



Fundo de Investimento Imobiliário
FUNDIMO

RELATÓRIO E CONTAS
30 de junho de 2020





ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

No primeiro semestre de 2020, a economia mundial terá registado uma contração severa da atividade em resultado da pandemia COVID-19 e das respetivas medidas de contenção, as quais por sua vez acarretaram o encerramento de vários setores económicos. Neste contexto, o Fundo Monetário Internacional reviu consideravelmente em baixa o crescimento do PIB real global perspetivado para 2020, de -3,0% no relatório económico de abril para -4,9% no de junho, o que a confirmar-se constituirá a maior recessão desde a Grande Depressão de 1929-1933. Esta instituição concluiu que a referida contração é transversal tanto ao bloco desenvolvido (-8,0%) como ao emergente (-3,0%). No que concerne à evolução de preços, a conjugação de fraca procura com a queda acentuada das cotações do petróleo resultaram no abrandamento da inflação. Adicionalmente, esta conjuntura originou a adoção de políticas monetárias e fiscais extremamente expansionistas a nível global.

Nos EUA, o PIB real patenteou a pior queda desde o quarto trimestre de 2008, com um crescimento em cadeia no primeiro trimestre do ano de -1,3%. Este comportamento adveio da implementação das medidas de contenção durante as últimas semanas de março, com a componente do consumo a registar a queda mais severa desde o segundo trimestre de 1980. No segundo trimestre, o PIB real deverá evidenciar uma contração superior, em resultado do aumento da restritividade das medidas e da sua maior duração. A taxa de desemprego, que se encontrava a 3,5% em fevereiro, alcançou em abril o valor máximo histórico, de 14,7%. Contudo, evidenciou uma descida até ao final do semestre, tendo-se fixado a 11,1% em junho. A inflação denotou um forte abrandamento, permanecendo consideravelmente aquém do objetivo de 2% da Reserva Federal Americana (*Fed*). Neste enquadramento, a autoridade monetária implementou de forma célere, abrangente e em larga escala um conjunto de medidas para minimizar os danos económicos da atual crise e normalizar o funcionamento dos mercados de capitais. Neste sentido, procedeu, entre outras, ao corte das taxas de juro de referência para o intervalo [0%-0,25%], à compra avultada de ativos (nomeadamente de títulos do tesouro) e à implementação de diversos programas de cedência de crédito. Em simultâneo, o governo aprovou várias medidas de estímulo, das quais se destaca o programa fiscal superior a 2 biliões de dólares.

Por seu turno, a atividade económica da Área Euro apresentou uma contração em cadeia de 3,6%, no primeiro trimestre de 2020, com quedas fortes do consumo e do investimento, advinda da implementação extensiva de medidas de contenção nos Estados-membros em meados de março. Nas maiores economias da região, o PIB real contraiu em cadeia 2,2% na Alemanha, 5,3% em França e na Itália e 5,2% em Espanha. Já a economia portuguesa apresentou uma variação de -3,8% no primeiro trimestre deste ano. Esta divergência de crescimento deverá permanecer no segundo trimestre e o impacto poderá acentuar-se devido ao aumento da restritividade das medidas de contenção implementadas e à sua maior duração. A taxa de desemprego da Área Euro registou uma subida de 7,2% em fevereiro para 7,4% em maio, com aumentos, entre outros, na Alemanha, de 3,5% para 3,9%, em França, de 7,6% para 8,1%, e em Espanha, de 13,7% para 14,5%, e com reduções em Itália, de 9,0% para 7,8% e em Portugal, de 6,4% para 5,5%. Neste enquadramento, o Banco Central Europeu anunciou, entre outros, o Programa de Compras de Emergência na Pandemia (vulgarmente conhecido pela sigla anglo-saxónica *PEPP - Pandemic Emergency Purchase Programme*) no valor inicial de 750 mil milhões de euros, posteriormente incrementado em 600 mil milhões de euros, e condições significativamente mais favoráveis para as Operações de Refinanciamento de Prazo Alargado Direcionadas (*TLTRO III – Targeted Longer-Term Refinancing Operations*), para as quais a taxa aplicada pode alcançar -1%. Na vertente fiscal, em adição aos avultados programas de estímulo nacionais, a Comissão Europeia apresentou uma proposta de um Fundo de Recuperação Europeu no valor de 750 mil milhões de euros, repartidos entre 500 mil milhões de euros em subvenções e 250 mil milhões de euros em empréstimos, que soma ao pacote previamente aprovado pelo Eurogrupo de 500 mil milhões de euros.

