



Fundo de Investimento Imobiliário

FUNDIMO

RELATÓRIO E CONTAS 2019
1º SEMESTRE





ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

No primeiro semestre de 2019, a economia mundial registou uma trajetória de moderação, devido ao abrandamento do comércio global, às incertezas geopolíticas e à fase avançada do ciclo económico. Nesta conjuntura, a projeção de crescimento do PIB global do presente ano foi ajustada em baixa de 3,5% para 3,2%, segundo o Fundo Monetário Internacional, o que a confirmar-se constituirá o registo mais baixo da atual expansão. No que concerne à inflação, as métricas de preços permaneceram contidas. Este comportamento adveio do menor contributo da componente energética e de outros fatores menos voláteis, uma vez que a inflação subjacente também se manteve baixa, apesar da retoma do crescimento salarial e de mínimos históricos da taxa de desemprego no bloco desenvolvido.

Nos EUA, a atividade económica evidenciou um crescimento de 3,1% no primeiro trimestre do ano, taxa de variação em cadeia e anualizada. Todavia, este registo foi impulsionado pela variação dos inventários e pelas exportações líquidas. Já no segundo trimestre, estes efeitos foram revertidos contribuindo para uma desaceleração do produto (2,1%), embora o consumo privado e o mercado de trabalho tenham permanecido robustos. Ademais, o aumento das tarifas sobre bens importados da China, no mês de maio, e a incerteza envolvente condicionaram o desempenho do setor industrial. A inflação, por sua vez, acentuou o desvio negativo face ao objetivo de 2% da Reserva Federal Americana (Fed). Neste contexto, a Fed adotou, em janeiro, uma postura paciente relativamente a futuros ajustamentos da taxa diretora e, em junho, demonstrou proatividade para agir de forma a sustentar a expansão económica.

Por seu turno, na Área Euro (AE), o PIB real apresentou, nos primeiros três meses do ano, uma taxa de variação em cadeia de 0,4%, face a 0,2% no trimestre anterior. No entanto, esta aceleração resultou de fatores de natureza temporária, nomeadamente, a retoma do setor automóvel após as disrupções do ano transato, o aumento das exportações de bens para o Reino Unido e o clima ameno que favoreceu o setor da construção. Adicionalmente, os indicadores de atividade e de confiança dos empresários, em especial os ligados à indústria, revelaram uma deterioração ao longo de todo o semestre condicionados pelo arrefecimento do comércio global. No âmbito da inflação, acentuou-se a tendência descendente iniciada durante a segunda metade de 2018. Perante este enquadramento, anunciou um novo programa de operações de refinanciamento de longo prazo (Targeted Longer-Term Refinancing Operations - TLTRO III) e protelou, para meados de 2020, alterações ao nível das taxas diretoras.

Já a economia portuguesa cresceu 0,5%, taxa de variação em cadeia, no primeiro trimestre deste ano, comparativamente a 0,4% no trimestre anterior, refletindo o maior contributo da procura interna. No âmbito do mercado de trabalho, a taxa de desemprego situou-se a 6,8% para o referido período, inferior em 1,1 pontos percentuais à verificada no trimestre homólogo. Por seu turno, as previsões de crescimento económico para 2019 e para os anos seguintes permaneceram inalteradas, embora correspondam a níveis coincidentes com a maturação do ciclo económico, como indica o Banco de Portugal.

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

No primeiro semestre de 2019 assistiu-se a um abrandamento do volume de investimento no mercado imobiliário português, em comparação com o período homólogo do ano anterior. Esta situação decorre da falta de oferta de produto imobiliário, que contrasta com a procura robusta por oportunidades de investimento de um vasto número de investidores internacionais originários de diversas geografias.

Neste contexto, manteve-se uma tendência descendente das taxas de disponibilidade em todos os setores, com destaque para escritórios e industrial/logístico, onde foram atingidos mínimos históricos, demonstrando a incapacidade da oferta em acompanhar a procura.



Paralelamente, o crescimento do turismo e do consumo privado têm beneficiado o setor da hotelaria e o setor do retalho, respetivamente. Também nesta linha de tendência, assistiu-se a uma maior procura pelo setor de residências para estudantes, justificada essencialmente pela falta de oferta nos segmentos mais tradicionais.

Por último, verificou-se no setor residencial uma estabilização dos preços, nomeadamente em Lisboa e Porto, localizações que têm perdido gradualmente impacto nas tendências nacionais, atenta uma maior pulverização geográfica da procura, consequência dos elevados preços atingidos nestas metrópoles.

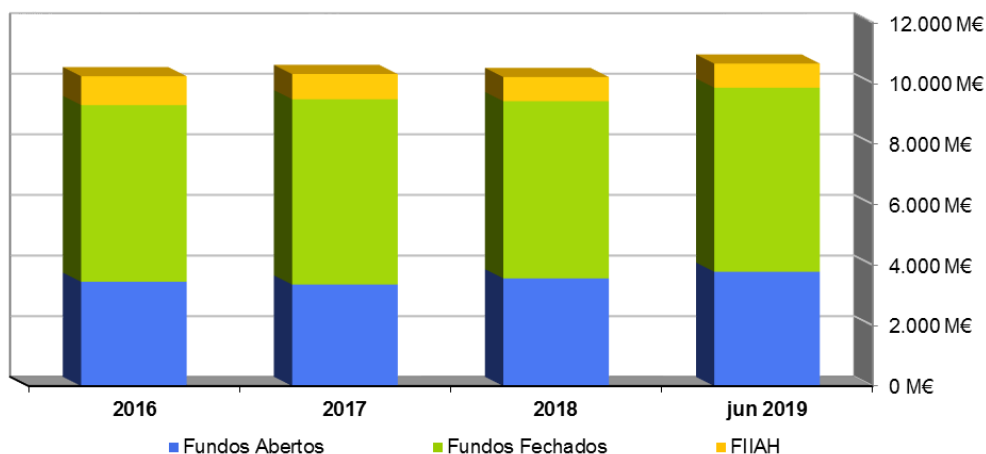
MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL

No final de junho de 2019, o valor dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 10 640 milhões de euros (M€), o que traduz um aumento de 446 milhões de euros (+4,4%) face ao final de 2018. O valor dos fundos Abertos aumentou 218 milhões de euros (6,1%) e o dos fundos Fechados aumentou 228 milhões de euros (3,9%).

