



# Fundo de Investimento Imobiliário FUNDIMO

**RELATÓRIO E CONTAS 2019**





## ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

No ano de 2019, a economia mundial denotou um abrandamento acentuado face ao ano transato, em resultado da fraqueza do comércio internacional e do investimento, com as estimativas a apontarem para o ritmo de crescimento mais baixo desde a crise financeira de 2008. Com efeito, de acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI), o crescimento real do PIB global desacelerou de 3,6% em 2018 para 3,0% em 2019. Esta trajetória descendente foi transversal ao bloco desenvolvido (de 2,3% em 2018 para 1,7% em 2019) e ao emergente (de 4,5% em 2018 para 3,9% em 2019). No que concerne à evolução de preços, a inflação pautou-se por níveis moderados nos dois blocos económicos, com a exceção de alguns países (e.g. Argentina e Venezuela), o que confluiu em políticas monetárias mais acomodáticas a nível global.

### Indicadores Económicos

Taxas de variação homólogas, em %, exceto taxa de desemprego

	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
<b>Global</b>	<b>3,6</b>	<b>3,0</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>EUA</b>	<b>2,9</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>1,8</b>	<b>3,9</b>	<b>3,7</b>
União Europeia <sup>(a)</sup>	2,0	1,4	1,9	1,5	6,8	6,3
<b>Área Euro</b>	<b>1,9</b>	<b>1,1</b>	<b>1,8</b>	<b>1,2</b>	<b>8,2</b>	<b>7,6</b>
Alemanha	1,5	0,4	1,9	1,3	3,4	3,2
França	1,7	1,3	2,1	1,3	9,1	8,5
Espanha	2,4	1,9	1,7	0,9	15,3	13,9
Itália	0,8	0,1	1,2	0,6	10,6	10,0
<b>Reino Unido</b>	<b>1,4</b>	<b>1,2</b>	<b>2,5</b>	<b>1,8</b>	<b>4,1</b>	<b>3,8</b>
<b>Japão</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>
<b>Rússia</b>	<b>2,3</b>	<b>1,1</b>	<b>2,9</b>	<b>4,7</b>	<b>4,8</b>	<b>4,6</b>
<b>China</b>	<b>6,6</b>	<b>6,1</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>3,8</b>	<b>3,8</b>
<b>Índia</b>	<b>6,8</b>	<b>6,1</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	n.d.	n.d.
<b>Brasil</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>	<b>3,7</b>	<b>3,8</b>	<b>12,3</b>	<b>11,8</b>

Nota: (a) valores da União Europeia, Área Euro e respetivos Estados-Membros são retirados da Comissão Europeia; n.d. não disponível; os dados da inflação correspondem à taxa de variação média anual e os da taxa de desemprego à média anual.

Fonte: FMI, World Economic Outlook, outubro 2019; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2019.

Especificamente, a atividade económica dos EUA observou uma moderação, ao passar de 2,9% em 2018 para 2,4% em 2019, segundo as projeções do FMI. Apesar da desaceleração, este ritmo de crescimento continua superior à média desta expansão, que já constitui a mais longa de sempre. A resiliência da componente doméstica adveio principalmente do consumo que, por sua vez, beneficiou da robustez do mercado de trabalho e de algum crescimento salarial. Neste âmbito, a taxa de desemprego prolongou a tendência descendente, tendo atingido o valor mais baixo de 50 anos. Por seu lado, a elevada incerteza decorrente das tensões comerciais entre os EUA e a China condicionou a evolução do investimento e da indústria. Este contexto, conjuntamente com a inflação abaixo do objetivo de 2% da Reserva Federal Americana (*Fed*), motivou que o banco central procedesse a uma redução da taxa diretora em 75 pontos base (p.b.) no decorrer do ano para sustentar a expansão.

Por seu turno, o crescimento económico da Área Euro apresentou um abrandamento significativo, de 1,9% em 2018 para 1,1% em 2019, segundo as perspetivas de outono da Comissão Europeia. No decorrer do ano, denotou-se uma dicotomia na atividade da região, com os setores e os países mais expostos ao comércio internacional e à indústria (tais como a Alemanha e a Itália) a evidenciarem menores ritmos de crescimento. Por seu lado, os Estados-membros mais dependentes da atividade doméstica, nomeadamente do setor dos serviços, registaram níveis de crescimento relativamente superiores (e.g. França e Espanha), embora também tenham observado uma moderação. O mercado de trabalho da região permaneceu resiliente, com a taxa de desemprego a descer para valores anteriores à crise financeira, o que permitiu suportar o consumo. Deste enquadramento, de abrandamento económico conjugado com a inflação aquém do objetivo (próximo, mas inferior a 2%) do Banco Central Europeu (BCE), resultou a implementação de um novo pacote de medidas expansionistas por parte da autoridade monetária. De



entre as anunciadas, salienta-se (i) o corte de 10p.b. da taxa de juro de depósito para -0,50% e a orientação que as taxas diretoras deverão permanecer nos níveis atuais ou mais baixas até que a inflação convirja de forma robusta para o objetivo; (ii) o reinício do programa de compra de ativos num montante mensal de 20 mil milhões de euros, sem data de término e (iii) a introdução de um sistema de dois níveis para a remuneração de reservas, no qual uma parte dos montantes excedentários será isenta da taxa de depósito negativa.

### Indicadores Económicos da União Europeia e Área Euro

Taxas de variação homólogas, em %, exceto onde indicado

	União Europeia		Área Euro	
	2018	2019	2018	2019
<b>PIB real</b>	<b>2,0</b>	<b>1,4</b>	<b>1,9</b>	<b>1,1</b>
Consumo privado	1,6	1,4	1,4	1,1
Consumo público	1,2	1,8	1,1	1,6
Formação Bruta de Capital Fixo	2,5	3,8	2,3	4,3
Exportações	3,0	2,5	3,3	2,4
Importações	2,9	3,3	2,7	3,2
Inflação (em %)	1,9	1,5	1,8	1,2
Taxa de desemprego (em %)	6,8	6,3	8,2	7,6
Saldo orçamental (em % do PIB)	-0,7	-0,9	-0,5	-0,8

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2019.

Já a economia portuguesa deverá ter registado uma desaceleração de 2,4% em 2018 para 2,0% em 2019, de acordo as perspetivas de outono da Comissão Europeia. O PIB português permaneceu alicerçado na procura interna, da qual se destacou a aceleração do investimento. Porém, o enfraquecimento da envolvente externa condicionou a evolução das exportações portuguesas. O mercado de trabalho permaneceu um fator de suporte para o consumo, com a taxa de desemprego a prolongar a trajetória de descida e a atingir níveis comparáveis aos de 2002. No que se refere à inflação, a mesma revelou um abrandamento significativo de 1,2% em 2018 para 0,3% em 2019. Este comportamento derivou de uma queda acentuada do preço dos bens energéticos (influenciado pela diminuição do preço do petróleo bem como do preço da eletricidade e do gás, neste caso em resultado de medidas administrativas) e de uma descida dos preços de alguns bens e serviços por via de um conjunto de alterações legislativas (e.g. preços passes sociais e propinas do ensino superior).

### Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas, em %, exceto onde indicado

	2017	2018	2019
<b>PIB real</b>	<b>3,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,0</b>
Consumo privado	2,1	3,1	2,3
Consumo público	0,2	0,9	0,8
Formação Bruta de Capital Fixo	11,5	5,8	6,5
Exportações	8,4	3,8	2,7
Importações	8,1	5,8	4,6
Inflação	1,6	1,2	0,3
Taxa de desemprego	9,0	7,0	6,3
Saldo orçamental (em % do PIB)	-3,0	-0,4	-0,1
Dívida Pública (em % do PIB)	126,0	122,2	119,5

Fonte: Comissão Europeia, Perspetivas de outono de 2019.

