresentar o Relatório e Contas relativo ao exercício de 2019.

### 1. APRESENTAÇÃO

A FSG é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário que foi constituída em fevereiro de 2018 e 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 FSG 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 2019, a economia portuguesa continuou a evidenciar a tendência de crescimento que tem vindo a registar no âmbito do atual ciclo económico positivo iniciado em 2014.

Com efeito, esta trajetória tem sido fortemente 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.

Contudo, apesar dos resultados serem positivos, as últimas projeções do Banco de Portugal apontam para uma desaceleração da atividade económica, indicando um crescimento do PIB de 2,0% (dois por cento) em 2019, inferior aos 2,4% (dois vírgula quatro por cento) registado em 2018 mas, ainda assim, acima do crescimento médio da Zona Euro de 1,4% (um vírgula quatro por cento).

O abrandamento das Exportações e do Consumo Interno, componentes que tinham registado elevados crescimentos nos anos anteriores, constituem os principais responsáveis por esta evolução face a 2018.

Com efeito, não obstante do crescimento de 2,8% (dois vírgula oito por cento) estimado em 2019, as Exportações registam um abrandamento de 1,0 p.p. (um ponto percentual), quando comparado com o ano anterior.

O Consumo Privado manteve igualmente uma trajetória de crescimento (2,3% [dois vírgula três por cento]), todavia de forma mais moderada que no ano anterior (-0,8 p.p. [menos zero vírgula oito pontos percentuais]), refletindo, por um lado, o crescimento do rendimento disponível real das famílias, mas por outro, um abrandamento do nível de confiança dos consumidores.

No mesmo sentido, o Consumo Público acompanhou a tendência do Consumo Privado, registando, em 2019, um abrandamento face ao ano anterior, crescendo apenas 0,5% (zero vírgula cinco por cento), refletindo o impacto pontual da reversão de despesas relacionadas com os incêndios de 2017 (com impacto no consumo intermédio de 2018).

Importa também dar nota do forte crescimento da Formação Bruta de Capital Fixo em 2019 (7,3% [sete vírgula três por cento] em 2019, comparado com os 5,8% [cinco vírgula oito por cento] em 2018), muito impulsionada pelo setor da construção e influenciado pelo dinamismo da construção residencial e pela execução de projetos de infraestruturas de grande dimensão.

Relativamente ao mercado de trabalho, as projeções apontam para um aumento do nível de emprego (+1,0% [um por cento]) e, conseqüentemente, para a redução da taxa de desemprego para 6,3% (seis vírgula três por cento) no final de 2019.

A inflação, medida pela taxa de variação do IHPC, deverá diminuir significativamente em 2019 (de 1,2% [um vírgula dois por cento] em 2018 para 0,3% [zero vírgula três por cento] em 2019), refletindo quer a redução de preço dos bens energéticos, em linha com a evolução do preço do petróleo, quer o contributo favorável dos preços de alguns bens e serviços não energéticos, nos quais há a destacar, a título de exemplo, a redução de preço dos passes sociais dos transportes públicos e das despesas com educação (decorrente do alargamento da atribuição de manuais escolares gratuitos e do menor valor das propinas no ensino superior).

Do conjunto de riscos com potenciais efeitos negativos a nível mundial, destaca-se, a incerteza decorrente da possibilidade de uma intensificação das barreiras comerciais resultantes das tensões entre a China e os Estados Unidos e a possibilidade de alargamento destas barreiras a outros países. Refira-se também a possibilidade de uma desaceleração da atividade económica global, associada a transmissão da fraqueza recente da indústria aos restantes setores de atividade, em particular, ao setor dos serviços.

## MERCADO IMOBILIÁRIO

Em Portugal, o setor imobiliário tem vivido anos de ouro, com os preços das casas a registarem subidas expressivas. Contudo em 2019 começou-se a sentir os primeiros sinais de abrandamento, com os preços a subir mas de forma mais moderada.

As tensões comerciais entre os EUA e a China, as incertezas do Brexit, e a estabilidade político-económica de Portugal impactaram o mercado de forma geral e o mercado imobiliário em particular, o que contribuiu para a forte dinâmica na procura de oportunidades de investimento por investidores estrangeiros e potencializou a vinda de multinacionais para o mercado nacional. Segundos os dados revelados pela consultora Jones Lang Lasalle, em 2019 foram investidos cerca de 2,8 (dois vírgula oito) mil milhões de euros em imobiliário comercial, sendo que 92% (noventa e dois por cento) foi via capital estrangeiro.

Verificou-se um ligeiro abrandamento face ao valor de investimento imobiliário comercial em 2018 que terá atingido cerca de 3,3 (três vírgula três) mil milhões de euros, o que estará relacionado com a escassez de oferta de produto imobiliário “tradicional” de rendimento, tendo provocado uma descentralização no investimento para outros setores, como é o exemplo das residências de estudantes, residências séniores e “coworking”.

Segundo a mesma fonte, os segmentos de retalho e os escritórios continuaram a liderar o volume de investimento imobiliário comercial, com quotas de 32% (trinta e dois por cento) e 24% (vinte e quatro por cento) do investimento, respetivamente. No entanto, o setor da hotelaria registou um recorde de investimento de cerca de 517 (quinhentos e dezassete) milhões de euros, correspondendo a 20% (vinte por cento) do valor de investimento relativo ao ano de 2019. Nos segmentos alternativos foram investidos mais de 550 (quinhentos e cinquenta) milhões de euros.

No que se refere ao segmento residencial, os resultados obtidos nivelam com os obtidos em 2018, sendo que foram transacionadas cerca de 178.000 (cento e setenta e oito mil) casas em 2019, face às 178.691 (cento e setenta e oito mil, seiscentas e noventa e uma) em 2018.

No que se refere ao segmento de escritórios, a absorção anual em Lisboa atingiu os 187.500 m<sup>2</sup> (cento e oitenta e sete mil e quinhentos metros quadrados), apesar de ter reduzido face aos 206.428 m<sup>2</sup> (duzentos e seis mil, quatrocentos e vinte e oito metros quadrados) de 2018, é um dos mais expressivos de sempre do mercado, mantendo-se cerca de 39% (trinta e nove por cento) acima da

ocupação média anual de 135.100 m<sup>2</sup> (cento e trinta e cinco mil e cem metros quadrados) dos últimos 10 (dez) anos.

No retalho, o comércio de rua continua bastante dinâmico face aos dos centros comerciais, ao representar 70% (setenta por cento) das operações contabilizadas em 2019 neste tipo de imobiliário. A dinâmica do comércio de rua cabe ao setor da restauração, que concentrou grande parte das aberturas, incluindo o lançamento de novos conceitos e novos operadores.

