



# Fundo de Investimento Imobiliário FUNDIMO

## Relatório e Contas 2017

*[www.fundger.pt](http://www.fundger.pt)*



# RELATÓRIO DE GESTÃO

## ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

Em 2017, assistiu-se a uma melhoria da conjuntura económica global, acompanhada por níveis de inflação baixos. De acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI), a economia mundial registou um crescimento de 3,6%, em termos reais, o melhor resultado nos últimos três anos. A aceleração de 0,4 pontos percentuais (p.p.) face ao ano anterior deveu-se à melhoria observada quer no bloco desenvolvido, que registou um ritmo de expansão anual de 2,2%, quer no bloco emergente e em desenvolvimento, onde se assistiu a um incremento de 0,3 p.p. do ritmo de progressão do crescimento, para 4,2%, a primeira aceleração em sete anos.

No bloco desenvolvido, o comportamento das economias europeias destacou-se positivamente, devendo a respetiva taxa de crescimento ter alcançado um valor superior a 2,2%, o que corresponde a um máximo da última década, após uma progressão de 1,8% em 2016. O desemprego na região registou uma nova redução pelo quarto ano consecutivo. Nos EUA, apesar do crescimento económico do primeiro trimestre ter apresentado um desempenho modesto, à semelhança do que sucedeu nos últimos anos, a atividade melhorou significativamente nos trimestres seguintes.

	<i>Taxas de variação (em %)</i>				<i>Taxas (em %)</i>	
	<b>PIB</b>		<b>Inflação (b)</b>		<b>Desemprego (b)</b>	
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>União Europeia (a)</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,3</b>	<b>1,7</b>	<b>8,6</b>	<b>7,8</b>
Área do Euro	1,8	2,4	0,2	1,5	10,0	9,1
Alemanha	1,9	2,2	0,4	1,7	4,1	3,7
França	1,2	1,8	0,3	1,2	10,1	9,5
Reino Unido	1,9	1,8	0,7	2,7	4,8	4,5
Espanha	3,3	3,1	-0,3	2,0	19,6	17,4
Itália	0,9	1,5	-0,1	1,3	11,7	11,3
<b>EUA</b>	<b>1,5</b>	<b>2,3</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>	<b>4,9</b>	<b>4,4</b>
<b>Japão</b>	<b>0,9</b>	<b>1,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>3,1</b>	<b>2,9</b>
<b>Rússia</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,8</b>	<b>7,0</b>	<b>4,2</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>
<b>China</b>	<b>6,7</b>	<b>6,8</b>	<b>2,0</b>	<b>1,8</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>
<b>Índia</b>	<b>7,1</b>	<b>6,7</b>	<b>4,5</b>	<b>3,8</b>	n.d.	n.d.
<b>Brasil</b>	<b>-3,5</b>	<b>1,1</b>	<b>8,7</b>	<b>3,7</b>	<b>11,3</b>	<b>13,1</b>

(a) Comissão Europeia - fevereiro de 2018

(b) FMI: World Economic Outlook - janeiro de 2018, para países não europeus

n.d. - Não disponível

Em 2017, Produto Interno Bruto português registou o quarto ano consecutivo de expansão, que, segundo o Instituto Nacional de Estatísticas (INE), se situou em 2,7% durante os três primeiros trimestres do ano, mais 1,2 p.p. do que o observado em igual período de 2016. No mercado de trabalho, a taxa de desemprego de novembro de 2017 foi de 8,1%, valor que compara com 10,1% ao final de 2016 e que representa o registo mais baixo desde o último trimestre de 2008.

O bloco de economias dos países Emergentes registou uma aceleração da taxa de crescimento, após seis anos ininterruptos de arrefecimento, beneficiando do desempenho mais favorável da China, assim como da melhoria do crescimento verificado em outras importantes regiões emergentes, com destaque para a América Latina e Europa de Leste.

A inflação global registou em 2017 um aumento face ao ano anterior devido, sobretudo, ao efeito da evolução dos preços da energia que contribuiu para reverter os receios acerca dos níveis muito baixos verificados em 2016. De acordo com World Economic Outlook do FMI, o aumento da taxa de inflação resultou da aceleração do crescimento dos preços no bloco desenvolvido, +0,4 p.p., para 1,7%, enquanto

no bloco emergente e em desenvolvimento se assistiu a um valor médio 4,2%, ligeiramente abaixo do observado em 2016.

Na zona Euro, a variação homóloga do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC) permaneceu em terreno positivo ao longo de todo o ano, ao contrário do sucedido no ano anterior, tendo registado um crescimento de 1,5%, valor 1,3 p.p. acima do verificado em 2016. O IHPC português registou uma taxa de variação média anual de 1,4%, mais 0,8 p.p. do que o observado no ano anterior.

Apesar do Banco Central Europeu (BCE) ter reconhecido que os riscos em torno do crescimento económico se tornavam menos pronunciados, as taxas diretoras permaneceram inalteradas e em outubro foi inclusive decretada uma extensão, até setembro de 2018, da aquisição de títulos de dívida, ao abrigo do programa de alívio quantitativo, embora a partir do início deste ano o montante de aquisições tenha sido reduzido para metade (€30 mil milhões/mês).

No sentido oposto, a Reserva Federal dos EUA determinou três subidas da taxa de juro de referência de curto prazo (Fed funds), que se encontravam fixadas num intervalo entre 1,25% e 1,50%, no final de 2017. No Reino Unido, o Banco de Inglaterra decretou um incremento da sua taxa diretora de 0,25% para 0,50%, apenas no início de novembro, o primeiro aumento em 10 anos.

Após o referendo britânico ao Brexit e das eleições norte-americanas de 2016, o ano de 2017 encerrava num contexto de forte incerteza na esfera política. Contudo, o ano caracterizou-se por uma reduzida volatilidade das principais classes de risco, o que sugere uma maior ênfase dos investidores na conjuntura económica, tendencialmente favorável. O otimismo dos investidores encontrou ainda alicerces na recuperação das cotações da maioria das matérias-primas e da redução dos receios com os eventos geopolíticos.

A generalidade dos mercados acionistas mundiais mantiveram a tendência de valorização, evidenciada em anos anteriores, tendo o índice acionista MSCI Global registado o segundo ano consecutivo de valorização. Os índices de ações dos EUA alcançaram sucessivos máximos históricos, com valorizações superiores a 20%, assim como o índice japonês Topix. O Eurostoxx600 averbou um ganho de 7,7%, inferior aos 15,2% do PSI20 português e o índice MSCI para o bloco emergente alcançou uma valorização de 34,4%, o melhor resultado desde os 74,5% de 2009.