O património imobiliário detido pelos fundos (que inclui imóveis, participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de fundos imobiliários) representava cerca de 101,5% do valor sob gestão, o 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: 74% em Construções acabadas, 15% em Terrenos e 8% em Projetos de Construção.

Os Imóveis que integravam as carteiras dos fundos (excluindo os terrenos) enquadravam-se predominantemente no sector dos Serviços (36,7%), do Comércio (23,0%), Habitação (14,1%), Industrial (3,5%) e Logística (2,6%).



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

No primeiro semestre de 2019 o número de fundos imobiliários em atividade aumentou para 213. No mesmo período, o número de gestoras sedeadas em Portugal aumentou de 31 para 32, com a entrada da Institutional Investment, da Violas Ferreira e da Insula Capital na atividade de gestão de fundos, e com a saída da Popular GA e da Fibeira Fundos.

No final do mês de dezembro, as dez maiores gestoras concentravam 73,2% do mercado. A Interfundos (13,3%), a Norfin (10,3%) e a Square (10,2%) detinham as quotas de mercado mais elevadas, e a Fundger (7,6%) manteve a quinta posição em termos de montante gerido.



ATIVIDADE DO FUNDO

Caracterização

O Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo iniciou a sua atividade em 25 de Maio de 1987, tendo por objetivo proporcionar aos seus participantes o acesso a uma carteira diversificada de ativos imobiliários, com vista à 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 de compra e venda destinados ao sector do comércio e serviços, situados no território nacional.

Estratégia de investimento

No primeiro semestre de 2019, o Fundo manteve a tendência de diminuição do peso da componente de imóveis desocupados na carteira total que atingiu valores de um dígito no final do período em análise. Neste período foram concretizadas diversas operações de alienação de reduzido montante, correspondente a frações isoladas pulverizadas.

Para o segundo semestre mantém-se o enfoque na continuação da diminuição da percentagem de imóveis devolutos, privilegiando a contratação a Arrendatários com boa qualidade de crédito e com indicadores fundamentais robustos. Ao mesmo tempo será aprofundada a estratégia de investimento e reposicionamento dos imóveis, e de alienação de propriedades em edifícios em que o Fundo não seja o único proprietário.

Avaliação do desempenho

Em 30 de junho de 2019, o Fundo evidenciava um Ativo Imobiliário de 611.989.564 euros e um valor líquido global de 581.059.721 euros.

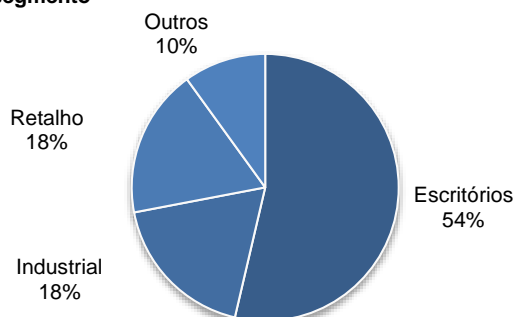
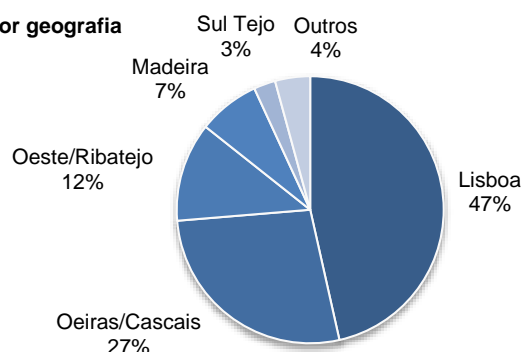
A atividade do Fundo Fundimo gerou um Resultado Líquido do Exercício de 16.283.221 euros no primeiro semestre de 2019. Os Proveitos totalizaram 30.445.533 euros, incluindo 19.274.711 euros de Rendas e 9.960.846 euros de reavaliações positivas de Imóveis. Os Custos, por seu lado, ascenderam a 14.162.313 euros, incluindo 7.716.334 euros de reavaliações negativas de Imóveis.

Nesta data, o Fundo encontrava-se repartido por 77.545.933 unidades de participação, detidas por 14.906 participantes.

Demonstração do Património

Valores em euros

	2016	2017	2018	2019 (1.ºsem)
Valores Imobiliários	644.233.761	627.779.445	609.945.901	611.989.564
Saldos Bancários	2.220.195	7.921.027	390.112	1.308.060
Outros Ativos	23.187.127	23.146.495	23.041.385	23.205.273
Total dos Ativos	669.641.084	658.846.967	633.377.397	636.502.896
Passivo	106.917.941	93.833.838	77.831.367	55.443.175
Valor Líquido de Inventário	562.723.143	565.013.129	555.546.030	581.059.721

**Património Imobiliário por segmento e por localização geográfica****por segmento****por geografia****Dados Históricos**

Valores em euros

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade *	Classe de Risco *
2009	923.425.134,15 €	116.803.802	7,8907 €	3,16%	1
2010	1.064.116.691,10 €	134.380.927	7,9160 €	3,06%	1
2011	921.887.669,97 €	117.792.529	7,8326 €	1,53%	1
2012	913.567.499,47 €	117.703.509	7,7668 €	1,22%	1
2013	866.560.311,00 €	103.136.671	7,5842 €	- 0,36%	1
2014	659.608.613,02 €	90.249.689	7,3087 €	- 1,98%	2
2015	597.781.210,27 €	83.154.888	7,1874 €	0,37%	2
2016	562.723.142,56 €	79.857.584	7,0466 €	0,13%	3
2017	565.013.128,89 €	78.622.731	7,1864 €	4,21%	3
2018	555.546.030,28 €	75.332.577	7,3746 €	4,72%	1
2019*	581.059.720,72 €	77.545.933	7,4931 €	5,42 %	1

* Dados relativos a 30 de junho, a rentabilidade e a classe de risco referem-se aos últimos 12 meses

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

A Rentabilidade e a Classe de Risco referem-se aos últimos doze meses. As rentabilidades divulgadas representam dados passados e não garantem rentabilidades 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

	2016	2017	2018	2019 (1.ºsem)
Proveitos	63.746.151	58.252.316	54.241.947	30.445.533
Custos	63.342.511	34.847.634	28.110.088	14.162.313
Resultado Líquido	403.639	23.404.682	26.131.859	16.283.220