O setor hoteleiro registou em 2019 um total de 11 (onze) transações e 1.950 (mil, novecentos e cinquenta) quartos transacionados, segundo os dados da JLL, tendo Lisboa dominado o mercado, com mais de 60% (sessenta por cento) das transações a ocorrerem na capital.

Apesar do ligeiro abrandamento do volume e investimento no mercado imobiliário português em 2019, o ano foi marcado pelo aumento da procura de imobiliário em setores mais alternativos e para os novos modelos de imobiliário, o que permitiu que o volume de investimento imobiliário transacionado em 2019 se mantivesse em valores acima da média da última década.

## FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em 31 de dezembro de 2019, 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 10.511,30 (dez mil, quinhentos e onze vírgula trinta) milhões de Euros, menos 127,50 (cento e vinte e sete vírgula cinquenta) milhões de Euros face ao ano anterior o que se traduz numa redução de cerca de 1,2% (um vírgula dois por cento).

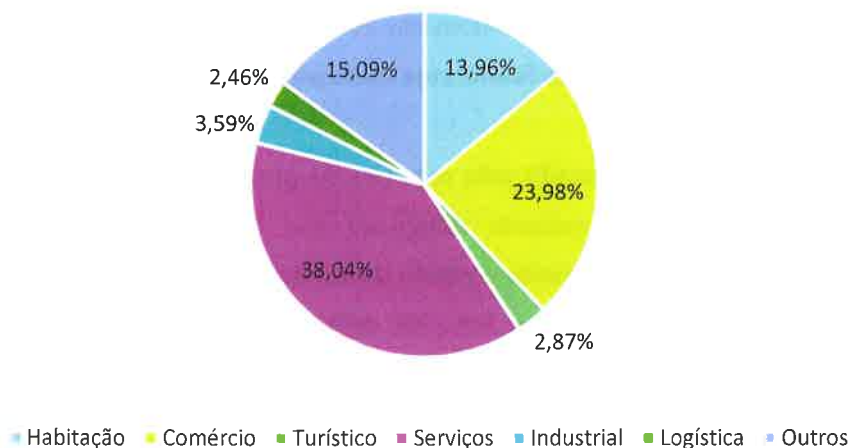
A categoria de fundos com maior valor sob gestão continua a ser a dos fundos fechados, tendo atingindo 4.604,80 (quatro mil, seiscentos e quatro vírgula oitenta) milhões de Euros em 31 de dezembro de 2019, face aos 3.071,20 (três mil, setenta e um vírgula dois) milhões de Euros dos fundos abertos.

No decorrer do exercício de 2019 o número de fundos de investimento imobiliários em atividade reduziu para 210 (duzentos e dez) comparativamente aos 215 (duzentos e quinze) em atividade em 2018.

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 38,04% (trinta e oito vírgula zero quatro por cento) ao sector dos Serviços, 23,98% (vinte e três vírgula noventa e oito por cento) ao sector do Comércio e 13,96% (treze vírgula noventa e seis por cento) ao sector da Habitação.

#### Investimento Imobiliário nos FII por setores



Fonte: CMVM – Estatística periódica dos F.I.I. – dezembro de 2019

### 3. ATIVIDADE DA FIDELIDADE – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A. EM 2019

A FSG 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 FSG, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOFID (adiante designado por “IMOFID”) e o Fundo de Investimento imobiliário Fechado Saudeinveste (adiante designado por “Saudeinveste”), os quais gere atualmente.

A estratégia de investimento dos Fundos geridos pela FSG aponta para ativos *core* terciários, 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.

O ano de 2019 foi o primeiro ano de atividade completa para a FSG.

A atividade da FSG em 2019 ficou fundamentalmente marcada pela estabilização do novo enquadramento do IMOFID, enquanto fundo “core”, com a realização de um aumento de capital de cerca de 120 milhões de euros, que possibilitou a concretização de novos investimentos imobiliários de acordo com este enquadramento, e o início do processo de transformação do IMOFID em fundo de investimento imobiliário aberto, por forma a atrair capitais externos e potenciar um rápido crescimento do fundo, cuja materialização ocorrerá em 2020.

O final do ano de 2019 foi marcado pela extinção do processo do fundo Saudeinveste com a Autoridade da Concorrência (adiante designada por “AdC”), que em consequência da determinação da AdC em não permitir a gestão do fundo por uma entidade gestora detida pela Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A., foi deliberado a reassunção da gestão do fundo Saudeinveste pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A. O processo de transferência encontra-se em curso, esperando que se conclua no primeiro trimestre de 2020.

## 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.

Durante o ano de 2019, a atividade do Fundo focou-se na solidificação das relações com os inquilinos e na otimização dos serviços de manutenção e requalificação (quando necessário) dos imóveis que constituem o seu património.

A 20 de novembro de 2019 foi concretizado o aumento de capital do Fundo através da subscrição de 2.766.985 (dois milhões, setecentas e sessenta e seis mil, novecentas e oitenta e cinco) novas unidades de participação, contabilizando um montante total de 119.999.989 euros (cento e dezanove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove euros). Esta operação dotou o Fundo com recursos para adquirir, ainda durante o ano de 2019, 2 (dois) edifícios



de escritórios, um em Lisboa adquirido a 30 de dezembro de 2019 e outro no Porto adquirido a 26 de dezembro de 2019.

Na prossecução do objetivo de reestruturar o Fundo por forma a potenciar a sua rendibilidade e atratividade ao novo investimento, o IMOFID irá ser transformado num fundo de investimento imobiliário aberto. A 31 de dezembro de 2019, a FSG encontra-se a compilar o processo administrativo do pedido de transformação, o qual se espera que venha a ser instruído junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) ainda durante o primeiro trimestre de 2020.

Em 31 de dezembro de 2019, o IMOFID apresentava um Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) de 177.089.678 euros (cento e setenta e sete milhões, oitenta e nove mil, seiscentos e setenta e oito euros). O seu Ativo Total ascendia os 178.411.669 euros (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e onze mil, seiscentos e sessenta e nove euros), dos quais 126.210.091 euros (cento e vinte e seis milhões, duzentos e dez mil e noventa e um euros) 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 2019, a gestão do fundo esteve sujeita a um procedimento de controlo de concentrações promovido pela Autoridade da Concorrência (“AdC”), o qual, para além de limitar a atuação da FSG a meros atos de gestão corrente, foi alvo de uma decisão de extinção no final do ano com a reassunção da gestão do Fundo pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.. O processo de transferência de gestão irá ser submetido à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”), esperando-se que venha a estar concluído no primeiro trimestre de 2020.