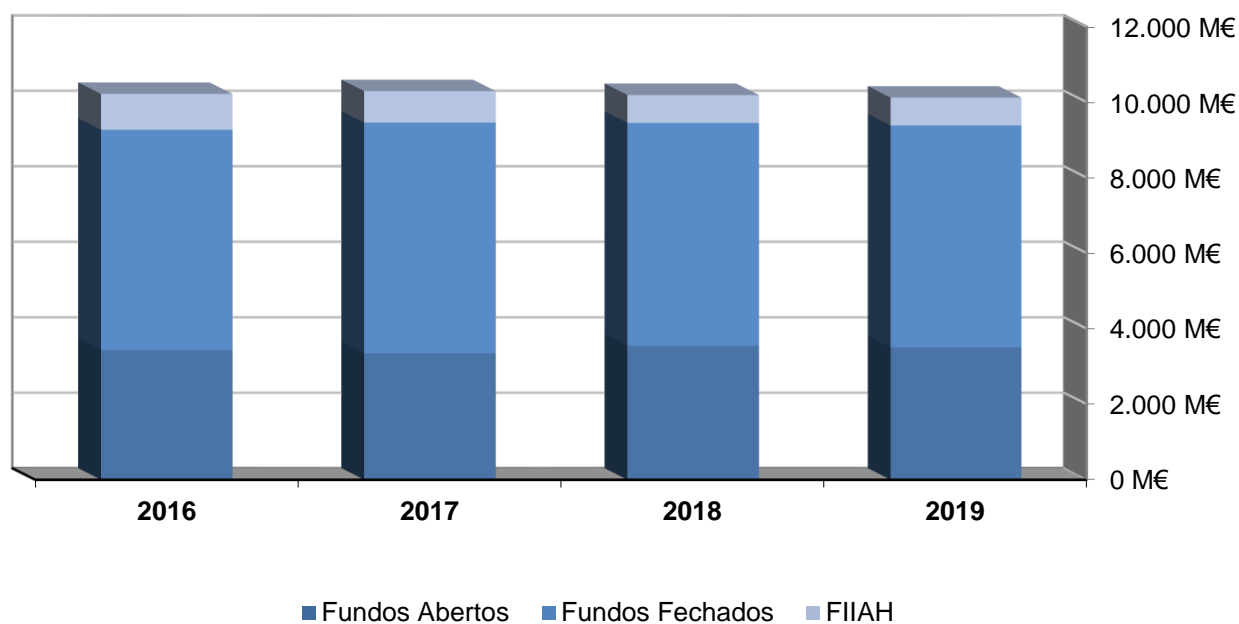


Nas economias emergentes, o abrandamento económico e a inflação controlada justificaram a descida das taxas de referência por alguns bancos centrais, tais como os do Brasil, da Índia, da Rússia, e o corte do rácio de reservas legais pelo Banco Central da China. Este aglomerado de países também testemunhou um enfraquecimento da indústria, do investimento e dos fluxos de comércio resultante da elevada incerteza em torno do comércio internacional e da desaceleração económica da China, enquanto o setor dos serviços exibiu uma maior resiliência.

## MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2019, o valor dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário era de 10.121,8 M€, o que traduz um decréscimo de 69 milhões de euros face ao final de 2018.

No período em análise, a totalidade do investimento encontrava-se aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 76% em construções acabadas, 14% em terrenos e 9% em projetos de construção. Os imóveis enquadram-se predominantemente no sector dos serviços (38%), do comércio (24%), industrial (4%) e habitação (14%).



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

No final do ano, existiam 207 fundos imobiliários em atividade, menos 5 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 71% do mercado. A Interfundos (12,9%), a Square AM (11,3%), a Norfin (9,6%) e a Fundger (7,9%) detinham as quotas de mercado mais elevadas.



## 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 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 de compra e venda, destinados ao sector do comércio e serviços, situados no território nacional,

### Estratégia de investimento

Em 2019, manteve-se o objetivo de manutenção da redução da taxa de desocupação, assente na procura de Arrendatários que aportem fortes garantias de cumprimento e permanência.

A escassez de oferta em determinadas geografias, onde o Fundo tem uma parte da sua carteira de ativos, continuou a ser um catalisador relevante para prover uma carteira de Arrendatários com as características supra enunciadas.

Concomitantemente, manteve-se, em paralelo, quer o desenvolvimento de estratégias de valorização dos imóveis, nomeadamente através de benfeitorias e modernização de equipamentos, permitindo uma maior atratividade comercial e promovendo o desinteresse dos Arrendatários em outros ativos fora da carteira do Fundo, quer o interesse na aquisição de boas oportunidades de investimento, principalmente de frações que visem lograr a propriedade total dos imóveis, incrementando o leque de perspectivas de valorização.

Em 2020, o Fundo continuará a seguir os planos de ação traçados no ano transato, os quais continuarão a ter subjacente uma estratégia defensiva e conservadora, procurando a preservação do capital a longo prazo e o controlo do risco, não deixando de estar atento a oportunidades que quadrem na referida estratégia.

### Avaliação do desempenho

No final de 2019, o Fundo evidenciava um Ativo Imobiliário de 619.672.984 euros e um valor líquido global de 596.989.226 euros. Os Proveitos totalizaram 61.125.472 euros, sendo 39.647.000 euros de Rendas e 19.143.415 euros de ganhos decorrentes de operações com imóveis; os Custos, por seu lado, ascenderam a 25.891.134 euros, incluindo 13.583.407 euros de perdas decorrentes de operações com imóveis. O Resultado Líquido do Exercício foi portanto de 35.234.338 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade de 6,26%.

Em 31 de dezembro de 2019, as 78.113.096 unidades de participação do Fundo eram detidas por 14.695 participantes.

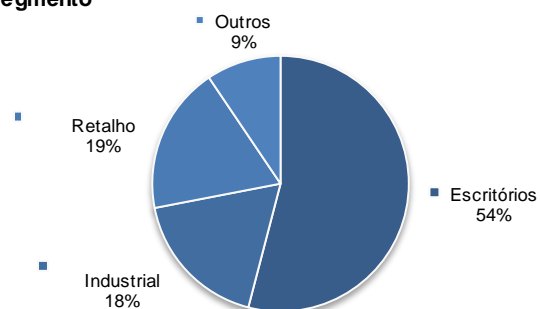
### Demonstração do Património

	2016	2017	2018	2019
Valores Imobiliários	644.233.761	627.779.445	609.945.901	619.672.984
Saldos Bancários	2.220.195	7.921.027	390.112	2.444.785
Outros Ativos	23.187.127	23.146.495	23.041.385	22.698.326
Total de Ativos	669.641.084	658.846.967	633.377.397	644.816.095
Passivo	106.917.941	93.833.838	77.831.367	47.826.869
Valor Líquido de Inventário	562.723.143	565.013.129	555.546.030	596.989.226



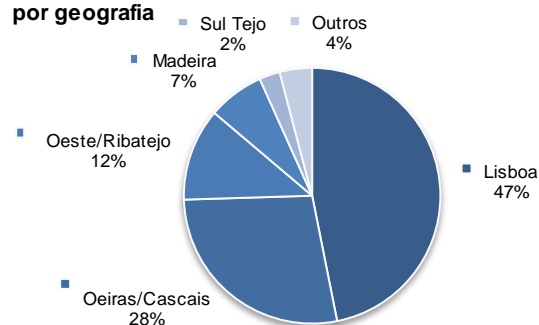
## Património Imobiliário por segmento imobiliário e por localização geográfica

por segmento



Nº de imóveis: 109

por geografia



Taxa de ocupação dos imóveis: 91%

## Dados Históricos

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	596.989.225,97 €	78.113.096	7,6426 €	6,26 %	1