Alguns custos suportados pelo fundo	2016	2017	2018	2019 (1.ºsem)
- Impostos	1.804.370	1.819.453	1.479.980	837.002
- Comissão de Gestão	4.696.273	4.658.037	4.619.271	2.309.951
- Comissão de Depósito	574.117	569.442	564.703	282.390
- Taxa de Supervisão	182.241	177.823	176.001	89.082
- Custos de Auditoria	41.820	41.820	49.620	20.738

Custos suportados pelos participantes	2016	2017	2018	2019 (1.ºsem)
- Comissões de Subscrição	1.486	7.178	0	73.662
- Comissões de Resgate	581.706	230.602	84.284	88.063

Valores em euros

Rendimentos	2016	2017	2018	2019 (1.ºsem)
- Distribuições semestrais	12.162.843	12.208.290	11.467.821	7.262.201

Lisboa, 27 de agosto de 2019

Tiago Ravara Marques

Presidente do Conselho de Administração

Fernando Domingos Maximiano

Vogal do Conselho de Administração



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇOS

EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO							PASSIVO				
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2019			30-06-2018	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	30-06-2019
ACTIVOS IMOBILIARIOS							CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos		-	-	-	-	61	Unidades de Participação	2	386.799.048	384.987.352
32	Construções	1 e 3	655.541.845	54.451.774	-98.004.055	611.989.564	62	Variações Patrimoniais	2	182.361.242	181.297.545
33	Direitos		-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	2.878.411	-11.785.299
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-7.262.201	-5.774.523
35	Outros activos		-	-	-	-					
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		655.541.845	54.451.774	-98.004.055	611.989.564	66	Resultado Líquido do Período	2	16.283.221	12.534.876
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	8 e 11	21.133.016	21.443.675
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas	8 e 11	1.030.732	911.204
26	Outros títulos		-	-	-	-					
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-				22.163.748	22.354.879
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS				
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
412	Devedores por rendas vencidas	14	20.352.989	-	-	20.352.989	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	16	52.178	51.797
413+...+419	Outras Contas de Devedores	14	1.861.713	-	-	1.861.713	423	Comissões e outros encargos a Pagar	16	-	14.496
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		22.214.702	-	-	22.214.702	424+...+429	Outras Contas de Credores	16	566.019	65.246
DISPONIBILIDADES							Empréstimos Titulados				
11	Caixa		-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	1.308.060	-	-	1.308.060	432	Empréstimos Não Titulados	16	21.500.000	60.000.000
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis	16	-	150.000
14	Certificados de depósito		-	-	-	-					
18	Outros meios monetários		-	-	-	-					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		1.308.060	-	-	1.308.060				22.118.197	60.281.539
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
51	Acréscimos de proveitos		-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	17	2.274.809	2.687.704
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	17	8.747.873	4.940.161
58	Outros acréscimos e diferimentos	15	990.570	-	-	990.570	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	17	138.548	198.439
59	Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		990.570	-	-	990.570				11.161.230	7.826.304
	TOTAL DO ACTIVO		680.055.177	54.451.774	-98.004.055	636.502.896				636.502.896	651.722.673
	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO									636.502.896	651.722.673
	Total do Nº de Unidades de Participação	2				77.545.933		Valor Unitário da Unidade de Participação	2	7,4931	7,2718

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2019	30-06-2018	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2019	30-06-2018
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:				
711+...+718	De Operações Correntes	20	376.734	728.634	812	Da Carteira de Títulos e Participações	-	-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes	-	-	-
COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	819	De Operações Extrapatrimoniais	-	-	-
723	Em Activos Imobiliários	21	119.669	161.773	822+...+825	Da carteira de títulos e participações	-	-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	21	2.709.741	2.720.338	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	7.716.334	5.923.234	833	Em Activos Imobiliários	18	9.960.846	6.125.894
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	478.752	1.361.911
7412+7422	Impostos Indirectos	12	837.002	795.713	852	De Provisões para Encargos	11	97.640	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	19	19.274.711	18.592.842
PROVISÕES DO EXERCÍCIO					OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	186.650	1.755.173	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		1	446.355
752	Provisões para Encargos	11	97.640	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	22	2.114.279	1.967.520				29.811.950	26.527.002
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		4.010	2.944					
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)			14.162.059	14.055.329					
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
781	Valores Incobráveis		-	-	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	-	882	Ganhos Extraordinários	23	10.831	60.000
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	23	616.912	-
784+...+788	Outras perdas eventuais		253	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	23	5.840	3.203
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			253	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
								633.583	63.203
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		16.283.221	12.534.876	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
TOTAL			30.445.533	26.590.205	TOTAL				
								30.445.533	26.590.205
Resultados da Carteira de Títulos					Resultados Eventuais				
Resultados de Activos Imobiliários					Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento				
Resultados das Operações Extrapatrimoniais					Resultados Líquidos do Período				
Resultados Correntes									

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30-06-2019		30-06-2018	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	20.895.779	20.895.779	30.757.192	30.757.192
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates/reembolsos de unidades de participação	4.403.108		41.270.723	
Rendimentos pagos aos participantes	7.261.983	11.665.091	5.774.360	47.045.083
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		9.230.688		-16.287.891
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	1.440.000		2.010.000	
Rendimentos de activos imobiliários	21.807.446		20.196.028	
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	-		-	
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	23.247.446	-	22.206.028
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários	-		-	
Comissões em activos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	3.223.886		1.910.753	
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	-		-	
Outros pagamentos de activos imobiliários	1.023.261	4.247.147	235.672	2.146.425
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		19.000.299		20.059.603
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	-		-	
Empréstimos obtidos	10.000.000		-	
Outros recebimentos correntes	254	10.000.254	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	2.389.007		2.320.228	
Comissão de depósito	292.055		283.647	
Impostos e taxas	1.693.107		1.271.202	
Taxa de supervisão	93.517		108.630	
Juros e outros de disponibilidades e Empréstimos	429.941		859.715	
Reembolso de empréstimo	33.000.000		4.500.000	
Outros pagamentos correntes	48.996	37.946.623	38.860	9.382.282
Fluxo das operações de gestão corrente		-27.946.369		-9.382.282
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	10.831		60.000	
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores	-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais	622.752	633.583	3.203	63.203
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Outros pagamentos de operações eventuais	253	253	-	-
Fluxo das operações eventuais		633.330		63.203
Saldo dos fluxos monetários do período		917.948		-5.547.367
Disponibilidades no início do período		390.112		7.921.027
Disponibilidades no fim do período		1.308.060		2.373.660

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 2018

(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 30 de junho de 2019 é de 14.906.

