



Fundger

FUNDIMO

Fundo de Investimento Imobiliário

2016

Relatório e Contas

RELATÓRIO DE GESTÃO

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Numa conjuntura de reduzido crescimento económico e de diminutas taxas de retorno, os ativos do setor imobiliário português registaram uma valorização em 2016.

O ano de 2016 foi marcado por enorme turbulência no mercado de *Real Estate* europeu, despoletada pelo Brexit. O aumento de fluxo de capital oriundo do Reino Unido e escassa oferta de boas oportunidades de investimento nas principais cidades europeias, contribuiu progressivamente para a procura de novos destinos, e, conseqüentemente para um aumento do interesse de investidores internacionais por Portugal.

Com efeito, ainda que assinalavelmente circunscrito às zonas centrais de Lisboa e Porto, o mercado imobiliário português beneficiou de uma conjugação de fatores ímpar, nomeadamente: geografia, preço, risco, retorno, segurança geopolítica, reduzido custo de financiamento e elevada disponibilidade de capital.

Em 2016 as transações Habitacionais seguiram a tendência crescente do ano anterior, apresentando um substancial aumento da procura e uma significativa escalada de preços, para níveis muito superiores aos dos escritórios, ou propriedades comerciais e industriais. No entanto, as análises efetuadas mostram que esta conjuntura continua muito concentrada nos dois principais mercados metropolitanos e alicerçada em compradores muito específicos, designadamente chineses e franceses.

O subsector de Escritórios em Lisboa manteve o desempenho positivo registado nos anos transatos, com uma evolução condicionada pela acentuada redução do leque de opções com qualidade. Com um nível de oferta baixo e uma elevada procura, foi criada uma combinação propícia para outras regiões se apresentarem como alternativas a Lisboa, sendo disso exemplo o Porto, que assistiu a movimentos significativos neste segmento, e que começa a apresentar lacunas idênticas em termos de oferta.

As propriedades Industriais foram, em linha com os anos anteriores, uma exceção à valorização evidenciada pelos restantes subsectores. Embora representem uma via para angariação de enormes e reputados arrendatários, a oferta permaneceu elevada, as rendas reduzidas e os vínculos contratuais mais curtos, devido à preocupação dos operadores logísticos em compatibilizar os contratos de prestação de serviços dos seus clientes com os dos seus senhorios. Em consequência, alguns dos principais centros nacionais de distribuição, como Alverca, Azambuja e Granja-Vialonga, ainda apresentam área de qualidade disponível. Importa ressaltar que se começou a registar um crescimento mais robusto da atividade da cadeia de abastecimentos, decorrente de um aumento do consumo, circunstância que poderá abrir oportunidades no setor pelo aumento da procura.

O desempenho do subsector do Retalho prosseguiu em crescendo, em grande parte devido ao desenvolvimento continuado e sustentado do turismo. Como é habitual, a médio ou longo prazo as rendibilidades totais deste segmento tenderão a convergir para a média de retorno total de todos os imóveis. Além disso, realça-se que esta área de negócio continua sensível às oscilações do consumo e a um aumento ininterrupto do hiato entre os preços *high street prime* e os secundários, assim como entre os centros comerciais de referência e os de segunda linha. Paralelamente, os retalhistas continuam a enfrentar os desafios estruturais que advêm de uma multiplicidade de frentes, incluindo o crescimento das vendas on-line, espaços físicos a exigir fortes e constantes investimentos em renovação (*CAPEX*) a fim de evitarem os riscos implícitos de formatos obsoletos e da permanente evolução da concorrência.

A evolução do subsector da Hotelaria em 2016, confirmou o desenvolvimento que se perspectivava, tanto ao nível da operação como na angariação de diversos prémios internacionais em múltiplas categorias. A beneficiar este ciclo positivo, que vai longo, mantém-se a enorme insegurança registada nos principais mercados concorrentes, como o Norte de África e a Turquia. Com o objetivo de responder à elevada

procura, a oferta permanece em crescimento acelerado, prevendo-se um aumento substancial da abertura de novas unidades nas diversas categorias, incluindo alojamento local.

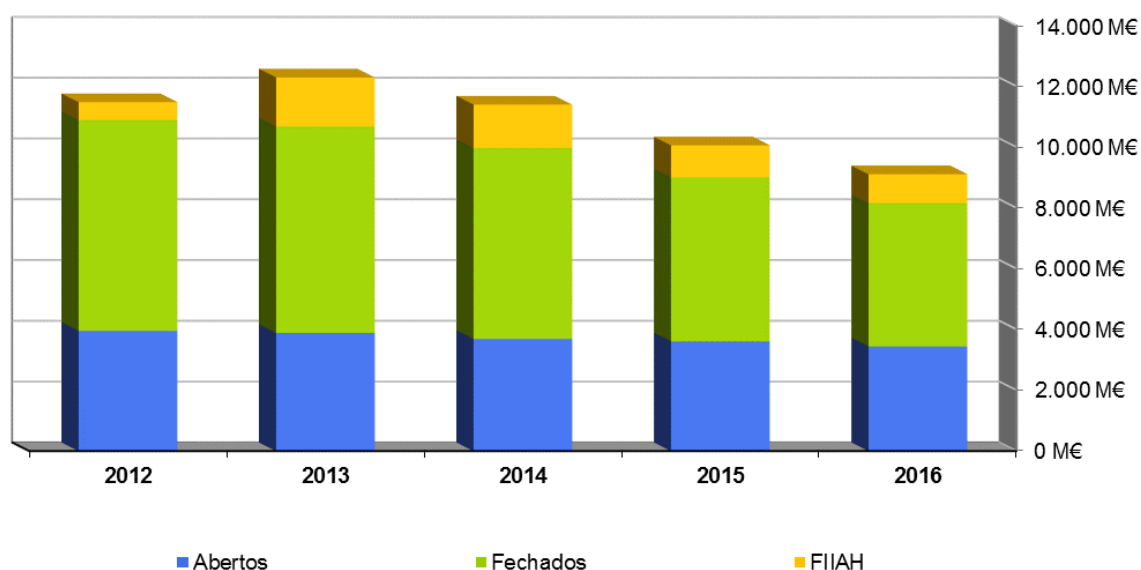
No que concerne ao *ranking* por segmento, as transações no subsetor dos Escritórios representaram 46% total de negócios, ou seja, sensivelmente quatrocentos e quarenta milhões de euros, constituindo a venda do Campus da Justiça a um comprador estrangeiro, a maior transação de escritórios alguma vez efetuada em território nacional.

Para 2017, perspetiva-se que a evolução do mercado de investimento imobiliário nacional continue a estar dependente do frágil equilíbrio geopolítico e financeiro, da solidez da coligação governativa interna e da necessária estabilidade da política fiscal.

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2016, o valor líquido dos fundos de investimento imobiliário geridos por sociedades nacionais ascendia a 10.018 milhões de euros (M€), o que traduz uma diminuição de 9,5% face ao ano anterior.