Por fim, a China registou no primeiro trimestre deste ano uma contração em cadeia de 9,8% do PIB real, com o pico do surto pandémico no país a ter ocorrido, possivelmente, neste período. Os dados de consumo, de produção industrial e de investimento em abril e maio evidenciam já o início da retoma económica no segundo trimestre.



COVID 19

No final do primeiro semestre de 2020, a redução da restritividade das medidas de distanciamento social, implementadas para conter a pandemia COVID-19, e a consequente reabertura gradual das economias, conjuntamente com as políticas macroeconómicas ultra expansionistas, possibilitaram os primeiros sinais de melhoria do contexto económico a nível mundial. As evidências da referida retoma encontram-se patentes em vários indicadores de frequência mais elevada, tais como os de mobilidade, mas também em dados avançados da indústria e dos serviços. Todavia, a recuperação global permanece incompleta, assimétrica entre países e indústrias, estando envolta num elevado grau de incerteza, com a evolução da atividade no segundo semestre do ano a continuar a depender de forma substancial dos desenvolvimentos em torno da pandemia e da manutenção das políticas de suporte fiscal e monetário.

Em concreto, nos EUA, a rapidez, proatividade e agressividade das autoridades monetária e fiscal permitiram amenizar algum do impacto da paragem abrupta e inédita da economia, nomeadamente no rendimento das famílias, apesar do aumento expressivo da taxa de desemprego. Desta forma, após a forte contração do PIB real no primeiro semestre, de cerca de 11%, na segunda metade do ano será possível perspetivar uma evolução positiva da atividade, com o consenso de analistas a apontar para um crescimento superior a 6%. No entanto, o aumento de casos COVID-19, a partir de meados de junho, com diversos Estados a implementarem novamente algumas medidas de contenção social, conjuntamente com a incerteza quanto ao prolongamento de determinadas políticas fiscais, resultou na moderação de vários indicadores económicos, constituindo um risco para a sustentabilidade e robustez da recuperação.

No que se refere à Área Euro, as medidas de contenção social mais restritivas e por um período de tempo mais prolongado em alguns países traduziram-se numa forte quebra do PIB no primeiro semestre, de cerca de 15%. Porém, o recente alívio gradual das medidas de contenção, a aprovação do plano de recuperação económica europeu, o qual inclui um novo instrumento no valor de 750 mil milhões de euros, com uma parcela deste montante a ser distribuída sob a forma de subvenções, que se soma aos programas de suporte económico nacionais, poderão sustentar a retoma económica na região. Neste âmbito, a expectativa dos analistas é que na segunda metade do ano se verifique um crescimento de cerca de 11%. Contudo, esta retoma estará dependente de os possíveis novos surtos de coronavírus permanecerem localizados e controlados.

Nesta envolvente, ao longo dos próximos meses, apesar das incertezas vigentes, na ausência de uma segunda grande vaga de COVID-19 que implique a reintrodução generalizada das medidas de contenção social e, consequentemente, uma nova deterioração da atividade, os mercados de maior risco deverão continuar a beneficiar de valorizações relativamente mais atrativas que as dos ativos de refúgio. Para este comportamento deverão contribuir a contínua reabertura da atividade, as surpresas registadas nos indicadores económicos avançados e o suporte das políticas monetárias e fiscais.