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”. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

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”. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

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.

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.

O Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, estabelece 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	30-06-2019				
	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	-56.901	100.050	100.050	-
Actor Taborda	2.558.141	444.859	3.003.000	3.003.000	-
Alapraia	1.799.537	185.763	1.985.300	1.985.300	-
Alcochete 0033	391.820	-51.820	340.000	340.000	-
Alfragide Zona Industrial	5.210.891	-91.691	5.119.200	5.119.200	-
Algés 0044	1.829.345	-183.445	1.645.900	1.645.900	-
Altejo	11.492.886	531.614	12.024.500	12.024.500	-
Amadeu Souza Cardoso	1.582.136	-64.486	1.517.650	1.517.650	-
António Serpa	350.522	-130.822	219.700	219.700	-
Araze de 0101	211.170	-42.520	168.650	168.650	-
Arneiros	13.546.727	-2.081.377	11.465.350	11.465.350	-
Arquiparque 1	12.474.399	-3.036.149	9.438.250	9.438.250	-
Arquiparque 4	13.111.533	-2.064.358	11.047.175	11.047.175	-
Arquiparque 5	19.344.844	-5.085.644	14.259.200	14.259.200	-
Arquiparque 6	1.126.896	-10.646	1.116.250	1.116.250	-
Arriaga - António José de Almeida	4.738.615	-222.115	4.516.500	4.516.500	-
Arriaga - João de Tavira	4.100.832	-445.532	3.655.300	3.655.300	-
Atlas IV	14.273.460	-4.042.260	10.231.200	10.231.200	-
Benavente 0156	782.041	-114.241	667.800	667.800	-
Braga - Fonte Mundo	713.951	-424.151	289.800	289.800	-
Caldas de Vizela 0931	1.167.274	-101.474	1.065.800	1.065.800	-
Caminha 0195	1.090.445	-315.995	774.450	774.450	-
Campo Grande 28 0197	2.825.088	-517.838	2.307.250	2.307.250	-
Campo Grande 378	8.745.087	-108.587	8.636.500	8.636.500	-
Campo Grande 46	859.938	153.012	1.012.950	1.012.950	-
Carregado	523.308	-110.808	412.500	412.500	-
Casal S. Pedro	41.041.965	-455.115	40.586.850	40.586.850	-
Cascais	632.413	548.587	1.181.000	1.181.000	-
Castil	169.962	411.888	581.850	581.850	-
Central Park	34.773.744	-4.903.800	29.869.944	29.869.944	-
Chiado - Galeria	6.858.881	6.239.669	13.098.550	13.098.550	-
Chiado Parqueamento	10.852.048	5.036.402	15.888.450	15.888.450	-
Citizen	11.053.414	-1.131.414	9.922.000	9.922.000	-
Conselheiro Fernando Sousa	125.167	77.533	202.700	202.700	-
Coruche 0264	901.175	-145.775	755.400	755.400	-
Duarte Pacheco	938.744	-633.494	305.250	305.250	-
E.N. Leiria Fátima	1.516.265	-302.265	1.214.000	1.214.000	-
Emídio Navarro	2.034.030	-1.119.280	914.750	914.750	-
Entroncamento	841.253	-534.753	306.500	306.500	-
Espanha	1.225.797	-21.410	1.204.388	1.204.388	-
Espinho 0285	1.147.641	-284.241	863.400	863.400	-
Faro	187.811	202.189	390.000	390.000	-
Feijó	83.784	177.202	260.986	260.986	-
Fernão Magalhães	8.040.925	-541.975	7.498.950	7.498.950	-
Floresta Center	7.135.931	-2.180.431	4.955.500	4.955.500	-
Fonte Nova 0325	1.203.673	-12.173	1.191.500	1.191.500	-
Francisco M. Melo	6.963.778	1.080.222	8.044.000	8.044.000	-
Fundão 0339	1.217.455	-324.605	892.850	892.850	-
Galeão Park I	1.250.904	691.568	1.942.472	1.942.472	-
Galeão Park II	932.521	1.072.695	2.005.216	2.005.216	-
Garrett 54	199.333	500.217	699.550	699.550	-

Continuação:

Imóveis	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Garrett 62	5.999.117	-597.167	5.401.950	5.401.950	-
Garrett 74	4.006.904	-617.354	3.389.550	3.389.550	-
Garrett 78	1.210.515	2.454.085	3.664.600	3.664.600	-
Grândola 0357	1.024.512	-246.112	778.400	778.400	-
Granja - Vialonga	14.697.941	-4.031.091	10.666.850	10.666.850	-
Health Club - Miraflores	9.818.180	-860.730	8.957.450	8.957.450	-
Heron	12.660.042	1.973.545	14.633.587	14.633.587	-
Infante	11.333.550	-1.933.300	9.400.250	9.400.250	-
Infante D. Henrique	4.082.784	-314.599	3.768.185	3.768.185	-
Largo da Lagoa	378.840	-16.340	362.500	362.500	-
Les Palaces	420.332	-34.160	386.173	386.173	-
Lis	304.328	-123.828	180.500	180.500	-
Lixa	7.204.043	574.258	7.778.300	7.778.300	-
Luísa Todi	2.369.153	-488.013	1.881.140	1.881.140	-
Lumiar 0413	2.124.134	-217.034	1.907.100	1.907.100	-
Lusival 0137	1.092.809	2.568.841	3.661.650	3.661.650	-
Machico 0420	706.969	-318.969	388.000	388.000	-
Mafra - D. João V 0426	1.338.020	-497.570	840.450	840.450	-
Marina Forum	2.958.376	-878.266	2.080.110	2.080.110	-
Marquês de Pombal 15	9.179.459	-51.709	9.127.750	9.127.750	-
Marquês de Pombal 16	11.370.368	-1.394.018	9.976.350	9.976.350	-
Montelavar	6.767.446	721.255	7.488.700	7.488.700	-
Montemor-o-Novo 0504	861.167	-201.267	659.900	659.900	-
Nacional Mealhada	1.892.244	-1.044.144	848.100	848.100	-
Office Park Carnaxide	17.356.158	-6.109.208	11.246.950	11.246.950	-
OMNI	11.190.091	4.040.109	15.230.200	15.230.200	-
Open	35.882.802	-4.797.052	31.085.750	31.085.750	-
Palmeira	3.098.342	-597.942	2.500.400	2.500.400	-
Paredes 0585	1.204.975	-272.275	932.700	932.700	-
Parque Industrial do Batel	2.061.957	-936.757	1.125.200	1.125.200	-
Parque Industrial do Passil	8.498.110	-1.581.310	6.916.800	6.916.800	-
Parque Oceano	2.938.313	1.587.387	4.525.700	4.525.700	-
Parque S Joao - Porto 0374	317.249	-33.199	284.050	284.050	-
Pataias - Armazém	3.478.288	-1.657.888	1.820.400	1.820.400	-
Pertejo	2.118.372	11.729	2.130.100	2.130.100	-
Pestana Carlton	32.138.969	680.481	32.819.450	32.819.450	-
Pinta	15.774.846	-2.043.646	13.731.200	13.731.200	-
Portela de Sintra 2528	823.830	-279.030	544.800	544.800	-
Porto Alto	1.797.613	-31.470	1.766.143	1.766.143	-
Porto de Mós	1.000.230	-572.030	428.200	428.200	-
Praça Madalenas 0431	421.453	-12.203	409.250	409.250	-
Presidente	940.593	1.513.957	2.454.550	2.454.550	-
Primolisboa	5.585.239	-786.913	4.798.326	4.798.326	-
Queijas	3.219.061	186.889	3.405.950	3.405.950	-
Quinta das Palmeiras 0542	450.456	-97.206	353.250	353.250	-
Quinta do Conde	1.600.133	258.786	1.858.920	1.858.920	-
Quinta do Lambert	5.057.989	2.129.211	7.187.200	7.187.200	-
Rego D Agua	1.940.126	-503.026	1.437.100	1.437.100	-
Régua	5.801.183	12.218	5.813.400	5.813.400	-
República 35	16.160.231	1.175.919	17.336.150	17.336.150	-
S. Sebastião-Ericeira	1.436.455	-268.955	1.167.500	1.167.500	-
São Carlos	9.226.384	682.466	9.908.850	9.908.850	-
São Julião do Tojal	19.854.334	-5.608.084	14.246.250	14.246.250	-
Securitas	20.850.978	-4.442.028	16.408.950	16.408.950	-

Continuação:

Imóveis	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Setubal - Av. Angola	1.068.355	-339.905	728.450	728.450	-
Setubal - Camarinha	429.257	-108.257	321.000	321.000	-
Sintra 0786	3.151.567	-902.567	2.249.000	2.249.000	-
Tagus XXXV	36.913.612	-3.164.562	33.749.050	33.749.050	-
Tomar - Serpa Pinto 0813	964.001	-354.451	609.550	609.550	-
Vieira de Leiria	652.611	-217.611	435.000	435.000	-
	<u>655.541.845</u>	<u>-43.552.281</u>	<u>611.989.564</u>	<u>611.989.564</u>	<u>-</u>

Em 30 de junho de 2019, o montante negativo de 43.552.281 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 30 de junho de 2019 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 38.649.020 euros

As vendas ocorridas durante o primeiro semestre de 2019 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Arcis	642.000	566.267	75.733	-
Arcis	133.000	135.284	-	-2.284
Espanha	305.000	303.350	1.650	-
Espanha	45.000	46.500	-	-1.500
Maninhos - Vermoim 2069	315.000	287.700	27.300	-
	<u>1.440.000</u>	<u>1.339.101</u>	<u>104.683</u>	<u>-3.784</u>

A maioria das vendas dos imóveis deram origem a mais-valias contabilísticas, mas a menos-valias fiscais.

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

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

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o primeiro semestre de 2019, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2018	Subscrições	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	30-06-2019
Valor base	375.758.829	13.977.254	-2.937.034	-	-	-	386.799.048
Variações patrimoniais	176.908.791	6.918.525	-1.466.074	-	-	-	182.361.242
Resultados transitados	-11.785.300			-	14.663.710	-	2.878.411
Resultados distribuídos	-11.468.149			-7.262.201	11.468.149	-	-7.262.201
Resultado líquido do exercício	26.131.859			-	-26.131.859	16.283.221	16.283.221
	<u>555.546.030</u>	<u>20.895.779</u>	<u>-4.403.108</u>	<u>-7.262.201</u>	<u>-</u>	<u>16.283.221</u>	<u>581.059.721</u>
Número de unidades de participação	<u>75.332.577</u>	<u>2.802.176</u>	<u>-588.820</u>				<u>77.545.933</u>
Valor da unidade de participação	<u>7,3746</u>	<u>7,4570</u>	<u>7,4779</u>				<u>7,4931</u>

Os rendimentos distribuídos e reinvestidos durante o primeiro semestre de 2019 foram os seguintes:

Data	Rendimento Distribuído		Reinvestimento	
	por U.P.	Valor	em U.P.	Valor
3 de Junho 2019	0,0950	7.262.201	307.449	2.294.799
		<u>7.262.201</u>		<u>2.294.799</u>

A - Composição discriminada da Carteira de Ativos (cont.)