Todas as categorias de fundos imobiliários sofreram decréscimos nos montantes sob gestão: os fundos imobiliários Abertos baixaram 4,6%, os fundos Fechados sofreram um decréscimo de 12,6% e os fundos Arrendamento Habitacional (FIIAH) registaram uma diminuição de 9,9%.



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

Em 2016, o número de fundos imobiliários em atividade baixou de 243 para 234, na sequência da liquidação de 13 fundos e do início de atividade de apenas 4 fundos fechados.

No final do ano, as dez maiores gestoras de fundos imobiliários portuguesas concentravam 74,8% do mercado, encontrando-se a Fundger, no terceiro lugar do ranking com 9,5%.

ATIVIDADE DO FUNDO

Caracterização

O Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo 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 rendibilidade 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

O processo de composição da carteira do Fundo Fundimo continuou assente na monitorização sistemática e estruturada da carteira, considerando, entre outras variáveis, a avaliação minuciosa do prémio de risco de cada ativo, quer de imóveis quer de ocupantes, numa perspectiva de longo prazo, de modo a contribuir para um desígnio de solidez e diversificação.

Com o propósito de analisar os fluxos de caixa gerados na dimensão rendimento e a estabilidade relativa das valorizações na dimensão capital, procurou-se alcançar a melhor relação binomial possível de risco/rendibilidade.

Na dimensão capital, a abordagem continuou focalizada numa gestão ativa, com o intuito de minimizar o risco de depreciação, com a maior margem de segurança possível. O propósito primordial incidiu, como sempre, na maximização do retorno e na diminuição de eventuais perdas, ainda que as reavaliações ocorridas em março se tenham traduzido em ajustamentos em baixa dos imóveis, não tendo, porém, impedido que o Fundo terminasse o ano positivo, tal como já tinha ocorrido em 2015.

Com o enfoque a incidir no valor dos imóveis e na diminuição da taxa de desocupação, o aumento da procura por parte de investidores estrangeiros tem permitido ao Fundo adotar uma política contra corrente, assente na alienação, ao melhor preço, de imóveis não estratégicos. Esta intenção, definida também para 2017, permitiu prosseguir o propósito de aplicar os montantes obtidos para reduzir o plano de alavancagem iniciado em 2016, e ao mesmo tempo obter capital para poder selecionar boas operações, com uma tendência para nichos dentro dos segmentos comerciais a que o Fundo está exposto: escritórios, plataformas logísticas, hotéis e parques de estacionamento.

Na dimensão rendimento, o Fundo usufruiu da diminuição da oferta de escritórios e de um aumento da procura, binómio que permitiu baixar a *vacancy rate*. É de salientar que a diminuição daquele indicador assentou em arrendamentos de escritórios a entidades com notoriedade, assim como no arrendamento de duas plataformas logísticas de 7.000 m² e de 30.000 m², o segundo segmento, a seguir aos escritórios, no qual o Fundo tem mais capital investido e onde o seu leque de inquilinos apresenta algumas das entidades mais relevantes a operar no nosso país como a Jerónimo Martins, DHL, XPO e Bridgestone.

Se por um lado a Fundimo adoptou uma postura proativa, perseverante e multidisciplinar na angariação de novos inquilinos, preferencialmente expostos a setores com rendibilidades crescentes nos diversos contextos macroeconómicos, no qual se incluem sectores como a consultoria, tecnologia ou *healthcare*, por outro lado, manteve-se a monitorização dos contratos de arrendamento já existentes, de modo a evitar perdas de arrendatários e, simultaneamente, eventuais situações de incumprimento.

Se é certo que o Fundo Fundimo continua a ser o maior da sua categoria e um dos fundos mais conceituados no mercado nacional, também o é no que diz respeito ao caminho de sustentabilidade percorrido, pois faticamente apresenta desde o seu lançamento uma rendibilidade superior a 6,8% (média anual) tendo distribuído mais de quatrocentos e noventa e sete milhões de euros de dividendos, factos que espelham uma estabilidade, consistência e performance difíceis de igualar.

Ao longo de 30 anos de existência a sua carteira adaptou-se às inúmeras alterações do cenário económico, em geral, e do mercado imobiliário, em particular, seguindo um caminho de confiança mesmo nas fases mais complicadas. Esta solidez assenta na procura de valor e na assunção ativa de risco, sem descuidar a sua monitorização.

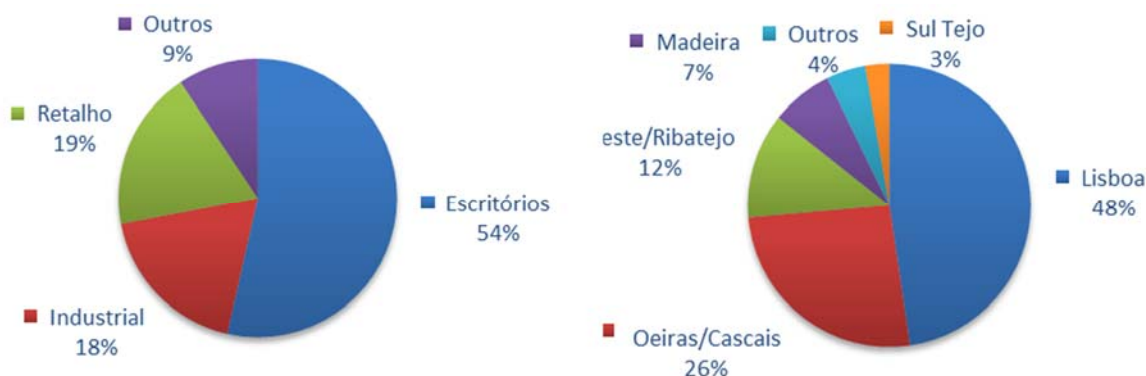
Consciente de uma volatilidade que tende a agudizar-se, o Fundo Fundimo continuará a encarar o futuro com prudência, determinação e perseverança, procurando rivalizar solidamente com os seus congéneres, numa perspetiva contínua de criação de valor para os seus participantes.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 644.233.762 euros e um valor líquido global de 562.723.143 euros.

Durante o exercício, o Fundo obteve 63.746.151 euros de Proveitos, sendo 37.900.450 euros de Rendas, e suportou 63.342.511 euros de Custos, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício de 403.639 euros.

