



Fundger

Fundo de Investimento Imobiliário

FUNDIMO

Relatório e Contas

2016

primeiro semestre

RELATÓRIO DE GESTÃO

ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

O início de 2016 foi marcado por um agravamento dos receios quanto ao crescimento das economias emergentes, sobretudo da economia chinesa, pelas dúvidas quanto ao impacto da quebra abrupta das cotações das principais matérias-primas e, não menos relevante, quanto ao contexto tendencialmente menos expansionista da política monetária dos EUA. Nessa altura, a aposta em ativos de menor risco provocou quedas generalizadas nos índices acionistas mundiais, com o índice MSCI global a atingir, em meados de fevereiro, o nível mais baixo em quase três anos.

No entanto, ainda no decurso do primeiro trimestre, assistiu-se a uma gradual melhoria do sentimento, em consequência da implementação de mais incentivos por parte de responsáveis chineses, do esperado reforço dos estímulos monetários por parte do Banco Central Europeu (BCE), e da convicção que a Reserva Federal norte-americana (Fed) poderia assumir um menor ritmo na política de aumento da taxa de juro diretora em 2016.

No final de junho, o resultado do referendo no Reino Unido, favorável à saída da União Europeia (UE), agravou novamente os índices de incerteza, quer no campo político quer no campo económico. Após alguns dias de forte retração dos ativos de risco e procura por títulos considerados de refúgio, assistiu-se a uma nova retoma do sentimento nos mercados devido ao aumento das expectativas dos investidores, de que a ação dos principais bancos centrais passará de novo pelo reforço dos estímulos monetários durante o segundo semestre do ano.

A economia dos EUA registou um crescimento de 1,1%, em cadeia anualizado, durante o primeiro trimestre do ano, assinalando o terceiro trimestre consecutivo de moderação. No segundo trimestre assistiu-se a uma substancial melhoria da atividade económica, impulsionada pelo consumo das famílias e pelo setor da construção. No mercado de trabalho, a taxa de desemprego encerrou a primeira metade do ano nos 4,9%, 0,1 p.p. inferior ao nível do final do ano passado. O destaque negativo voltou a ir para a formação bruta de capital fixo. No que respeita à inflação, o crescimento dos preços no consumidor, na vertente subjacente, permaneceu nos seis meses até junho sempre acima de 2,0%, algo que já não era observado desde 2008.

Na Zona Euro, o PIB da região registou, ainda no primeiro trimestre, o décimo segundo trimestre consecutivo de expansão e o mais forte do último ano. O produto da região cresceu 2,4%, em cadeia e anualizado, um desempenho superior ao observado nos EUA e no Reino Unido, algo que nos últimos cinco anos acontecera apenas uma vez, salientando-se o forte contributo da procura interna. No segundo trimestre, os indicadores permaneceram estáveis, acima do registado nas outras economias desenvolvidas e nas economias de mercado emergentes. No que respeita à inflação, a variação homóloga encerrou o semestre em 0,1%, valor abaixo do objetivo de 2,0% fixado pelo BCE pelo 41º mês consecutivo.

Noutras geografias, o ritmo de expansão do produto mundial permaneceu inferior ao que era esperado no início do ano. Diversos organismos supranacionais reviram em baixa as projeções para o crescimento do PIB mundial de 2016, admitindo que este deva ser próximo de 3,0%, valor idêntico ao registado em 2015.

Em Portugal, no primeiro trimestre, o PIB desacelerou de 1,3%, no período homólogo, para 0,9%. A procura interna, sobretudo o consumo privado, continuou a liderar o crescimento. No mercado laboral, a taxa de desemprego do primeiro trimestre fixou-se em 12,4%, 0,2 p.p. acima do verificado no final do ano passado. No que concerne à inflação, a variação homóloga conservou-se num registo médio de 0,5% durante todo o primeiro semestre, em linha com o registado em 2015.

MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL

As taxas de juro diminutas, conjugadas com uma atuação expansionista e acomodatória por parte dos Bancos Centrais, continuam a impactar diretamente nas várias classes de ativos, sustentando valorizações, retornos mais baixos e riscos mais elevados. Este enquadramento tem promovido uma compressão das yields imobiliárias nas principais *gateway cities* mundiais (impondo aos investidores que procuram mais retorno a aposta em mercados periféricos), uma correspondente subida dos preços, uma diminuição das taxas de rentabilidade e um estreitamento dos spreads.

Neste contexto, a taxa de ocupação dos escritórios permaneceu em forte crescimento, com o segmento a registar um desempenho positivo, em parte devido à diminuição da oferta. De facto começam a escassear opções de qualidade, em virtude da disponibilidade estar a ser maioritariamente canalizada para projetos habitacionais e hoteleiros.

O setor industrial conservou a tendência de uma lenta evolução, com a reduzida procura a ser conjugada com uma oferta expressiva, cujo resultado manteve sob pressão os valores de venda e de arrendamento.

O crescimento das instruções de compra de ativos residenciais — sobretudo nas cidades de Lisboa e Porto — por investidores privados, tanto domésticos como internacionais, manteve-se consistente, continuando a assistir-se a uma subida generalizada dos preços. A evolução tem assentado essencialmente em três fatores: (i) nos denominados "vistos dourados", um regime para a concessão e renovação de vistos a cidadãos de países não pertencentes à União Europeia; (ii) no regime fiscal dos "residentes não habituais", que assenta essencialmente na transferência efetiva da residência para Portugal de quadros qualificados, pessoas singulares com património e pensionistas estrangeiros, e; (iii) numa retoma sustentável de aquisição de habitação por parte das famílias portuguesas.

O mercado de retalho continuou a apresentar uma evolução em alta das vendas, reflexo do índice de confiança do consumidor ter-se conservado equilibrado. Este desenvolvimento positivo tem sido mais evidente em imóveis *prime*, não obstante tratar-se de comércio de rua ou dos principais centros comerciais. Se, por um lado, o crescimento do turismo tem contribuído para uma evolução em alta do retalho de rua, designadamente nas zonas históricas, por outro, também se tem assistido, nas restantes zonas, a uma dinâmica impulsionada por *players* de conveniência que têm vindo a implementar estratégias de localização que lhes permitem estar mais perto dos consumidores, cujas rotinas voltaram a privilegiar os mercados de bairro.

Conclui-se assim que, ainda que assinalavelmente circunscrito às zonas centrais de Lisboa e Porto, o mercado imobiliário tem usufruído de uma conjugação de fatores ímpar: favorável polinómio geografia/preço/risco/retorno, custo de financiamento em mínimos históricos e uma elevada disponibilidade de capital "frustrado" com fracas performances noutras classes. Neste quadro, a primeira metade do ano robusteceu a dinâmica do setor, com os níveis de investimento a mostrarem vitalidade, tendo-se concluído mais de 20 operações no período, com um valor superior a 885 milhões de euros.

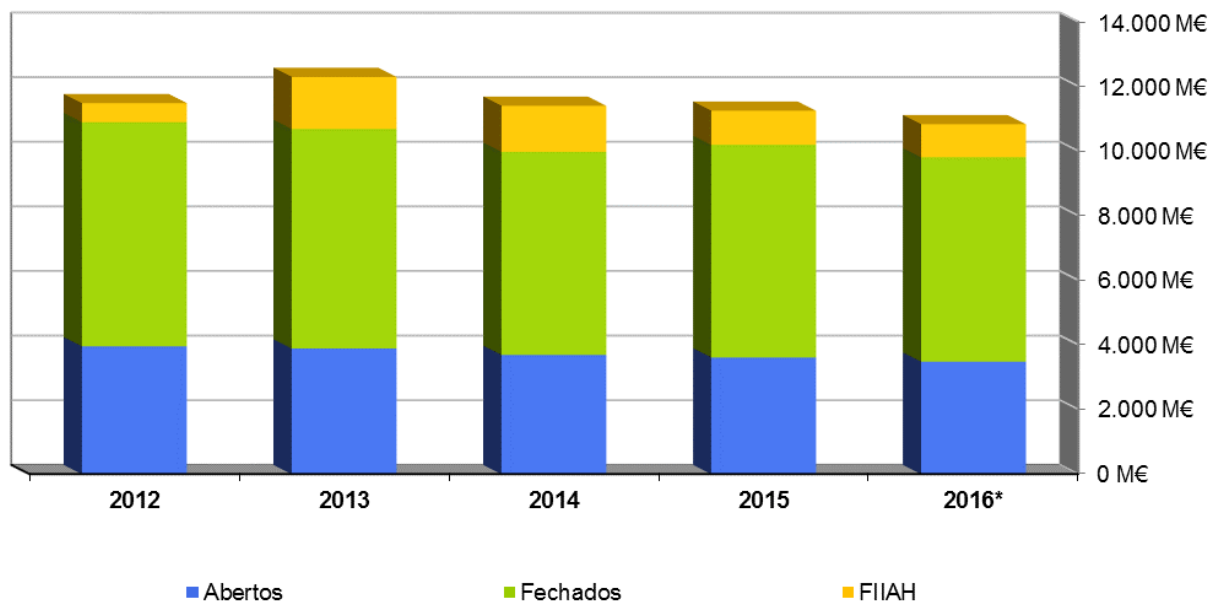
MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de junho de 2016, o valor líquido dos fundos de investimento imobiliário ascendia a 10.828 milhões de euros, o que traduz uma diminuição dos montantes sob gestão de 417 milhões de euros (3,7%), desde o início do ano.