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
Parque Industrial do Passil	Alcochete	14.377	15-11-2002	8.498.110	25-01-2019	6.810.200	25-01-2019	7.023.400	6.916.800
Parque Oceano	Oeiras	2.800	29-12-1994	2.211.818	26-04-2019	3.312.100	26-04-2019	3.614.000	3.463.050
Parque S Joao - Porto 0374	Porto	125	28-02-2013	317.249	26-10-2018	274.100	26-10-2018	294.000	284.050
Pataias - Armazém	Alcobaça	8.773	05-09-2005	3.478.288	25-01-2019	1.800.800	25-01-2019	1.840.000	1.820.400
Pertejo	Lisboa	1.415	13-02-2007	2.118.372	09-11-2018	2.006.600	09-11-2018	2.253.600	2.130.100
Pestana Carlton	Funchal	32.037	29-05-2015	32.138.969	22-03-2019	32.270.000	22-03-2019	33.368.900	32.819.450
Pinta	Lisboa	8.497	26-12-2007	15.774.846	26-10-2018	13.400.600	26-10-2018	14.061.800	13.731.200
Porto Alto	Benavente	5.203	24-06-2004	1.797.613	31-10-2018	1.740.100	31-10-2018	1.792.186	1.766.143
Porto de Mós	PortodeMós	896	30-04-2007	1.000.230	08-03-2019	411.800	08-03-2019	444.600	428.200
Praça Madalenas 0431	Funchal	335	28-03-2005	421.453	26-10-2018	405.700	26-10-2018	412.800	409.250
Presidente	Lisboa	1.011	25-02-1988	940.593	21-09-2018	2.336.900	21-09-2018	2.572.200	2.454.550
Primolisboa	Lisboa	2.318	02-05-1994	3.823.246	25-01-2019	3.344.859	25-01-2019	3.410.223	3.377.541
Queijas	Oeiras	1.926	18-10-2007	3.219.061	28-02-2019	3.374.700	28-02-2019	3.437.200	3.405.950
Quinta das Palmeiras 0542	Oeiras	224	17-01-2003	450.456	26-10-2018	332.500	26-10-2018	374.000	353.250
Quinta do Conde	Almada	2.767	25-06-2004	1.600.133	31-10-2018	1.811.600	31-10-2018	1.906.239	1.858.920
Quinta do Lambert	Lisboa	6.092	24-06-2004	5.057.989	21-09-2018	7.004.600	21-09-2018	7.369.800	7.187.200
Rego D Água	Leiria	1.916	29-10-2007	1.940.126	28-02-2019	1.413.200	28-02-2019	1.461.000	1.437.100
Régua	Pesodaregua	5.026	19-09-2013	5.801.183	28-06-2019	5.775.600	28-06-2019	5.851.200	5.813.400
República 35	Lisboa	10.722	29-07-1994	16.160.231	08-03-2019	16.861.500	08-03-2019	17.810.800	17.336.150
S. Sebastião-Ericeira	Mafra	971	29-10-2007	1.436.455	08-03-2019	1.131.000	08-03-2019	1.204.000	1.167.500
São Carlos	Lisboa	4.316	12-12-2007	9.226.384	09-11-2018	9.750.500	09-11-2018	10.067.200	9.908.850
São Julião do Tojal	Loures	28.807	19-08-2004	19.854.334	26-04-2019	13.721.500	26-04-2019	14.771.000	14.246.250
Securitas	Oeiras	20.290	06-02-2008	20.850.978	31-10-2018	16.202.500	31-10-2018	16.615.400	16.408.950
Setúbal - Av. Angola	Setúbal	744	30-04-2007	1.068.355	08-03-2019	715.400	08-03-2019	741.500	728.450
Setúbal - Camarinha	Setúbal	284	30-04-2007	429.257	08-03-2019	306.000	08-03-2019	368.000	321.000
Sintra 0786	Sintra	1.621	29-12-2011	3.151.567	26-10-2018	2.136.000	26-10-2018	2.362.000	2.249.000
Tagus XXXV	Oeiras	14.721	22-02-2007	36.913.612	28-02-2019	33.417.200	28-02-2019	34.080.900	33.749.050
Tomar - Serpa Pinto 0813	Tomar	689	29-12-2011	964.001	26-10-2018	605.000	26-10-2018	614.100	609.550
Vierra de Leiria	MarinhaGrande	551	29-10-2007	652.611	08-03-2019	423.300	08-03-2019	446.700	435.000
142 NÃO ARRENDADAS									
1º d Maio-Portalegre	Portalegre	226	29-10-2007	156.951	25-01-2019	97.000	25-01-2019	103.100	100.050
Actor Tabora	Lisboa	364	29-03-2005	447.223	26-10-2018	524.400	26-10-2018	554.100	539.250
Amadeu Souza Cardoso	Oeiras	1009	06-03-1998	1.080.294	07-06-2019	980.200	07-06-2019	1.071.700	1.025.950
Arquiparque 1	Oeiras	970	27-12-2007	1.453.530	22-03-2019	1.012.200	22-03-2019	1.055.000	1.033.600
Arquiparque 6	Oeiras	210	29-05-2003	60.900	22-03-2019	53.400	22-03-2019	54.700	54.050
Atlas IV	Oeiras	1528,95	30-01-2002	2.426.375	15-05-2019	1.793.600	15-05-2019	1.842.900	1.818.250
Braga - Fonte Mundo	Braga	449,88	30-04-2007	713.951	08-03-2019	286.000	08-03-2019	293.600	289.800
Chiado - Galeria	Lisboa	1007,34	13-09-2006	2.675.009	09-11-2018	2.760.100	09-11-2018	3.049.300	2.904.700
Chiado Parqueamento	Lisboa	14295	13-09-2006	10.838.286	09-11-2018	15.641.200	09-11-2018	16.109.700	15.875.450
Conselheiro Fernando Sousa	Lisboa	96	11-12-1991	125.167	28-02-2019	200.200	28-02-2019	205.200	202.700
Duarte Pacheco	Leiria	774	29-10-2007	938.744	22-03-2019	283.000	22-03-2019	327.500	305.250
Entroncamento	Entroncamento	782	30-04-2007	841.253	08-03-2019	306.000	08-03-2019	307.000	306.500
Espanha	Lisboa	76	18-11-1997	55.772	25-01-2019	39.180	25-01-2019	43.640	41.410
Faro	Faro	380	16-12-1987	187.811	08-02-2019	379.000	08-02-2019	401.000	390.000
Galeão Park I	Loures	1448	24-06-2004	327.661	21-09-2018	448.880	21-09-2018	485.000	466.940
Les Palaces	Porto	249	31-05-1999	165.334	13-07-2018	147.950	13-07-2018	155.800	151.875
Lusival 0137	Lisboa	30	07-04-1999	20.247	26-10-2018	35.000	26-10-2018	38.200	36.600
Marina Forum	Funchal	1830	31-08-1992	2.958.376	13-07-2018	1.991.200	13-07-2018	2.169.020	2.080.110
Marquês de Pombal 15	Lisboa	2840	28-12-2007	7.480.389	19-07-2018	6.943.200	19-07-2018	7.648.800	7.296.000
Palmeira	Porto	513	07-02-1992	843.630	26-10-2018	694.500	26-10-2018	710.100	702.300
Parque Oceano	Oeiras	992	29-12-1994	726.495	26-04-2019	1.033.200	26-04-2019	1.092.100	1.062.650
Portela de Sintra 2528	Sintra	279,44	28-02-2013	823.830	26-10-2018	525.900	26-10-2018	563.700	544.800
Primolisboa	Lisboa	702	02-05-1994	1.761.993	25-01-2019	1.395.540	25-01-2019	1.446.030	1.420.785
Sub Total				<u>655.541.845</u>		<u>597.790.128</u>		<u>626.188.999</u>	<u>611.989.564</u>
		Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ									
7.1. À VISTA									
7.1.2 DEPÓSITOS À ORDEM									
Conta D.O. CGD			EUR					-	28.832
Conta D.O. CGD 0.00%			EUR					-	1.279.228
8- EMPRÉSTIMOS									
81 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS									
CGD 2.375% 20190603 20200601			EUR					-49.215	-21.549.215
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR									
9.1 VALORES ATIVOS									
914 RENDAS EM DÍVIDA									
Rendas em dívida			EUR						20.236.347
915 OUTROS			EUR						3.137.946
9.2 VALORES PASSIVOS									
924 CAUÇÕES									
Cauções			EUR						-5.238.492
925 RENDAS ADIANTADAS									
Rendas adiantadas			EUR						-3.509.256
926 OUTROS									
Outros			EUR						-25.315.232
Sub Total								<u>-49.215</u>	<u>-30.929.842</u>
B - Valor líquido global do fundo (VLGF):									
									<u>581.059.721</u>
C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):									
									<u>77.545.933</u>