Património Imobiliário por segmento e por localização



Dados Históricos

Valores em euros

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
2007	822.085.492,42 €	104.886.867	7,8697 €	4,57%
2008	784.955.456,10 €	99.457.887	7,8905 €	3,89%
2009	923.425.134,15 €	116.803.802	7,8907 €	3,16%
2010	1.064.116.691,10 €	134.380.927	7,9160 €	3,06%
2011	921.887.669,97 €	117.792.529	7,8326 €	1,53%
2012	913.567.499,47 €	117.703.509	7,7668 €	1,22%
2013	866.560.311,00 €	103.136.671	7,5842 €	- 0,36%
2014	659.608.613,02 €	90.249.689	7,3087 €	- 1,98%
2015	597.781.210,27 €	83.154.888	7,1874 €	0,37%
2016	562.723.142,56 €	79.857.584	7,0466 €	0,13%

Dados relativos a 31 de dezembro, a Rendibilidade refere-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

Património	2012	2013	2014	2015	2016
Valores Imobiliários	922.707.379	866.560.311	748.322.738	665.695.161	644.233.761
Saldos Bancários	4.102.799	8.737.593	3.860.675	2.028.176	2.220.195
Outros Ativos	34.138.752	24.734.482	22.397.320	21.680.449	23.187.127
Total de Ativos	960.948.930	900.032.387	774.580.733	689.403.786	669.641.084
Passivo	47.381.430	118.539.120	114.972.120	91.622.577	106.917.941

Dem. Resultados	2012	2013	2014	2015	2016
Proveitos	65.158.345	62.532.958	72.113.304	50.080.672	63.746.151
Custos	53.504.440	64.941.444	85.263.301	47.659.850	63.342.511
Resultado Líquido	11.653.905	-2.408.486	-13.149.996	2.420.822	403.639

Custos suportados pelo fundo	2012	2013	2014	2015	2016
- Impostos	9.641.583	10.447.987	11.398.676	5.817.982	1.804.370
- Comissão de Gestão	7.726.959	7.037.357	5.929.599	5.173.127	4.696.273
- Comissão de Depósito	944.605	860.309	724.889	632.407	574.117
- Taxa de Supervisão	240.000	240.000	229.038	200.914	182.241
- Custos de Auditoria	54.913	50.922	47.478	41.820	41.820

Custos suportados pelos participantes	2012	2013	2014	2015	2016
- Comissões Subscrição	8.543	4.774	2.452	2.870	1.486
- Comissões de Resgate	4.841.920	2.733.498	1.981.573	1.077.325	581.706

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

31 de março de 2017

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO						PASSIVO				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2016			2015	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos		
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido			Líquido	2016	2015
	ACTIVOS IMOBILIARIOS						CAPITAL DO FUNDO			
31	Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61	Unidades de Participação	398.329.563,41	414.776.515,70
32	Construções	684.718.153,32	48.924.365,18	-89.408.757,00	644.233.761,50	665.695.161,20	62	Variações Patrimoniais	187.374.669,54	194.226.581,55
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Resultados Transitados	-11.221.886,98	-1.461.392,45
34	Adiantamentos por compra de imóveis	0,00			0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	-12.162.842,72	-12.181.316,63
35	Outros activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66	Resultado Líquido do Período	403.639,31	2.420.822,10
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	684.718.153,32	48.924.365,18	-89.408.757,00	644.233.761,50	665.695.161,20		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	562.723.142,56	597.781.210,27
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES									
	OBRIGAÇÕES:									
21+2171	Títulos de Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
22+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
23+24+2173	Obrigações diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
22	Participações em Soc. Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de dívidas a receber	21.440.193,17	20.411.559,79
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	464.849,01	0,00
26	Outros títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	21.905.042,18	20.411.559,79
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	CONTAS DE TERCEIROS									
411	Devedores por crédito vencido	0,00			0,00	0,00		CONTAS DE TERCEIROS		
42	Devedores por rendas vencidas	21.115.358,42			21.115.358,42	19.798.415,40	421	Resgates a Pagar a Participantes	-0,05	-0,05
43+...+49	Outras Contas de Devedores	1.682.545,14			1.682.545,14	1.591.817,48	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	51.234,90	50.861,41
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	22.797.903,56			22.797.903,56	21.390.232,88	423	Comissões e outros encargos a Pagar	0,00	0,00
	DISPONIBILIDADES						424+...+429	Outras Contas de Credores	1.973.449,32	403.909,21
11	Caixa	0,00			0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados	0,00	0,00
12	Depósitos à ordem	2.220.195,20			2.220.195,20	2.028.176,14	432	Empréstimos Não Titulados	76.000.000,00	65.000.000,00
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00			0,00	0,00	44	Adiantamentos por venda de imóveis	29.500,00	0,00
14	Certificados de depósito	0,00			0,00	0,00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	78.054.184,17	65.454.770,57
18	Outros meios monetários	0,00			0,00	0,00				
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	2.220.195,20			2.220.195,20	2.028.176,14				
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
51	Acréscimos de proveitos	57.656,71			57.656,71	57.656,71	53	Acréscimos de Custos	1.991.481,12	1.547.192,19
52	Despesas com custo diferido	0,00			0,00	0,00	56	Receitas com Provento Diferido	4.729.600,48	4.093.455,28
58	Outros acréscimos e diferimentos	331.567,50			331.567,50	232.559,95	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	237.633,96	115.598,78
59	Contas Transitórias Activas	0,00			0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS	389.224,21			389.224,21	290.216,66		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS	6.958.715,56	5.756.246,25
	TOTAL DO ACTIVO	710.125.476,29	48.924.365,18	-89.408.757,00	669.641.084,47	689.403.786,88		TOTAL DO PASSIVO	669.641.084,47	689.403.786,88

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2016	2015	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2016	2015
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:		
711+718	De Operações Correntes	1.857.044,70	1.506.323,18	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
719	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de operações correntes	0,00	97,52
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Activos Imobiliários	92.299,60	102.081,97	822+...+825	Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	5.452.926,47	6.006.874,38	828	De outras operações correntes	0,00	0,00
729	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	829	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
733	Em Activos Imobiliários	45.713.728,49	24.655.843,56	833	Em Activos Imobiliários	23.465.128,82	6.247.953,44
731+738	Outras, de Operações Correntes	0,00	0,00	831+838	Outros, em Operações Correntes	0,00	0,00
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	839	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	0,00	4.680.954,58	851	De ajustamentos de dívidas a receber	2.374.264,42	3.652.169,54
7412+7422	Impostos Indirectos	1.804.370,26	1.137.027,40	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros impostos	0,00	0,00	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	37.900.449,62	39.669.102,85
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	4.836,61	397.103,83
751	Ajustamentos de dívidas a receber	3.402.897,80	4.305.394,81		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	63.744.679,47	49.966.427,18
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	4.878.765,45	5.095.220,46		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	140.478,38	34.415,91	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	63.342.511,15	47.524.136,25	882	Ganhos Extraordinários	1.471,03	4.424,51
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	107.661,21
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	2.159,53
782	Perdas extraordinárias	0,00	8.083,15		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	1.471,03	114.245,25
783	Perdas de exercícios anteriores	0,00	127.153,22				
784+...+788	Outras perdas eventuais	0,04	477,71				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	0,04	135.714,08				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	403.639,31	2.420.822,10	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00	0,00
	TOTAL	63.746.150,50	50.080.672,43		TOTAL	63.746.150,50	50.080.672,43
	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00		Resultados Eventuais	1.470,99	-21.468,83
	Resultados de Activos Imobiliários	9.652.151,52	15.410.685,03		Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	403.639,31	7.101.776,68
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00		Resultados Líquidos do Período	403.639,31	2.420.822,10
	Resultados Correntes	402.168,32	2.442.290,93				