O património imobiliário detido por estes fundos (incluindo imóveis, participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de fundos imobiliários) representava 110,9% do total das carteiras e engloba o recurso ao financiamento por parte destes fundos.

Todas as categorias de fundos imobiliários sofreram decréscimos nos montantes sob gestão: os Fundos Imobiliários Fechados diminuíram 4,0%, os Fundos Imobiliários Abertos baixaram 3,6% e os Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional (FIIAH) registaram uma diminuição de 2,5%.

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS PORTUGUÊS



Fontes: APFIPP - Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, de Pensões e Patrimónios
CMVM – Comissão de Valores do Mercado Mobiliário

No primeiro semestre do ano não se constituíram novos fundos e foram liquidados 8 fundos fechados, baixando para 238 o número de fundos imobiliários portugueses em atividade.

No final de junho, os fundos imobiliários portugueses eram geridos por 33 sociedades, encontrando-se concentrado nas dez maiores gestoras 74% do mercado. A sociedade com maior volume de ativos sob gestão era a Interfundos, com uma quota de 12,6%, seguida pela Fundger, com uma quota de 10,3%.

ATIVIDADE DO FUNDO

Caracterização

O Fundo de Investimento Imobiliário FUNDIMO (adiante designado por Fundo) iniciou a sua atividade em 25 de Maio de 1987 e tem por objetivo proporcionar aos seus participantes o acesso a uma carteira diversificada de ativos imobiliários, visando a obtenção de rendimentos semestrais, associados à rentabilidade de médio e longo prazo do mercado imobiliário.

O seu património é composto predominantemente por prédios urbanos ou frações autónomas, enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda, destinados ao sector do comércio e serviços, ou por terrenos destinados à promoção Imobiliária.

Estratégia

Ainda que a abordagem do Fundo ,no período em análise, estivesse alicerçada numa gestão ativa, que procurou observar, como metodologia sempre seguida, a preservação do capital, as reavaliações ocorridas em março refletiram ajustamentos em baixa dos imóveis. Nesse sentido, a estratégia de investimento esteve muito focada no valor dos imóveis e na obtenção de rendimento, tanto por via de alienações ao melhor preço de ativos não estratégicos e no estudo de aquisição de imóveis de baixo risco e potencial de valorização acentuado, como por via da gestão minuciosa dos contratos de arrendamento, com particular relevância para a monitorização da carteira de inquilinos e renegociações de contratos de arrendamento, a fim de mitigar a volatilidade no rendimento do Fundo decorrente dos ajustamentos acima mencionados.

Também a procura de novos arrendatários foi permanente, com base em ações de comercialização adequadas que têm culminado na obtenção de novos inquilinos, com bons níveis de solvabilidade e de capacidade de cumprimento dos contratos de arrendamento, contribuindo para uma redução da vacancy rate.

Manter-se-á, paralelamente, uma incidência proactiva, perseverante e multidisciplinar na monitorização dos contratos, de modo a evitar saídas de arrendatários e, simultaneamente, eventuais situações de incumprimento.

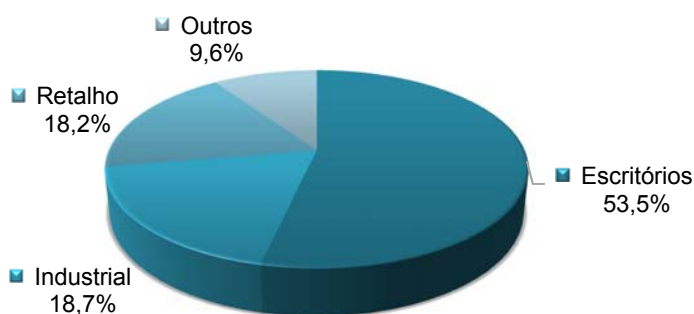
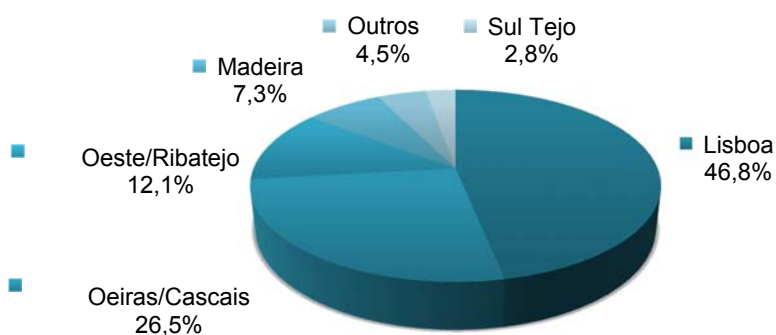
Sempre no mesmo enquadramento, e não obstante a preocupação presente de redução de custos operacionais sem que tal signifique a depreciação dos ativos, decorrem processos de reabilitação e renovação dos imóveis para aumentar os níveis de atratividade no mercado, numa atividade que virá a ser ainda mais atendida no futuro próximo.

O Fundo, o maior na sua categoria e um dos fundos mais conceituados no mercado nacional, procurará trilhar um caminho de sustentabilidade objetiva, com base nos fundamentais atrás mencionados, ainda que encare o futuro com prudência, determinação e perseverança, consciente da volatilidade que se faz sentir.

Avaliação do desempenho

Em 30 de junho de 2016, o Fundo evidenciava um ativo Imobiliário de 643.585.985 euros e um valor líquido global de 562.266.523 euros. O Fundo era detido por 11.802 participantes.

Durante o primeiro semestre, o Fundo obteve 28.587.392 euros de Proveitos e contabilizou 39.583.265 euros de Custos, sendo 31.341.568 euros relativos a reavaliações negativas de Imóveis, apurando um Resultado Líquido negativo de 10.995.874 euros

Alocação por segmento imobiliário**Alocação geográfica****Dados Históricos**

Valores em euros

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade	Classe de Risco
2006	825.612.330,13	105.463.798	7,8260	4,13%	1
2007	822.085.492,42	104.886.867	7,8697	4,57%	1
2008	784.955.456,10	99.457.887	7,8905	3,89%	1
2009	923.425.134,15	116.803.802	7,8907	3,16%	1
2010	1.064.116.691,10	134.380.927	7,9160	3,06%	1
2011	921.887.669,97	117.792.529	7,8326	1,53%	1
2012	913.567.499,47	117.703.509	7,7668	1,22%	1
2013	866.560.311,00	103.136.671	7,5842	- 0,36%	1
2014	659.608.613,02	90.249.689	7,3087	- 1,98%	2
2015	597.781.210,27	83.154.888	7,1874	0,37%	2
2016	562.266.523,08	80.551.549	6,9796	- 2,72%	2

* Dados relativos a 30 de Junho, a Rendibilidade e a Classe de Risco referem-se aos últimos doze meses.

Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP)

As rendibilidades divulgadas representam dados passados e não garantem rendibilidades futuras. O valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo)

Valores em euros

Demonstração do Património	2012	2013	2014	2015	2016*
Valores Imobiliários	922.707.379	866.560.311	748.322.738	665.695.161	643.585.985
Saldos Bancários	4.102.799	8.737.593	3.860.675	2.028.176	648.163
Outros Ativos	34.138.752	24.734.482	22.397.320	21.680.449	23.166.211
Total de Ativos	960.948.930	900.032.387	774.580.733	689.403.786	667.400.359
Passivo	47.381.430	118.539.120	114.972.120	91.622.577	105.133.836

* Dados relativos ao primeiro semestre de 2016

Valores em euros

	2012	2013	2014	2015	2016*
Proveitos	65.158.345	62.532.958	72.113.304	50.080.672	28.587.392
Custos	53.504.440	64.941.444	85.263.301	47.659.850	39.583.265
Resultado Líquido	11.653.905	-2.408.486	-13.149.996	2.420.822	-10.995.874

Alguns custos suportados pelo fundo	2012	2013	2014	2015	2016*
- Impostos	9.641.583	10.447.987	5.091.962	5.817.982	744.149
- Comissão de Gestão	7.726.959	7.037.357	5.929.599	5.173.127	2.374.431
- Comissão de Depósito	944.605	860.309	724.889	632.407	290.273
- Taxa de Supervisão	240.000	240.000	229.038	200.914	92.346
- Custos de Auditoria	54.913	50.922	47.478	41.820	20.795

* Dados relativos ao primeiro semestre de 2016

Custos suportados pelos participantes	2012	2013	2014	2015	2016*
- Comissões Subscrição	8.543	4.774	2.452	2.870	1.055
- Comissões de Resgate	4.841.920	2.733.498	1.981.573	1.077.325	378.030

* Dados relativos ao primeiro semestre de 2016

	2012	2013	2014	2015	2016*
Rendimentos distribuídos	45.857.806	16.709.875	12.046.453	12.181.316	6.083.666