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

	2016	2017	2018	2019
<b>Proveitos</b>	63.746.151	58.252.316	54.241.947	61.125.472
<b>Custos</b>	63.342.511	34.847.634	28.110.088	25.891.134
<b>Resultado Líquido</b>	403.639	23.404.682	26.131.859	35.234.338

Alguns custos suportados pelo fundo	2016	2017	2018	2019
- Impostos	1.804.370	1.819.453	1.479.980	1.629.665
- Comissão de Gestão	4.696.273	4.658.037	4.619.271	4.740.752
- Comissão de Depósito	574.117	569.442	564.703	579.554
- Taxa de Supervisão	182.241	177.823	176.001	181.082
- Custos de Auditoria	41.820	41.820	49.620	41.820



<b>Custos suportados pelos participantes</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
- Comissões de Subscrição	1.486	7.178	0	155.375
- Comissões de Resgate	581.706	230.602	84.284	200.037

<b>Rendimentos</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
- Distribuições semestrais	12.162.843	12.208.290	11.467.821	11.468.149

Lisboa, 17 de fevereiro de 2020

---

Tiago Ravara Marques

---

Paula Cristina Cândido Geada



## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS





## BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO								PASSIVO				
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2019				2018	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2019	2018
<b>ACTIVOS IMOBILIARIOS</b>								<b>CAPITAL DO FUNDO</b>				
31	Terrenos		-	-	-	-	-	61	Unidades de Participação	2	389.628.058	375.758.829
32	Construções	1 e 3	659.926.560	56.512.950	-96.766.526	619.672.984	609.945.900	62	Variações Patrimoniais	2	183.882.517	176.908.791
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	2.878.411	-11.785.300
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-14.634.098	-11.468.149
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	35.234.338	26.131.859
	<b>TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>659.926.560</b>	<b>56.512.950</b>	<b>-96.766.526</b>	<b>619.672.984</b>	<b>609.945.900</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>596.989.226</b>	<b>555.546.030</b>
<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>								<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>				
<b>OBRIGAÇÕES:</b>								<b>PROVISÕES ACUMULADAS</b>				
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	21.109.897	21.919.497
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas	11	1.077.829	464.849
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>22.187.726</b>	<b>22.384.346</b>
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-					
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-					
26	Outros títulos		-	-	-	-	-					
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>					
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>								<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>				
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
412	Devedores por rendas vencidas	8 e 14	20.581.021	-	-	20.581.021	20.789.478	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	16	52.396	51.961
413+...+419	Outras Contas de Devedores	8 e 14	1.660.677	-	-	1.660.677	1.675.999	423	Comissões e outros encargos a Pagar		-	-
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>22.241.698</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.241.698</b>	<b>22.465.477</b>	424+...+429	Outras Contas de Credores	16	528.583	1.432.898
<b>DISPONIBILIDADES</b>								<b>EMPRÉSTIMOS E ADIANTAMENTOS</b>				
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	2.444.785	-	-	2.444.785	390.112	432	Empréstimos Não Titulados	16	14.000.000	44.500.000
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis	16	-	-
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>14.580.979</b>	<b>45.984.859</b>
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>2.444.785</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.444.785</b>	<b>390.112</b>					
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>								<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>				
51	Acréscimos de proveitos		-	-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	17	2.101.345	1.747.882
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	17	8.835.082	7.573.724
58	Outros acréscimos e diferimentos	15	456.628	-	-	456.628	575.908	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	17	121.737	140.556
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
	<b>TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS</b>		<b>456.628</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>456.628</b>	<b>575.908</b>		<b>TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS</b>		<b>11.058.164</b>	<b>9.462.162</b>
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		<b>685.069.671</b>	<b>56.512.950</b>	<b>-96.766.526</b>	<b>644.816.095</b>	<b>633.377.397</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>644.816.095</b>	<b>633.377.397</b>
	Total do Nº de Unidades de Participação	2				<b>78.113.096</b>	<b>75.332.577</b>		Valor Unitário da Unidade de Participação	2	<b>7,6426</b>	<b>7,3746</b>

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis



**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2019	2018	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2019	2018
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+...+718	De Operações Correntes	20	565.151	1.385.619	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	258.364	299.342	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	21	5.563.156	5.425.506	828	De outras operações correntes		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINAN. e ATIV. IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Activos Imobiliários	18	13.583.407	13.458.460	833	Em Activos Imobiliários	18	19.143.415	14.356.317
731+738	Outras, de Operações Correntes	18	5.681	-	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	599.273	1.581.324
7412+7422	Impostos Indirectos	12	1.629.665	1.479.980	852	De Provisões para Encargos	11	175.227	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	19	39.647.000	37.599.875
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		1	446.357
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	284.052	1.958.297		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		59.564.916	53.983.873
752	Provisões para Encargos	11	175.227	-					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	22	3.820.959	4.007.848		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		5.219	31.925	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		25.890.881	28.046.977	882	Ganhos Extraordinários		10.845	220.014
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	23	1.500.944	-
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		48.767	38.060
782	Perdas extraordinárias		-	42.500		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		1.560.556	258.074
783	Perdas de exercícios anteriores		-	20.611					
784+...+788	Outras perdas eventuais		253	-					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		253	63.111					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		35.234.338	26.131.859	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
	TOTAL		61.125.472	54.241.947		TOTAL		61.125.472	54.241.947
	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		1.560.303	194.963
	Resultados de Activos Imobiliários		41.442.906	33.813.569		Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		35.234.338	26.131.859
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-		Resultados Líquidos do Período		35.234.338	26.131.859
	Resultados Correntes		33.674.035	25.936.896					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2019		2018	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	34.648.838	34.648.838	40.332.804	40.332.804
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates unidades de participação	13.805.883		64.463.613	
Rendimentos pagos aos participantes	14.633.662	28.439.545	11.467.821	75.931.434
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>6.209.293</b>		<b>-35.598.630</b>
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de ativos imobiliários	2.770.000		19.517.500	
Rendimentos de ativos imobiliários	43.348.559		42.948.655	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-		-	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	46.118.559	-	62.466.155
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de ativos imobiliários	4.295.001		-	
Comissões em ativos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	4.695.173		4.052.321	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-		-	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	2.306.695	11.296.869	695.902	4.748.223
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>34.821.690</b>		<b>57.717.932</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	-		-	
Empréstimos obtidos	24.500.000		8.500.000	
Outros recebimentos correntes	254	24.500.254	-	8.500.000
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	4.889.171		4.626.671	
Comissão de depósito	597.698		565.608	
Impostos e taxas	2.328.906		3.191.809	
Juros de disponibilidades e Empréstimos	638.050		1.385.264	
Reembolso de empréstimo	55.000.000		28.500.000	
Outros pagamentos correntes	99.852	63.553.677	96.439	38.365.791
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-39.053.423</b>		<b>-29.865.791</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	21.414		220.014	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais	55.952	77.366	38.060	258.074
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias	-		-	
Outros pagamentos de operações eventuais	253	253	42.500	42.500
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>77.113</b>		<b>215.574</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>2.054.673</b>		<b>-7.530.915</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>390.112</b>		<b>7.921.027</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>2.444.785</b>		<b>390.112</b>

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018***(montantes expressos em Euros)***INTRODUÇÃO**