Em 31 de dezembro de 2019, o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 157.399.397 euros (cento e cinquenta e sete milhões, trezentos e noventa e nove mil, trezentos e noventa e sete euros) e o valor do seu Ativo Total ascendeu os 173.829.701 euros (cento e setenta e três milhões, oitocentos e vinte e nove mil setecentos e um euros), dos quais 163.290.550 euros (cento e sessenta e três milhões,

duzentos e noventa mil quinhentos e cinquenta euros) corresponde aos valores dos ativos imobiliários e o restante, essencialmente a disponibilidades.

No decorrer do ano de 2019, o Fundo efetuou uma amortização de capital extraordinária no montante de 16.000.000 euros (dezasseis milhões), tendo deste modo reduzido o seu passivo bancário, o qual em 31 de dezembro de 2019 atingia os 14.900.000 euros (catorze milhões e novecentos mil euros).

#### **4. RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO**

Em 31 de dezembro de 2019, o Produto Bancário da FSG atingiu cerca de 1.267.784 euros (um milhão duzentos e sessenta e sete mil, setecentos e oitenta e quatro euros), e os custos operacionais totais no montante de 1.553.151 euros (um milhão, quinhentos e cinquenta e três mil cento e cinquenta e um euros) tendo obtido um Resultado Líquido negativo no montante de 233.571 euros (duzentos e trinta e três mil quinhentos e setenta e um euros).

Atendendo que o ano de 2019 foi o primeiro ano completo de atividade para a FSG, consideramos que não é razoável a comparação face aos três meses de atividade do ano de 2018.

Para o ano de 2020, a FSG. 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 FSG. declara que, de acordo com o disposto no artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais, durante o exercício de 2019 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 nº 5 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 2019, quaisquer dívidas em mora à Segurança Social.

## 7. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Resultado líquido negativo do exercício de 2019, no montante de 233.570,51 euros (duzentos e trinta e três mil quinhentos e setenta euros e cinquenta e um cêntimos), 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



A horizontal line with four handwritten signatures written across it. From left to right, the signatures are: a stylized signature starting with 'M', a signature starting with 'F', a signature starting with 'A', and a signature starting with 'J'.

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA NO EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(montantes expressos em euros)

| Notas  | 31-12-2019   |                                       | 31-12-2018        |                     |
|--|--|---------------------------------------|-------------------|---------------------|
|  | Valor antes de provisões, imparidades e amortizações | Provisões, imparidades e amortizações | Valor líquido     | Valor líquido       |
| <b>ATIVO</b>   |  |                                       |                   |                     |
| Caixa e disponibilidades em bancos centrais                      | 0,00   | 0,00                                  | 0,00              | 0,00                |
| Disponibilidades em outras instituições de crédito               | 3 229.696,86   | 0,00                                  | 229.696,86        | 837.127,11          |
| Ativos financeiros detidos para negociação                       | 0,00   | 0,00                                  | 0,00              | 0,00                |
| Ativos financeiros disponíveis para venda                        | 0,00   | 0,00                                  | 0,00              | 0,00                |
| Outros ativos financeiros ao justo valor                         | 4 3.721,89   | 0,00                                  | 3.721,89          | 0,00                |
| Investimentos detidos até à maturidade                           | 0,00   | 0,00                                  | 0,00              | 0,00                |
| Outros ativos tangíveis  | 5 93.888,00  | -44.090,72                            | 49.797,28         | 0,00                |
| Ativos intangíveis   | 6 77.121,00  | -27.849,25                            | 49.271,75         | 74.978,75           |
| Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos | 0,00   | 0,00                                  | 0,00              | 0,00                |
| Ativos por impostos correntes                                    | 0,00   | 0,00                                  | 0,00              | 0,00                |
| Ativos por impostos diferidos                                    | 7 262.784,32   | 0,00                                  | 262.784,32        | 202.898,00          |
| Outros ativos  | 8 215.405,59   | 0,00                                  | 215.405,59        | 131.817,01          |
| <b>TOTAL DE ATIVO</b>  | <b>882.617,66</b>                                    | <b>-71.939,97</b>                     | <b>810.677,69</b> | <b>1.246.820,87</b> |
| <b>PASSIVO</b>   |  |                                       |                   |                     |
| Recursos de outras instituições de crédito                       |  |                                       | 0,00              | 0,00                |
| Provisões  |  |                                       | 0,00              | 0,00                |
| Passivos por impostos correntes                                  | 7  |                                       | 0,00              | 10,52               |
| Outros passivos  | 9  |                                       | 307.541,67        | 510.103,82          |
| <b>TOTAL DE PASSIVO</b>  |  |                                       | <b>307.541,67</b> | <b>510.114,34</b>   |
| <b>CAPITAL PRÓPRIO</b>   |  |                                       |                   |                     |
| Capital  | 10   |                                       | 500.000,00        | 500.000,00          |
| Prémios de emissão   |  |                                       | 0,00              | 0,00                |
| Outros instrumentos de capital                                   | 10   |                                       | 1.000.000,00      | 1.000.000,00        |
| Ações próprias   |  |                                       | 0,00              | 0,00                |
| Outras reservas e resultados transitados                         | 10   |                                       | -763.293,47       | 0,00                |
| Resultado do exercício   | 10   |                                       | -233.570,51       | -763.293,47         |
| <b>TOTAL DO CAPITAL</b>  |  |                                       | <b>503.136,02</b> | <b>736.706,53</b>   |
| <b>TOTAL PASSIVO + CAPITAL PRÓPRIO</b>                           |  |                                       | <b>810.677,69</b> | <b>1.246.820,87</b> |

CONTABILISTA CERTIFICADO

cc. 83559

Elisabete Martins Santos

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DO RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO FINDO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

*(montantes expressos em euros)*

|  | Notas | 31-12-2019          | 31-12-2018         |
|--|-------|---------------------|--------------------|
| Juros e rendimentos similares                                |       | 0,00                | 0,00               |
| Juros e encargos similares                                   | 11    | -330,75             | 0,00               |
| <b>MARGEM FINANCEIRA</b>                                     |       | <b>-330,75</b>      | <b>0,00</b>        |
| Rendimentos de serviços e comissões                          | 12    | 1.275.943,44        | 146.521,49         |
| Encargos com serviços e comissões                            | 12    | -452,24             | -7.599,18          |
| Outros resultados de exploração                              | 13    | -7.376,05           | -1.343,45          |
| <b>PRODUTO BANCÁRIO</b>                                      |       | <b>1.267.784,40</b> | <b>137.578,86</b>  |
| Custos com pessoal   | 14    | -1.095.865,24       | -692.018,86        |
| Gastos gerais administrativos                                | 15    | -387.488,25         | -409.598,70        |
| Amortizações do exercício                                    | 5 e 6 | -69.797,72          | -2.142,25          |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS</b>                           |       | <b>-285.366,81</b>  | <b>-966.180,95</b> |
| Impostos correntes   | 7     | -8.090,02           | -10,52             |
| Impostos diferidos   | 7     | 59.886,32           | 202.898,00         |
| <b>RESULTADO APOS IMPOSTOS</b>                               |       | <b>-233.570,51</b>  | <b>-763.293,47</b> |
| Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas |       | 0,00                | 0,00               |
| <b>RESULTADO LIQUIDO DO EXERCÍCIO</b>                        |       | <b>-233.570,51</b>  | <b>-763.293,47</b> |