No entanto, importa salientar alguns riscos para além de uma segunda vaga de COVID-19. Com efeito, a não aprovação ou a demora de um novo programa de estímulo fiscal nos EUA, as tensões diplomáticas e comerciais entre os EUA e a China, a incerteza em torno das eleições presidenciais norte-americanas, o impasse nas negociações sobre as relações económicas “pós-Brexit” entre a União Europeia e o Reino Unido constituem riscos potenciais para a segunda metade do ano. Em compensação, o desenvolvimento de um tratamento eficaz ou a aprovação de uma vacina para a COVID-19 poderão gerar um suporte substancial aos mercados de maior risco.

No contexto descrito, à data deste relatório, verifica-se ainda um elevado grau de incerteza ao nível económico e dos mercados financeiros e, em consequência, quanto ao impacto que este poderá gerar nas contas dos fundos no decorrer do ano de 2020.



MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

O primeiro semestre foi significativamente impactado pela pandemia Covid-19, provocando uma desaceleração da performance positiva que o mercado imobiliário europeu e nacional vinha a apresentar nos últimos anos.

No segmento de escritórios, e apesar de um início de ano em que o empresariado prestador de serviços manteve a sua importância no arrendamento de novas áreas, a partir de março registou-se uma acentuada desaceleração da procura relacionada com eventuais expansões e/ou mudanças. No quadro atual, em que o teletrabalho ganhou uma enorme relevância, antecipa-se uma redução da taxa de ocupação, bem assim a colocação em *stand-by* de um número substancial de projetos que estavam na iminência de se iniciar, para dar resposta à elevada procura que se registava no período pré Covid-19.

No setor do retalho, os três primeiros meses de 2020 mantiveram a tendência do último semestre de 2019, isto é, uma forte procura de Clientes quer por lojas de rua quer por centros comerciais. Neste contexto, a restauração manteve um apreciável dinamismo alastrando a sua influência para novas áreas dos centros urbanos. Perante a pandemia e o encerramento da maioria dos espaços comerciais instalou-se uma enorme dubiedade neste setor, com uma diminuição do tráfego de Clientes, nacionais e estrangeiros, e com muitos operadores a procurarem inovar e abrir novas formas de realizar comércio, com uma forte aposta no *on-line*.

Em termos habitacionais e à semelhança do setor imobiliário em geral, a performance nos primeiros três meses do ano foi positiva, com os Clientes internacionais a serem responsáveis por uma fatia significativa do volume total de transações. A partir de março, conjugadas as limitações em termos de visitas provocadas pelas restrições quanto à mobilidade, com um clima de grande volatilidade e incerteza, o número de transações sofreu uma redução abrupta. Importa destacar que, no que concerne ao arrendamento, nos centros urbanos de Lisboa e Porto verificou-se uma forte deslocalização de unidades habitacionais que estavam direcionadas para o alojamento local, para o arrendamento de longa duração, por força da redução do número de turistas, traduzindo-se na diminuição acentuada dos valores de renda.

O volume de investimento manteve um arranque impressionante com transações significativas como a alienação da Cadeia de Hotéis Real e a venda de seis centros comerciais.

Perante o quadro pandémico, e com as inerentes limitações de mobilidade, registou-se uma forte redução da procura, mas também da oferta de produto de investimento, porquanto os diversos *players* estão expectantes quanto à evolução do quadro económico e às decisões do legislador, para posteriormente avançar com decisões. Com efeito, e apesar das incertezas instaladas, prevê-se que os sectores hoteleiro, pela redução de turistas, e o setor de retalho, pelo impacto da lei das moratórias, venham a sofrer uma diminuição de interesse e alargamento das *yields*.