* Dados relativos ao primeiro semestre de 2016

30 de agosto de 2016

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS

BALANÇOS

EM 30 DE JUNHO DE 2016 E 2015

Montantes expressos em Euros

ACTIVO						PASSIVO			
CODIGO	DESIGNAÇÃO	30-06-2016			30-06-2015	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido			Líquido	30-06-2016
	ACTIVOS IMOBILIARIOS						CAPITAL DO FUNDO		
31	Terrenos					61	Unidades de Participação	401.791.061	427.506.130
32	Construções	685.417.359	46.037.680	-87.869.054	643.585.985	62	Varições Patrimoniais	188.776.889	200.202.951
33	Direitos					64	Resultados Transitados	-11.221.887	-1.461.392
34	Adiantamentos por compra de imóveis					65	Resultados Distribuídos	-6.083.666	-6.028.712
35	Outros activos					66	Resultado Líquido do Período	-10.995.874	7.824.963
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	685.417.359	46.037.680	-87.869.054	643.585.985		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	562.266.523	628.043.938
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES						AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
13+214+217	Obrigações diversas					47	Ajustamentos de dívidas a receber	20.912.793	19.600.838
22	Participações em Soc. Imobiliárias					48	Provisões Acumuladas	464.849	
24	Unidades de Participação						TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	21.377.643	19.600.838
26	Outros títulos						CONTAS DE TERCEIROS		
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.					421	Resgates a Pagar a Participantes		
	CONTAS DE TERCEIROS					422	Rendimentos a Pagar a Participantes	51.033	50.671
411	Devedores por crédito vencido					423	Comissões e outros encargos a Pagar		
412	Devedores por rendas vencidas	20.542.111			20.542.111	424+...+42	Outras Contas de Credores	1.593.735	3.745.899
413+...+418	Outras Contas de Devedores	1.776.617			1.776.617	431	Empréstimos Titulados		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	22.318.728			22.318.728	432	Empréstimos Não Titulados	76.000.000	55.000.000
	DISPONIBILIDADES					44	Adiantamentos por venda de imóveis		75.000.000
11	Caixa						TOTAL DOS VALORES A PAGAR	77.644.768	133.796.569
12	Depósitos à ordem	648.163			648.163		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso					53	Acréscimos de Custos	1.729.099	1.532.116
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	648.163			648.163	56	Receitas com Proveito Diferido	4.276.457	4.166.559
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					58	Outros Acréscimos e Diferimentos	105.870	94.343
51	Acréscimos de proveitos	57.657			57.657	59	Contas Transitórias Passivas		
52	Despesas com custo diferido						TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS	6.111.426	5.793.017
58	Outros acréscimos e diferimentos	789.826			789.826				
59	Contas Transitórias Activas						TOTAL DO PASSIVO	667.400.359	787.234.363
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS	847.483			847.483				
	TOTAL DO ACTIVO	709.231.733	46.037.680	-87.869.054	667.400.359				

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

EM 30 DE JUNHO DE 2016 E 2015

Montantes expressos em Euros

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	30-06-2016	30-06-2015	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	30-06-2016	30-06-2015
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:		
711+718	De Operações Correntes	835.245	475.717	812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outros, de operações correntes		98
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais		
722	Da Carteira de Títulos e Participações				RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Activos Imobiliários	28.952	36.465	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	2.757.191	3.033.936	828	De outras operações correntes		
729	De Operações Extrapatrimoniais			829	De Operações Extrapatrimoniais		
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações			832	Na Carteira de Títulos e Participações		
733	Em Activos Imobiliários	31.341.568	1.863.250	833	Em Activos Imobiliários	7.845.192	151.851
731+738	Outras, de Operações Correntes			831+838	Outros, em Operações Correntes		
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839	De Operações Extrapatrimoniais		
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		4.680.955	851	De ajustamentos de dívidas a receber	1.159.383	2.842.931
7412+7422	Impostos Indirectos	744.149	411.008	852	De Provisões para Encargos		
7418+7428	Outros impostos			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	19.581.345	20.142.480
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0	4
751	Ajustamentos de dívidas a receber	1.660.617	2.685.434		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	28.585.920	23.137.364
752	Provisões para Encargos						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2.091.836	2.008.290				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	123.708	3.374				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	39.583.265	15.198.428				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
781	Valores Incobráveis			881	Recuperação de Incobráveis		
782	Perdas extraordinárias		8.083	882	Ganhos Extraordinários	1.471	
783	Perdas de exercícios anteriores		127.153	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		21.264
				884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		
					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	1.471	21.264
784+...+788	Outras perdas eventuais	0					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	0	135.236				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		7.824.963	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	10.995.874	
	TOTAL	39.583.265	23.158.628		TOTAL	39.583.265	23.158.628

Resultados da Carteira de Títulos		
Resultados de Activos Imobiliários	-6.537.053	16.543.824
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		
Resultados Correntes	-10.997.345	7.938.936

Resultados Eventuais	1.471	-113.973
Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-10.995.874	12.505.918
Resultados Líquidos do Período	-10.995.874	7.824.963

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS

EM 30 DE JUNHO DE 2016 E 2015

Montantes expressos em Euros

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	VALOR	SOMATÓRIO	VALOR	SOMATÓRIO
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>Recebimentos</i>				
Subscrição de unidades de participação	764.210,83		1.116.734,50	
<i>Pagamentos</i>				
Resgates de unidades de participação	-19.199.358,00		-34.477.660,14	
Rendimentos pagos aos participantes	-6.083.494,38		-6.028.525,44	
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-24.518.641,55		-39.389.451,08
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
<i>Recebimentos</i>				
Alienação de imóveis	322.800,03		16.328.000,00	
Venda de participações em sociedades imobiliárias	0,00		0,00	
Rendimento de imóveis	19.936.754,14		22.611.183,54	
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis	0,00		0,00	
Outros recebimentos de valores imobiliários	0,00		3.338,22	
<i>Pagamentos</i>				
Aquisição de imóveis	0,00		-31.500.000,00	
Despesas correntes (FSE) com imóveis	-2.938.520,38		-2.715.291,64	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis	0,00		0,00	
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00		-639.881,68	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		17.321.033,79		4.087.348,44
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>Recebimentos</i>				
Venda de títulos	0,00		0,00	
Rendimento de títulos	0,00		0,00	
<i>Pagamentos</i>				
Compra de títulos	0,00		0,00	
Juros e custos similares	0,00		0,00	
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>Recebimentos</i>				
Juros de depósitos bancários	0,00		120,00	
Reembolso de impostos e taxas	0,00		0,00	
Financiamentos	11.000.000,00		50.000.000,00	
Outros recebimentos correntes	532,73		4,10	
<i>Pagamentos</i>				
Comissão de gestão	-2.411.228,11		-2.650.976,77	
Comissão de depósito	-294.771,16		-324.078,08	
Impostos e taxas	-1.444.050,04		-11.909.648,76	
Taxa supervisão	-93.290,29		-103.218,16	
Financiamento	0,00		0,00	
Juros de financiamento	-836.041,66		-394.040,97	
Taxa financiamento	-81.640,00		0,00	
Taxa renovação	0,00		0,00	
Outros pagamentos correntes	-23.387,81		-28.577,06	
Fluxo das operações de gestão corrente		5.816.123,66		34.589.584,30
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>Recebimentos</i>				
Ganhos extraordinários	1.471,03		0,00	
Outros recebimentos de operações eventuais	0,00		21.263,54	
<i>Pagamentos</i>				
Perdas extraordinárias	0,00		-8.083,15	
Outros pagamentos de operações eventuais	-0,04		0,00	
Fluxo das operações eventuais		1.470,99		13.180,39
Saldo dos fluxos monetários do período		-1.380.013,11		-699.337,95
Disponibilidades no início do período		2.028.176,14		3.860.674,61
Disponibilidades no fim do período		648163,03		3161336,66

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo (Fundo) iniciou a sua atividade em 25 de maio de 1987, de acordo com autorização concedida pela Portaria nº 673/86 do Ministério das Finanças, de 11 de novembro. Trata-se de um fundo de investimento imobiliário aberto de distribuição, constituído por tempo indeterminado. Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de ativos imobiliários e por outros valores mobiliários e ativos líquidos legalmente autorizados.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de depositário asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A..

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

BASES DE APRESENTAÇÃO, COMPARABILIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

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

O presente Anexo obedece, na sua estrutura, ao disposto no Regulamento nº 02/2005 da CMVM, de 14 de abril, pelo que as notas 1 a 13 previstas que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissão de gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão de seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada por aplicação de uma taxa anual de 0,818% sobre o valor líquido diário do Fundo, antes do cálculo de comissões e taxa de supervisão, e paga postecipadamente, sendo registada na rubrica “Comissões”.

c) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo. Segundo o Regulamento de Gestão, a comissão do banco depositário é calculada através da aplicação de uma taxa anual de 0,10% sobre o valor líquido diário do Fundo, antes do cálculo de comissões e taxa de supervisão, paga postecipadamente, sendo registada na rubrica “Comissões”.

d) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa global do Fundo no final de cada mês. Em 30 de junho de 2016, esta taxa ascendia a 0,00266 %. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

e) Ativos imobiliários

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

A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

O Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, veio estabelecer uma periodicidade mínima de 12 meses para a avaliação e valorização dos imóveis.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários –” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.

f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, o Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade.

g) Unidades de participação

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

h) Política de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

A distribuição de rendimentos incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.