Em 2017, a taxa de rendibilidade da dívida pública norte-americana, a 10 anos, registou uma ligeira descida (-3,9 p.b.), tendo encerrado nos 2,40%. Nas economias europeias com qualidade creditícia mais elevada, as taxas de rendibilidade a 10 anos subiram 21,9 p.b. na Alemanha e 9,9 p.b. na França, atingindo, respetivamente, os valores de 0,42% e 0,78%, no final de dezembro. Nos países periféricos, o principal destaque foi para Portugal: após uma queda de 73,7 p.b. durante a primeira metade de 2017, as obrigações públicas nacionais a 10 anos, desceram 108,4 p.b. no segundo semestre, encerrando nos 1,94%. Em Espanha e em Itália, as condicionantes de ordem política levaram as taxas de rendibilidade a 10 anos a subir 18,3 p.b e 20,1 p.b., para 1,57% e 2,02%, respetivamente.

As taxas do mercado monetário da zona euro desceram ao longo do ano passado. As taxas Euribor registaram novos mínimos, acentuando os valores negativos. Em termos médios anuais, a Euribor a 1 mês, 3 meses, 6 meses e 12 meses registaram valores de -0,37%, -0,33%, -0,26% e -0,15%. A Eonia, por seu lado, continuou a apresentar registos muito próximos da taxa de depósito do BCE, sendo ainda de salientar os seus baixos níveis de volatilidade.

Apesar da contínua normalização da política monetária por parte da Reserva Federal e da forte aceleração do crescimento económico norte-americano, em 2017, o dólar registou uma depreciação em relação às restantes principais moedas de referência, principalmente em relação ao euro, 14,2%, mas também face à libra e ao iene, 9,5% e 3,7%, respetivamente. No final do ano, o dólar cotava a \$1,2005 face ao Euro.

## MERCADO IMOBILIÁRIO

O volume de investimento em ativos imobiliários aumentou substancialmente em 2017, provocando uma redução da taxa de rendibilidade dos novos arrendamentos para mínimos históricos nos principais

mercados europeus. Esta situação acabou por estender-se a geografias mais periféricas que registaram também aumentos dos preços, decréscimo das taxas de rendibilidade e estreitamento dos diferenciais entre a rentabilidade dos arrendamentos praticados nestes mercados e nos mercados mais centrais.

Portugal beneficiou também deste efeito de realocação dos investimentos imobiliários para mercados menos centrais o que, conjuntamente com as revisões em alta do *rating* da República e com o ambiente de reduzidas taxas de juro, potenciou o aumento da procura por ativos do setor imobiliário nacional com especial incidência na cidade de Lisboa e Porto, acabando por estender-se a outras regiões.

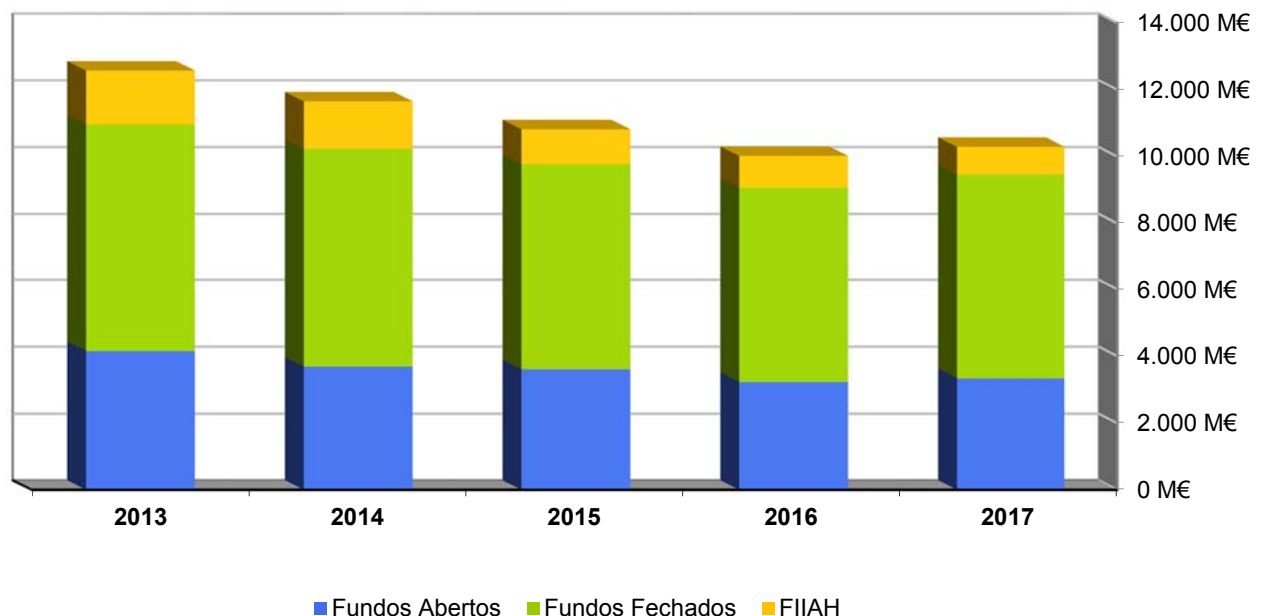
## FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em 31 de Dezembro de 2017, o valor dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário era de 10.294 milhões de euros (M€), o que traduz um crescimento de 271 milhões de euros (+2,7%) face ao final de 2016.

O património imobiliário detido pelos fundos (que inclui imóveis, participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de fundos imobiliários) representava cerca de 103,3% do valor sob gestão, que engloba o recurso ao financiamento por parte dos fundos.

No período em análise, a totalidade do investimento encontrava-se aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 36% do setor dos Serviços, 19% do Comércio e 16% de Habitação.

As categorias de fundos imobiliários Fechados de subscrição particular aumentaram 283 milhões de euros (3,2%), os fundos Abertos cresceram 105 milhões de euros (3,2%) e os FIIAH diminuíram 116 milhões de euros (-12,2%).



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas

Durante o ano de 2017, o número de fundos imobiliários em atividade baixou de 231 para 224, na sequência da liquidação de 11 fundos e do lançamento de apenas 4 novos fundos fechados.

No final do ano, as dez maiores gestoras de fundos imobiliários portuguesas concentravam 75,2% do mercado e a Fundger continuava a ser a terceira maior sociedade gestora, em termos de montante, com uma quota de mercado de 9,4%.

## 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 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 de investimento

Não obstante o enquadramento favorável que o setor imobiliário atravessa, da carteira do Fundo Fundimo continua caracterizada por uma gestão prudente dos diferentes riscos de modo a mitigar o impacto da subida das yields, alargamento dos *spreads* e aumento da volatilidade. Ao longo do ano foi feito o acompanhamento permanente e detalhado das diferentes componentes da carteira através da avaliação meticulosa do prémio de risco de cada ativo, tanto dos imóveis como dos arrendatários.

No vetor capital, a abordagem continuou focada numa gestão ativa dos ativos com menor rentabilidade ou que aportavam maior risco de depreciação. O aumento da procura por parte de investidores estrangeiros permitiu que o Fundo continuasse a alienar imóveis não estratégicos, com mais-valias assinaláveis.

No vetor rendimento, a gestão do Fundo prosseguiu o objetivo de redução da *vacancy rate* através da captação de Clientes de elevada qualidade de crédito. A diminuição da oferta no mercado de Escritórios e do aumento da procura em outros segmentos beneficiou o Fundo em 2017.