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2016		2015	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	6.084.293	6.084.293	2.219.687	2.219.687
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação	29.383.157		53.889.496	
Rendimentos pagos aos participantes	12.162.469	41.545.627	12.180.939	66.070.435
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-35.461.334		-63.850.749
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	952.300		22.421.864	
Rendimentos de activos imobiliários	39.496.636		42.528.533	
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	0		0	
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	40.448.936	0	64.950.397
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários	1.710.000		32.562.725	
Comissões em activos imobiliários	0		0	
Construções/Projectos em Curso + Grandes Reparações	0		0	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	5.112.040		5.069.830	
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	0		0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	0	6.822.040	640.734	38.273.289
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		33.626.896		26.677.108
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	0		120	
Reembolso de impostos e taxas	0		476.053	
Empréstimos obtidos	12.000.000		65.000.000	
Outros recebimentos correntes	0	12.000.000	6.121	65.482.293
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	4.720.975		5.219.064	
Comissão de depósito	577.136		638.023	
Impostos e taxas	1.829.970		17.826.155	
Reembolso de empréstimos	1.000.000		5.000.000	
Juros de disponibilidades e empréstimos	1.811.042		1.393.894	
Outros pagamentos correntes	35.891	9.975.014	83.303	30.160.438
Fluxo das operações de gestão corrente		2.024.986		35.321.855
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	1.471		4.425	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0		0	
Recuperação de incobráveis	0		0	
Outros recebimentos de operações eventuais	0		23.423	
		1.471		27.848
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias	0		8.083	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0		0	
Outros pagamentos de operações eventuais	0	0	478	8.561
Fluxos das operações eventuais		1.471		19.287
Saldo dos fluxos monetários do período		192.019		-1.832.498
Disponibilidades no início do período		2.028.177		3.860.675
Disponibilidades no fim do período		2.220.196		2.028.177

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO 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., sendo as funções de banco depositário asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD).

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 mensal e postecipadamente, sendo registada na rubrica “Comissões”.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

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 mensal e 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 dezembro 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	31-12-2015			31-dez-16		
	Valor Contabilístico	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
1º d Maio-Portalegre	366.517	384.784	(195 871)	188.913	188.913	-
Actor Taborda	3.004.911	2.558.141	354 959	2.913.100	2.913.100	-
Alapraia	1.891.436	1.799.537	135 551	1.935.088	1.935.088	-
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	6.855.116	6.175.497	505 917	6.681.414	6.681.414	-
Algés - Combatentes da Grande Guerra	1.819.806	1.829.345	(59 645)	1.769.700	1.769.700	-
Altejo	11.603.170	11.467.142	287 308	11.754.450	11.754.450	-
Amadeu Sousa Cardoso	2.202.750	2.169.799	6 101	2.175.900	2.175.900	-
Amoreiras	3.528.000	1.020.416	2 183 558	3.203.975	3.203.975	-
Anjos	1.399.415	588.107	805 073	1.393.180	1.393.180	-
António Serpa	679.051	701.045	(312 770)	388.275	388.275	-
Arazede 0101	204.000	211.170	(16 720)	194.450	194.450	-
Armazéns Matosinhos	544.350	430.235	118 265	548.500	548.500	-
Arneiros	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	8.488.200	8.606.900	(158 100)	8.448.800	8.448.800	-
Campo Grande 46	1.238.841	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	5.005.912	5.132.086	(47 991)	5.084.095	5.084.095	-
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	13.729.721	15.236.936	(1 130 636)	14.106.300	14.106.300	-
Chiado - Galeria	10.854.929	6.858.845	7 086 905	13.945.750	13.945.750	-
Chiado Parqueamento	16.355.568	10.852.048	4 347 102	15.199.150	15.199.150	-
Citizen	9.224.626	10.893.984	(1 397 384)	9.496.600	9.496.600	-
Columb. B. Pinheiro	751.450	633.414	142 486	775.900	775.900	-
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	5.676.090	6.247.233	(1 205 233)	5.042.000	5.042.000	-
Fonte Nova - José Rodrigues Miguéis 0325	1.173.905	1.203.673	(14 623)	1.189.050	1.189.050	-
Francisco M. Melo	7.735.150	6.853.197	858 703	7.711.900	7.711.900	-
Fundão - Três Lagares 0339	1.229.028	1.217.455	(105 005)	1.112.450	1.112.450	-
Garrett 54	573.336	199.333	583 267	782.600	782.600	-
Garrett 62	5.463.336	5.988.951	(1 044 851)	4.944.100	4.944.100	-
Garrett 74	3.043.622	4.006.904	(1 059 804)	2.947.100	2.947.100	-
Garrett 78	2.245.690	1.207.557	1 963 643	3.171.200	3.171.200	-
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	9.867.700	9.818.180	(183 230)	9.634.950	9.634.950	-
Heron	12.554.232	12.660.042	513 914	13.173.957	13.173.957	-
Infante	8.564.006	11.333.550	(2 316 550)	9.017.000	9.017.000	-
Infante D. Henrique	4.059.810	4.082.784	(269 683)	3.813.101	3.813.101	-
Ivone Silva	611.659	801.355	(196 855)	604.500	604.500	-
Les Palaces	469.500	519.768	(54 580)	465.188	465.188	-
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	7.780.100	7.204.043	416 958	7.621.000	7.621.000	-
Loures 1	2.322.969	1.175.332	1 027 868	2.203.200	2.203.200	-
Loures 2	2.465.513	912.635	1 350 065	2.262.700	2.262.700	-
Luis Gonzaga	432.643	522.748	(76 223)	446.525	446.525	-
Luísa Todi	2.029.190	2.369.153	(407 103)	1.962.050	1.962.050	-
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	3.351.926	2.958.376	(656 216)	2.302.160	2.302.160	-
Marquês de Pombal 15	8.225.169	9.179.459	(356 109)	8.823.350	8.823.350	-
Marquês de Pombal 16	10.150.150	11.370.368	(803 668)	10.566.700	10.566.700	-
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	7.224.400	6.767.446	552 955	7.320.400	7.320.400	-
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	29.633.400	35.614.420	(6 784 870)	28.829.550	28.829.550	-
Palmeira	2.648.551	3.098.342	(641 992)	2.456.350	2.456.350	-
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	2.162.567	2.118.372	115 504	2.233.875	2.233.875	-
Pestana Carlton	32.138.969	32.138.969	1 903 502	34.042.471	34.042.471	-
Pinta	11.396.384	15.774.846	(2 528 434)	13.246.412	13.246.412	-
Portalegre-G.Tavares	456.055	635.746	(264 246)	371.500	371.500	-
Portela de Sintra 0644	762.600	823.830	(182 330)	641.500	641.500	-
Porto Alto - Armazém	1.929.500	1.781.174	3 526	1.784.700	1.784.700	-
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	3.058.000	1.161.750	1 731 650	2.893.400	2.893.400	-
Primolisboa	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	2.170.227	1.600.133	288 317	1.888.450	1.888.450	-
Quinta do Lambert	7.002.551	5.057.989	1 891 861	6.949.850	6.949.850	-
Rego D Agua	1.596.378	1.842.532	(293 382)	1.549.150	1.549.150	-
Régua	6.022.950	5.801.183	198 818	6.000.000	6.000.000	-
República 35	16.701.381	15.802.115	165 407	15.967.523	15.967.523	-
República 50	797.782	277.281	519 119	796.400	796.400	-
S.Sebastião-Ericeira	1.028.287	1.436.455	(297 455)	1.139.000	1.139.000	-
São Carlos	8.822.743	9.226.384	769 116	9.995.500	9.995.500	-
São Julião do Tojal	16.617.000	19.854.334	(4 153 284)	15.701.050	15.701.050	-
Securitas	19.950.170	20.850.978	(4 039 128)	16.811.850	16.811.850	-
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	-
	<u>665 695 161</u>	<u>684 718 153</u>	<u>(40 484 392)</u>	<u>644 233 762</u>	<u>644 233 762</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2016, o montante de 40 484 392 euros refere-se às menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis, líquidas das mais-valias potenciais.