A periodicidade da distribuição é semestral, ocorrendo a sua realização no primeiro dia útil de junho e de dezembro, por crédito nas contas dos participantes.

A distribuição de rendimentos do Fundo é divulgada pela entidade responsável pela gestão, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, com indicação de que a entidade responsável pela gestão irá proceder à distribuição de rendimentos do Fundo e do montante a distribuir por unidade de participação do Fundo.

1. DIFERENÇA ENTRE O VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Imóveis	30-06-2015		Mais e menos valias potenciais	30-06-2016		Diferença (B) - (A)
	Valor Contabilístico	Custo de aquisição		Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	
1º d Maio-Portalegre	366 517	511 357	(246 440)	264 918	264 918	-
Actor Taborda	3 504 640	2 558 141	446 770	3 004 911	3 004 911	-
Alapraia	1 878 500	1 799 537	91 899	1 891 436	1 891 436	-
Alcochete - Almirante Gago Coutinho 0033	386 199	391 820	(14 220)	377 600	377 600	-
Alenquer	519 200	658 280	(347 400)	310 880	310 880	-
Alexandre Herculano 60	6 948 450	6 175 497	679 619	6 855 116	6 855 116	-
Algés - Combatentes da Grande Guerra	1 819 806	1 829 345	(59 645)	1 769 700	1 769 700	-
Altejo	13 081 368	11 467 142	136 028	11 603 170	11 603 170	-
Amadeu Sousa Cardoso	2 479 715	2 169 799	32 951	2 202 750	2 202 750	-
Amoreiras	3 528 000	1 242 526	2 214 503	3 457 029	3 457 029	-
Anjos	1 399 415	588 107	805 073	1 393 180	1 393 180	-
António Serpa	709 831	1 051 567	(372 516)	679 051	679 051	-
Arazede 0101	204 000	211 170	(16 720)	194 450	194 450	-
Armazéns Matosinhos	544 350	430 235	118 265	548 500	548 500	-
Armeiros	13 526 313	13 395 616	(1 114 816)	12 280 800	12 280 800	-
Arquiparque 1	11 147 387	12 444 408	(3 577 608)	8 866 800	8 866 800	-
Arquiparque 4	11 988 165	13 049 854	(3 284 854)	9 765 000	9 765 000	-
Arquiparque 5	15 634 675	19 344 844	(7 428 244)	11 916 600	11 916 600	-
Arquiparque 6	1 296 154	1 126 896	14 704	1 141 600	1 141 600	-
Arriaga - António José de Almeida	4 849 456	4 738 615	(293 065)	4 445 550	4 445 550	-
Arriaga - João de Tavira	4 145 102	4 100 832	(68 282)	4 032 550	4 032 550	-
Artilharia Um	1 234 650	1 172 300	(28 731)	1 143 570	1 143 570	-
Atlas IV	10 471 382	14 273 460	(4 131 322)	10 142 139	10 142 139	-
Batel - Lote 6	1 191 400	2 016 432	(882 432)	1 134 000	1 134 000	-
Benavente - Luís de Camões 0156	731 200	782 041	(80 591)	701 450	701 450	-
Bolsa	1 671 860	1 617 822	(302 772)	1 315 050	1 315 050	-
Braga - Fonte Mundo	441 442	713 951	(378 917)	335 034	335 034	-
Caldas de Vizela - Latino Coelho 0931	1 198 919	1 167 274	(44 474)	1 122 800	1 122 800	-
Caminha - Conselheiro Silva Torres 0195	1 136 188	1 090 445	(38 995)	1 051 450	1 051 450	-
Campo Grande 28 0197	2 677 575	2 825 088	(179 788)	2 645 300	2 645 300	-
Campo Grande 378	9 144 642	8 606 900	(118 700)	8 488 200	8 488 200	-
Campo Grande 46	1 252 875	835 066	309 334	1 144 400	1 144 400	-
Carregado	469 450	523 308	(76 608)	446 700	446 700	-
Carregado V.Monteiro	410 267	568 062	(305 012)	263 050	263 050	-
Casal de Alfragide	5 259 000	5 132 086	(126 175)	5 005 912	5 005 912	-
Casal S. Pedro	41 628 131	41 041 965	1 491 735	42 533 700	42 533 700	-
Cascais	1 041 050	632 413	514 117	1 146 530	1 146 530	-
Castil	2 082 450	670 012	1 038 138	1 708 150	1 708 150	-
Central Park	32 927 108	34 773 744	(4 380 843)	30 392 901	30 392 901	-
Centrum	16 082 275	15 236 936	(1 507 216)	13 729 721	13 729 721	-
Chiado - Galeria	10 610 005	6 858 845	3 996 083	10 854 929	10 854 929	-
Chiado Parqueamento	17 144 664	10 852 048	5 503 520	16 355 568	16 355 568	-
Citizen	10 873 475	10 893 984	(1 669 358)	9 224 626	9 224 626	-
Columb. B. Pinheiro	821 512	633 414	118 036	751 450	751 450	-
Cons.Fernando Sousa	188 000	125 167	45 583	170 750	170 750	-
Coruche - 5 de Outubro 0264	857 172	901 175	(85 175)	816 000	816 000	-
Duarte Pacheco	724 837	938 744	(516 924)	421 820	421 820	-
E.N. Leiria Fátima	1 432 738	1 516 265	(147 615)	1 368 650	1 368 650	-
EFACEC	12 850 000	17 096 244	(5 838 995)	11 257 249	11 257 249	-
Emídio Navarro	1 229 567	2 034 030	(1 043 468)	990 563	990 563	-
Entroncamento	474 367	841 253	(487 106)	354 147	354 147	-
Espinho - Rua 19 0285	1 086 573	1 147 641	(66 091)	1 081 550	1 081 550	-
Faro	466 299	187 811	234 039	421 850	421 850	-
Feijó	274 600	83 784	171 016	254 800	254 800	-
Fernão Magalhães	8 037 750	8 040 925	(656 162)	7 384 763	7 384 763	-
Floresta Center	6 516 000	6 247 233	(571 143)	5 676 090	5 676 090	-