A estratégia de investimento do Fundimo para os próximos anos visa, acima de tudo, a construção de uma carteira de imóveis diversificada face aos diversos fatores de risco e retorno, que assegure a estabilidade e a maximização dos rendimentos.

### Avaliação do desempenho

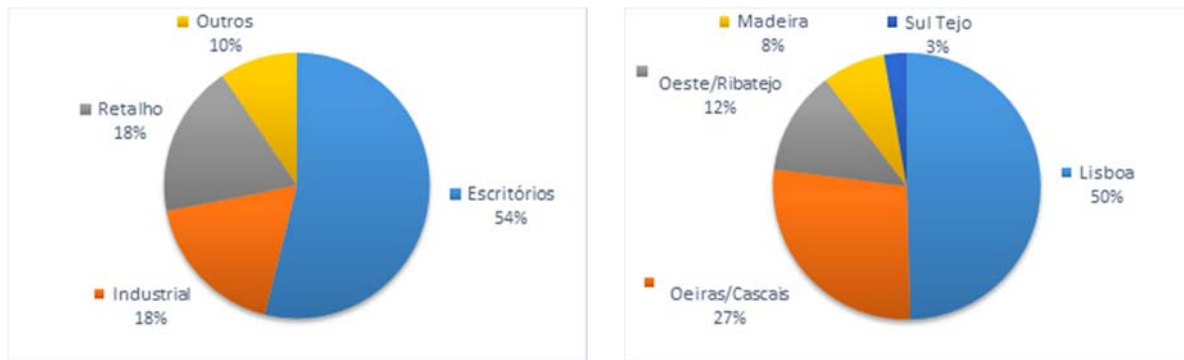
Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo evidenciava um Ativo Imobiliário de 627.779.445 euros e um valor líquido global de 565.013.129 euros, repartido por 78.622.731 unidades de participação e detido por 13.867 participantes.

Durante o exercício, a atividade do Fundo Fundimo gerou um Resultado Líquido do Exercício no valor de 23.404.682 euros. Os Proveitos totalizaram 58.252.316 euros, incluindo 37.488.695 euros de Rendas e 16.957.947 euros de reavaliações positivas de Imóveis. Os Custos, por seu lado, ascenderam a 34.847.634 euros, sendo 17.922.436 euros devidos a reavaliações negativas de Imóveis.

### Demonstração do Património

	2014	2015	2016	2017
Valores Imobiliários	748.322.738	665.695.161	644.233.761	627.779.445
Saldos Bancários	3.860.675	2.028.176	2.220.195	7.921.027
Outros Ativos	22.397.320	21.680.449	23.187.127	23.146.495
Total de Ativos	774.580.733	689.403.786	669.641.084	658.846.967
Passivo	114.972.120	91.622.577	106.917.941	93.833.838

## Património Imobiliário por segmento imobiliário e por localização geográfica



## Dados Históricos

Valores em euros

	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
<b>2008</b>	784.955.456,10 €	99.457.887	7,8905 €	3,89%
<b>2009</b>	923.425.134,15 €	116.803.802	7,8907 €	3,16%
<b>2010</b>	1.064.116.691,10 €	134.380.927	7,9160 €	3,06%
<b>2011</b>	921.887.669,97 €	117.792.529	7,8326 €	1,53%
<b>2012</b>	913.567.499,47 €	117.703.509	7,7668 €	1,22%
<b>2013</b>	866.560.311,00 €	103.136.671	7,5842 €	- 0,36%
<b>2014</b>	659.608.613,02 €	90.249.689	7,3087 €	- 1,98%
<b>2015</b>	597.781.210,27 €	83.154.888	7,1874 €	0,37%
<b>2016</b>	562.723.142,56 €	79.857.584	7,0466 €	0,13%
<b>2017</b>	565.013.128,89 €	78.622.731	7,1864 €	4,21%

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

A Rendibilidade e a Classe de Risco referem-se aos últimos doze meses. 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

	2014	2015	2016	2017
<b>Proveitos</b>	72.113.304	50.080.672	63.746.151	58.252.316
<b>Custos</b>	85.263.301	47.659.850	63.342.511	34.847.634
<b>Resultado Líquido</b>	-13.149.996	2.420.822	403.639	23.404.682

Alguns custos suportados pelo fundo	2014	2015	2016	2017
- Impostos	11.398.676	5.817.982	1.804.370	1.819.453
- Comissão de Gestão	5.929.599	5.173.127	4.696.273	4.658.037
- Comissão de Depósito	724.889	632.407	574.117	569.442
- Taxa de Supervisão	229.038	200.914	182.241	177.823
- Custos de Auditoria	47.478	41.820	41.820	41.820

Custos suportados pelos participantes	2014	2015	2016	2017
- Comissões de Subscrição	2.452	2.870	1.486	7.178
- Comissões de Resgate	1.981.573	1.077.325	581.706	230.602

*Valores em euros*

	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Rendimentos semestrais distribuídos	12.046.453	12.181.316	12.162.843	12.208.290

Lisboa, 14 de março de 2018

---

Luis de Carvalho Machado  
*Vogal do Conselho de Administração*

---

Paula Cristina Cândido Geada  
*Vogal do Conselho de Administração*

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**



## BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO							PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2017			2016		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	m/vad	Líquido	Líquido				2017	2016
	ACTIVOS IMOBILIARIOS							CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos		-	-	-	-	61	Unidades de Participação	2	392.170.117	398.329.563	
32	Construções	1 e 3	675.548.762	53.398.936	-101.168.253	627.779.445	62	Variações Patrimoniais	2	184.628.311	187.374.670	
33	Direitos		-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	-22.981.091	-11.221.887	
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-12.208.890	-12.162.843	
35	Outros activos		-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	23.404.682	403.639	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIARIOS		<u>675.548.762</u>	<u>53.398.936</u>	<u>-101.168.253</u>	<u>627.779.445</u>				<u>565.013.129</u>	<u>562.723.142</u>	
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO				
	OBRIGAÇÕES:											
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-						
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-						
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-						
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	21.494.500	21.440.193	
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas	11	464.849	464.849	
26	Outros títulos		-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		<u>21.959.349</u>	<u>21.905.042</u>	
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-						
	CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS				
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-	
412	Devedores por rendas vencidas	8 e 14	21.031.605	-	-	21.031.605	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	16	51.633	51.235	
413+...+419	Outras Contas de Devedores	8 e 14	1.691.382	-	-	1.691.382	423	Comissões e outros encargos a Pagar	16	14.954	-	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		<u>22.722.987</u>	-	-	<u>22.722.987</u>	424+...+429	Outras Contas de Credores	16	545.123	1.973.449	
	DISPONIBILIDADES						431	Empréstimos Titulados		-	-	
11	Caixa		-	-	-	-	432	Empréstimos Não Titulados	16	64.500.000	76.000.000	
12	Depósitos à ordem	7	7.921.027	-	-	7.921.027	44	Adiantamentos por venda de imóveis	16	150.000	29.500	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		<u>65.261.710</u>	<u>78.054.184</u>	
14	Certificados de depósito		-	-	-	-						
18	Outros meios monetários		-	-	-	-						
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		<u>7.921.027</u>	-	-	<u>7.921.027</u>						
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
51	Acréscimos de proveitos	15	207.801	-	-	207.801	53	Acréscimos de Custos	17	1.887.260	1.991.481	
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	17	4.590.426	4.729.601	
58	Outros acréscimos e diferimentos	15	215.707	-	-	215.707	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	17	135.093	237.634	
59	Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-	
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		<u>423.508</u>	-	-	<u>423.508</u>		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		<u>6.612.779</u>	<u>6.958.716</u>	
	TOTAL DO ACTIVO		<u><b>706.616.284</b></u>	<u><b>53.398.936</b></u>	<u><b>-101.168.253</b></u>	<u><b>658.846.967</b></u>		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		<u><b>658.846.967</b></u>	<u><b>669.641.084</b></u>	
	Total do N° de Unidades de Participação	2				<u><b>78.622.731</b></u>		Valor Unitário da Unidade de Participação	2	<u><b>7,1864</b></u>	<u><b>7,0466</b></u>	