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.

Em 31 de dezembro de 2016, o valor de balanço dos edifícios para arrendamento e/ou venda incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 136 654 387 euros.

As vendas efetuadas durante o exercício 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	-
Amoreiras	253 900	270 000	16 100	-
Marina Forum	-	-	-	47 596 *
António Serpa	236 390	240 000	-	3 611
1º d Maio-Portalegre	76 117	90 000	-	13 884
	<u>809 686</u>	<u>922 800</u>	<u>95 620</u>	<u>65 090</u>

* 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 31 de dezembro 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 Efacec	EFACEC Engenharia e Sistemas, S.A.	A partir de 1 de janeiro de 2013, por um prazo de dois anos e a partir de 1 de março de 2018 até 28 de fevereiro de 2019
Edifício Presidente	Millennium BCP	A partir de 30 de setembro de 1990
Green Park	Maló Clinic, S.A.	A partir de 1 de fevereiro de 2013, mas apenas relativamente às frações: "OV" (9º andar C), "GR" a "GU" (parqueamentos 74 a 77), "IA" (parqueamento 107) e "OX" (9º andar D)
Lixa	Modelo Continente Hipermercado, S.A.	A partir de 1 de janeiro de 2020, por um prazo de cinco anos
Régua	Modelo Continente Hipermercado, S.A.	A partir de 29 de dezembro de 2019, 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 exercício de 2016, apresenta o seguinte detalhe:

	Saldos em 31-12-2015	Subscrições	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	Saldos em 31-12-2016
Valor base	414 776 516	4 322 681	(20 769 633)				398 329 564
Variações patrimoniais	194 226 582	1 761 612	(8 613 524)				187 374 670
Resultados transitados	(1 461 392)				(9 760 495)		(11 221 887)
Resultados distribuídos	(12 181 317)			(12 162 843)	12 181 317		(12 162 843)
Resultado líquido do exercício	<u>2 420 822</u>				<u>(2 420 822)</u>	403 639	403 639
	<u>597 781 210</u>	<u>6 084 293</u>	<u>(29 383 157)</u>	<u>(12 162 843)</u>	<u>-</u>	<u>403 639</u>	<u>562 723 143</u>
Número de unidades de participação	<u>83 154 888</u>	<u>866 616</u>	<u>(4 163 920)</u>				<u>79 857 584</u>
Valor da unidade de participação	<u>7,1888</u>	<u>7,0207</u>	<u>(7,0566)</u>				<u>7,0466</u>

Os rendimentos distribuídos e reinvestidos durante o exercício 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
1 de Dezembro de 2016	0,076	6.079.177	55.804	392.306
		<u>12.162.843</u>		<u>798.364</u>

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A. Composição discriminada da carteira de ativos a 31 dezembro 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
<u>1. Imóveis situados em Portugal</u>							
<u>1.2 Construções</u>							
<u>Comércio e Serviços</u>							
1º d Maio-Portalegre	422	19-02-2016	188.625	19-02-2016	189.200	188.913	188.913
Actor Taborda	2.379	28-10-2016	2.845.500	28-10-2016	2.980.700	2.913.100	1.778.500
Alapraia	1.334	11-11-2016	1.928.000	11-11-2016	1.942.175	1.935.088	-
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	4.635	11-11-2016	6.442.020	11-11-2016	6.920.808	6.681.414	6.640.282
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	11-11-2016	11.670.700	11-11-2016	11.838.200	11.754.450	4.250.300
Amadeu Sousa Cardoso	2.084	11-11-2016	2.104.600	11-11-2016	2.247.200	2.175.900	1.046.400
Amoreiras	1.646	22-03-2016	3.142.949	22-03-2016	3.265.000	3.203.975	1.607.949
Anjos	1.516	22-03-2016	1.341.000	22-03-2016	1.445.360	1.393.180	465.500
António Serpa	260	08-07-2016	388.000	08-07-2016	388.550	388.275	388.275
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	-
Arneiros	22.270	23-03-2016	12.127.100	23-03-2016	12.434.500	12.280.800	-
Arquiparque 1	7.849	23-03-2016	8.691.600	23-03-2016	9.042.000	8.866.800	5.155.350
Arquiparque 4	9.260	23-03-2016	9.522.000	23-03-2016	10.008.000	9.765.000	5.382.250
Arquiparque 5	11.549	23-03-2016	11.793.700	23-03-2016	12.039.500	11.916.600	1.071.750
Arquiparque 6	4.260	23-03-2016	1.136.000	23-03-2016	1.147.200	1.141.600	225.400
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 Tavira	1.585	23-03-2016	4.022.200	23-03-2016	4.042.900	4.032.550	-
Artilharia Um	810	09-06-2016	1.142.339	09-06-2016	1.144.800	1.143.570	86.665
Atlas IV	8.958	20-05-2016	10.091.977	20-05-2016	10.192.300	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 - Luis 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	11-11-2016	8.165.600	11-11-2016	8.732.000	8.448.800	1.792.150
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	-
Casal de Alfragide	5.342	04-11-2016	4.872.400	04-11-2016	5.295.790	5.084.095	-
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	1.362.300
Central Park	31.754	23-03-2016	29.363.832	23-03-2016	31.421.970	30.392.901	8.791.362
Centrum	10.641	11-11-2016	13.870.900	11-11-2016	14.341.700	14.106.300	9.733.500
Chiado - Galeria	3.471	11-11-2016	13.897.500	11-11-2016	13.994.000	13.945.750	-
Chiado Parqueamento	14.305	11-11-2016	14.732.000	11-11-2016	15.666.300	15.199.150	-
Citizen	6.903	11-11-2016	9.240.100	11-11-2016	9.753.100	9.496.600	4.050.400
Columb. B. Pinheiro	478	11-11-2016	756.800	11-11-2016	795.000	775.900	39.400
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	7.309.426	23-03-2016	7.460.100	7.384.763	3.669.803
Floresta Center	6.751	11-11-2016	4.889.000	11-11-2016	5.195.000	5.042.000	-
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	23-09-2016	7.704.000	23-09-2016	7.719.800	7.711.900	-
Fundão - Três Lagares 0339	1.438	22-03-2016	1.079.000	22-03-2016	1.145.900	1.112.450	-
Garrett 54	45	11-11-2016	751.000	11-11-2016	814.200	782.600	-
Garrett 62	2.048	11-11-2016	4.831.000	11-11-2016	5.057.200	4.944.100	-
Garrett 74	1.191	11-11-2016	2.932.200	11-11-2016	2.962.000	2.947.100	-
Garrett 78	232	11-11-2016	3.158.400	11-11-2016	3.184.000	3.171.200	-