Imóveis	30-06-2015			30-06-2016		Diferença (B) - (A)
	Valor Contabilístico	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	
Fonte Nova - José Rodrigues Miguéis 0325	1 173 905	1 203 673	(14 623)	1 189 050	1 189 050	-
Francisco M. Melo	7 710 785	6 853 197	881 953	7 735 150	7 735 150	-
Fundão - Três Lagares 0339	1 229 028	1 217 455	(105 005)	1 112 450	1 112 450	-
Garrett 54	543 573	199 333	374 003	573 336	573 336	-
Garrett 62	5 187 911	5 988 951	(525 615)	5 463 336	5 463 336	-
Garrett 74	3 180 918	4 006 904	(963 283)	3 043 622	3 043 622	-
Garrett 78	2 317 403	1 207 557	1 038 133	2 245 690	2 245 690	-
Grândola - Nuno Álvares Pereira 0357	1 094 635	1 024 512	(45 512)	979 000	979 000	-
Granja - Vialonga	12 653 209	14 667 052	(3 208 552)	11 458 500	11 458 500	-
Health Club - Miraflares	10 700 829	9 818 180	49 520	9 867 700	9 867 700	-
Heron	12 554 232	12 660 042	513 914	13 173 957	13 173 957	-
Infante	9 579 555	11 333 550	(2 769 544)	8 564 006	8 564 006	-
Infante D. Henrique	4 135 270	4 082 784	(22 974)	4 059 810	4 059 810	-
Ivone Silva	608 860	801 355	(189 696)	611 659	611 659	-
Les Palaces	487 450	519 768	(50 268)	469 500	469 500	-
Linda-a-Velha	358 446	374 313	23 787	398 100	398 100	-
Lis	225 068	304 328	(125 999)	178 329	178 329	-
Lixa	7 622 435	7 204 043	576 058	7 780 100	7 780 100	-
Loures 1	2 820 792	1 175 332	1 147 636	2 322 969	2 322 969	-
Loures 2	2 915 209	912 635	1 552 877	2 465 513	2 465 513	-
Luis Gonzaga	432 643	522 748	(76 223)	446 525	446 525	-
Lúisa Todí	2 149 613	2 369 153	(339 963)	2 029 190	2 029 190	-
Lumiar - Alameda das Linhas de Torres 041:	2 064 306	2 124 134	(35 784)	2 088 350	2 088 350	-
Lusival	1 863 000	1 092 809	1 224 441	2 317 250	2 317 250	-
Machico - Edifício Perestrelo 0420	643 558	706 969	(278 019)	428 950	428 950	-
Mafra - D. João V 0426	1 320 744	1 338 020	(112 720)	1 225 300	1 225 300	-
Maninhos - Vermoim 2069	384 850	399 189	(74 289)	324 900	324 900	-
Marina Forum	4 093 083	2 958 376	345 954	3 304 330	3 304 330	-
Marquês de Pombal 15	8 252 000	9 179 459	(954 290)	8 225 169	8 225 169	-
Marquês de Pombal 16	9 798 500	11 370 368	(1 220 218)	10 150 150	10 150 150	-
Mealhada - H	773 474	1 583 629	(929 279)	654 350	654 350	-
Mealhada - I	192 374	308 615	(84 540)	224 075	224 075	-
Montelavar	7 088 725	6 767 446	456 955	7 224 400	7 224 400	-
Montemor-o-Novo Gago Coutinho 0504	811 093	861 167	(120 017)	741 150	741 150	-
OMNI	11 177 499	11 005 812	1 602 314	12 608 126	12 608 126	-
Open	33 054 750	35 614 420	(6 784 870)	28 829 550	28 829 550	-
Palmeira	2 758 400	3 098 342	(449 791)	2 648 551	2 648 551	-
Paredes - Nuno Álvares 0585	1 148 133	1 204 975	(160 075)	1 044 900	1 044 900	-
Parque Oceano	5 189 349	2 938 313	2 154 221	5 092 534	5 092 534	-
Parque S Joao - Porto 0374	313 450	317 249	(45 749)	271 500	271 500	-
Passil	7 771 950	8 440 439	(1 071 439)	7 369 000	7 369 000	-
Pataias - Armazém	3 077 050	3 478 288	(1 097 938)	2 380 350	2 380 350	-
Pertejo	1 929 288	2 118 372	44 195	2 162 567	2 162 567	-
Pestana Carlton	32 138 969	32 138 969	1 903 502	34 042 471	34 042 471	-
Pinta	11 646 043	15 774 846	(4 378 463)	11 396 384	11 396 383	-
Portalegre-G.Tavares	456 055	635 746	(270 504)	365 242	365 242	-
Portela de Sintra 0644	762 600	823 830	(182 330)	641 500	641 500	-
Porto Alto - Armazém	2 065 556	1 781 174	148 326	1 929 500	1 929 500	-
Porto de Mós	461 872	1 000 230	(516 845)	483 385	483 385	-
Praça Madalenas 0431	458 526	421 453	3 998	425 450	425 450	-
Presidente	3 682 775	1 161 750	1 662 500	2 824 250	2 824 250	-
Primorisboa	5 333 375	5 560 419	(991 980)	4 568 439	4 568 439	-
Queijas	3 374 500	3 219 061	178 209	3 397 270	3 397 270	-
Quinta das Palmeiras	477 315	450 456	50 144	500 600	500 600	-
Quinta do Conde	2 034 500	1 600 133	570 094	2 170 227	2 170 227	-
Quinta do Lambert	6 945 565	5 057 989	1 944 562	7 002 551	7 002 551	-
Rego D Agua	1 596 378	1 842 532	(293 382)	1 549 150	1 549 150	-
Régua	5 928 130	5 801 183	221 768	6 022 950	6 022 950	-
República 35	16 701 381	15 802 115	165 407	15 967 523	15 967 523	-
República 50	1 031 772	277 281	520 501	797 782	797 782	-
S.Sebastião-Ericeira	1 028 287	1 436 455	(297 455)	1 139 000	1 139 000	-
São Carlos	8 322 448	9 226 384	(403 641)	8 822 743	8 822 743	-
São Julião do Tojal	18 539 733	19 854 334	(4 153 284)	15 701 050	15 701 050	-
Securitas	20 149 617	20 850 978	(900 808)	19 950 170	19 950 170	-
Setubal - Av. Angola	809 993	1 068 355	(272 075)	796 280	796 280	-
Setubal - Camarinha	346 242	429 257	(75 777)	353 480	353 480	-
Sintra - Heliodoro Salgado 0786	3 239 820	3 151 567	(63 767)	3 087 800	3 087 800	-
Tagus XXXV	35 603 500	36 913 612	(3 514 760)	33 398 852	33 398 852	-
Tomar - Serpa Pinto 0813	903 994	964 001	(123 901)	840 100	840 100	-
Vieira de Leiria	534 689	652 611	(118 161)	534 450	534 450	-
Vila Nova De Gaia 0424	769 150	803 927	(245 927)	558 000	558 000	-
Álvaro Pais	42 421 500					
Green Park	36 196 550					
Marina Club	477 858					
	762 422 688	685 417 359	(41 831 374)	643 585 985	643 585 985	-

O valor contabilístico dos imóveis corresponde à média dos valores das avaliações. O valor das avaliações corresponde à média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

As vendas efetuadas no primeiro semestre de 2016 foram as seguintes:

	Valor contabilístico	Valor de venda	Mais valias	Menos Valias
Presidente	233 750	310 000	76 250	-
Bolsa	9 530	12 800	3 270	-
Marina Forum	-	-	-	47 596 *
	243 280	322 800	79 520	47 596

* a menos valia referente ao imóvel "Marina Forum" corresponde a 3 estacionamentos que foram vendidos conjuntamente com a fração "BA" deste imóvel em 2015 e que não tinham sido considerados como parte integrante desta fração.

A venda dos imóveis não deu origem a mais-valias fiscais (líquidos de menos-valias fiscais), nem deu lugar a regularização de qualquer Imposto sobre o Valor Acrescentado.

Em 30 de junho de 2016, existiam as seguintes opções de compra por parte dos arrendatários de imóveis detidos pelo Fundo:

Designação	Arrendatário	Vencimento do direito ou obrigação
Edifício Presidente	Millennium BCP	A partir de 30 de setembro de 1990
Edifício Efacec	EFACEC Engenharia e Sistemas, S.A.	A partir de 1 de março de 2018 até 28 de fevereiro de 2019
Régua	Modelo Continente Hipermercado, S.A.	A partir de 29 de dezembro de 2019, por um prazo de cinco anos
Lixa	Modelo Continente Hipermercado, S.A.	A partir de 1 de janeiro de 2020, por um prazo de cinco anos
Montelavar	Modelo Continente Hipermercado, S.A.	A partir de 25 de outubro de 2025
Pestana Carlton	M. & J. Pestana - Soc. T. Madeira, S.A.	A partir de 1 de maio de 2027 até 30 de abril de 2028

2. NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação iguais com um valor base de 4,99 euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o primeiro semestre de 2016, apresenta o seguinte detalhe:

	Saldos em 31-12-2015	Subscrições	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	Saldos em 30-6-2016
Valor base	414 776 516	546 046	(13 531 501)				401 791 061
Variações patrimoniais	194 226 582	218 164	(5 667 857)				188 776 889
Resultados transitados	(1 461 392)				(9 760 495)		(11 221 887)
Resultados distribuídos	(12 181 317)			(6 083 666)	12 181 317		(6 083 666)
Resultado líquido do exercício	2 420 822				(2 420 822)	(10 995 874)	(10 995 874)
	<u>597 781 210</u>	<u>764 211</u>	<u>(19 199 358)</u>	<u>(6 083 666)</u>	<u>-</u>	<u>(10 995 874)</u>	<u>562 266 523</u>
Número de unidades de participação	83 154 888	109 472	(2 712 811)				80 551 549
Valor da unidade de participação	<u>7,1888</u>	<u>6,9809</u>	<u>7,0773</u>				<u>6,9802</u>

Os rendimentos distribuídos e reinvestidos no primeiro semestre de 2016 foram os seguintes:

Data	Rendimento Distribuído		Reinvestimento	
	por U.P.	Valor	em U.P.	Valor
1 de junho 2016	0,075	6 083 666	58,344	406 058

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A. Composição discriminada da carteira de ativos a 30 junho de 2016 é a seguinte:

Imóvel	Área (m ²)	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor Contabilístico do Imóvel	Fracções Devolutas
1. Imóveis situados em Portugal							
1.2 Construções							
Comércio e Serviços							
1º d Maio-Portalegre	589	19-02-2016	258 725	19-02-2016	271 110	264 918	264 918
Actor Taborda	2 379	11-11-2015	2 903 594	11-11-2015	3 106 228	3 004 911	1 884 837
Alapraia	1 334	11-11-2015	1 850 000	11-11-2015	1 932 872	1 891 436	-
Alcochete - Almirante Gago Coutinho 0033	291	22-03-2016	347 200	22-03-2016	408 000	377 600	-
Alenquer	747	22-03-2016	305 360	22-03-2016	316 400	310 880	310 880
Alexandre Herculano 60	4 682	11-11-2015	6 571 159	11-11-2015	7 139 073	6 855 116	6 829 949
Algés - Combatentes da Grande Guerra	1 187	22-03-2016	1 731 400	22-03-2016	1 808 000	1 769 700	-
Altejo	14 090	11-11-2015	11 380 158	11-11-2015	11 826 181	11 603 170	3 491 670
Amadeu Sousa Cardoso	2 054	11-11-2015	2 141 900	11-11-2015	2 263 600	2 202 750	1 075 550
Amoreiras	1 762	22-03-2016	3 375 837	22-03-2016	3 538 221	3 457 029	1 861 004
Anjos	1 516	22-03-2016	1 329 000	22-03-2016	1 457 360	1 393 180	465 500
António Serpa	390	31-07-2015	644 021	31-07-2015	714 080	679 051	435 440
Arazede 0101	180	23-03-2016	187 000	23-03-2016	201 900	194 450	-
Armazéns Matosinhos	1 740	10-03-2016	527 400	11-03-2016	569 600	548 500	-
Ameiros	22 270	23-03-2016	12 074 700	23-03-2016	12 486 900	12 280 800	4 094 000
Arquiparque 1	7 849	23-03-2016	8 687 700	23-03-2016	9 045 900	8 866 800	5 396 650
Arquiparque 4	9 260	23-03-2016	9 520 100	23-03-2016	10 009 900	9 765 000	8 726 700
Arquiparque 5	11 549	23-03-2016	11 630 600	23-03-2016	12 202 600	11 916 600	4 768 700
Arquiparque 6	4 260	23-03-2016	1 134 000	23-03-2016	1 149 200	1 141 600	281 750
Arriaga - António José de Almeida	2 276	23-03-2016	4 226 000	23-03-2016	4 665 100	4 445 550	-
Arriaga - João de Távira	1 585	23-03-2016	4 022 200	23-03-2016	4 042 900	4 032 550	-
Artilharia Um	810	09-06-2016	1 072 182	09-06-2016	1 214 957	1 143 570	86 665
Atlas IV	8 958	20-05-2016	10 081 460	20-05-2016	10 202 817	10 142 139	6 903 262
Batel - Lote 6	3 092	29-02-2016	1 118 000	29-02-2016	1 150 000	1 134 000	-
Benavente - Luís de Camões 0156	1 024	22-03-2016	697 900	22-03-2016	705 000	701 450	-
Bolsa	1 250	12-02-2016	1 287 400	26-02-2016	1 342 700	1 315 050	1 279 000
Braga - Fonte Mundo	475	10-03-2016	310 500	10-03-2016	359 568	335 034	335 034
Caldas de Vizela - Latino Coelho 0931	1 550	23-03-2016	1 105 000	23-03-2016	1 140 600	1 122 800	-
Caminha - Conselheiro Silva Torres 0195	663	22-03-2016	1 050 000	22-03-2016	1 052 900	1 051 450	-
Campo Grande 28 0197	1 080	22-03-2016	2 635 600	22-03-2016	2 655 000	2 645 300	-
Campo Grande 378	4 704	11-11-2015	8 287 400	11-11-2015	8 689 000	8 488 200	13 500
Campo Grande 46	930	28-06-2016	1 126 000	28-06-2016	1 162 800	1 144 400	-
Carregado	438	10-03-2016	406 500	10-03-2016	486 900	446 700	-
Carregado V.Monteiro	442	22-03-2016	243 100	22-03-2016	283 000	263 050	263 050
Casal de Alfragide	5 342	11-11-2015	4 915 823	11-11-2015	5 096 000	5 005 912	-
Casal S. Pedro	75 328	22-03-2016	42 470 100	22-03-2016	42 597 300	42 533 700	-
Cascais	314	10-03-2016	1 048 760	10-03-2016	1 244 300	1 146 530	-
Castil	1 165	16-03-2016	1 657 200	22-03-2016	1 759 100	1 708 150	1 639 100
Central Park	31 754	23-03-2016	28 291 779	23-03-2016	32 494 023	30 392 901	14 510 851
Centrum	10 641	11-11-2015	13 278 255	11-11-2015	14 181 186	13 729 721	9 446 259
Chiado - Galeria	3 471	11-11-2015	10 358 999	11-11-2015	11 350 858	10 854 929	496 222
Chiado Parqueamento	14 305	11-11-2015	15 912 674	11-11-2015	16 798 462	16 355 568	-
Citizen	6 903	11-11-2015	8 869 642	11-11-2015	9 579 609	9 224 626	4 139 666
Columb. B. Pinheiro	478	11-11-2015	745 000	11-11-2015	757 900	751 450	37 650
Cons.Fernando Sousa	96	10-03-2016	161 500	10-03-2016	180 000	170 750	170 750
Coruche - 5 de Outubro 0264	1 082	22-03-2016	803 000	22-03-2016	829 000	816 000	-
Duarte Pacheco	774	22-03-2016	397 040	22-03-2016	446 600	421 820	421 820
E.N. Leiria Fátima	3 412	10-03-2016	1 332 300	10-03-2016	1 405 000	1 368 650	-
EFACEC	9 530	23-03-2016	10 907 566	23-03-2016	11 606 931	11 257 249	11 257 249
Emídio Navarro	1 664	22-03-2016	924 520	22-03-2016	1 056 605	990 563	-
Entroncamento	784	18-03-2016	338 894	18-03-2016	369 400	354 147	354 147
Espinho - Rua 19 0285	795	22-03-2016	1 009 100	22-03-2016	1 154 000	1 081 550	-
Faro	380	10-03-2016	391 500	10-03-2016	452 200	421 850	-
Feijó	298	10-03-2016	241 400	10-03-2016	268 200	254 800	-
Fernão Magalhães	7 670	23-03-2016	7 298 741	23-03-2016	7 470 785	7 384 763	3 669 803
Floresta Center	8 013	11-11-2015	5 582 180	11-11-2015	5 770 000	5 676 090	196 825
Fonte Nova - José Rodrigues Miguéis 0325	508	22-03-2016	1 141 100	22-03-2016	1 237 000	1 189 050	-
Francisco M. Melo	6 104	25-09-2015	7 614 200	25-09-2015	7 856 100	7 735 150	-
Fundão - Três Lagares 0339	1 438	22-03-2016	1 079 000	22-03-2016	1 145 900	1 112 450	-
Garrett 54	45	11-11-2015	568 100	11-11-2015	578 571	573 336	-
Garrett 62	2 048	11-11-2015	5 148 472	11-11-2015	5 778 200	5 463 336	-
Garrett 74	1 191	11-11-2015	2 886 729	11-11-2015	3 200 514	3 043 622	-
Garrett 78	232	11-11-2015	2 110 179	11-11-2015	2 381 200	2 245 690	-
Grândola - Nuno Álvares Pereira 0357	1 184	23-03-2016	928 000	23-03-2016	1 030 000	979 000	-
Granja - Vialonga	19 415	23-03-2016	11 347 600	23-03-2016	11 569 400	11 458 500	2 069 200