CONTABILISTA CERTIFICADO

Elisabete Martins Santos

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO









**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO  
DE 2019 E 2018**

(montantes expressos em euros)

|   | 31-12-2019         | 31-12-2018          |
|---|--------------------|---------------------|
| <b>ATIVIDADE OPERACIONAL</b>  |                    |                     |
| Comissões recebidas   | 1.136.213,23       | 91.357,56           |
| Comissões pagas   | -452,24            | -7.599,18           |
| Pagamentos a empregados e fornecedores                                  | -1.364.356,08      | -746.537,78         |
| Outros pagamentos e recebimentos  | -29.106,30         | -93,49              |
| Pagamento de Impostos   | -347.212,99        | 0,00                |
| Pagamento de impostos sobre os lucros                                   | 0,00               | 0,00                |
| Variação dos ativos e passivos operacionais                             |                    |                     |
| (-) Aumento / diminuição de ativos financeiros detidos para negociação  | 0,00               | 0,00                |
| (-) Aumento / diminuição de ativos financeiros detidos até à maturidade | 0,00               | 0,00                |
| (-) Aumento / diminuição de créditos a clientes                         | 0,00               | 0,00                |
| (-) Aumento / diminuição de outros passivos                             | 0,00               | 0,00                |
| (-) Aumento / diminuição de impostos (outros)                           | 0,00               | 0,00                |
| (-) Aumento / diminuição de Locação operacional                         | 51.797,28          | 0,00                |
| <b>FLUXO DA ATIVIDADE OPERACIONAL</b>                                   | <b>-604.914,38</b> | <b>-662.872,89</b>  |
| <b>ATIVIDADE DE INVESTIMENTO</b>  |                    |                     |
| Investimento em subsidiárias e associadas                               | 0,00               | 0,00                |
| Aquisição de ativos tangíveis   | -4.478,64          | 0,00                |
| Aquisição de ativos intangíveis   | 0,00               | 0,00                |
| Abates, regularizações e alienações                                     | 0,00               | 0,00                |
| <b>FLUXO DA ATIVIDADE DE INVESTIMENTO</b>                               | <b>-4.478,64</b>   | <b>0,00</b>         |
| <b>ATIVIDADE DE FINANCIAMENTO</b>                                       |                    |                     |
| Recebimentos respeitantes a:  |                    |                     |
| Capital   | 0,00               | 500.000,00          |
| Outras operações de capital   | 0,00               | 1.000.000,00        |
| Pagamentos resultantes de locação                                       | -49.841,28         | 0,00                |
| <b>FLUXO DA ATIVIDADE DE FINANCIAMENTO</b>                              | <b>0,00</b>        | <b>1.500.000,00</b> |
| <b>TOTAL</b>  | <b>-609.393,02</b> | <b>837.127,11</b>   |
| <b>VARIAÇÕES DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES</b>                           |                    |                     |
| Caixa e seus equivalentes no início do período                          | 837.127,11         | 0,00                |
| Caixa e seus equivalentes no fim do período                             | 227.734,09         | 837.127,11          |
|   | <b>-609.393,02</b> | <b>837.127,11</b>   |

CONTABILISTA CERTIFICADO

C. 83559

Elisabete Martins Santos

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(montantes expressos em euros)

|   | 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      |
| Aplicação do resultado líquido de exercícios anteriores | 0,00       | 0,00                           | 0,00          | 0,00            | -763.293,47            | 763.293,47                     | 0,00            |
| Prestações Suplementares                                | 0,00       | 0,00                           | 0,00          | 0,00            | 0,00                   | 0,00                           | 0,00            |
| Resultado líquido do exercício                          | 0,00       | 0,00                           | 0,00          | 0,00            | 0,00                   | -233.570,51                    | -233.570,51     |
| Saldos em 31 dezembro 2019                              | 500.000,00 | 1.000.000,00                   | 0,00          | 0,00            | -763.293,47            | -233.570,51                    | 503.136,02      |

CONTABILISTA CERTIFICADO

CC.8355A

Isabelte Martins Santos

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*Mário José Fernandes*



## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

### INTRODUÇÃO

A Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário, S.A. (“Sociedade”), com sede em Largo do Chiado n.º 8 1.º andar 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 17 os respetivos saldos e transações com as partes relacionadas.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 21 de fevereiro de 2020. 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) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho, transposto para o ordenamento nacional pelo Decreto-Lei n.º 35/2005, de 17 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 237/2008, de 15 de dezembro e nos termos do Aviso n.º 5/2015, 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.

Relativamente às alterações às IFRS e novas interpretações a serem adotadas em exercícios económicos iniciados em ou após 1 de janeiro de 2019, 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 2019, a Sociedade não procedeu à sua adoção antecipada.

Em 2019, a Sociedade Gestora adotou os requisitos da IFRS 16, sendo esta aplicada a todos os contratos de locação em vigor. Os contratos de locação identificados que requerem estimar um ativo por direito de uso e um passivo por locação, são o contrato de arrendamento de bens imóveis (renda do escritório) e os contratos de viaturas que estão afetos à atividade da Sociedade.

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 tangíveis e intangíveis

Os ativos tangíveis e 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 de acordo com as taxas máximas definidas pelo decreto Regulamentar nº25/2009, de 14 de setembro, em regime de duodécimos.

De acordo com o artigo 33.º do Código do IRC, as depreciações dos elementos do ativo, cujo valor unitário não ultrapasse EUR 1.000 (mil euros), são efetuadas na totalidade no período de tributação do respetivo custo de aquisição.

c) Locações

As locações são reconhecidas de acordo com os princípios definidos na IFRS 16 – Locações.

Consideram-se contratos de locação financeira, os contratos que contêm o direito de controlar a utilização de um ativo identificado durante um certo período de tempo, em troca de uma retribuição.

Na data de início de uma locação, o locatário reconhece um passivo pela obrigação de efetuar pagamentos ao locatário e um ativo que representa o direito de uso do ativo subjacente durante o prazo da locação. Os arrendatários serão obrigados a reconhecer separadamente os juros sobre o passivo de arrendamento e a depreciação sobre o ativo de direito de uso.