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
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
Health Club - Miraflores	5.536	11-11-2016	9.449.900	11-11-2016	9.820.000	9.634.950	-
Heron	6.606	22-03-2016	12.575.313	22-03-2016	13.772.600	13.173.957	41.190
Infante	6.377	11-11-2016	8.938.200	11-11-2016	9.095.800	9.017.000	1.248.550
Infante D. Henrique	2.801	31-08-2016	3.706.937	31-08-2016	3.919.264	3.813.101	-
Ivone Silva	517	28-10-2016	598.400	28-10-2016	610.600	604.500	15.000
Les Palaces	821	15-07-2016	459.075	15-07-2016	471.300	465.188	82.375
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	15-07-2016	7.476.000	15-07-2016	7.766.000	7.621.000	-
Loures 1	5.528	30-09-2016	2.144.900	30-09-2016	2.261.500	2.203.200	1.592.150
Loures 2	5.485	30-09-2016	2.220.800	30-09-2016	2.304.600	2.262.700	1.008.950
Luis Gonzaga	340	10-03-2016	431.150	10-03-2016	461.900	446.525	-
Luísa Todi	2.326	11-11-2016	1.891.600	11-11-2016	2.032.500	1.962.050	1.202.200
Lumiar - Alameda das Linhas de Torres 0413	925	22-03-2016	2.026.700	22-03-2016	2.150.000	2.088.350	-
Lusíval	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	-
Maфра - 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	22-07-2016	2.169.020	22-07-2016	2.435.300	2.302.160	2.302.160
Marquês de Pombal 15	3.504	11-11-2016	8.491.000	11-11-2016	9.155.700	8.823.350	3.700.150
Marquês de Pombal 16	3.970	22-07-2016	10.298.000	22-07-2016	10.835.400	10.566.700	1.075.800
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	22-07-2016	7.297.000	22-07-2016	7.343.800	7.320.400	-
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	12.520.115	22-03-2016	12.696.136	12.608.126	1.001.523
Open	21.641	31-05-2016	27.621.400	31-05-2016	30.037.700	28.829.550	17.844.900
Palmeira	2.450	28-10-2016	2.397.800	28-10-2016	2.514.900	2.456.350	426.050
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	5.013.368	04-05-2016	5.171.700	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	11-11-2016	2.175.000	11-11-2016	2.292.750	2.233.875	325.125
Pestana Carlton	32.037	04-05-2016	32.845.000	04-05-2016	35.239.942	34.042.471	-
Pinta	8.496	11-11-2016	12.881.124	11-11-2016	13.611.700	13.246.412	12.947.036
Portalegre-G.Tavares	996	28-11-2016	371.000	28-11-2016	372.000	371.500	371.500
Portela de Sintra 0644	290	23-03-2016	613.000	23-03-2016	670.000	641.500	-
Porto Alto - Armazém	5.203	11-11-2016	1.751.500	11-11-2016	1.817.900	1.784.700	-
Porto de Mós	896	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	30-09-2016	2.838.800	30-09-2016	2.948.000	2.893.400	241.400
Primolisboa	3.020	22-03-2016	4.315.722	22-03-2016	4.821.156	4.568.439	2.900.038
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	04-11-2016	1.805.900	04-11-2016	1.971.000	1.888.450	1.888.450
Quinta do Lambert	6.221	23-09-2016	6.930.900	23-09-2016	6.968.800	6.949.850	130.850
Rego D Agua	3.645	10-03-2016	1.437.500	10-03-2016	1.660.800	1.549.150	-
Réguas	5.026	15-07-2016	5.947.000	15-07-2016	6.053.000	6.000.000	-
República 35	10.722	22-03-2016	15.746.755	22-03-2016	16.188.290	15.967.523	4.761.502
República 50	482	14-10-2016	793.000	14-10-2016	799.800	796.400	-
S.Sebastião-Ericeira	1.092	10-03-2016	1.086.000	10-03-2016	1.192.000	1.139.000	-
São Carlos	4.316	11-11-2016	9.900.000	11-11-2016	10.091.000	9.995.500	-
São Julião do Tojal	28.807	31-05-2016	15.319.700	31-05-2016	16.082.400	15.701.050	-
Securitas	20.290	11-11-2016	16.646.700	11-11-2016	16.977.000	16.811.850	-
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 - Heliódoro 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	33.055.964	23-03-2016	33.741.740	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	-
(blank)	0	00-01-1900	0	00-01-1900	0	0	0
Grand Total	623.806	29-01-2016	627.077.748	29-01-2016	661.389.775	644.233.762	136.654.387
Total (A)			630.431.356		658.036.167	644.233.762	136.654.387

	Moeda	Juros decorridos	Valor global
7 - Liquidez			
712 DEPÓSITOS À ORDEM			
DO Banco CGD	0.00%	EUR	2.047.039,11
DO Banco CGD		EUR	173.156,09
8 - Empréstimos			
81 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS			
Banco CGD	2.5% 20050601 20250601	EUR	(165 556) (76 165 556)
9 - Outros Valores a Regularizar			
912 OUTROS			
Valores Activos			23 356 147
921 - OUTROS			
Amadeu Sousa Cardoso			(29 500)
922 OUTROS			
Valores Passivos			(30 891 906)
Total (B)			(81 510 619)
Valor líquido global do fundo - VLGF (A+B)			562.723.143

C. Informação relativa às unidades de participação:

	Quantidade
Em circulação	79 857 584
Emitidas no ano	866 616
Resgatadas no ano	4 163 920

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 o momento em que passam 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 exercício de 2016 foi o seguinte:

	Saldo 31-12-2015	Aumentos	Reduções	Saldo 31-12-2016
Depósito à ordem	2 028 176			2 220 195