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de junho de 2020, o montante sob gestão valor dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 10.067,6 milhões de euros, valor que se manteve-se quase inalterado face ao final de 2019 (-0,5%). O montante sob gestão dos Fundos abertos cresceu 179,4 milhões de euros e o dos fechados diminuíram 233,6 milhões de euros.

No período em análise, a totalidade do investimento encontrava-se aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 76,1% em construções acabadas, 14,6% em terrenos e 7,5% em projetos de construção. Os imóveis enquadram-se predominantemente no sector dos serviços (38,8%), do comércio (24,1%), industrial (3,1%) e habitação (13,5%).

Durante o semestre, o número de fundos imobiliários em atividade baixou de 207 para 201. No final do mês de junho, as dez maiores gestoras concentravam 66% do mercado. A Interfundos (13,0%), a Square (11,3%) e a Fundger (7,5%) 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

A estratégia quanto à gestão da carteira de imóveis do Fundo Fundimo continuou alicerçada na monitorização quer dos imóveis quer dos ocupantes.

Neste contexto, em termos dos ativos houve uma forte preocupação na sua reformulação de modo a reposicioná-los, bem assim na otimização de áreas e funcionalidades. Quanto aos Clientes foi possível aprofundar a relação comercial, com a extensão de alguns vínculos contratuais.

No primeiro semestre, em termos de alienações concretizou-se uma operação, já em ambiente pandémico, no valor de 8,4 M€, de um ativo localizado na Zona de Oeiras, não se tendo registado qualquer aquisição.

O fundo Fundimo não apresenta falta de liquidez, tendo um empréstimo com um valor residual de apenas 10.000 euros, e o valor das subscrições líquidas não apresenta problemas.

Para o segundo semestre mantém-se o foco, por um lado, na redução ao mínimo da taxa de desocupação, tendo por base a captação de Clientes com bom nível creditício, a fim de robustecer a resiliência dos rendimentos gerados pelo Fundo e, por outro, na identificação de boas oportunidades quer em termos de preço quer em termos de localização e características técnicas, que possam emergir da conjuntura adversa que se atravessa.

Medidas tomadas no âmbito da pandemia Covid-19

Na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da sociedade gestora do Fundo tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, passando a atividade a ser desenvolvida no edifício sede e em regime de teletrabalho.

Os peritos avaliadores consideram que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência foram realizadas tendo por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia.

Para gestão do Fundo, e tendo presente informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes da pandemia não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

Avaliação do desempenho

No final de junho de 2020, o Fundo evidenciava um Ativo Imobiliário de 614.633.144 euros e um valor líquido global de 603.650.122 euros.



Os Proveitos do primeiro semestre totalizaram 29.948.045 euros, sendo 21.954.342 euros de Rendas e 7.890.182 euros de reavaliações positivas de Imóveis; os Custos, ascenderam a 12.523.729 euros, incluindo 5.870.659 euros de reavaliações negativas de Imóveis. Assim, o Resultado Líquido do primeiro semestre foi de 17.396.576 euros.

Em 30 de junho de 2020, o capital do fundo encontrava-se repartido por 77.731.662 unidades de participação do Fundo, detidas por 14.613 participantes.