Na transição a Sociedade está a aplicar a abordagem simplificada, não reexpressando a informação comparativa. A Sociedade optou por aplicar a norma a contratos anteriormente identificados como arrendamentos de acordo com o IAS 17 e o IFRIC 4. A Sociedade não está a aplicar a norma a contratos que não tenham sido previamente identificados como contendo um arrendamento aplicando o IAS 17 e o IFRIC 4.

A Sociedade vai optar por utilizar as isenções aplicáveis à norma sobre contratos de locação para os quais os termos do arrendamento terminam dentro de 12 meses a partir da data da aplicação inicial (com exceção das locações relativas a arrendamento de imóveis e viaturas), e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor. A Sociedade elegeu ainda a opção de separar as locações das componentes que não são locação (serviço) e considerar apenas a componente de locação na aplicação desta norma.

d) 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 2019, 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).



e) 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:

- IMOFID: 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, nos seguintes termos:

(i) À parcela do valor líquido global do Fundo inferior ou igual a EUR 300.000.000,00 (trezentos milhões de euros, aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 1,00% (um por cento).

(ii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a EUR 300.000.000,00 (trezentos milhões de euros) e igual ou inferior a EUR 500.000.000,00 (quinhentos milhões de euros), aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,70% (zero virgula sete por cento).

(iii) À parcela do valor líquido global do Fundo superior a EUR 500.000.000,00 (quinhentos milhões de euros), aplicar-se-á uma taxa nominal anual de 0,50% (zero virgula cinco por cento).

- 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.



Os ativos por impostos diferidos foram reconhecidos na expectativa razoável de que existirão lucros tributáveis futuros disponíveis para que os ativos por impostos diferidos sejam revertidos.

O ativo por imposto diferido reconhecido pela sociedade corresponde ao valor do imposto relativo aos prejuízos fiscais dos dois primeiros anos de atividade. Face ao aumento do volume dos fundos sob de gestão que ocorreu no decorrer do exercício de 2019, no fundo IMOFID, e às perspectivas do seu crescimento futuras previstas para os anos 2020 a 2024 é expectável que o ativo por imposto diferido seja revertível nos próximos 2 anos.

Adicionalmente a sociedade gestora encontra-se a preparar os processos de submissão ao regulador de um novo fundo perspetivando o seu início de atividade no decorrer do mês de outubro de 2020. Este novo veículo de investimento e as suas perspectivas de crescimento à data contribuirão positivamente para a recuperação do ativo por imposto diferido.

### **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 dos exercício de 2019 e 2018 não foi remunerado e apresentou a seguinte evolução:

|                   | 2019              | 2018              |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Numerário         | -                 | -                 |
| Depósitos à Ordem | 229.696,86        | 837.127,11        |
|                   | <u>229.696,86</u> | <u>837.127,11</u> |

### **4. OUTROS ATIVOS FINANCEIROS AO JUSTO VALOR**

Esta rubrica diz respeito às contribuições para o Fundo de Compensação de Trabalho (FCT). O FCT é um fundo de capitalização individual, financiado pelas entidades empregadoras por meio de contribuições mensais, constituindo uma poupança a que encontram vinculadas, por forma a fazer face ao pagamento de até 50% do valor da compensação a que os trabalhadores abrangidos pelo novo regime venham a ter direito na sequência da cessação do contrato de trabalho.

|  | 2019            | 2018        |
|--|-----------------|-------------|
| Outros Ativos Financeiros ao Justo Valor |                 |             |
| FCT                                      | 3.721,89        | 0,00        |
|  | <u>3.721,89</u> | <u>0,00</u> |

## 5. ATIVOS TANGÍVEIS

O movimento ocorrido na rubrica Outros Ativos Tangíveis durante o período 2019, foi o seguinte:

| OUTROS ATIVOS TANGÍVEIS                  | 31-12-2018  |                         | Movimentos em 2019   |                         |                     |                           |                         | 31-12-2019       |                         |                  |
|--|-------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
|  | Valor bruto | Amortizações acumuladas | Adoção Norma IFRS 16 |                         | Aumentos Aquisições | Amortizações do exercício | Abates e regularizações | Valor bruto      | Amortizações acumuladas | Valor líquido    |
|  |             |                         | Valor bruto          | Amortizações acumuladas |                     |                           |                         |                  |                         |                  |
| Mobiliário                               | 0,00        | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                    | 4.478,64            | -4.478,64                 | 0,00                    | 4.478,64         | -4.478,64               | 0,00             |
| Viaturas da Frota em loc. Operacional    | 0,00        | 0,00                    | 47.772,15            | 0,00                    | 13.461,26           | -15.461,26                | 0,00                    | 61.233,41        | -15.461,26              | 45.772,15        |
| Terrenos e Edifícios em loc. Operacional | 0,00        | 0,00                    | 4.025,13             | 0,00                    | 24.150,82           | -24.150,82                | 0,00                    | 28.175,95        | -24.150,82              | 4.025,13         |
|  | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>51.797,28</b>     | <b>0,00</b>             | <b>42.090,72</b>    | <b>-44.090,72</b>         | <b>0,00</b>             | <b>93.888,00</b> | <b>-44.090,72</b>       | <b>49.797,28</b> |

O efeito da adoção da IFRS 16 a partir de 1 de janeiro de 2019 (aumentos/diminuições) é a seguinte:

### ATIVO:

|  |                  |
|--|------------------|
| Ativos Direito de Uso                  | 45.772,15        |
| Terrenos e edifícios                   | 4.025,13         |
| <b>Total dos ajustamentos em Ativo</b> | <b>49.797,28</b> |

### PASSIVO:

|  |                  |
|--|------------------|
| Fornecedores em Locação Operacional      | 45.471,58        |
| Outros Juros e encargos similares        | 4.369,70         |
| <b>Total dos ajustamentos em Passivo</b> | <b>49.841,28</b> |

### CAPITAL PRÓPRIO

|  |               |
|--|---------------|
| Resultado líquido do exercício                   | -44,00        |
| <b>Total dos ajustamentos em Capital Próprio</b> | <b>-44,00</b> |

## 6. ATIVOS INTANGÍVEIS

O movimento ocorrido na rubrica Outros Ativos Tangíveis durante o período 2019, foi o seguinte:

| ATIVOS INTANGÍVEIS                        | 31-12-2018       |                         | Movimentos em 2019  |                           |                         | 31-12-2019       |                         |                  |
|---|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
|   | Valor bruto      | Amortizações acumuladas | Aumentos Aquisições | Amortizações do exercício | Abates e regularizações | Valor bruto      | Amortizações acumuladas | Valor líquido    |
| Sistema automático de tratamento de dados | 77.121,00        | -2.142,25               | 0,00                | -25.707,00                | 0,00                    | 77.121,00        | -27.849,25              | 49.271,75        |
|   | <b>77.121,00</b> | <b>-2.142,25</b>        | <b>0,00</b>         | <b>-25.707,00</b>         | <b>0,00</b>             | <b>77.121,00</b> | <b>-27.849,25</b>       | <b>49.271,75</b> |