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

O Fundo é administrado, gerido e representado pela CAIXA GESTÃO DE ATIVOS Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (sociedade incorporante da FUNDGER - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.), adiante designada por 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. Esta taxa ascende a 0,0026%. 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	31-12-2019				
	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	4.327.090	624.620	4.951.710	5.129.500	177.790
Alapraia	1.799.537	186.713	1.986.250	1.986.250	-
Alcochete 0033	391.820	-50.120	341.700	341.700	-
Alfragide Zona Industrial	5.210.891	-172.991	5.037.900	5.037.900	-
Algés 0044	1.829.345	-177.245	1.652.100	1.652.100	-
Altejo	11.492.885	595.865	12.088.750	12.088.750	-
Amadeu Souza Cardoso	1.582.136	-64.486	1.517.650	1.517.650	-
Arazede 0101	211.170	-40.620	170.550	170.550	-
Arneiros	13.556.249	-2.023.799	11.532.450	11.532.450	-
Arquiparque 1	12.474.399	-3.036.149	9.438.250	9.438.250	-
Arquiparque 4	13.609.434	-2.562.259	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	-122.615	4.616.000	4.616.000	-
Arriaga - João de Tavira	4.100.832	-415.832	3.685.000	3.685.000	-
Atlas IV	14.273.460	-4.042.260	10.231.200	10.231.200	-
Benavente 0156	782.041	-133.341	648.700	648.700	-
Braga - Fonte Mundo	713.951	-423.254	290.697	290.697	-
Caldas de Vizela 0931	1.167.274	-84.539	1.082.735	1.082.735	-
Caminha 0195	1.090.445	-325.195	765.250	765.250	-
Campo Grande 28 0197	2.825.088	-664.228	2.160.860	2.160.860	-
Campo Grande 378	8.745.087	-80.737	8.664.350	8.664.350	-
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	-
<i>a transportar</i>	<u>167.975.651</u>	<u>-18.578.574</u>	<u>149.397.077</u>	<u>149.574.867</u>	<u>177.790</u>



Imóveis	31-12-2019				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
<i>transporte</i>	167.975.651	-18.578.574	149.397.077	149.574.867	177.790
Cascais	632.413	548.587	1.181.000	1.181.000	-
Castil	64.051	139.149	203.200	203.200	-
Central Park	37.448.745	-4.903.800	32.544.945	36.092.300	3.547.355
Chiado - Galeria	6.858.881	6.975.569	13.834.450	13.834.450	-
Chiado Parqueamento	10.852.048	4.608.152	15.460.200	15.460.200	-
Citizen	11.053.414	-1.096.814	9.956.600	9.956.600	-
Conselheiro Fernando Sousa	125.167	77.533	202.700	202.700	-
Coruche 0264	901.175	-144.300	756.875	756.875	-
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	1.192.851	-27.661	1.165.190	1.165.190	-
Espinho 0285	1.147.641	-259.241	888.400	888.400	-
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	7.294.491	-2.309.141	4.985.350	4.985.350	-
Fonte Nova 0325	1.203.673	-64.273	1.139.400	1.139.400	-
Francisco M. Melo	6.971.564	1.167.786	8.139.350	8.139.350	-
Fundão 0339	1.217.455	-319.505	897.950	897.950	-
Galeão Park I	1.253.122	719.628	1.972.750	1.972.750	-
Galeão Park II	934.738	1.040.512	1.975.250	1.975.250	-
Garrett 54	199.333	633.817	833.150	833.150	-
Garrett 62	6.022.840	98.260	6.121.100	6.121.100	-
Garrett 74	4.006.904	-347.404	3.659.500	3.659.500	-
Garrett 78	1.212.963	2.614.637	3.827.600	3.827.600	-
Grândola 0357	1.024.512	-209.062	815.450	815.450	-
Granja - Vialonga	14.697.941	-4.031.091	10.666.850	10.666.850	-
Health Club - Miraflores	9.836.013	-878.563	8.957.450	8.957.450	-
Heron	12.660.042	1.973.545	14.633.587	14.633.587	-
Infante	11.333.550	-1.873.250	9.460.300	9.460.300	-
Infante D. Henrique	4.082.784	-292.884	3.789.900	3.789.900	-
Largo da Lagoa	378.840	-16.340	362.500	362.500	-
Les Palaces	420.332	-29.632	390.700	390.700	-
Lis	304.328	-123.828	180.500	180.500	-
Lixa	7.204.043	574.258	7.778.301	7.778.301	-
Luísa Todi	2.369.153	-465.903	1.903.250	1.903.250	-
Lumiar 0413	2.124.134	-254.834	1.869.300	1.869.300	-
Lusival 0137	1.092.809	2.477.591	3.570.400	3.570.400	-
Machico 0420	706.969	-293.969	413.000	413.000	-
Mafra - D. João V 0426	1.338.020	-477.120	860.900	860.900	-
<i>a transportar</i>	<u>351.785.402</u>	<u>-16.100.541</u>	<u>335.684.861</u>	<u>339.410.006</u>	<u>3.725.145</u>



Imóveis	31-12-2019				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
<i>transporte</i>	351.785.402	-16.100.541	335.684.861	339.410.006	3.725.145
Marina Forum	2.958.376	-929.476	2.028.900	2.028.900	-
Marquês de Pombal 15	9.179.459	665.791	9.845.250	9.845.250	-
Marquês de Pombal 16	11.370.368	-674.318	10.696.050	10.696.050	-
Montelavar	6.767.446	721.254	7.488.700	7.488.700	-
Montemor-o-Novo 0504	861.167	-197.367	663.800	663.800	-
Nacional Mealhada	1.892.244	-1.044.144	848.100	848.100	-
Office Park Carnaxide	17.356.158	-6.133.358	11.222.800	11.222.800	-
OMNI	11.190.091	4.040.109	15.230.200	15.230.200	-
Open	35.985.578	-4.899.828	31.085.750	31.085.750	-
Palmeira	3.098.342	-677.037	2.421.305	2.421.305	-
Paredes 0585	1.204.975	-277.125	927.850	927.850	-
Parque Industrial do Batel	2.070.654	-945.454	1.125.200	1.125.200	-
Parque Industrial do Passil	8.566.014	-1.649.214	6.916.800	6.916.800	-
Parque Oceano	2.953.327	1.572.373	4.525.700	4.525.700	-
Parque S Joao - Porto 0374	317.249	-19.099	298.150	298.150	-
Pataias - Armazém	3.478.288	-1.657.888	1.820.400	1.820.400	-
Pertejo	2.118.372	80.728	2.199.100	2.199.100	-
Pestana Carlton	32.138.969	680.481	32.819.450	32.819.450	-
Pinta	15.774.846	-1.302.867	14.471.979	14.471.979	-
Porto Alto	1.797.613	-107.513	1.690.100	1.690.100	-
Porto de Mós	1.000.230	-572.380	427.850	427.850	-
Praça Madalenas 0431	421.453	-5.053	416.400	416.400	-
Presidente	940.593	1.639.607	2.580.200	2.580.200	-
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	-99.406	351.050	351.050	-
Quinta do Conde	1.600.133	234.417	1.834.550	1.834.550	-
Quinta do Lambert	5.058.518	2.157.232	7.215.750	7.215.750	-
Rego D Agua	1.940.126	-503.026	1.437.100	1.437.100	-
Régua	5.801.182	12.218	5.813.400	5.813.400	-
República 35	16.385.130	951.020	17.336.150	17.336.150	-
S.Sebastião-Ericeira	1.436.455	-268.955	1.167.500	1.167.500	-
São Carlos	9.302.984	941.379	10.244.363	10.244.363	-
São Julião do Tojal	19.876.617	-5.630.367	14.246.250	14.246.250	-
Securitas	20.864.041	-4.646.141	16.217.900	16.217.900	-
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	-853.517	2.298.050	2.298.050	-
Tagus XXXV	36.913.612	-3.164.562	33.749.050	33.749.050	-
Tomar - Serpa Pinto 0813	964.002	-325.752	638.250	638.250	-
Vieira de Leiria	652.611	-217.611	435.000	435.000	-
	<u>659.926.560</u>	<u>-40.253.576</u>	<u>619.672.984</u>	<u>623.398.129</u>	<u>3.725.145</u>





Em 31 de dezembro de 2019, o montante negativo de 40.253.576 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, à exceção dos imóveis que adquiridos nos últimos 12 meses, em que são valorizados pelo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra a primeira avaliação exigida.