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2017	2016	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2017	2016
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+...+718	De Operações Correntes	20	1.827.764	1.857.045	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		-	-
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-		RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários	21	343.530	92.300	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	21	5.409.347	5.452.926	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	18	17.922.436	45.713.728	833	Em Activos Imobiliários	18	16.957.947	23.465.129
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		-	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	3.556.491	2.374.264
7412+7422	Impostos Indirectos	12	1.819.452	1.804.370	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIARIOS	19	37.488.695	37.900.450
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		2	4.836
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	3.610.798	3.402.898		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		<u>58.003.135</u>	<u>63.744.679</u>
752	Provisões para Encargos		-	-					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	22	3.874.168	4.878.766		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		38.836	140.478	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		<u>34.846.331</u>	<u>63.342.511</u>	882	Ganhos Extraordinários		17.839	1.471
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	-
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		231.342	-
782	Perdas extraordinárias		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		<u>249.181</u>	<u>1.471</u>
783	Perdas de exercicios anteriores		-	-					
784+...+788	Outras perdas eventuais		1.303	-					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		<u>1.303</u>	<u>-</u>					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		23.404.682	403.639	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
	TOTAL		<u>58.252.316</u>	<u>63.746.150</u>		TOTAL		<u>58.252.316</u>	<u>63.746.150</u>
	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		247.878	1.471
	Resultados de Activos Imobiliários		32.252.201	9.652.151		Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		23.404.682	403.639
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-		Resultados Líquidos do Período		23.404.682	403.639
	Resultados Correntes		23.156.804	402.168					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

*(Montantes expressos em Euros)*

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2017	2016
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	46.239.793	6.084.293
	46.239.793	6.084.293
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	55.145.598	29.383.157
Rendimentos pagos aos participantes	12.208.492	12.162.470
	67.354.090	41.545.627
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>-21.114.297</b>	<b>-35.461.334</b>
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de activos imobiliários	16.585.500	952.300
Rendimentos de activos imobiliários	39.410.870	39.496.636
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	-
	55.996.370	40.448.936
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de activos imobiliários	150.444	1.710.000
Comissões em activos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	4.185.686	5.112.040
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	794.939	-
	5.131.069	6.822.040
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	<b>50.865.301</b>	<b>33.626.896</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	-
Empréstimos obtidos	-	12.000.000
Outros recebimentos correntes	-	-
	-	12.000.000
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	4.652.787	4.720.975
Comissão de depósito	568.800	577.136
Impostos e taxas	5.545.713	1.829.970
Juros de disponibilidades e Empréstimos	1.784.167	1.811.042
Reembolso de empréstimo	11.500.000	1.000.000
Outros pagamentos correntes	41.116	35.891
	24.092.583	9.975.014
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<b>-24.092.583</b>	<b>2.024.986</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	17.838	1.471
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores	-	-
Outros recebimentos de operações eventuais	25.867	-
	43.705	1.471
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	1.294	-
	1.294	-
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	<b>42.411</b>	<b>1.471</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>	<b>5.700.832</b>	<b>192.019</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>	<b>2.220.195</b>	<b>2.028.177</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>	<b>7.921.027</b>	<b>2.220.195</b>

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016***(montantes expressos em Euros)***INTRODUÇÃO**

O Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo, adiante designado por “Fundo” ou “Fundimo”, 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 número de participantes do Fundo em 31 de dezembro de 2017 é de 13.867.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (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 aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

**BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS****Bases de apresentação**

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.

**Principais políticas contabilísticas**

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

**a) 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”.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

**b) 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”.

c) Comissão 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 31 de dezembro de 2017 e 2016, esta taxa ascendia a 0,0026% e a 0,00266 %, respetivamente. 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.

d) 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.

Nos termos do Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de janeiro, as aquisições de bens imóveis e as respetivas alienações são precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes registados na CMVM, nomeados de comum acordo entre a Sociedade Gestora e o banco depositário.

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.

De acordo com o mencionado Decreto-Lei nº 13/2005, os imóveis eram avaliados com uma periodicidade mínima de dois anos e sempre que ocorresse uma alteração significativa no seu valor. O novo 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 – Ajustamentos favoráveis/desfavoráveis” da demonstração de 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.

As construções destinam-se para venda e em alguns casos, arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveitos no ano a que respeitam na rubrica “Rendimentos de Ativos Imobiliários” da demonstração dos resultados. As rendas recebidas antecipadamente são registadas na rubrica “Acréscimos e diferimentos passivos – Receitas com proveito diferido”.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

O rendimento distribuído poderá ser reaplicado, isento de comissões, até ao limite do seu valor de modo a dar um número inteiro de unidades subscritas, ficando o remanescente na respetiva Conta à Ordem.