*Idro*  
*João*  
*Leonor*

## 7. ATIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS

Os saldos dos ativos e passivos por impostos a 31 de dezembro de 2019 e 2018 são os seguintes:

|  | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| Ativos por imposto corrente                          | 0,00              | 0,00              |
| Passivos por imposto corrente                        | 0,00              | -10,52            |
| <b>Sub-total imposto corrente</b>                    | <b>0,00</b>       | <b>-10,52</b>     |
| Ativos por imposto diferido (diferenças temporárias) | 0,00              | 0,00              |
| Ativos por imposto diferido (Prejuízos fiscais)      | 0,00              | 0,00              |
| 2018   | 202.898,00        | 202.898,00        |
| 2019   | 59.886,32         | 0,00              |
| Passivos por imposto diferido                        | 0,00              | 0,00              |
| <b>Sub-total imposto diferido</b>                    | <b>262.784,32</b> | <b>202.898,00</b> |
| <b>Total imposto</b>                                 | <b>262.784,32</b> | <b>202.887,48</b> |

O valor do ativo por imposto diferido, no montante de EUR 262.784,32 tem como base o montante de prejuízos fiscais apurados nos anos de 2019 e 2018 e foi calculado em função da legislação fiscal aplicável.

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

|  | 2019           |                   | 2018           |                    |
|--|----------------|-------------------|----------------|--------------------|
|  | Taxa           | Imposto           | Taxa           | Imposto            |
| Resultado Antes de Impostos              |                | -285.366,81       |                | -966.180,95        |
| Imposto Apurado com base na taxa nominal | 21,00%         | -59.927,03        | 21,00%         | -202.898,00        |
| Custos não aceites                       | 0,01%          | 40,71             | 0,000%         | 0,00               |
| <b>Imposto Diferido</b>                  |                | <b>-59.886,32</b> |                | <b>-202.898,00</b> |
| IRC Correções exercícios anteriores      | 0,00%          | 10,52             | 0,000%         | 0,00               |
| Despesas de representação                | 2,831%         | 8.079,50          | 0,001%         | 10,52              |
| <b>Imposto Corrente</b>                  |                | <b>8.090,02</b>   |                | <b>10,52</b>       |
|  | <b>23,842%</b> | <b>-51.806,82</b> | <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

*[Handwritten signatures and initials]*

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.

## 8. OUTROS ATIVOS

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

|                                  | 2019              | 2018              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rendimentos a receber            |                   |                   |
| Comissões de Gestão              | 195.044,14        | 55.163,93         |
| Despesas com encargo diferido    |                   |                   |
| Rendas                           | 0,00              | 2.000,00          |
| Licenças e software              | 17.051,45         | 17.064,84         |
| Assinatura de Jornais e Revistas | 3.310,00          | 0,00              |
| Outras operações a regularizar   | 0,00              | 57.588,24         |
|                                  | <b>215.405,59</b> | <b>131.817,01</b> |

## 9. OUTROS PASSIVOS

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

|   | 2019              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|
| Credores e outros recursos              |                   |                   |
| Setor público administrativo            | 35.778,69         | 42.716,99         |
| Remunerações a pagar                    | 0,00              | 147,20            |
| Outras operações - Filiais              | 36.311,46         | 29.171,79         |
| Locação Operac. Forneced de Ativos Tang | 45.471,58         | 0,00              |
| Outros Juros e encargos similares       | 4.369,70          | 0,00              |
| Seguros de doença                       | 53,28             | 0,00              |
| Fornecedores de serviços e bens         | 17.315,61         | 310.988,46        |
| Outros encargos a pagar                 |                   |                   |
| Por gastos com o pessoal                | 150.256,85        | 119.699,38        |
| Por gastos gerais administrativos       | 17.984,50         | 7.380,00          |
|   | <b>307.541,67</b> | <b>510.103,82</b> |

*Handwritten signatures and initials:*  
JE, Emar, @, BAW, L

## 10. CAPITAL

Esta rubrica tem a seguinte composição:

|                                | 2019              | 2018              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capital                        | 500.000,00        | 500.000,00        |
| Prestações suplementares       | 1.000.000,00      | 1.000.000,00      |
| Outras Reservas                |                   |                   |
| Resultados Transitados         | -763.293,47       | 0,00              |
| Resultado Líquido do Exercício | -233.570,51       | -763.293,47       |
|                                | <b>503.136,02</b> | <b>736.706,53</b> |

O capital social da Sociedade, no montante de EUR 500.000,00, é representado por 100.000 ações nominativas, com o valor nominal de EUR 5,00 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.

Os resultados transitados registados em 2019 correspondem ao valor da aplicação do resultado líquido negativo do ano de 2018.

## 11. JUROS, RENDIMENTOS SIMILARES E ENCARGOS SIMILARES

Nos exercícios de 2019 e 2018, esta rúbrica tem a seguinte composição:

|                               | 2019           | 2018        |
|-------------------------------|----------------|-------------|
| Juros e rendimentos similares | 0,00           | 0,00        |
| Juros e encargos similares    | -330,75        | 0,00        |
|                               | <b>-330,75</b> | <b>0,00</b> |

Os juros e encargos similares dizem respeito ao reconhecimento do juro sobre o passivo da locação e a depreciação do “ativo direito de uso” no âmbito da aplicação da IFRS16.

## 12. RESULTADOS DE SERVIÇO E COMISSÕES

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

|                                     | 2019                | 2018              |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Rendimentos de serviços e comissões | 1.275.943,44        | 146.521,49        |
| Encargos com serviços e comissões   | -452,24             | -7.599,18         |
|                                     | <b>1.275.491,20</b> | <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 durante o exercício de 2019 e 2018.