Em 31 de dezembro de 2019 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 38.092.632 euros.

As vendas ocorridas durante o exercício de 2019 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
António Serpa	280.000	211.250	68.750	-
Castil	450.000	348.900	101.100	-
Espanha	355.000	341.300	13.700	-
Espanha	45.000	46.500	-	-1.500
Arcis	642.000	566.267	75.733	-
Arcis	133.000	135.284	-	-2.284
Portela de Sintra 2528	303.000	288.950	14.050	-
Portela de Sintra 2528	247.000	255.850	-	-8.850
Maninhos - Vermoim 2069	315.000	287.700	27.300	-
	<u>2.770.000</u>	<u>2.482.001</u>	<u>300.633</u>	<u>-12.634</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.

As aquisições ocorridas durante o exercício de 2019 foram as seguintes:

	Data de aquisição	Valor de Compra	Custo total de aquisição
Actor Taborda	03-12-2019	1.620.000	1.738.260
Central Park	28-11-2019	2.675.001	2.675.001
		<u>4.295.001</u>	<u>4.413.261</u>



## 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 2019, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2018	Subscrições	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2019
Valor base	375.758.829	22.968.777	-9.099.549	-	-	-	389.628.058
Variações patrimoniais	176.908.791	11.680.061	-4.706.334	-	-	-	183.882.517
Resultados transitados	-11.785.300			-	14.663.710	-	2.878.411
Resultados distribuídos	-11.468.149			-14.634.098	11.468.149	-	-14.634.098
Resultado líq. do exercício	26.131.859			-	-26.131.859	35.234.338	35.234.338
	<u>555.546.030</u>	<u>34.648.838</u>	<u>-13.805.883</u>	<u>-14.634.098</u>	<u>-</u>	<u>35.234.338</u>	<u>596.989.226</u>
Nº de unidades de participação	<u>75.332.577</u>	<u>4.604.807</u>	<u>-1.824.288</u>				<u>78.113.096</u>
Valor da unidade de participação	<u>7,3746</u>	<u>7,5245</u>	<u>7,5678</u>				<u>7,6426</u>

Os rendimentos distribuídos e reinvestidos durante o exercício 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
2 de Dezembro 2019	0,0950	7.371.897	452.971	3.445.932
		<u>14.634.098</u>		<u>5.740.731</u>



## 3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A 31 de Dezembro de 2019, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Activos