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Em 31 de dezembro 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
3 Vivas - Sociedade de Represe	6 645	-	6 645
5G - Gestão e Comércio, S.A.	200 117	-	200 117
Abacus II - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda	19 807	1 107	20 914
Aliser	56 200	-	56 200
Amaci-Centro de Fisioterapia, Lda.	5 416	-	5 416
Amélia de Jesus Pedras Gadé Ramos	-	412	412
AMGR - Restauração, Unipessoal, Lda.	12 058	-	12 058
Ana Raquel Pinto Moreira	-	28	28
Apamilux-Imagem Corporativa, SA	708 201	-	708 201
Ardislogis / Predibaleia	1 655 327	-	1 655 327
ASSISTEL - Comunicações, Lda	42 678	-	42 678

Entidade	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
Believe - Comércio de Vestuário e Calçado, S.A.	28 326	-	28 326
Bolina Portugal, Lda.	11 300	-	11 300
Bright Partners	12 035	-	12 035
Cemi - Telemarketing e Est. Me	56 216	-	56 216
Charme e Génio, Lda.	4 076	-	4 076
Cintra	537 400	-	537 400
Cliuni - Clínica Unida, S.A.	-	691	691
CNE	319 700	-	319 700
Comunicar a Falar - Telecomuni	4 914	-	4 914
Copidouro, Solu Serv. Impres, Di	53 016	-	53 016
CRH-Consultoria e Val. Rec- Hu	286 116	-	286 116
Delfinpaulo	25 647	-	25 647
Dia Portugal Supermercados	-	675	675
Edgecom, Lda	4 192	-	4 192
EFACEC Engenharia e Sistemas, S.A.	1 324 107	-	1 324 107
Fiat Ibérica S.A.	9 104	-	9 104
Filipe José Vieira Martins	6 140	-	6 140
GCT-Sociedade Imobiliária, S.A	6 043 082	-	6 043 082
HP Health Clubs Portugal, S.A	2 461 062	133	2 461 195
Ilha Deserta - Imobiliária, S.A.	214 208	-	214 208
J. M. Simões - Soc. Med. Imobi	74 833	-	74 833
KPNQwest Portugal Telecomunica	-	1 634	1 634
LCS - Linhas de Cuidados de Saúde, S.A.	104 315	-	104 315
Leadership Business Consulting	2 727	1 565	4 291
Liu Xiaofeng, Lda.	36 800	-	36 800
Marco António Cabeçais Carvalh	-	607	607
Marcos Henrique Fernandes Monteiro Teixeira Pedr	-	83	83
Maria de Fátima Costa Loureiro Malaquias	1 580	-	1 580
Modaviva, Lda.	-	1 950	1 950
Modelo Continente Hipermercado, S.A.	10 766	-	10 766
Mota - Engil	-	35	35
Moviflor 7	123 695	-	123 695
Nauticlass	15 047	-	15 047
Nestlé Portugal, S.A.	280	-	280
Netcall	32 429	-	32 429
Paulo Jorge de Jesus	6 158	-	6 158
Per Fumum - Perfumaria e Cosmé	-	4 800	4 800
Plantier Livreiros, Lda.	-	200	200
Plateau ASP - Tratamento de Bi	12 984	-	12 984
Ponto de Fusão - Comércio de Joalharia, Lda.	-	1 206	1 206
Prosistemas-Consult. de Engenh	186 993	-	186 993
Rendibor	21 942	-	21 942
SCS IMO	495 213	-	495 213
SIDES, S.A.	1 223 603	-	1 223 603
Silvério e Vieira - Prod. e Co	2 000	-	2 000
Sofocom, Soc. de Fomento Comercial, Lda	39 864	-	39 864
Soul Real, Unipessoal, Lda.	15 086	-	15 086
Susana Paula Teixeira Nunes	-	1 926	1 926
Tejo Ameno, Unipessoal Lda	75 813	-	75 813
Tiago Filipe Pereira Paulo	29 348	-	29 348
TPF Planege Consultores de Engenharia e Gestão,	239 466	-	239 466
Turcifal	-	1 500 000	1 500 000
Unistoque Internacional	856 936	-	856 936
Urbanos - Supply Chain, S.A.	953 500	-	953 500
Vila Sol II	333 654	-	333 654
Vila Sol IV	1 467 871	-	1 467 871
	20 469 990	1 517 051	21 987 041

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E DAS PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício 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 31-12-2016
Rendas vencidas	18 829 065	(3 399 745)	2 355 629	19 873 181
Outros devedores	1 500 000	(3 153)	18 636	1 484 517
Condomínios vencidos	82 495	-	-	82 495
	<u>20 411 560</u>	<u>(3 402 898)</u>	<u>2 374 266</u>	<u>21 440 193</u>
Provisões acumuladas	-	464 849	-	464 849
	-	464 849	-	464 849

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.

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 subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

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

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Impostos diretos:		
- Imposto sobre o rendimento	-	4 680 926
- Aplicações financeiras	-	27
	<u>-</u>	<u>4 680 955</u>
Impostos indiretos:		
- Imposto Municipal sobre Imóveis	1 085 560	700 338
- Imposto selo s/ empréstimo	379 507	-
- Imposto de selo (Verba 29)	286 558	152 950
- Imposto de selo - Arrendamento (Verba 2)	52 746	12 919
- Imposto do selo	-	270 820
	<u>1 804 370</u>	<u>1 137 027</u>
	<u>1 804 370</u>	<u>5 817 982</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Opções sobre imóveis	76 177 882	1 785 126
Contratos de venda	560 500	-
	<u>76 738 382</u>	<u>1 785 126</u>
Valores recebidos como garantia	4 849 130	4 343 495
	<u>4 849 130</u>	<u>4 343 495</u>
	<u>81 587 512</u>	<u>6 128 621</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Rendas em contencioso	15 551 822	14 467 103
Rendas vencidas a regularizar	5 563 536	5 331 312
	<u>21 115 358</u>	<u>19 798 415</u>
Outras contas de devedores		
Turcifal	1 500 000	1 500 000
Notas de débito	161 305	61 413
Condomínios	15 811	20 964
Outros	5 270	9 282
Cauções	159	159
	<u>1 682 545</u>	<u>1 591 817</u>
	<u>22 797 903</u>	<u>21 390 232</u>

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Rendimentos a pagar a participantes	(51 235)	(50 861)
Estado e outros entes públicos		
Imposto s/rendimento	(920)	(1 700)
IVA	(1 558 460)	(148 434)
Outros valores a pagar		
Caução de comandos	(11 013)	(11 013)
Fornecedores	(395 536)	(235 243)
Credores diversos	(7 520)	(7 520)
	<u>(1 973 449)</u>	<u>(403 910)</u>
Empréstimos não titulados	<u>(76 000 000)</u>	<u>(65 000 000)</u>
Adiantamentos por venda de construções	<u>(29 500)</u>	-
	<u>(78 054 184)</u>	<u>(65 454 771)</u>

A rubrica “Rendimentos a pagar a participantes” refere-se à parcela dos rendimentos atribuídos aos titulares de unidades de participação, que em 31 de dezembro de 2016 e em 31 de dezembro 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 ou mútuo para realização de investimentos em imóveis com um limite aprovado de 50.000.000 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 três meses apurada com referência ao mês imediatamente anterior ao do início de cada período de contagem de juros, acrescida de um “spread” de 2,5%. Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015, o Fundo tinha utilizado 76.000.000 euros e 65.000.000 euros, respetivamente.