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

Imóveis	31-dez-17				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
1º d Maio-Portalegre	156.951	-50.951	106.000	106.000	-
Actor Taborda	2.558.141	387.709	2.945.850	2.945.850	-
Alapraia	1.799.537	166.463	1.966.000	1.966.000	-
Alcochete - Almirante Gago Coutinho 0033	391.820	-41.721	350.099	350.099	-
Alenquer	658.280	-327.730	330.550	330.550	-
Algés - Combatentes da Grande Guerra	1.829.345	-39.170	1.790.175	1.790.175	-
Altejo	11.467.142	366.908	11.834.050	11.834.050	-
Amadeu Sousa Cardoso	1.582.136	-119.298	1.462.838	1.462.838	-
António Serpa	701.045	-280.245	420.800	420.800	-
Arazede 0101	211.170	-19.587	191.583	191.583	-
Armazéns Matosinhos	430.235	113.035	543.270	543.270	-
Arneiros	13.395.616	-1.928.966	11.466.650	11.466.650	-
Arquiparque 1	12.468.400	-3.846.350	8.622.050	8.622.050	-
Arquiparque 4	13.049.854	-2.951.904	10.097.950	10.097.950	-
Arquiparque 5	19.344.844	-7.021.094	12.323.750	12.323.750	-
Arquiparque 6	1.126.896	-35.296	1.091.600	1.091.600	-
Arriaga - António José de Almeida	4.738.615	-109.115	4.629.500	4.629.500	-
Arriaga - João de Tavira	4.100.832	-56.682	4.044.150	4.044.150	-
Artilharia Um	1.172.300	63.250	1.235.550	1.235.550	-
Atlas IV	14.273.460	-4.124.310	10.149.150	10.149.150	-
Batel - Lote 6	2.016.432	-916.332	1.100.100	1.100.100	-
Benavente - Luís de Camões 0156	782.041	-73.741	708.300	708.300	-
Bolsa	1.617.821	-204.032	1.413.789	1.413.789	-
Braga - Fonte Mundo	713.951	-399.901	314.050	314.050	-
Caldas de Vizela - Latino Coelho 0931	1.167.274	-44.724	1.122.550	1.122.550	-
Caminha - Conselheiro Silva Torres 0195	1.090.445	-115.095	975.350	975.350	-
Campo Grande 28 0197	2.825.088	-150.488	2.674.600	2.674.600	-
Campo Grande 378	8.606.900	-20.650	8.586.250	8.586.250	-
Campo Grande 46	835.066	154.810	989.876	989.876	-
Carregado	523.308	-82.645	440.663	440.663	-
Carregado V.Monteiro	568.062	-300.762	267.300	267.300	-
Casal de Alfragide	5.210.891	-195.341	5.015.550	5.015.550	-
Casal S. Pedro	41.041.965	437.335	41.479.300	41.479.300	-
Cascais	632.413	626.487	1.258.900	1.258.900	-
Castil	358.584	653.051	1.011.635	1.011.635	-
Central Park	34.773.744	-5.169.144	29.604.600	29.604.600	-
Centrum	15.236.936	-1.300.636	13.936.300	13.936.300	-
Chiado - Galeria	6.858.845	6.145.905	13.004.750	13.004.750	-
Chiado Parqueamento	10.852.048	4.545.152	15.397.200	15.397.200	-
Citizen	10.930.097	-1.113.747	9.816.350	9.816.350	-
Columb. B. Pinheiro	633.414	79.486	712.900	712.900	-
Cons.Fernando Sousa	125.167	52.683	177.850	177.850	-
Coruche - 5 de Outubro 0264	901.175	-92.250	808.925	808.925	-
Duarte Pacheco	938.744	-574.144	364.600	364.600	-
E.N. Leiria Fátima	1.516.265	-303.020	1.213.245	1.213.245	-
Emídio Navarro	2.034.030	-1.047.380	986.650	986.650	-
Entroncamento	841.253	-492.453	348.800	348.800	-
Espinho - Rua 19 0285	1.147.641	-136.591	1.011.050	1.011.050	-
Faro	187.811	224.289	412.100	412.100	-
Feijó	83.784	173.566	257.350	257.350	-
Fernão Magalhães	8.040.925	-1.062.925	6.978.000	6.978.000	-
Floresta Center	6.849.096	-1.776.146	5.072.950	5.072.950	-
Fonte Nova - José Rodrigues Miguéis 0325	1.203.673	-773	1.202.900	1.202.900	-
a transportar	276.601.508	-22.335.210	254.266.298	254.266.298	-

Imóveis	31-dez-17				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações	Diferença (B) - (A)
transporte	276.601.508	-22.335.210	254.266.298	254.266.298	-
Francisco M. Melo	6.914.222	1.039.828	7.954.050	7.954.050	-
Fundão - Três Lagares 0339	1.217.455	-171.205	1.046.250	1.046.250	-
Garrett 54	199.333	510.817	710.150	710.150	-
Garrett 62	5.988.951	-570.251	5.418.700	5.418.700	-
Garrett 74	4.006.904	-663.104	3.343.800	3.343.800	-
Garrett 78	1.207.557	2.329.693	3.537.250	3.537.250	-
Grândola - Nuno Álvares Pereira 0357	1.024.512	-64.912	959.600	959.600	-
Granja - Vialonga	14.667.052	-3.362.502	11.304.550	11.304.550	-
Health Club - Miraflores	9.818.180	-797.459	9.020.721	9.020.721	-
Heron	12.660.042	1.557.308	14.217.350	14.217.350	-
Infante	11.333.550	-2.196.150	9.137.400	9.137.400	-
Infante D. Henrique	4.082.784	-418.179	3.664.605	3.664.605	-
Ivone Silva	801.355	-182.178	619.177	619.177	-
Les Palaces	420.332	-30.582	389.750	389.750	-
Linda-a-Velha	374.313	8.187	382.500	382.500	-
Lis	304.328	-125.128	179.200	179.200	-
Lixa	7.204.043	451.907	7.655.950	7.655.950	-
Loures 1	1.175.332	782.368	1.957.700	1.957.700	-
Loures 2	912.635	1.089.165	2.001.800	2.001.800	-
Luis Gonzaga	522.748	-99.597	423.151	423.151	-
Luísa Todi	2.369.153	-425.103	1.944.050	1.944.050	-
Lumiar - Alameda das Linhas de Torres 0413	2.124.134	-17.716	2.106.418	2.106.418	-
Lusíval 0137	1.092.809	1.252.191	2.345.000	2.345.000	-
Machico - Edifício Perestrelo 0420	706.969	-275.969	431.000	431.000	-
Mafra - D. João V 0426	1.338.020	-181.220	1.156.800	1.156.800	-
Maninhos - Vermoim 2069	399.189	-100.928	298.261	298.261	-
Marina Forum	2.958.376	-897.176	2.061.200	2.061.200	-
Marquês de Pombal 15	9.179.459	-434.642	8.744.817	8.744.817	-
Marquês de Pombal 16	11.370.368	-642.513	10.727.855	10.727.855	-
Mealhada	1.892.244	-1.010.744	881.500	881.500	-
Montelavar	6.767.446	479.655	7.247.101	7.247.101	-
Montemor-o-Novo Gago Coutinho 0504	861.167	-126.667	734.500	734.500	-
Office Park Carnaxide	17.096.244	-6.300.294	10.795.950	10.795.950	-
OMNI	11.005.812	2.566.638	13.572.450	13.572.450	-
Open	35.614.420	-6.739.770	28.874.650	28.874.650	-
Palmeira	3.098.342	-739.892	2.358.450	2.358.450	-
Paredes - Nuno Álvares 0585	1.204.975	-163.936	1.041.039	1.041.039	-
Parque Oceano	2.938.313	1.748.137	4.686.450	4.686.450	-
Parque S Joao - Porto 0374	317.249	-48.192	269.057	269.057	-
Passil	8.481.134	-1.571.984	6.909.150	6.909.150	-
Pataias - Armazém	3.478.288	-1.327.038	2.151.250	2.151.250	-
Pertejo	2.118.372	13.728	2.132.100	2.132.100	-
Pestana Carlton	32.138.969	2.003.331	34.142.300	34.142.300	-
Pinta	15.774.846	-2.228.246	13.546.600	13.546.600	-
Portela de Sintra 2528	823.830	-347.450	476.380	476.380	-
Porto Alto - Armazém	1.781.174	-43.574	1.737.600	1.737.600	-
Porto de Mós	1.000.230	-545.582	454.648	454.648	-
Praça Madalenas 0431	421.453	997	422.450	422.450	-
Presidente	940.593	1.512.357	2.452.950	2.452.950	-
Primolisboa	5.571.904	-873.479	4.698.425	4.698.425	-
Queijas	3.219.061	274.639	3.493.700	3.493.700	-
Quinta das Palmeiras 0542	450.456	56.844	507.300	507.300	-
Quinta do Conde	1.600.133	233.617	1.833.750	1.833.750	-
Quinta do Lambert	5.057.989	2.004.311	7.062.300	7.062.300	-
Rego D Agua	1.842.532	-381.892	1.460.640	1.460.640	-
a transportar	558.472.789	-36.524.746	521.948.043	521.948.043	-