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE									
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
Actor Taborda	Lisboa	2.015	05-11-1991	2.136.242	25-10-2019	2.546.900	25-10-2019	2.695.800	2.621.350
Alapraia	Cascais	1.393	30-04-2004	1.799.537	25-10-2019	1.982.500	25-10-2019	1.990.000	1.986.250
Alcochete 0033	Alcochete	304	29-12-2011	391.820	25-10-2019	341.400	25-10-2019	342.000	341.700
Alfragide Zona Industrial	Amadora	5.342	20-12-2005	5.210.891	25-10-2019	5.023.500	25-10-2019	5.052.300	5.037.900
Algés 0044	Oeiras	1.307	29-12-2011	1.829.345	25-10-2019	1.618.500	25-10-2019	1.685.700	1.652.100
Altejo	Lisboa	13.825	30-09-1999	11.277.386	08-11-2019	11.444.700	08-11-2019	12.299.700	11.872.200
Amadeu Souza Cardoso	Oeiras	573	06-03-1998	501.842	07-06-2019	478.100	07-06-2019	505.300	491.700
Arazede 0101	Montemor-o-Velho	182	28-02-2013	211.170	25-10-2019	168.100	25-10-2019	173.000	170.550
Arneiros	Azambuja	22.270	29-09-2008	13.556.249	25-10-2019	11.442.900	25-10-2019	11.622.000	11.532.450
Arquiparque 1	Oeiras	6.784	27-12-2007	11.020.869	22-03-2019	8.147.200	22-03-2019	8.662.100	8.404.650
Arquiparque 4	Oeiras	9.283	25-06-1997	13.609.434	22-03-2019	10.571.300	22-03-2019	11.523.050	11.047.175
Arquiparque 5	Oeiras	11.554	18-07-2002	19.344.844	22-03-2019	13.999.400	22-03-2019	14.519.000	14.259.200
Arquiparque 6	Oeiras	3.960	25-05-1997	1.045.316	22-03-2019	1.028.800	22-03-2019	1.047.900	1.038.350
Arriaga - António José de Almeida	Funchal	2.276	29-12-2011	4.738.615	25-10-2019	4.383.000	25-10-2019	4.849.000	4.616.000
Arriaga - João de Tavira	Funchal	1.585	29-12-2011	4.100.832	25-10-2019	3.620.000	25-10-2019	3.750.000	3.685.000
Atlas IV	Oeiras	7.848	30-01-2002	12.527.215	15-05-2019	8.777.600	15-05-2019	9.061.500	8.919.550
Benavente 0156	Benavente	1.061	29-12-2011	782.041	25-10-2019	609.400	25-10-2019	688.700	648.700
Caldas de Vizela 0931	Vizela	1.522	29-12-2011	1.167.274	25-10-2019	1.064.170	25-10-2019	1.101.300	1.082.735
Caminha 0195	Caminha	662	29-12-2011	1.090.445	25-10-2019	761.500	25-10-2019	769.250	765.250
Campo Grande 28 0197	Lisboa	1.133	29-12-2011	2.825.088	25-10-2019	2.155.320	25-10-2019	2.166.400	2.160.860
Campo Grande 378	Lisboa	5.034	04-11-2002	8.745.087	08-11-2019	8.393.800	08-11-2019	8.934.900	8.664.350
Campo Grande 46	Lisboa	930	27-12-1991	859.938	15-05-2019	988.000	15-05-2019	1.037.900	1.012.950
Carregado	Alenquer	438	30-04-2007	523.308	08-03-2019	398.000	08-03-2019	427.000	412.500
Casal S. Pedro	Azambuja	167.900	31-12-2010	41.041.965	22-03-2019	40.070.400	22-03-2019	41.103.300	40.586.850
Cascais	Cascais	314	24-06-2004	632.413	28-02-2019	1.100.000	28-02-2019	1.262.000	1.181.000
Castil	Lisboa	112	11-07-2000	64.051	24-05-2019	191.400	24-05-2019	215.000	203.200
Central Park	Oeiras	40.890	08-04-2003	36.736.223	28-02-2019	33.596.007	28-02-2019	35.273.775	31.832.422
Chiado - Galeria	Lisboa	1.801	31-05-2006	4.732.195	08-11-2019	11.427.500	08-11-2019	12.017.000	11.722.250
Chiado Parqueamento	Lisboa	22	13-09-2006	28.608	08-11-2019	30.500	08-11-2019	33.400	31.950
Citizen	Lisboa	7.126	31-03-2005	11.053.414	08-11-2019	9.654.300	08-11-2019	10.258.900	9.956.600
Coruche 0264	Coruche	1.101	29-12-2011	901.175	25-10-2019	728.750	25-10-2019	785.000	756.875
E.N. Leiria Fátima	Ourém	3.474	29-10-2007	1.516.265	08-03-2019	1.168.700	08-03-2019	1.259.300	1.214.000
Ermídio Navarro	Coimbra	1.651	29-10-2007	2.034.030	22-03-2019	871.200	22-03-2019	958.300	914.750
Espanha	Lisboa	876	18-11-1997	1.137.079	25-01-2019	1.109.480	25-01-2019	1.138.080	1.123.780
Espinho 0285	Espinho	784	29-12-2011	1.147.641	25-10-2019	844.800	25-10-2019	932.000	888.400
Feijó	Almada	298	30-09-2001	83.784	28-02-2019	258.390	28-02-2019	263.582	260.986
Fernão Magalhães	Oeiras	7.670	16-12-1992	8.040.925	08-03-2019	7.210.200	08-03-2019	7.787.700	7.498.950
Floresta Center	Sintra	6.751	20-12-2004	7.294.491	25-10-2019	4.977.300	25-10-2019	4.993.400	4.985.350
Fonte Nova 0325	Lisboa	539	29-12-2011	1.203.673	25-10-2019	1.064.901	25-10-2019	1.213.900	1.139.401
Francisco M. Melo	Lisboa	6.104	28-01-2005	6.971.564	20-09-2019	8.034.200	20-09-2019	8.244.500	8.139.350
Fundão 0339	Fundão	1.303	29-12-2011	1.217.455	25-10-2019	891.900	25-10-2019	904.000	897.950
Galeão Park I	Loures	4.080	28-02-1988	924.880	20-09-2019	1.448.500	20-09-2019	1.551.500	1.500.000
Galeão Park II	Loures	5.484	09-09-1987	934.738	20-09-2019	1.885.800	20-09-2019	2.064.700	1.975.250
Garrett 54	Lisboa	45	31-05-2006	199.333	08-11-2019	769.700	08-11-2019	896.600	833.150
Garrett 62	Lisboa	2.048	19-06-2008	6.022.840	08-11-2019	5.957.200	08-11-2019	6.285.000	6.121.100
Garrett 74	Lisboa	1.191	13-09-2006	4.006.904	08-11-2019	3.433.000	08-11-2019	3.886.000	3.659.500
Garrett 78	Lisboa	232	08-03-2007	1.212.963	08-11-2019	3.792.800	08-11-2019	3.862.400	3.827.600
Grândola 0357	Grândola	1.215	29-12-2011	1.024.512	25-10-2019	808.000	25-10-2019	822.900	815.450
Granja - Vialonga	VilaFrancadeXira	19.415	19-01-2010	14.697.941	28-02-2019	10.604.100	28-02-2019	10.729.600	10.666.850
Health Club - Miraflores	Oeiras	5.536	18-02-2004	9.836.013	26-04-2019	8.800.000	26-04-2019	9.114.900	8.957.450
Heron	Lisboa	6.591	11-11-1999	12.660.042	22-03-2019	14.328.516	22-03-2019	14.938.658	14.633.587
Infante	Lisboa	6.310	20-12-2005	11.333.550	08-11-2019	9.171.100	08-11-2019	9.749.500	9.460.300
Infante D. Henrique	Lisboa	2.801	16-10-2002	4.082.784	30-08-2019	3.767.300	30-08-2019	3.812.500	3.789.900
Largo da Lagoa	Oeiras	339	17-05-1994	378.840	28-02-2019	355.000	28-02-2019	370.000	362.500
Les Palaces	Porto	410	31-05-1999	180.507	12-07-2019	178.800	12-07-2019	182.900	180.850
Lis	Leiria	420	27-01-1992	304.328	28-02-2019	176.900	28-02-2019	184.100	180.500
Lixa	Felgueiras	9.674	19-09-2013	7.204.043	28-06-2019	7.654.800	28-06-2019	7.901.800	7.778.300
Luisa Todi	Setúbal	2.288	20-12-2005	2.369.153	08-11-2019	1.871.700	08-11-2019	1.934.800	1.903.250
Lumiar 0413	Lisboa	1.116	29-12-2011	2.124.134	25-10-2019	1.806.500	25-10-2019	1.932.100	1.869.300
Lusival 0137	Lisboa	330	29-12-1994	1.092.809	25-10-2019	3.513.200	25-10-2019	3.627.600	3.570.400
Machico 0420	Machico	350	29-12-2011	706.969	25-10-2019	404.000	25-10-2019	422.000	413.000
Mafra - D. João V 0426	Mafra	868	29-12-2011	1.338.020	25-10-2019	859.000	25-10-2019	862.000	860.900
Marquês de Pombal 15	Lisboa	665	28-12-2007	1.699.070	19-07-2019	1.848.900	19-07-2019	1.919.000	1.883.950
Marquês de Pombal 16	Lisboa	3.973	19-09-2007	11.370.368	19-07-2019	10.493.800	19-07-2019	10.898.300	10.696.050
Montelavar	Sintra	9.286	19-09-2013	6.767.446	28-06-2019	7.281.000	28-06-2019	7.696.400	7.488.700
Montemor-o-Novo 0504	Montemor-o-Novo	933	29-12-2011	861.167	25-10-2019	656.600	25-10-2019	671.000	663.800
Nacional Mealhada	Nacional Mealhada	1.887	30-04-2007	1.892.244	08-03-2019	800.000	08-03-2019	896.200	848.100
Office Park Carnaxide	Oeiras	9.560	01-10-2002	17.356.158	25-10-2019	11.166.000	25-10-2019	11.279.600	11.222.800
OMNI	Lisboa	8.725	28-01-2013	11.190.091	22-03-2019	14.238.200	22-03-2019	16.222.200	15.230.200
Open	Lisboa	21.650	01-12-1997	35.985.578	26-04-2019	30.692.600	26-04-2019	31.478.900	31.085.750
Palmeira	Porto	2.102	07-02-1992	2.514.966	25-10-2019	1.895.725	25-10-2019	2.003.700	1.949.713
Paredes 0585	Paredes	1.458	29-12-2011	1.204.975	25-10-2019	914.700	25-10-2019	941.000	927.850
Parque Industrial do Batel	Alcochete	3.092	20-12-2004	2.070.654	25-01-2019	1.112.000	25-01-2019	1.138.400	1.125.200
Parque Industrial do Passil	Alcochete	14.377	15-11-2002	8.566.014	25-01-2019	6.810.200	25-01-2019	7.023.400	6.916.800
Parque Oceano	Oeiras	2.800	29-12-1994	2.223.120	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	25-10-2019	283.300	25-10-2019	313.000	298.150
Pataias - Armazém	Alcobaça	8.773	05-09-2005	3.478.288	25-01-2019	1.800.800	25-01-2019	1.840.000	1.800.400
Pertejo	Lisboa	1.415	13-02-2007	2.118.372	08-11-2019	2.123.100	08-11-2019	2.275.100	2.199.100
Pestana Carifon	Funchal	32.037	25-05-2015	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	25-10-2019	13.759.059	25-10-2019	15.184.900	14.471.980
Porto Alto	Benavente	5.203	24-06-2004	1.797.613	25-10-2019	1.628.000	25-10-2019	1.752.200	1.690.100
Porto de Mós	Portodemós	896	30-04-2007	1.000.230	19-11-2019	410.000	19-11-2019	445.700	427.850
Praça Madalenas 0431	Funchal	335	28-03-2005	421.453	25-10-2019	402.800	25-10-2019	430.000	416.400
Presidente	Lisboa	1.011	25-02-1988	940.593	30-				