Imóvel	Área (m ²)	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor Contabilístico do Imóvel	Fracções Devolutas
Health Club - Miraflores	5 536	11-11-2015	9 369 400	11-11-2015	10 366 000	9 867 700	493 500
Heron	6 606	22-03-2016	12 573 620	22-03-2016	13 774 293	13 173 957	41 190
Infante	6 377	11-11-2015	8 222 773	11-11-2015	8 905 240	8 564 006	2 585 573
Infante D. Henrique	2 801	09-09-2015	4 057 270	09-09-2015	4 062 350	4 059 810	-
Ivone Silva	517	11-11-2015	603 588	11-11-2015	619 730	611 659	15 943
Les Palaces	821	31-07-2015	456 600	31-07-2015	482 400	469 500	197 800
Linda-a-Velha	339	10-03-2016	382 200	10-03-2016	414 000	398 100	-
Lis	420	10-03-2016	174 965	10-03-2016	181 692	178 329	-
Lixa	9 674	29-07-2015	7 627 000	29-07-2015	7 933 200	7 780 100	-
Loures 1	5 528	11-11-2015	2 166 483	11-11-2015	2 479 454	2 322 969	1 713 487
Loures 2	5 485	11-11-2015	2 328 014	11-11-2015	2 603 011	2 465 513	1 192 258
Luis Gonzaga	340	10-03-2016	431 150	10-03-2016	461 900	446 525	-
Lúisa Todi	2 326	11-11-2015	1 992 970	11-11-2015	2 065 410	2 029 190	1 237 945
Lumiar - Alameda das Linhas de Torres 0413	925	22-03-2016	2 026 700	22-03-2016	2 150 000	2 088 350	-
Lusival	440	22-03-2016	2 217 700	22-03-2016	2 416 800	2 317 250	26 650
Machico - Edifício Perestrelo 0420	350	23-03-2016	414 400	23-03-2016	443 500	428 950	-
Mafra - D. João V 0426	886	22-03-2016	1 214 000	22-03-2016	1 236 600	1 225 300	-
Maninhos - Vermoim 2069	167	23-03-2016	312 000	23-03-2016	337 800	324 900	-
Marina Forum	1 830	31-07-2015	3 241 176	31-07-2015	3 367 483	3 304 330	3 304 330
Marquês de Pombal 15	3 595	11-11-2015	7 981 913	11-11-2015	8 468 425	8 225 169	4 360 315
Marquês de Pombal 16	3 970	31-07-2015	9 727 307	31-07-2015	10 572 993	10 150 150	2 052 656
Mealhada - H	1 645	10-03-2016	607 200	10-03-2016	701 500	654 350	654 350
Mealhada - I	242	10-03-2016	205 950	10-03-2016	242 200	224 075	-
Montelavar	9 286	29-07-2015	7 094 000	29-07-2015	7 354 800	7 224 400	-
Montemor-o-Novo Gago Coutinho 0504	966	23-03-2016	740 300	23-03-2016	742 000	741 150	-
OMNI	9 681	22-03-2016	12 371 926	22-03-2016	12 844 325	12 608 126	946 578
Open	21 641	31-05-2016	27 542 800	31-05-2016	30 116 300	28 829 550	8 289 800
Palmeira	2 450	11-11-2015	2 567 416	11-11-2015	2 729 686	2 648 551	426 309
Paredes - Nuno Álvares 0585	1 148	22-03-2016	1 019 000	22-03-2016	1 070 800	1 044 900	-
Parque Oceano	3 792	04-05-2016	4 962 264	04-05-2016	5 222 804	5 092 534	-
Parque S Joao - Porto 0374	126	23-03-2016	257 000	23-03-2016	286 000	271 500	-
Passil	14 377	04-03-2016	7 139 000	04-03-2016	7 599 000	7 369 000	-
Pataias - Armazém	8 773	29-01-2016	2 338 000	29-01-2016	2 422 700	2 380 350	-
Pertejo	1 415	11-11-2015	2 090 002	11-11-2015	2 235 131	2 162 567	511 444
Pestana Carlton	32 037	04-05-2016	32 845 000	04-05-2016	35 239 942	34 042 471	-
Pinta	8 365	11-11-2015	10 934 950	11-11-2015	11 857 816	11 396 384	11 396 384
Portalegre-G.Tavares	996	10-03-2016	350 400	10-03-2016	380 083	365 242	365 242
Portela de Sintra 0644	290	23-03-2016	612 500	23-03-2016	670 500	641 500	-
Porto Alto - Armazém	5 203	11-11-2015	1 808 000	11-11-2015	2 051 000	1 929 500	-
Porto de Mós	899	10-03-2016	455 570	11-03-2016	511 200	483 385	-
Praça Madalenas 0431	335	23-03-2016	418 300	23-03-2016	432 600	425 450	38 700
Presidente	1 307	27-10-2015	2 773 500	27-10-2015	2 875 000	2 824 250	246 750
Primolisboa	3 020	22-03-2016	4 315 722	22-03-2016	4 821 156	4 568 439	1 961 233
Queijas	1 926	10-03-2016	3 350 600	10-03-2016	3 443 940	3 397 270	-
Quinta das Palmeiras	210	22-03-2016	485 200	22-03-2016	516 000	500 600	-
Quinta do Conde	2 767	11-11-2015	2 063 000	11-11-2015	2 277 454	2 170 227	-
Quinta do Lambert	6 221	25-09-2015	6 862 391	25-09-2015	7 142 711	7 002 551	217 706
Rego D Agua	3 645	10-03-2016	1 437 500	10-03-2016	1 660 800	1 549 150	-
Régua	5 026	29-07-2015	5 939 000	29-07-2015	6 106 900	6 022 950	-
República 35	10 722	22-03-2016	15 638 191	22-03-2016	16 296 854	15 967 523	6 324 829
República 50	482	10-11-2015	789 564	10-11-2015	806 000	797 782	-
S.Sebastião-Ericeira	1 092	10-03-2016	1 086 000	10-03-2016	1 192 000	1 139 000	-
São Carlos	4 316	11-11-2015	8 569 486	11-11-2015	9 076 000	8 822 743	-
São Julião do Tojal	28 807	31-05-2016	15 319 700	31-05-2016	16 082 400	15 701 050	-
Securitas	20 290	11-11-2015	19 600 000	11-11-2015	20 300 340	19 950 170	-
Setubal - Av. Angola	732	10-03-2016	762 860	11-03-2016	829 700	796 280	-
Setubal - Camarinha	285	10-03-2016	329 560	11-03-2016	377 400	353 480	-
Sintra - Heliodoro Salgado 0786	1 503	23-03-2016	3 028 600	23-03-2016	3 147 000	3 087 800	-
Tagus XXXV	14 721	23-03-2016	33 044 456	23-03-2016	33 753 248	33 398 852	-
Tomar - Serpa Pinto 0813	682	22-03-2016	826 000	22-03-2016	854 200	840 100	-
Vieira de Leiria	977	10-03-2016	517 300	10-03-2016	551 600	534 450	-
Vila Nova De Gaia 0424	360	23-03-2016	513 000	23-03-2016	603 000	558 000	-
Total (A)			625 160 887		662 011 082	643 585 985	145 778 565

	Moeda	Juros decorridos	Valor global
7 - Liquidez			
712 DEPÓSITOS À ORDEM			
DO Banco CGD	EUR	-	290 333
DO Banco CGD 0.00%	EUR	-	356 335
DO Banco CGD 0.00%	EUR	-	1 495
8 - Empréstimos			
81 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS			
Banco CGD 2.5% 20050601 20250601		(158 056)	(76 158 056)
9 - Outros Valores a Regularizar			
912 OUTROS			
Valores Activos			23 510 314
922 OUTROS			
Valores Passivos	EUR		(29 319 883)
Total (B)			(81 319 462)
Valor líquido global do fundo - VLG (A+B)			562.266.523

C. Informação relativa às unidades de participação:

	Quantidade
Em circulação	80 551 549
Emitidas no Semestre	109 472
Resgatadas no semestre	2 712 811

Em 30 de junho de 2016, a carteira de ativos imobiliários inclui imóveis arrendados à Caixa Geral de Depósitos, S.A. com valor venal de 36 278 035 euros.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

6.1 Momento de referência da valorização

O valor da unidade de participação é calculado em cada dia útil e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

O valor dos ativos do Fundo tem por referência as 17 horas do dia útil a que disser respeito.

6.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

Valorização dos imóveis

a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.

b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).

f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.

g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.

h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos

termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

Salienta-se que a recuperabilidade do valor pelo qual os imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais podem ser afetados pela falta de liquidez no mercado.

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o primeiro semestre de 2016 foi o seguinte:

	Saldo 31-12-2015	Aumentos	Reduções	Saldo 30-06-2016
Depósitos à ordem	2 028 176			648 163

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

No primeiro semestre de 2016 o valor das dívidas de cobrança duvidosa em cada uma das rubricas de devedores constantes no balanço era o seguinte:

Entidade	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
GCT-Sociedade Imobiliária, S.A	6 043 082	-	6 043 082
HP Health Clubs Portugal, S.A	1 717 557	-	1 717 557
Ardislogis / Predibaleia	1 655 327	-	1 655 327
Turcifal	-	1 500 000	1 500 000
Vila Sol IV	1 467 871	-	1 467 871
EFACEC Engenharia e Sistemas, S.A.	1 271 506	-	1 271 506
SIDES, S.A.	1 223 603	-	1 223 603
Unistoque Internacional	856 936	-	856 936
Apamilux-Imagem Corporativa,SA	708 201	-	708 201
Cintra	537 400	-	537 400
SCS IMO	495 213	-	495 213
ARDISLOGIS - Armazenagem, Dist	436 500	-	436 500
Urbanos - Supply Chain, S.A.	407 499	-	407 499
CNE	387 741	-	387 741
Vila Sol II	333 654	-	333 654
CRH-Consultoria e Val. Rec- Hu	279 851	-	279 851
TPF Planege Consultores de Engenharia e Gestão, S.ª	220 301	-	220 301
Ilha Deserta - Imobiliária, S.A.	214 208	-	214 208
5G - Gestão e Comércio, S.A.	200 117	-	200 117
Prosistemas-Consult. de Engenh	186 993	-	186 993
Moviflor 7	123 695	-	123 695
Cemi - Telemarketing e Est. Me	56 216	-	56 216
Aliser	56 200	-	56 200
Copidouro, Solu Serv. Impres, Di	53 016	-	53 016
J. M. Simões - Soc. Med. Imobi	50 004	24 829	74 833
Plásticos Injecção Molding, Lda	48 750	-	48 750
Liu Xiaofeng, Lda.	41 400	-	41 400
ASSISTEL - Comunicações, Lda	39 540	3 138	42 678
Outros inferiores a 30 000 euros	231 110	41 335	272 445
	19 343 491	1 569 302	20 912 793

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E DAS PROVISÕES ACUMULADAS

No primeiro semestre de 2016 os ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	Saldos em 31-12-2015	Reforços	Anulações	Saldos em 30-06-2016
Rendas vencidas	18 829 065	1 660 617	(1 146 191)	19 343 491
Condomínios vencidos	82 494	-	(13 192)	69 302
Outros devedores	1 500 000	-	-	1 500 000
	20 411 559	1 660 617	(1 159 383)	20 912 793
Provisões acumuladas	-	464 849	-	464 849
	20 411 559	2 125 466	(1 159 383)	21 377 642

12. IMPOSTOS E TAXAS

12.1. Imposto sobre o rendimento

Em 13 de janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que veio aprovar o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC), o qual passa a ser efetuado essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As regras aplicáveis ao novo regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015, estando previsto um regime transitório ao abrigo do qual os OIC tiveram, com referência a 30 de junho de 2015, de apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vigente até essa data, e de o entregar no prazo de 120 dias.

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

12.2. Impostos sobre o património

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

A propriedade, o usufruto ou direito e superfície de prédios urbanos, com afetação habitacional ou terrenos para construção cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação, que tenham um valor patrimonial tributário (VPT) igual ou superior a 1.000.000 euros, encontram-se sujeitos a Imposto do Selo à taxa de 1% sobre o VPT utilizado para efeitos do IMI, devendo o imposto ser pago nos prazos, termos e condições definidos no Código do IMI.

12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo

O mencionado Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, veio instituir, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subseqüente ao do nascimento da obrigação tributária.