## 13. OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

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

|                                 | 2019             | 2018             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Outros Resultados de Exploração | -7.376,05        | -1.343,45        |
|                                 | <b>-7.376,05</b> | <b>-1.343,45</b> |

## 14. CUSTOS COM O PESSOAL

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

|  | 2019                | 2018              |
|--|---------------------|-------------------|
| Remunerações órgãos de gestão e fiscalização | 364.957,64          | 114.489,80        |
| Remunerações aos empregados                  | 510.907,73          | 429.708,39        |
| Encargos sociais obrigatórios                | 192.204,46          | 119.630,62        |
| Outros custos com o pessoal                  | 27.795,41           | 28.190,05         |
|  | <b>1.095.865,24</b> | <b>692.018,86</b> |

Quadros de pessoal da Sociedade:

|  | Número de colaboradores |                 |
|--|-------------------------|-----------------|
|  | Remunerados             | Não remunerados |
| Órgãos Sociais - Conselho de Administração | 4                       | 0               |
| Colaboradores                              | 9                       | 0               |
|  | <b>13</b>               | <b>0</b>        |

*[Handwritten signatures and initials]*

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

### 15. GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

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

|                                      | 2019              | 2018              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Com fornecimentos                    |                   |                   |
| Outros fornecimentos de terceiros    | 720,41            | 62,56             |
| Com serviços                         |                   |                   |
| Rendas de instalações                | 0,00              | 20.000,00         |
| Comunicações                         | 5.382,97          | 5.344,39          |
| Deslocações, estadas e representação | 5.305,85          | 233,60            |
| Transportes                          | 291,88            | 525,27            |
| Formação de pessoal                  | 3.036,00          | 25.513,80         |
| Serviços especializados              |                   |                   |
| Avenças e honorários                 | 136.200,33        | 53.459,23         |
| Informática                          | 176.175,50        | 83.341,10         |
| Auditoria                            | 21.383,55         | 7.380,00          |
| Avaliadores externos                 | 29.089,50         | 3.690,00          |
| Outros serviços de terceiros         | 9.902,26          | 210.048,75        |
|                                      | <b>387.488,25</b> | <b>409.598,70</b> |

### 16. ATIVOS GERIDOS

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os valores geridos pela Sociedade tem a seguinte composição:

|                                      | 2019                  | 2018                  |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Valores administrados pela Sociedade |                       |                       |
| FIIF IMOFID                          | 177.089.677,76        | 55.340.696,09         |
| FIIF Saudeinveste                    | 157.399.397,29        | 145.314.432,62        |
|                                      | <b>334.489.075,05</b> | <b>200.655.128,71</b> |

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



## 17. RELATO POR SEGMENTOS

No decorrer dos exercícios de 2018 e 2019 a atividade da Sociedade enquadrou-se na gestão de fundos de investimento imobiliários.

## 18. ENTIDADES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os saldos e transações com as entidades relacionadas são os seguintes:

|  | 2019                                    |                                  |  |                              | 2018                                  |                                  |
|--|---|----------------------------------|--|------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
|  | Fidelidade - Companhia de Seguros, S.A. | Fidelidade Property Europe, S.A. | E.A.P.S. - Empresa de Análise de Prevenção e Segurança, S.A. | Longrun Portugal, SGPS, S.A. | Fidelidade - Companhia de Seguros, SA | Fidelidade Property Europe, S.A. |
| <b>Ativo</b>   |   |                                  |  |                              |                                       |                                  |
| Terrenos e Edifícios em Locação Operacional                          | 4.025,00                                | 0,00                             | 0,00   | 0,00                         | 57.312,95                             | 0,00                             |
| <b>Passivo</b>   |   |                                  |  |                              |                                       |                                  |
| Outros Passivos  | -17.860,70                              | -13.614,93                       | -260,01  | -8.079,50                    | -311.329,30                           | -13.646,52                       |
| <b>Gastos e Perdas</b>   |   |                                  |  |                              |                                       |                                  |
| Juros de Ativos em Locação Operacional - Terrenos e Edifícios        | 96,78                                   |                                  |  |                              |                                       |                                  |
| Custos com pessoal   | 178.072,25                              | 150.012,95                       |  |                              | 31.050,40                             | 24.936,79                        |
| Outros gastos administrativos  | 1.379,88                                | 186,18                           | 260,01   |                              | 20.000,00                             | 0,00                             |
| Depreciações de ativos em Locação Operacional - Terrenos e Edifícios | 24.150,82                               |                                  |  |                              |                                       |                                  |
|  | 189.864,03                              | 136.584,20                       | 0,00   | -8.079,50                    | -202.965,95                           | 11.290,27                        |

## 19. REMUNERAÇÕES DOS ÓRGÃOS SOCIAIS

A Comissão de remunerações é responsável pela aprovação da remuneração dos membros dos Órgãos Sociais, de acordo com critérios estabelecidos pelo acionista.

As remunerações e benefícios pagos aos membros dos Órgãos Sociais durante o exercício de 2019 têm a seguinte composição:

| Membros do Conselho de Administração   | Valor Rem. Fixa (EUR) | Observações      |
|--|-----------------------|------------------|
| Francisco Xavier da Conceição Cordeiro | 25.014,81             | Desde 01.07.2019 |
| Manuel Facco Vianna Álvares de Calvão  | 116.000,00            |                  |
| Eduard Otero-Molins                    | 136.478,11            |                  |
| Armando António do Poço Pires          | 28.000,00             |                  |
|  | <b>305.492,92</b>     |                  |

As remunerações pagas aos membros do Conselho Fiscal da Sociedade durante o exercício de 2019 tem a seguinte composição:

| <b>Membros do Conselho Fiscal</b>     | <b>Valor (EUR)</b> | <b>Observações</b> |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| João Correia de Oliveira              | 16.800,00          | Desde 01.03.2018   |
| Francisco Maria Soares Lopes Figueira | 14.000,00          | Desde 01.03.2018   |
| José Cardoso Lameiras                 | 14.000,00          | Desde 01.03.2018   |
| Isabel Gomes de Novais Paiva          | 0,00               | (Suplente)         |
|                                       | <b>44.800,00</b>   |                    |

## **20. 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.

## **21. OUTRAS INFORMAÇÕES**

Os honorários da Ernst & Young, SROC, S.A., Revisor Oficial de Contas da Sociedade, relativos ao exercício de 2019 ascendem a EUR 14.550, dos quais EUR 8.000 relativos à Auditoria e revisão legal de contas e EUR 6.550 relativos a outros serviços de garantia e fiabilidade. Aos valores mencionados acresce o IVA à taxa em vigor.

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.

## **22. 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.

### **A AVALIAÇÃO DO IMPACTO DO SURTO COVID-19**

Desde o surto da Doença do Coronavírus 2019 ("COVID-19") que surgiu na China em janeiro de 2020, a prevenção e controlo do COVID-19 tem vindo a decorrer maioritariamente na China e à escala global considerando os riscos de contágio da doença. A Sociedade implementará seriamente os requisitos e orientações da Organização Mundial de Saúde e todas as indicações das autoridades estatais e regulatórias e reforçará o apoio à prevenção e controlo epidémicos.