Imóveis	31-dez-17				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
transporte	558.472.789	-36.524.746	521.948.043	521.948.043	-
Régua	5.801.183	109.367	5.910.550	5.910.550	-
República 35	15.923.309	1.185.178	17.108.487	17.108.487	-
S.Sebastião-Ericeira	1.436.455	-290.805	1.145.650	1.145.650	-
São Carlos	9.226.384	1.079.897	10.306.281	10.306.281	-
São Julião do Tojal	19.854.334	-4.217.134	15.637.200	15.637.200	-
Securitas	20.850.978	-4.430.178	16.420.800	16.420.800	-
Setubal - Av. Angola	1.068.355	-300.174	768.181	768.181	-
Setubal - Camarinha	429.257	-90.979	338.278	338.278	-
Sintra - Heliodoro Salgado 0786	3.151.567	-668.287	2.483.280	2.483.280	-
Tagus XXXV	36.913.612	-3.024.362	33.889.250	33.889.250	-
Tomar - Serpa Pinto 0813	964.001	-128.601	835.400	835.400	-
Vieira de Leiria	652.611	-196.616	455.995	455.995	-
Vila Nova De Gaia 0424	803.927	-271.877	532.050	532.050	-
	<u>675.548.762</u>	<u>-47.769.317</u>	<u>627.779.445</u>	<u>627.779.445</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2017, o montante negativo de 47.769.317 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

Em 31 de dezembro de 2017 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 65.874.833 euros.

As vendas ocorridas durante o exercício de 2017 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
1º d Maio-Portalegre	90.000	95.400	-	-5.400
Alexandre Herculano 60	7.500.000	6.681.414	818.586	-
Amadeu Sousa Cardoso	590.000	566.400	23.600	-
Amoreiras	3.750.000	3.203.975	546.026	-
Anjos	1.249.055	1.127.680	121.375	-
Anjos	200.945	265.500	-	-64.555
Castil	1.160.000	791.450	368.550	-
Les Palaces	110.000	93.235	16.765	-
Portalegre-G.Tavares	445.000	371.500	73.500	-
Presidente	520.000	434.150	85.850	-
República 50	850.000	796.400	53.600	-
	<u>16.465.000</u>	<u>14.427.104</u>	<u>2.107.852</u>	<u>-69.955</u>

A venda dos imóveis deu origem a mais-valias contabilísticas mas a menos-valias fiscais, não tendo havido lugar a regularização de qualquer Imposto sobre o Valor Acrescentado.

## 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 2017, apresenta o seguinte detalhe:

	Saldos em 31-12-2016	Subscrições	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	Saldos em 31-12-2017
Valor base	398.329.563	32.231.693	-38.391.139	-	-	-	392.170.117
Variações patrimoniais	187.374.670	14.008.100	-16.754.459	-	-	-	184.628.311
Resultados transitados	-11.221.887				-11.759.204		-22.981.091
Resultados distribuídos	-12.162.843			-12.208.890	12.162.843		-12.208.890
Resultado líquido do exercício	403.639			-	-403.639	23.404.682	23.404.682
	<u>562.723.142</u>	<u>46.239.793</u>	<u>-55.145.598</u>	<u>-12.208.890</u>	<u>-</u>	<u>23.404.682</u>	<u>565.013.129</u>
Número de unidades de participação	<u>79.857.584</u>	<u>6.461.847</u>	<u>-7.696.700</u>				<u>78.622.731</u>
Valor da unidade de participação	<u>7,0466</u>	<u>7,1558</u>	<u>7,1648</u>				<u>7,1864</u>

Os rendimentos distribuídos e reinvestidos durante o exercício de 2017 foram os seguintes:

Data	Rendimento Distribuído		Reinvestimento	
	por U.P.	Valor	em U.P.	Valor
1 de Junho 2017	0,0770	6.082.983	52.836	374.957
4 de Dezembro 2017	0,0770	6.125.907	56.816	406.478
		<u>12.208.890</u>		<u>781.435</u>