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Acréscimos de proveitos		
Outros proveitos a receber	<u>57 657</u>	<u>57 657</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Comissões em activos imobiliários	261 683	94 260
Certificação Energética	300	300
Registos e Notariado	6	6
Custas Processuais	2 250	2 250
Beneficiação	66 999	134 854
Vigilância e Segurança	202	202
Inquilinos	127	127
Condomínio	-	561
	<u>331 567</u>	<u>232 560</u>
	<u>389 224</u>	<u>290 217</u>

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados	203 964	198 616
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	391 266	415 969
Comissão de Depósito	47 832	50 852
Taxa de supervisão	14 969	15 901
Imposto de Selo (Verba 29)	70 340	74 723
Outros custos a pagar		
Auditoria	20 910	20 910
Tarifa de Conservação de Esgotos	-	-
Taxa Municipal de Proteção Civil	58 985	80 166
IMI	1 183 214	690 055
	<u>1 991 481</u>	<u>1 547 192</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	2 886 067	2 767 782
Cauções	1 843 533	1 325 673
	<u>4 729 600</u>	<u>4 093 455</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	237 634	115 599
	<u>6 958 717</u>	<u>5 756 247</u>

18. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
<u>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários:</u>		
Ajustamentos favoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	23 369 509	4 714 634
Ganhos na alienação de ativos imobiliários	95 620	1 533 320
	<u>23 465 129</u>	<u>6 247 954</u>
<u>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários:</u>		
Ajustamentos desfavoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	(45 648 638)	(24 655 844)
Perdas na alienação de ativos imobiliários	(65 090)	-
	<u>(45 713 728)</u>	<u>(24 655 844)</u>

19. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2016	31-12-2015
Rendas		
Rendas de construções	35 663 974	37 545 957
Chiado Parquamentos	1 402 501	1 332 414
Outros	833 974	790 731
	37.900.450	39.669.103

20. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2016	31-12-2015
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários:		
Arrendamento imóveis	50 092	34 316
Transacção imóveis	27 856	47 324
Outras	14 352	20 442
	92 300	102 082
Outras operações correntes:		
Comissão de gestão	4 696 273	5 173 127
Comissão de depositário	574 117	632 407
Taxa de supervisão	182 241	200 914
Outras	153	255
Comissão de garantia	144	172
	5 452 926	6 006 874
	5.545.226	6.108.956

21. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-dez-16</u>	<u>31-dez-15</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	2 553 240	2 938 912
Electricidade	532 479	385 155
Seguros	413 791	480 584
Reparações	320 895	46 342
Vigilância e Segurança	270 551	319 670
Avaliação dos Activos Imobiliários - Reavaliações	269 302	125 719
Despesas de conservação	112 028	83 304
Beneficiação	98 738	139 487
Honorários	65 279	148 198
Água	57 912	84 162
Gestão e Administração de Imov	42 000	38 608
Auditoria	41 820	41 820
Taxa Municipal de Proteção Civil	37 346	160 333
Gás	28 717	36 069
Higiene e Limpeza	13 782	10 541
Custas Processuais	8 080	13 224
Registos e Notariado	3 140	12 285
Certificação Energética	3 075	3 629
Telecomunicações e correio	2 632	2 910
Taxas e Licenças	1 294	17 134
Estudos e Projectos	1 169	-
Publicidade e Marketing	851	6 695
Avaliação dos Activos Imobiliários - Venda	646	443
	<u>4 878 765</u>	<u>5 095 220</u>

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 durante o exercício de 2016 suportadas pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A.:

	<u>31-dez-16</u>
<u>Remunerações:</u>	
Órgãos de gestão e de fiscalização	142 262
Empregados	1 296 171
	<u>1 438 433</u>
<u>Nº Colaboradores remunerados</u>	
Órgãos sociais	1
Empregados	25
	<u>26</u>

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 669 641 085 euros e um total de capital do fundo de 562 723 143 euros, incluindo um resultado líquido de 403 639 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo em 31 de dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo 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.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários correspondem a cerca de 96% do ativo, sendo a sua valorização determinada por avaliações efetuadas por peritos externos e representando as menos-valias e mais-valias potenciais uma parte significativa dos custos e proveitos reconhecidos no exercício. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, foram obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Testámos os procedimentos de controlo em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários e efetuámos diversos procedimentos substantivos de auditoria, nomeadamente: (i) a verificação detalhada dos relatórios de avaliação (nomeadamente áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e a confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (ii) a confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; e (iii) a verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.</p>
2. Reconhecimento do rédito	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, e a confirmação do adequado reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais-valias, constituem uma área significativa de auditoria.</p>	<p>Em relação ao rédito associado a rendas: (i) procedemos à análise dos contratos e da sua concordância com os registos contabilísticos; e (ii) efetuámos um teste global às rendas registadas.</p> <p>Na análise do reconhecimento do rédito associado a eventuais vendas: (i) confirmámos, por amostragem, que os ativos imobiliários ainda se encontram registados em nome do Fundo nas conservatórias do registo predial e no cadastro da Autoridade Tributária e Aduaneira; e (ii) para os imóveis vendidos, analisamos os contratos de compra e venda, conferimos os cálculos das mais-valias ou menos-valias e confirmamos a correta identificação do imóvel/fração a abater, incluindo todas as suas componentes.</p>
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Analisámos os procedimentos e ferramentas de controlo do cumprimento das regras e limites legais e das políticas de investimento do Fundo. Recalculámos os limites legais e regulamentares e verificámos o impacto de eventuais situações de incumprimento reportadas nesses mapas.</p>

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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:

- (i) 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;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- (v) 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;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez, pela Entidade Gestora, para um mandato que corresponde ao exercício de 2015, e fomos subsequentemente nomeados para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2019.
- (ii) O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora em 12 de abril de 2017.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

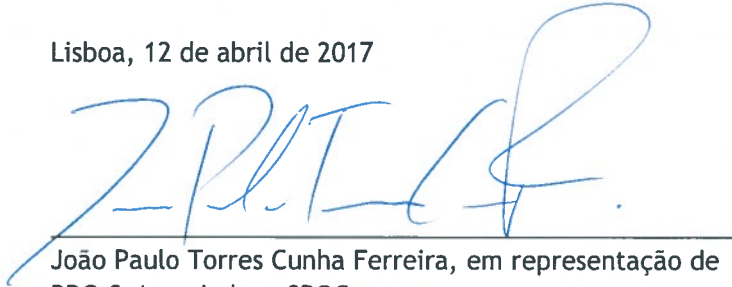
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

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

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 12 de abril de 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.P.T.C.F.', written over a horizontal line.

João Paulo Torres Cunha Ferreira, em representação de
BDO & Associados - SROC

(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)