O COVID-19 tem impactos económicos ao nível nacional e global existindo já perdas significativas nos mercados globais que podem afetar a qualidade ou os rendimentos dos ativos de crédito e dos ativos de investimento da Sociedade e o grau de impacto depende da situação das medidas preventivas epidémicas, da duração da epidemia e da implementação das políticas regulamentares.

Trata-se de um evento subsequente, não ajustável, que até à presente data, a avaliação ainda está em curso.

A Sociedade continuará a acompanhar a evolução do COVID-19, avaliando e agindo ativamente aos seus impactos na posição financeira e nos resultados da Sociedade.

#### **CONTABILISTA CERTIFICADO**

Elisabete Martins Santos

#### **CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

MARCEL - Fátima Amalho



# Relatório de Governo Societário Ano 2019

## 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 2019, 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, PERCENTAGEM DE CAPITAL SOCIAL CORRESPONDENTE E PERCENTAGEM DE DIREITOS DE VOTO A QUE CORRESPONDERIAM AS AÇÕES PRÓPRIAS

Em 31 de dezembro de 2019, a Sociedade não detinha quaisquer ações próprias.

###### 4. REGIME A QUE SE ENCONTRE SUJEITA A RENOVACÃO 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.



Handwritten signature and initials, possibly indicating approval or completion of the document.

**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 2019, 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 2019, os membros dos órgãos de administração e de fiscalização da Sociedade não detinham quaisquer ações da Sociedade.

Em 31 de dezembro de 2019, 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 2019, 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,

Fato  
L  
E  
V

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.

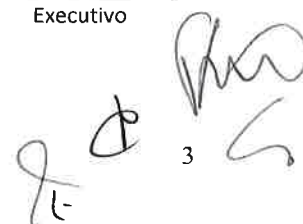
As vagas ou impedimentos que ocorram no Conselho de Administração são preenchidas por cooptação até que a primeira Assembleia Geral sobre elas proveja definitivamente.

**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 2019, 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   |

 3

|                                       |       |            |           |                              |
|---------------------------------------|-------|------------|-----------|------------------------------|
| 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 |

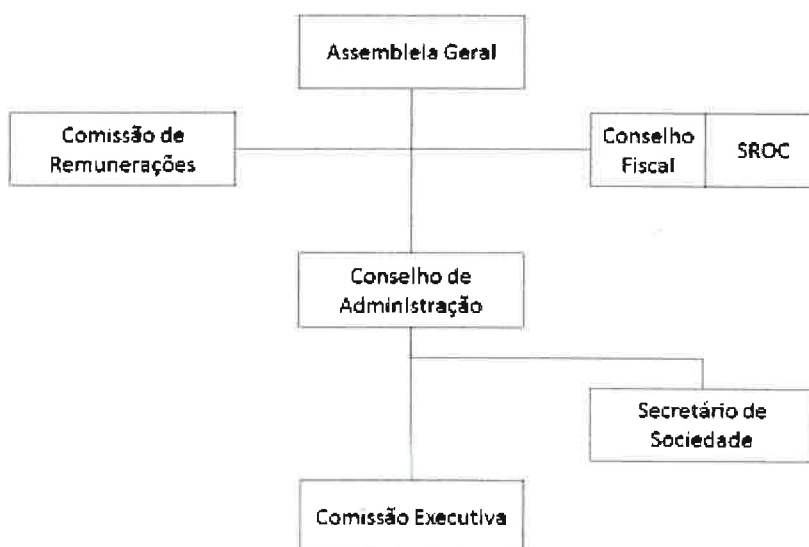
Em 28 de fevereiro de 2018, o Conselho de Administração nomeou, de entre os seus membros, uma Comissão Executiva, nos termos previstos no artigo 407º n.ºs 3 e 4 do Código das Sociedades Comerciais e no artigo 15º dos Estatutos da Sociedade, composta por três membros. A Comissão Executiva desempenha todas 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 2019, 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 2019:



Conselho de Administração

*Facco*  
*Q. V.*



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 2019, 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.

  
  
5  


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

Para além dos trabalhos de revisão legal de contas e auditoria, a Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A. presta os seguintes serviços exigidos por lei:

- Relatório sobre o sistema de controlo interno subjacente ao Relato Financeiro da Sociedade, nos termos da alínea b) do n.º 5 do artigo 25.º do Aviso n.º 5/2008 do Banco de Portugal.
- Relatório para o Conselho Fiscal da Sociedade, no âmbito do reporte ao Banco de Portugal sobre a adequação e eficácia do sistema de controlo interno, conforme previsto na alínea a) do n.º 5 do artigo 25.º do Aviso n.º 5/2008, do Banco de Portugal.

Para além do trabalho acima exigido, a Ernst & Young Audit & Associados – SROC, S.A. não presta, de forma recorrente, outro tipo de serviços à Sociedade ou a sociedades que com ela se encontrem em relação de domínio.

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.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

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 perspetivas 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 2019 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 2019 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 2019.

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 | 25.014,81 €         | Desde 01.07.2019 |
| Manuel Facco Vianna Álvares de Calvão  | 116.000,00 €        |                  |
| Eduard Otero- Molins                   | 136.478,11 €        |                  |
| Armando António do Poço Pires          | 28.000,00 €         |                  |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>305.492,92 €</b> |                  |

Dado que 2019 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 2019.

**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 2019, de forma agregada e individual, pelos membros do Conselho Fiscal da Sociedade, consta do Quadro seguinte:

| Membros do Conselho Fiscal | Valor (€) | Observações |
|----------------------------|-----------|-------------|
|----------------------------|-----------|-------------|

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "Faw" and other illegible marks.

|                                       |                    |                  |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|
| João Correia de Oliveira              | 16.800,00 €        | Desde 01.03.2018 |
| Francisco Maria Soares Lopes Figueira | 14.000,00 €        | Desde 01.03.2018 |
| José Cardoso Lameiras                 | 14.000,00 €        | Desde 01.03.2018 |
| Isabel Gomes de Novais Paiva          | 0                  | (Suplente)       |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>44.800,00 €</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 18 às demonstrações financeiras.



## 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 2019 (que evidencia um total de 810.677,69 euros e um total de capital próprio de 503.136,02 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 233.570,51 euros), a Demonstração dos Resultados e do Rendimento Integral, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, 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 da Fidelidade - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Imobiliário, S.A. em 31 de dezembro de 2019, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, 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.

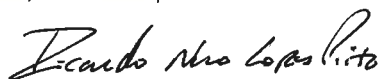
## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### 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, 13 de março de 2020

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 2019**

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 2020.

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 2019**

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 2020.

O CONSELHO FISCAL,

  
João Correia de Oliveira - Presidente

  
Francisco Maria Soares Lopes Figueira - Vogal

  
José Cardoso Lameiras - Vogal