## A - Composição discriminada da Carteira de Activos (cont.)

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
<i>transporte</i>				612.893.252		560.769.926		590.720.344	575.745.135
Castil	Lisboa	200	11/07/2000	112.467	22/12/2017	297.900	22/12/2017	323.070	310.485
Castil	Lisboa	112	31/12/1997	64.051	22/12/2017	166.800	22/12/2017	172.200	169.500
Centrum	Lisboa	2739	27/02/2002	4.876.728	10/11/2017	4.578.900	10/11/2017	4.708.200	4.643.550
Centrum	Lisboa	2580	31/08/2001	1.251.326	10/11/2017	1.358.800	10/11/2017	1.410.400	1.384.600
Chiado - Galeria	Lisboa	788	13/09/2006	1.989.090	10/11/2017	2.175.500	10/11/2017	2.257.500	2.216.500
Columb. B. Pinheiro	Lisboa	15	30/12/1994	12.650	03/11/2017	8.000	03/11/2017	8.100	8.050
Cons.Fernando Sousa	Lisboa	96	11/12/1991	125.167	10/03/2017	165.700	10/03/2017	190.000	177.850
Duarte Pacheco	Leiria	774	29/10/2007	938.744	22/03/2017	340.000	22/03/2017	389.200	364.600
Entroncamento	Entroncam.	782	30/04/2007	841.253	10/03/2017	344.600	10/03/2017	353.000	348.800
Fernão Magalhães	Oeiras	193	16/12/1992	114.048	22/03/2017	141.900	22/03/2017	157.300	149.600
Fernão Magalhães	Oeiras	925	16/12/1996	954.622	22/03/2017	785.400	22/03/2017	841.200	813.300
Ivone Silva	Lisboa	30	31/08/2005	20.219	27/10/2017	15.200	27/10/2017	15.750	15.475
Les Palaces	Porto	38	31/05/1999	40.758	14/07/2017	40.100	14/07/2017	42.000	41.050
Les Palaces	Porto	211	30/09/1999	123.571	14/07/2017	113.400	14/07/2017	121.200	117.300
Loures 1	Loures	1448	24/06/2004	307.866	22/09/2017	434.400	22/09/2017	449.000	441.700
Loures 1	Loures	2640	28/02/1988	561.302	22/09/2017	882.000	22/09/2017	913.000	897.500
Lusival 0137	Lisboa	30	07/04/1999	20.247	17/03/2017	27.000	17/03/2017	27.400	27.200
Marina Forum	Funchal	106	24/06/2004	175.899	21/07/2017	134.000	21/07/2017	135.500	134.750
Marina Forum	Funchal	1400	28/04/2004	2.372.135	21/07/2017	1.613.900	21/07/2017	1.680.300	1.647.100
Marina Forum	Funchal	324	31/08/1992	410.342	21/07/2017	278.000	21/07/2017	280.700	279.350
Marquês de Pombal 15	Lisboa	2531	28/12/2007	6.566.477	10/11/2017	5.872.500	10/11/2017	6.404.500	6.138.500
Mealhada	Mealhada	1645	30/04/2007	1.583.629	10/03/2017	653.000	10/03/2017	686.300	669.650
Office Park Carnaxide	Oeiras	1487	01/10/2002	2.317.014	22/03/2017	1.336.700	22/03/2017	1.589.600	1.463.150
Open	Lisboa	7520	02/12/1997	10.892.409	17/05/2017	9.496.700	17/05/2017	10.037.800	9.767.250
Open	Lisboa	473	02/12/1998	875.767	17/05/2017	747.700	17/05/2017	770.900	759.300
Open	Lisboa	761	13/09/2005	997.400	17/05/2017	935.400	17/05/2017	965.400	950.400
Open	Lisboa	6778	16/03/2001	12.552.619	17/05/2017	8.881.600	17/05/2017	9.278.600	9.080.100
Open	Lisboa	2974	20/02/2002	4.863.332	17/05/2017	3.695.500	17/05/2017	4.029.700	3.862.600
Open	Lisboa	707	24/06/2004	1.406.760	17/05/2017	1.101.100	17/05/2017	1.205.700	1.153.400
Open	Lisboa	1412	27/09/2001	2.529.250	17/05/2017	1.807.200	17/05/2017	1.862.800	1.835.000
Palmeira	Porto	513	07/02/1992	843.630	27/10/2017	678.800	27/10/2017	707.200	693.000
Primolisboa	Lisboa	702	02/05/1994	1.757.786	27/01/2017	1.334.500	27/01/2017	1.400.900	1.367.700
1º d Maio-Portalegre	Portalegre	226	29/10/2007	156.951	10/02/2017	104.000	10/02/2017	108.000	106.000
Sub Total				675.548.762		611.316.126		644.242.764	627.779.445

	Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método	Juros	Valor global
7 - LIQUIDEZ								
7.1. À VISTA								
7.1.2 DEPÓSITOS À ORDEM								
Conta D.O. CGD		EUR					-	427.067
Conta D.O. CGD 0.00%		EUR					-	7.493.960
8- EMPRÉSTIMOS								
81 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS								
CGD 2.5% 20050601 20180601		EUR					-138.854	-64.638.854
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR								
9.1 VALORES ACTIVOS								
914 RENDAS EM DÍVIDA								
Rendas em dívida		EUR						20.913.506
915 OUTROS								
Outros		EUR						2.402.009
9.2 VALORES PASSIVOS								
921 RECEBIMENTOS POR CONTA DE IMÓVEIS								
Recebimentos por conta de imóveis		EUR						-150.000
924 CAUÇÕES								
Cauções		EUR						-1.920.992
925 RENDAS ADIANTADAS								
Rendas adiantadas		EUR						-2.669.434
926 OUTROS								
Outros		EUR						-24.623.577
Sub Total							-138.854	-62.766.316

## B - Valor líquido global do fundo (VLGF):

565.013.129

## C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):

78.622.731

Em 31 de dezembro de 2017, a carteira de ativos imobiliários inclui imóveis arrendados à Caixa Geral de Depósitos, S.A. com valor venal de 48.673.367 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 exercício de 2017 foi o seguinte:

	31-12-2016	Aumentos	Reduções	31-12-2017
Depósitos à ordem	2.220.195			7.921.027
	2.220.195	-	-	7.921.027

Os depósitos à ordem encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, SA (CGD).

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 31 de dezembro de 2017 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
Ardislogis / Predibaleia	1.655.327	-	1.655.327
Vila Sol IV	1.467.871	-	1.467.871
HP Health Clubs Portugal, S.A	1.708.740	-	1.708.740
Urbanos - Supply Chain, S.A.	1.743.668	-	1.743.668
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	470.562	-	470.562
ARDISLOGIS - Armazenagem, Dist	436.500	-	436.500
Vila Sol II	333.654	-	333.654
CNE	319.700	-	319.700
CRH-Consultoria e Val. Rec- Hu	286.116	-	286.116
TPF Planege Cenor Consultores de Engenharia e	239.466	-	239.466
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
Plásticos Injecção Molding,Lda	113.907	-	113.907
Diversos	590.281	8.325	598.605
Turcifal	-	1.500.000	1.500.000
	<u>20.731.532</u>	<u>1.508.325</u>	<u>22.239.857</u>

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2017 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2016	Reforços	Anulações	31-12-2017
Rendas vencidas	19.873.182	3.580.722	-3.547.612	19.906.292
Condomínios vencidos	67.011	30.076	-8.879	88.208
Outros devedores	1.500.000	-	-	1.500.000
	<u>21.440.193</u>	<u>3.610.798</u>	<u>-3.556.491</u>	<u>21.494.500</u>
Provisões acumuladas	464.849	-	-	464.849
	<u>21.905.042</u>	<u>3.610.798</u>	<u>-3.556.491</u>	<u>21.959.349</u>

O Fundo tem vindo a provisionar a totalidade das rendas vencidas com antiguidade superior a 3 meses.