Em 30 de junho de 2019, a carteira de ativos imobiliários inclui imóveis arrendados à Caixa Geral de Depósitos, S.A. com valor venal de 31.881.500 euros.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

6.1 Momento de referência da valorização

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

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

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

Valorização dos imóveis

- a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.
- b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).
- f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
- g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o primeiro semestre de 2019 foi o seguinte:

	31-12-2018	Aumentos	Reduções	30-06-2019
Depósitos à ordem	390.112			1.308.060
	390.112	-	-	1.308.060

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

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 30 de junho de 2019 o valor das dívidas de cobrança duvidosa em cada uma das rubricas de devedores constantes no balanço era o seguinte:

Entidade	Devedores por rendas e condominio vencidos	Outros devedores	Total
GCT-Sociedade Imobiliária, S.A.	6.043.082	-	6.043.082
ARDISLOGIS, Lda.	2.091.827	-	2.091.827
Vila Sol IV, SA	1.467.871	-	1.467.871
EFACEC Engenharia e Sistemas, S.A.	1.271.506	-	1.271.506
HP Health Clubs Portugal, S.A.	1.239.301	-	1.239.301
SIDES, S.A.	1.223.603	-	1.223.603
Urbanos - Supply Chain, S.A.	1.210.426	-	1.210.426
Unistoque Internacional, Lda.	852.298	-	852.298
Apamilux-Imagem Corporativa, SA	708.201	-	708.201
Cintra -Urb., Turismo e Construções, S.A.	537.400	-	537.400
SCS IMO - Actividades Imobiliárias, Lda	470.562	-	470.562
Vila Sol II - Empreendim. Turísticos, S.A.	333.654	-	333.654
Plásticos Injecção Molding, Lda	326.299	-	326.299
CNE-Dist. Cimento Nac. Est., S.A.	319.700	-	319.700
CRH-Consultoria e Val. Rec- Humanos, SA	279.851	-	279.851
TPF Planege, S.A.	209.515	-	209.515
5G - Gestão e Comércio, S.A.	200.117	-	200.117
Prosistemas-Consult. de Engenharia, S.A.	186.993	-	186.993
Moviflor 7 - Comércio de Mobiliário, S.A	123.695	-	123.695
CCT-Contact Center e Telemarketing, S.A.	64.427	-	64.427
Diversos	472.688	-	472.688
Turcifal	-	1.500.000	1.500.000
	19.633.016	1.500.000	21.133.016

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No primeiro semestre de 2019 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2018	Reforços	Anulações	Transferências	30-06-2019
Rendas vencidas	19.886.790	185.764	-478.752	-48.024	19.545.778
Condomínios vencidos	86.352	886	-	-	87.238
Outros devedores	1.946.355	-	-	-446.354	1.500.000
	<u>21.919.497</u>	<u>186.650</u>	<u>-478.752</u>	<u>-494.378</u>	<u>21.133.016</u>
Provisões acumuladas	464.849	97.640	-97.640	565.883	1.030.732
	<u>22.384.346</u>	<u>284.290</u>	<u>-576.392</u>	<u>71.505</u>	<u>22.163.748</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 semestres findos em 30 de junho de 2019 e 2018 foram os seguintes:

	30-06-2019	30-06-2018
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	546.507	562.645
Imposto selo (verba 29)	143.639	142.963
Imposto selo sobre comissão de gestão	107.963	-
Imposto selo - Arrendamento (verba 2)	25.695	12.347
Imposto selo sobre comissão de depósito	13.198	-
Imposto selo sobre Empréstimos	-	77.400
IVA	-	358
	<u>837.002</u>	<u>795.713</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	30-06-2019	30-06-2018
Operações a prazo venda de imóveis		
Opções sobre imóveis	75.149.369	76.823.779
Contratos de venda	-	450.000
	<u>75.149.369</u>	<u>77.273.779</u>
Valores cedidos em garantia	<u>30.613</u>	<u>306.132</u>
Valores recebidos em garantia	<u>6.864.335</u>	<u>5.208.346</u>
	<u>82.044.317</u>	<u>82.788.257</u>

Em 30 de junho de 2019, 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
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 30 de junho de 2019 e 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2019	30-06-2018
Devedores por rendas vencidas		
Rendas em contencioso	13.672.118	14.716.107
Rendas vencidas	6.680.871	6.202.164
	<u>20.352.989</u>	<u>20.918.271</u>
Outras contas de devedores		
Turcifal	1.500.000	1.500.000
Millennium BCP, S.A.	-	535.000
Notas de débito	345.877	116.358
Condomínios	10.677	7.009
Cauções	159	159
Outros	5.000	5.253
	<u>1.861.713</u>	<u>2.163.779</u>
	<u>22.214.702</u>	<u>23.082.050</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ATIVOS

Em 30 de junho de 2019 e 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2019	30-06-2018
Outros Acréscimos e diferimentos		
Comissões de intermediação	467 381	238 084
Condomínio	286 563	41 584
Seguros	195 121	185 150
Reparação	25 891	6 813
Honorários	13 436	3 113
Beneficiação	714	90 489
Outros	1 464	1 894
	<u>990 570</u>	<u>567 127</u>