Os impostos suportados pelo Fundo durante os primeiros semestres de 2016 e 2015 foram os seguintes:

	30-06-2016	30-06-2015
Impostos diretos:		
- Imposto sobre o rendimento	-	4 680 927
- Aplicações financeiras	-	27
	-	4 680 954
Impostos indiretos:		
- Imposto Municipal sobre Imóveis	397 230	319 316
- Imposto do Selo	346 919	91 692
	744 149	411 008
	744 149	5 091 962

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	30-06-2016	30-06-2015
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Álvaro Pais	-	4 793 664
Edifício Presidente	1 799 295	-
	1 799 295	4 793 664
Valores recebidos como garantia	4 918 984	4 573 212
	6 718 279	9 366 876

14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO

Em 30 de junho de 2016 e 30 de junho de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2016	30-06-2015
Rendas vencidas a regularizar	4 877 775	14 891 761
Rendas em contencioso	15 664 337	4 021 341
	20 542 112	18 913 102
Outras contas de devedores		
Turcifal	1 500 000	1 500 000
Notas de débito	248 560	161 692
Condomínios	18 921	125 337
Outros	9 136	9 112
	1 776 617	1 796 141
	22 318 729	20 709 243

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 30 de junho de 2016 e 30 de junho de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2016	30-06-2015
Rendimentos a pagar a participantes	(51 033)	(50 671)
Estado e outros entes públicos		
Imposto s/rendimento	(718)	(4 209 640)
IVA	(1 542 322)	488 248
Outros valores a pagar		
Caução de comandos	(11 013)	(11 162)
Fornecedores	(32 162)	(5 825)
Credores diversos	(7 520)	(7 520)
	(1 593 735)	(3 745 899)
Empréstimos não titulados	(76 000 000)	(55 000 000)
Adiantamentos por venda de construções	-	(75 000 000)
	(77 644 768)	(133 796 570)

A rubrica “Rendimentos a pagar a participantes” refere-se à parcela dos rendimentos atribuídos aos titulares de unidades de participação, que em 30 de junho de 2016 e em 30 de junho de 2015 não tinham ainda sido liquidados.

Em 1 de junho de 2005, o Fundo celebrou com a Caixa Geral de Depósitos um contrato de abertura de crédito em regime de conta corrente com um limite aprovado de 15.000.000 euros, que na sequência das adendas realizadas posteriormente se encontra atualmente fixado em 100.000.000 euros. Este empréstimo vence juros trimestralmente a uma taxa nominal variável correspondente à média da Euribor a seis meses apurada com referência ao mês imediatamente anterior ao do início de cada período de contagem de juros, acrescida de um “spread” de 2,50%. Na determinação da taxa de juro contratual, a taxa de juro nominal ficará limitada ao valor mínimo de 2,50%. Em 30 de junho de 2016 e 30 de junho de 2015, o Fundo tinha utilizado 76.000.000 euros e 55.000.000 euros, respetivamente.

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS

Em 30 de junho de 2016 e 30 de junho de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>30-06-2016</u>	<u>30-06-2015</u>
Acréscimos de proventos		
Outros proventos a receber	57 657	57 657
	<u>57 657</u>	<u>57 657</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Seguros	286 406	307 190
Condomínio	193 128	173 130
Outros		
Honorários	5 780	47 033
Certificação Energética	300	300
Registos e Notariado	6	6
Taxas e Licenças	-	9 525
Custas Processuais	2 250	2 250
Beneficiação	97 694	203 739
Diversos custos e perdas correntes	1 217	-
Comissões em Activos Imobiliários		
Comissão Arrend. Imóveis	79 553	96 705
Comissão Transação Imóveis	6 158	23 893
Comissões Diversas	1 098	981
Avaliação dos Activos Imobiliários - Reavaliações	65 731	3 873
Reparação	30 889	13 328
Imposto de Selo - Arrendamento (Verba 2)	10 500	-
Electricidade	8 788	-
Vigilância e Segurança	202	1 357
Inquilinos	127	127
	<u>789 826</u>	<u>883 438</u>
	<u>847 483</u>	<u>941 095</u>

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 30 de junho de 2016 e 30 de junho de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>30-06-2016</u>	<u>30-06-2015</u>
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados	194 724	166 633
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	379 171	423 045
Comissão de Depósito	46 353	51 716
Taxa de supervisão	14 957	16 706
Imposto de Selo (Verba 29)	70 283	-
Outros custos a pagar		
Auditoria	20 795	23 112
Tarifa de Conservação de Esgotos	-	129 863
Taxa Municipal de Proteção Civil	120 030	-
IMI	882 783	721 040
	<u>1 729 099</u>	<u>1 532 116</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	2 776 903	3 044 759
Cauções	1 499 554	1 121 799
	<u>4 276 457</u>	<u>4 166 559</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	105 870	94 343
	<u>6 111 425</u>	<u>5 793 017</u>

18. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de junho de 2016 e 30 de junho de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>30-06-2016</u>	<u>30-06-2015</u>
<u>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários:</u>		
Ajustamentos favoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	7 765 672	56 236
Ganhos na alienação de ativos imobiliários	79 520	95 615
	<u>7 845 192</u>	<u>151 851</u>
<u>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários:</u>		
Ajustamentos desfavoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	(31 293 972)	(1 863 250)
Perdas na alienação de ativos imobiliários	(47 596)	-
	<u>(31 341 568)</u>	<u>(1 863 250)</u>

19. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de junho de 2016 e 30 de junho de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>30-06-2016</u>	<u>30-06-2015</u>
Rendas		
Rendas de imóveis	18 578 267	19 032 330
Chiado Parqueamentos	673 953	581 954
Outros	329 126	528 196
	<u>19 581 346</u>	<u>20 142 480</u>

20. COMISSÕES

Em 30 de junho de 2016 e 30 de junho de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>30-06-2016</u>	<u>30-06-2015</u>
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários:		
Transacção imóveis	3 842	12 362
Arrendamento imóveis	18 719	15 167
Outras	6 391	8 936
	<u>28 952</u>	<u>36 465</u>
Outras operações correntes:		
Comissão de gestão	2 374 431	2 612 116
Comissão de depositário	290 273	319 327
Comissão de garantia	47	-
Taxa de supervisão	92 346	102 379
Outras	95	115
	<u>2 757 191</u>	<u>3 033 937</u>
	<u>2 786 143</u>	<u>3 070 401</u>

21. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 30 de junho de 2016 e 30 de junho de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2016	30-06-2015
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	1 093 772	1 194 377
Seguros	168 230	175 521
Electricidade	344 862	187 479
Vigilância e Segurança	136 181	129 375
Taxa Municipal de Proteção Civil	39 406	-
Honorários	28 312	28 763
Beneficiação	37 161	70 602
Avaliação dos Activos Imobiliários - Reavaliações	48 492	2 758
Água	34 460	40 516
Despesas de conservação	37 809	33 355
Reparações	37 037	1 144
Auditoria	20 795	23 112
Gestão e Administração de Imóveis	21 000	21 108
Gás	27 551	31 311
Taxas e Licenças	816	6 978
Custas Processuais	586	4 018
Registos e Notariado	310	3 366
Higiene e Limpeza	13 653	6 694
Publicidade e Marketing	-	2 051
Telecomunicações e correio	1 404	1 196
Tarifa de Conservação de Esgotos	-	44 566
	2 091 836	2 008 290

22. CUSTOS E EFETIVO DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

Dando cumprimento ao exigido do n.º2 do art.º 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do primeiro semestre de 2016 suportadas pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A.:

Remunerações	30-06-2016
Órgãos de gestão e fiscalização	73 629
Empregados	603 314
	676 943
Nº Colaboradores remunerados	
Órgãos sociais	1
Empregados	21
	22

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários e do n.º 1 do artigo 131º e do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (Lei nº16/2015, de 24 de fevereiro), apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do semestre findo em 30 de junho de 2016, do **FUNDIMO - Fundo de Investimento Imobiliário**, gerido pela entidade gestora Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 667 400 359 euros e um total de capital do fundo de 562 266 523 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 10 995 874 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do semestre findo naquela data, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.: (i) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa; (ii) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos fundos de investimento imobiliário; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; (v) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a atividade do fundo, posição financeira ou resultados.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efetuado 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 quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo; (iv) a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo; (v) a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transações entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários nos termos e condições definidas na lei e respetiva regulamentação; (vi) a verificação do registo e controlo das

operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo; (vii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (viii) a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (ix) a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.

6. Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

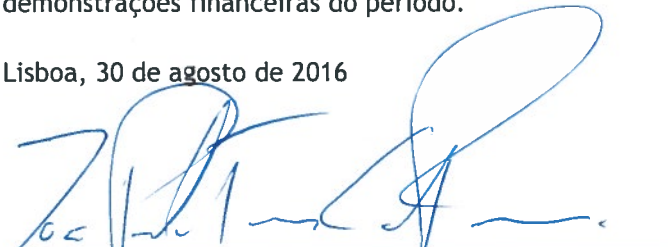
Opinião

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do **FUNDIMO - Fundo de Investimento Imobiliário**, gerido pela entidade gestora Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, em 30 de junho de 2016, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no semestre findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do período.

Lisboa, 30 de agosto de 2016



João Cunha Ferreira, em representação de
BDO & Associados - SROC
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)