## 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 os exercícios de 2017 e 2016 foram os seguintes:

	31-12-2017	31-12-2016
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	1.142.606	1.085.560
Imposto selo s/ Empréstimos	337.433	379.507
Imposto selo (verba 29)	284.130	286.558
Imposto selo - Arrendamento (verba 2)	54.557	52.745
IVA	726	-
	<u>1.819.452</u>	<u>1.804.370</u>



13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	31-12-2017	31-12-2016
Operações a prazo venda de imóveis		
Opções sobre imóveis	76.558.587	76.177.882
Contratos de venda	450.000	560.500
	<u>77.008.587</u>	<u>76.738.382</u>
Valores cedidos em garantia	306.132	-
Valores recebidos em garantia	4.855.743	4.849.130
	<u>82.170.462</u>	<u>81.587.512</u>

Em 31 de dezembro de 2017, 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 1 de outubro de 1989
Bolsa	Lisbon Angels, SGPS, Lda.	A partir de 1 de março de 2018 até 28 de fevereiro de 2019
São Julião do Tojal	Sogenave - Sociedade Geral de Abast. a Navegação e Ind. Hoteleira, S.A.	A partir de 3 de junho de 2016
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

14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2017	31-12-2016
Devedores por rendas vencidas		
Rendas em contencioso	16.339.277	15.551.822
Rendas vencidas	4.692.328	5.563.536
	<u>21.031.605</u>	<u>21.115.358</u>
Outras contas de devedores		
Turcifal	1.500.000	1.500.000
Notas de débito	177.775	161.305
Condomínios	7.282	15.811
Cauções	159	159
Outros	6.166	5.270
	<u>1.691.382</u>	<u>1.682.545</u>
	<u><u>22.722.987</u></u>	<u><u>22.797.903</u></u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ACTIVOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2017	31-12-2016
Acréscimos de proveitos		
Outros proveitos a receber		
Taxa Municipal de Proteção Civil	207 801	-
Outros	-	57 657
	<u>207 801</u>	<u>57 657</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Comissões de intermediação	190 455	261 683
Beneficiação	25 126	66 999
Outros	126	2 885
	<u>215 707</u>	<u>331 567</u>
	<u><u>423 508</u></u>	<u><u>389 224</u></u>

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Rendimentos a Pagar a Participantes	<u>51.633</u>	<u>51.235</u>
Comissões e outros encargos a Pagar Autoridade de supervisão	<u>14.954</u>	<u>-</u>
Outras Contas de Credores		
Estado e outros entes públicos		
IVA	164.350	1.558.460
Imposto s/rendimento	224	920
Outros valores a pagar		
Fornecedores	364.266	395.536
Caução de comandos	8.763	11.013
Credores diversos	<u>7.520</u>	<u>7.520</u>
	<u>545.123</u>	<u>1.973.449</u>
Empréstimos Não Titulados	<u>64.500.000</u>	<u>76.000.000</u>
Adiantamentos por venda de construções		
Acabados	150.000	29.500
	<u>65.261.710</u>	<u>78.054.184</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 2017 e de 2016 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 2017 e 31 de dezembro de 2016, o Fundo tinha utilizado 64.500.000 euros e 76.000.000 euros, respetivamente.

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2017	31-12-2016
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	171.069	203.964
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	396.516	391.266
Imposto Selo (Verba 29)	70.627	70.340
Comissão de Depósito	48.474	47.832
Taxa de supervisão	14.691	14.969
Outros custos a pagar		
IMI	1.146.040	1.183.214
Avaliação Activos Imobiliários	39.843	-
Outros	-	79.896
	<u>1.887.260</u>	<u>1.991.481</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	2.670.829	2.886.067
Cauções	1.919.597	1.843.534
	<u>4.590.426</u>	<u>4.729.601</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	133.979	237.634
Diversos	1.114	-
	<u>135.093</u>	<u>237.634</u>
	<u><u>6.612.779</u></u>	<u><u>6.958.716</u></u>

18. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2017	31-12-2016
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários:		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	14.850.095	23.369.509
Ganhos na alienação de construções	2.107.852	95.620
	<u>16.957.947</u>	<u>23.465.129</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários:		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-17.852.481	-45.648.638
Perdas na alienação de construções	-69.955	-65.090
	<u>-17.922.436</u>	<u>-45.713.728</u>
	<u><u>-964.489</u></u>	<u><u>-22.248.599</u></u>

19. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Rendas		
Rendas de construções	35.294.140	35.663.974
Chiado Parquamentos	1.564.581	1.402.501
Outros	629.974	833.975
	<u>37.488.695</u>	<u>37.900.450</u>

20. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 esta rubrica diz respeito na sua totalidade a juros suportados com o empréstimo não titulado que o Fundo tem junto da CGD (ver nota 16).

21. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Transacção imóveis	204.795	27.856
Arrendamento imóveis	118.724	50.092
Outras	20.011	14.352
	<u>343.530</u>	<u>92.300</u>
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	4.658.037	4.696.273
Comissão de depositário	569.442	574.117
Taxa de supervisão	177.823	182.241
Comissão de garantia	3.274	144
Outras	771	153
	<u>5.409.347</u>	<u>5.452.926</u>
	<u>5.752.877</u>	<u>5.545.226</u>

22. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	2.125.113	2.553.240
Seguros	309.119	413.791
Reparação	283.637	320.895
Avaliação dos Activos Imobiliários - Reavaliações	276.458	269.302
Vigilância e Segurança	253.239	270.551
Electricidade	238.914	532.479
Conservação	110.133	112.028
Honorários	61.567	65.279
Beneficiação	42.787	98.738
Auditoria	41.820	41.820
Água	28.668	57.912
Gestão e Administração de Imóveis	21.000	42.000
Gás	16.469	28.717
Registos e Notariado	13.095	3.140
Custas Processuais	12.021	8.080
Outros	40.128	60.794
	<u>3.874.168</u>	<u>4.878.766</u>

23. CUSTOS EFETIVOS 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 exercício de 2017 suportadas pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A.:

	<u>31-12-2017</u>
Remunerações:	
Orgão de gestão e fiscalização	137 949
Empregados	1 163 739
	<u>1 301 688</u>
Nº Colaboradores remunerados	
Orgão de gestão e fiscalização	1
Empregados	23
	<u>24</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 2017 (que evidencia um total de 658 846 967 euros e um total de capital do fundo de 565 013 129 euros, incluindo um resultado líquido de 23 404 682 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo em 31 de dezembro de 2017 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
<b>1. Valorização dos ativos imobiliários</b>	
<p>Os ativos imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. 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, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários;</li> <li>(ii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; e</li> <li>(iii) 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.</li> </ul>
<b>2. Reconhecimento do rédito</b>	
<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>Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilístico;</li> <li>(ii) Verificação global das rendas contabilizadas.</li> </ul> <p>Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das vendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Confirmação da propriedade dos ativos imobiliários;</li> <li>(ii) Análise específica de contratos de venda, confirmação da correta identificação da propriedade a abater nos ativos imobiliários e validação do cálculo das mais e menos-valias.</li> </ul>
<b>3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</b>	
<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>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Análise dos procedimentos de monitorização do do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo.</li> <li>(ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares;</li> <li>(iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento.</li> </ul>

## **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 concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que 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 23 de março de 2018.
- (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.

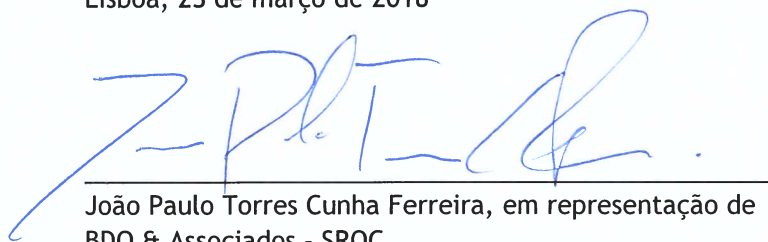
#### **Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo**

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, 23 de março de 2018

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)