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 30 de junho de 2019 e 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2019	30-06-2018
Rendimentos a Pagar a Participantes	<u>52.178</u>	<u>51.797</u>
Comissões e outros encargos a Pagar Autoridade de supervisão	<u>-</u>	<u>14.496</u>
Outras Contas de Credores		
Estado e outros entes públicos		
IVA	156.567	-227.354
Imposto s/rendimento	1.082	63
Outros valores a pagar		
Fornecedores	397.928	276.255
Caução de comandos	2.923	8.763
Credores diversos	<u>7.519</u>	<u>7.519</u>
	<u>566.019</u>	<u>65.246</u>
Empréstimos Não Títulados	<u>21.500.000</u>	<u>60.000.000</u>
Adiantamentos por venda de construções Acabados	<u>-</u>	<u>150.000</u>
	<u>22.118.197</u>	<u>60.281.539</u>

A rubrica “Rendimentos a pagar a participantes” refere-se à parcela dos rendimentos atribuídos aos titulares de unidades de participação, que em 30 de junho de 2019 e 2018 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 60.000.000 euros, sendo depois ajustado para até 11% do Ativo Imobiliário Líquido. O capital em dívida vence juros à taxa de 2.375% ao ano, acrescida de uma componente variável, sempre que positiva, correspondente à média aritmética simples das Taxas Euribor 6 meses, apurada com referência ao mês imediatamente anterior ao do início de cada período de contagem de juros. Em 30 de junho de 2019 e 2018, o Fundo tinha utilizado 21.500.000 euros e 60.000.000 euros, respetivamente.

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVOS

Em 30 de junho de 2019 e 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2019	30-06-2018
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	49.215	127.063
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	402.459	376.323
Imposto Selo (Verba 29)	72.633	70.158
Comissão de Depósito	49.200	46.005
Taxa de supervisão	15.108	14.593
Outros custos a pagar		
IMI	1.288.025	1.328.094
Honorários Diversos	93.746	-
Condomínio	68.672	622.863
Coordenação, Gestão, Fiscalização e Segurança HST	62.364	-
Avaliação Activos Imobiliários	58.482	50.245
Seguros	48.260	-
Taxa Majoração CMVM	22.575	22.397
Auditoria	20.738	20.738
Vigilância e Segurança	16.733	-
Comissões Diversas	6.599	-
Em Transações de Imóveis	-	9.225
	<u>2.274.809</u>	<u>2.687.704</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	3.510.649	2.804.582
Cauções	5.237.098	2.135.579
Condomínios	126	-
	<u>8.747.873</u>	<u>4.940.161</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	138.548	197.956
Diversos	-	483
	<u>138.548</u>	<u>198.439</u>
	<u>11.161.230</u>	<u>7.826.304</u>

18. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de junho de 2019 e 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>30-06-2019</u>	<u>30-06-2018</u>
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários:		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	9.856.163	5.982.145
Ganhos na alienação de construções	<u>104.683</u>	<u>143.749</u>
	<u>9.960.846</u>	<u>6.125.894</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários:		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-7.712.550	-5.923.234
Perdas na alienação de construções	<u>-3.784</u>	<u>-</u>
	<u>-7.716.334</u>	<u>-5.923.234</u>
	<u>2.244.512</u>	<u>202.660</u>

19. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de junho de 2019 e 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>30-06-2019</u>	<u>30-06-2018</u>
Rendas		
Rendas de construções	18.216.464	17.482.428
Chiado Parquamentos	681.092	753.190
Outros	<u>377.155</u>	<u>357.224</u>
	<u>19.274.711</u>	<u>18.592.842</u>

20. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Em 30 de junho de 2019 e 2018 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 30 de junho de 2019 e 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2019	30-06-2018
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Arrendamento imóveis	78.545	46.791
Transação imóveis	28.598	106.272
Outras	12.526	8.710
	<u>119.669</u>	<u>161.773</u>
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	2.309.951	2.300.035
Comissão de depositário	282.390	281.178
Taxa de supervisão	89.082	88.570
Comissão de garantia	265	1.596
Outras	28.053	48.959
	<u>2.709.741</u>	<u>2.720.338</u>
	<u>2.829.410</u>	<u>2.882.111</u>

22. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 30 de junho de 2019 e 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2019	30-06-2018
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	1.096.150	1.314.968
Electricidade	183.856	77.330
Seguros	165.370	109.626
Honorários	159.635	4.820
Avaliação dos Ativos Imobiliários - Reavaliações	114.195	135.403
Vigilância e Segurança	85.208	135.570
Coordenação, Gestão e Fiscalização	62.364	-
Conservação	53.691	32.715
Reparação	46.988	15.671
Beneficiação	42.966	9.785
Água	24.184	21.448
Auditoria	20.738	24.638
Gás	20.556	15.321
Higiene e Limpeza	11.669	5.116
Certificação Energética	8.303	7.921
Custas Processuais	6.157	32.077
Gestão e Administração de Imóveis	-	14.000
Outros	12.249	11.111
	<u>2.114.279</u>	<u>1.967.520</u>

23. PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

Em 30 de junho de 2019 e 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>30-06-2019</u>	<u>30-06-2018</u>
Ganhos Extraordinários	<u>10.831</u>	<u>60.000</u>
Ganhos de Exercícios Anteriores	<u>616.912</u>	<u>-</u>
Outros Ganhos Eventuais	<u>5.840</u>	<u>3.203</u>
	<u><u>633.583</u></u>	<u><u>63.203</u></u>

O valor referente a Ganhos de Exercícios Anteriores diz respeito essencialmente, à devolução de Imposto de Selo sobre Financiamentos referente aos anos de 2016 e 2017, no valor de 413.927 euros e 195.800 euros, respetivamente.

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 30 de junho de 2019 (que evidencia um total de 636 502 896 euros e um total de capital do fundo de 581 059 721 euros, incluindo um resultado líquido de 16 283 221 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período de seis meses 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 30 de junho de 2019 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de seis meses 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 período de seis meses 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, 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">(i) Análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários;(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;(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.
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>Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilístico;(ii) Verificação global das rendas contabilizadas. <p>Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das vendas:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Confirmação da propriedade dos ativos imobiliários;(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.
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>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo.(ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares;(iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento.

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) concluimos 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 período de seis meses 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 29 de agosto de 2019.
- (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 de 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, 29 de agosto de 2019



António José Correia de Pina Fonseca, em representação de
BDO & Associados - SROC
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)