FUNDIMO

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>			495.041.744		455.931.117		477.554.998	464.140.589	
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	25-10-2019	334.100	25-10-2019	368.000	351.050
Quinta do Conde	Almada	2.767	25-06-2004	1.600.133	25-10-2019	1.745.400	25-10-2019	1.923.700	1.834.550
Quinta do Lambert	Lisboa	6.092	24-06-2004	5.058.518	20-09-2019	7.013.600	20-09-2019	7.417.900	7.215.750
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	PesodasRégua	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	16.385.130	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	9.302.984	08-11-2019	9.672.000	08-11-2019	10.816.726	10.244.363
São Julião do Tojal	Loures	28.807	19-08-2004	19.876.617	26-04-2019	13.721.500	26-04-2019	14.771.000	14.246.250
Securitas	Oeiras	20.290	06-02-2008	20.864.041	25-10-2019	16.133.000	25-10-2019	16.302.800	16.217.900
Setubal - Av. Angola	Setúbal	744	30-04-2007	1.068.355	08-03-2019	715.400	08-03-2019	741.500	728.450
Setubal - Camarinha	Setúbal	284	30-04-2007	429.257	08-03-2019	306.000	08-03-2019	336.000	321.000
Sintra 0786	Sintra	1.621	29-12-2011	3.151.567	25-10-2019	2.265.000	25-10-2019	2.331.100	2.298.050
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	25-10-2019	616.500	25-10-2019	660.000	638.250
Vieira 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 Taborda	Lisboa	390	29-03-2005	2.190.848	16-09-2019	2.429.700	16-09-2019	2.586.600	2.330.360
Altejo	Lisboa	30	30-09-1999	215.499	08-11-2019	209.000	08-11-2019	224.100	216.550
Amadeu Souza Cardoso	Oeiras	972	06-03-1998	1.080.294	07-06-2019	980.200	07-06-2019	1.071.700	1.025.950
Arquiparque 1	Oeiras	30	27-12-2007	1.453.530	22-03-2019	1.012.200	22-03-2019	1.055.000	1.033.600
Arquiparque 6	Oeiras	285	25-06-1997	81.580	22-03-2019	77.200	22-03-2019	78.600	77.900
Atlas IV	Oeiras	156	30-01-2002	1.746.245	15-05-2019	1.293.800	15-05-2019	1.329.500	1.311.650
Braga - Fonte Mundo	Braga	181	30-04-2007	713.951	15-11-2019	284.838	15-11-2019	296.557	290.698
Central Park	Oeiras	7	28-11-2019	712.523	19-09-2019	1.629.248	19-09-2019	1.685.569	712.523
Chiado - Galeria	Lisboa	96	13-09-2006	2.126.686	08-11-2019	1.960.200	08-11-2019	2.264.200	2.112.200
Chiado Parqueamento	Lisboa	774	13-09-2006	10.823.439	08-11-2019	15.409.000	08-11-2019	15.447.500	15.428.250
Conselheiro Fernando Sousa	Lisboa	36	11-12-1991	125.167	28-02-2019	200.200	28-02-2019	205.200	202.700
Duarte Pacheco	Leiria	30	29-10-2007	938.744	22-03-2019	283.000	22-03-2019	327.500	305.250
Entroncamento	Entroncamento	380	30-04-2007	841.253	08-03-2019	306.000	08-03-2019	307.000	306.500
Espanha	Lisboa	193	18-11-1997	55.772	25-01-2019	39.180	25-01-2019	43.640	41.410
Faro	Faro	1.448	16-12-1987	187.811	08-02-2019	379.000	08-02-2019	401.000	390.000
Galeão Park I	Loures	38	24-06-2004	328.242	20-09-2019	434.400	20-09-2019	511.100	472.750
Les Palaces	Porto	30	31-05-1999	239.825	12-07-2019	204.900	12-07-2019	214.800	209.850
Marina Forum	Funchal	114	31-08-1992	2.958.376	12-07-2019	1.905.000	12-07-2019	2.152.800	2.028.900
Marquês de Pombal 15	Lisboa	1.000	28-12-2007	7.480.389	19-07-2019	7.753.200	19-07-2019	8.169.400	7.961.300
Palmeira	Porto	30	07-02-1992	583.376	25-10-2019	453.184	25-10-2019	490.000	471.592
Parque Oceano	Oeiras	378	29-12-1994	730.207	26-04-2019	1.033.200	26-04-2019	1.092.100	1.062.650
Sub Total				659.926.560		609.223.767		637.572.490	619.672.984
		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				-	132.964
Conta D.O. CGD 0.00%				EUR				-	2.311.821
8- EMPRÉSTIMOS									
81 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS									
CGD 2.375% 20190603 20200601				EUR				-29.523	-14.029.523
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR									
9.1 VALORES ATIVOS									
914 RENDAS EM DÍVIDA									
Rendas em dívida				EUR					20.458.213
915 OUTROS									
Outros				EUR					2.409.133
9.2 VALORES PASSIVOS									
924 CAUÇÕES									
Cauções				EUR					-5.459.657
925 RENDAS ADIANTADAS									
Rendas adiantadas				EUR					-3.375.425
926 OUTROS									
Outros				EUR					-25.131.284
Sub Total								-29.523	-22.683.758
B - Valor líquido global do fundo (VLGF):									
								596.989.226	
C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):									
								78.113.096	

Em 31 de dezembro de 2019, a carteira de ativos imobiliários inclui imóveis arrendados à Caixa Geral de Depósitos, S.A. com valor venal de 31.928.121 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 2019 foi o seguinte:

	31-12-2018	Aumentos	Reduções	31-12-2019
Depósitos à ordem	390.112			2.444.785
	390.112	-	-	2.444.785

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 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 vencidas e condomínios	Outros devedores	Total
GCT-Sociedade Imobiliária, S.A.	6.043.082	-	6.043.082
ARDISLOGIS - Armazenagem, Distribuição e L	2.091.827	-	2.091.827
Euro-Atlântica - Gestão Hoteleira S.A.	1.467.871	-	1.467.871
EFACEC Engenharia e Sistemas, S.A.	1.271.506	-	1.271.506
SIDES, S.A.	1.223.603	-	1.223.603
HP Health Clubs Portugal, S.A.	1.223.203	-	1.223.203
Urbanos - Supply Chain, S.A.	1.144.141	-	1.144.141
Unistoque Internacional - Act.Imob. 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
Plásticos Injecção Molding, Lda	412.217	-	412.217
Vila Sol II-Empreendim. Turísticos, S.A.	333.654	-	333.654
CNE-Dist. Cimento Nac. Est.,S.A.	319.700	-	319.700
CRH-Consultoria e Val. Rec- Humanos, SA	279.851	-	279.851
TPF Planege – Consultores de Engenharia e G	208.015	-	208.015
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
Cemi - Telemarketing e Est. Mercado,Lda.	56.216	-	56.216
Diversos	391.318	-	391.318
Turcifal	-	1.500.000	1.500.000
	19.609.897	1.500.000	21.109.897



## 11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2019 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2018	Reforços	Anulações	Transferências	31-12-2019
Ajustamentos de dívidas a receber					
Rendas vencidas	19.886.790	279.266	-597.829	-48.024	19.520.203
Condomínios vencidos	86.352	4.786	-1.444		89.694
Outros devedores	1.946.355	-	-	-446.354	1.500.000
	<u>21.919.497</u>	<u>284.052</u>	<u>-599.273</u>	<u>-494.378</u>	<u>21.109.897</u>
Provisões acumuladas	464.849	175.227	-175.227	612.980	1.077.829
	<u>22.384.346</u>	<u>459.279</u>	<u>-774.500</u>	<u>118.602</u>	<u>22.187.726</u>

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

Por motivo de reclassificação, foram transferidos 494.378 euros das rubricas de “Rendas vencidas” e “Outros devedores” para a rubrica de “Provisões acumuladas”.

## 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 2019 e 2018 foram os seguintes:

	31-12-2019	31-12-2018
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	1.064.846	1.084.614
Imposto do Selo (Verba 29)	290.922	282.980
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	205.195	-
Imposto do Selo - Arrendamento (Verba 2)	43.617	34.638
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	25.085	-
Imposto do Selo s/ Empréstimos	-	77.400
IVA	-	348
	<u>1.629.665</u>	<u>1.479.980</u>

### 13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	31-12-2019	31-12-2018
Operações a prazo venda de imóveis		
Opções sobre imóveis	<u>79.863.901</u>	<u>76.811.773</u>
Valores cedidos em garantia	<u>30.613</u>	<u>30.613</u>
Valores recebidos em garantia	<u>7.565.238</u>	<u>6.656.428</u>
	<u>87.459.752</u>	<u>83.498.814</u>

Em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Devedores por rendas vencidas		
Rendas em contencioso	14.053.699	14.945.161
Rendas vencidas	6.527.322	5.844.317
	<u>20.581.021</u>	<u>20.789.478</u>
Outras contas de devedores		
Turcifal	1.500.000	1.500.000
Notas de débito	145.189	161.998
Condomínios	10.329	8.588
Cauções	159	159
Outros	5.000	5.254
	<u>1.660.677</u>	<u>1.675.999</u>
	<u>22.241.698</u>	<u>22.465.477</u>

#### 15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Outros Acréscimos e diferimentos		
Comissões de intermediação	442 715	532 102
Condomínio	9 302	-
Beneficiação	3 598	43 680
Outros	1 013	126
	<u>456 628</u>	<u>575 908</u>

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Rendimentos a Pagar a Participantes	52.396	51.961
Outras Contas de Credores		
Estado e outros entes públicos		
IVA	215.935	212.811
Imposto s/rendimento	383	719
Outros valores a pagar		
Fornecedores	301.822	1.203.085
Caução de comandos	2.923	8.763
Credores diversos	7.520	7.520
	<u>528.583</u>	<u>1.432.898</u>
Empréstimos Não Titulados	<u>14.000.000</u>	<u>44.500.000</u>
	<u>14.580.979</u>	<u>45.984.859</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 2019 e de 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 com um limite aprovado de 50.000.000 euros, que na sequência das adendas realizadas posteriormente se encontra fixado num máximo de 60.000.000 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 2,375%. Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, o Fundo tinha utilizado 14.000.000 euros e 44.500.000 euros, respetivamente.

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:



## FUNDIMIO

	31-12-2019	31-12-2018
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	29.523	102.422
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	430.328	389.117
Imposto do Selo (Verba 29)	74.624	69.443
Comissão de Depósito	52.607	47.569
Taxa de supervisão	15.522	14.445
Outros custos a pagar		
IMI	1.100.000	1.100.000
Condomínio	162.689	2.739
Honorários	134.295	-
Avaliação Ativos Imobiliários	43.214	-
Taxa de majoração	22.241	22.147
Auditoria	20.910	-
Seguros	10.351	-
Comissões Diversas	3.602	-
Coordenação, Gestão, Fiscalização e Segurança HST	1.439	-
	<u>2.101.345</u>	<u>1.747.882</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	3.376.820	3.370.937
Cauções	<u>5.458.262</u>	<u>4.202.787</u>
	<u>8.835.082</u>	<u>7.573.724</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	116.056	140.329
Ajustamentos em opções sobre imóveis	5.681	-
Diversos	-	227
	<u>121.737</u>	<u>140.556</u>
	<u>11.058.164</u>	<u>9.462.162</u>

**18. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários:		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	18.851.632	13.358.584
Ganhos na alienação de construções	291.783	997.733
	<u>19.143.415</u>	<u>14.356.317</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários:		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-13.579.623	-13.368.091
Ajust. Desfavoráveis em opções sobre imóveis	-5.681	-
Perdas na alienação de construções	-3.784	-90.369
	<u>-13.589.088</u>	<u>-13.458.460</u>
	<u>5.554.327</u>	<u>897.857</u>

**19. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Rendas		
Rendas de construções	37.586.927	35.460.699
Chiado Parques	1.430.911	1.488.288
Outros	629.162	650.888
	<u>39.647.000</u>	<u>37.599.875</u>

**20. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS**

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 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 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Transacção imóveis	75.830	174.169
Arrendamento imóveis	164.415	107.241
Outras	18.119	17.932
	<u>258.364</u>	<u>299.342</u>
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	4.740.751	4.619.271
Comissão de depositário	579.554	564.703
Taxa de supervisão	181.082	176.001
Comissão de garantia	533	2.293
Outras	61.236	63.238
	<u>5.563.156</u>	<u>5.425.506</u>
	<u>5.821.520</u>	<u>5.724.848</u>

**22. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	2.001.141	2.473.698
Honorários	394.771	67.864
Seguros	329.721	298.318
Eletricidade	290.992	209.172
Avaliação dos Ativos Imobiliários	179.881	203.482
Vigilância e Segurança	161.756	215.429
Reparação	115.293	127.915
Conservação	91.501	95.627
Água	49.144	47.603
Beneficiação	43.617	56.594
Auditoria	41.820	49.620
Gás	22.127	23.076
Outros	99.195	139.450
	<u>3.820.959</u>	<u>4.007.848</u>

O saldo da rubrica de “Condomínio” registou uma redução de 19% face ao ano anterior devido à diminuição dos imóveis devolutos, nos quais as despesas de Condomínio são suportadas unicamente pelo Fundo.

**23. GANHOS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES**

No exercício de 2019, a rubrica de “Ganhos de Exercícios Anteriores” diz respeito essencialmente à devolução de Imposto de Selo sobre Financiamentos referentes aos anos de 2014 a 2017 no valor de 1.483.190 euros.

**24. 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 2019 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.:



	31-12-2019	31-12-2018 "Pró-forma"
Remunerações fixas:		
Órgão de gestão	420 009	453 999
Empregados	4 492 761	4 760 508
	<u>4 912 770</u>	<u>5 214 507</u>
Remunerações variáveis:		
Órgão de gestão	60 100	6 300
Empregados	210 100	114 100
	<u>270 200</u>	<u>120 400</u>
Nº Colaboradores remunerados:		
Órgão de gestão	5	4
Empregados	109	124
	<u>114</u>	<u>128</u>

O número de colaboradores não inclui os cedidos por outras empresas do Grupo, cujos respetivos gastos se encontram registados na rubrica "Outros encargos administrativos".

Adicionalmente, importa referir que, em 23 dezembro de 2019, ocorreu a fusão por incorporação da Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. na Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A, pelo que, os valores apresentados para 31 de dezembro de 2018, correspondem à soma dos valores verificados naquele exercício nas duas Sociedades.

## 25. IMT

O Fundo contestou junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) a liquidação do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) suportado em aquisições de imóveis, o Fundo apresentou pedido de revisão oficiosa para que seja reconhecida a isenção estabelecida no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, com a consequente restituição dos valores indevidamente liquidados nos períodos de maio de 2015 e maio de 2017, que totalizam 520.029 euros



## 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 Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 644 816 095 euros e um total de capital do fundo de 596 989 226 euros, incluindo um resultado líquido de 35 234 338 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 2019 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;</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, constitui 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>
<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 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 2 de março de 2020.
- (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, 2 de março de 2020

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