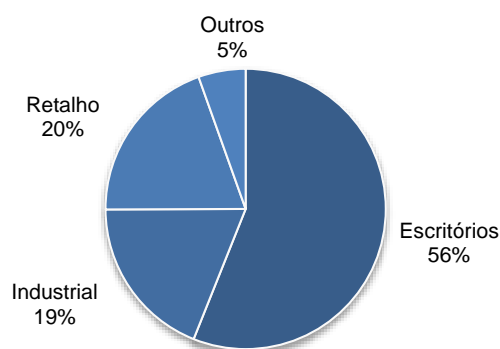
Demonstração do Património

Valores em euros

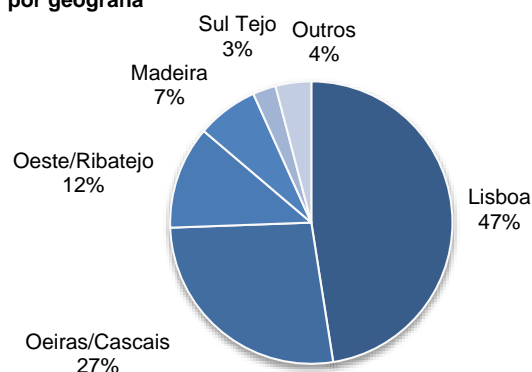
	2017	2018	2019	Junho 2020
Valores Imobiliários	627.779.445	609.945.900	619.672.984	614.633.144
Saldos Bancários	7.921.027	390.112	2.444.785	596.720
Outros Ativos	23.146.495	23.041.385	22.698.326	24.289.511
Total de Ativos	658.846.967	633.377.397	644.816.095	639.519.375
Passivo	93.833.838	77.831.367	47.826.869	35.869.253
Valor Líquido de inventário	565.013.129	555.546.030	596.989.226	603.650.122

Património Imobiliário por segmento imobiliário 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
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
2020*	603.650.122,36 €	77.731.662	7,7658 €	6,24 %	1

* Dados relativos a 30 de junho de 2020

Todas as rendibilidades e as classes de risco divulgadas foram calculadas com base nos valores UP dos 12 meses anteriores.



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

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

valores em euros

	2017	2018	2019	Junho 2020
Proveitos	58.252.316	54.241.947	61.125.472	29.948.045
Custos	34.847.634	28.110.088	25.891.134	12 523 729
Resultado Líquido	23.404.682	26.131.859	35.234.338	17.396.576

Alguns custos suportados pelo fundo	2017	2018	2019	Junho 2020
- Impostos	1.819.453	1.479.980	1.629.665	1.629.665
- Comissão de Gestão	4.658.037	4.619.271	4.740.752	2.463.269
- Comissão de Depósito	569.442	564.703	579.554	301.133
- Taxa de Supervisão	177.823	176.001	181.082	94.002
- Custos de Auditoria	41.820	49.620	41.820	20.795

Custos suportados pelos participantes	2017	2018	2019	Junho 2020
- Comissões de Subscrição	7.178	0	155.375	67.703
- Comissões de Resgate	230.602	84.284	200.037	78.380

Rendimentos	2017	2018	2019	Junho 2020
- Distribuições semestrais	12.208.290	11.467.821	11.468.149	7.728.355

Lisboa, 26 de agosto de 2020

Tiago Ravara Marques

Paula Geada



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇOS

EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO							PASSIVO				
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2020			30-06-2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	30-06-2020
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos		-	-	-	-	61	Unidades de Participação	2	387.725.465	386.799.048
32	Construções	1 e 3	653.276.273	55.566.020	-94.209.149	614.633.144	62	Variações Patrimoniais	2	182.750.045	182.361.242
33	Direitos		-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	23.478.651	2.878.411
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-7.728.355	-7.262.201
35	Outros ativos		-	-	-	-					
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		653.276.273	55.566.020	-94.209.149	614.633.144	66	Resultado Líquido do Período	2	17.424.316	16.283.221
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		603.650.122	581.059.721
	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	21.420.479	21.133.016
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas	8 e 11	1.284.967	1.030.732
26	Outros títulos		-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		22.705.446	22.163.748
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-					
	CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS			
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
412	Devedores por rendas vencidas	14	21.260.914	-	-	21.260.914	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	16	52.664	52.178
413+...+419	Outras Contas de Devedores	14	1.828.086	-	-	1.828.086	423	Comissões e outros encargos a Pagar		-	-
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		23.089.000	-	-	23.089.000	424+...+429	Outras Contas de Credores	16	597.241	566.019
							431	Empréstimos Titulados		-	-
	DISPONIBILIDADES						432	Empréstimos Não Titulados	16	10.000	21.500.000
11	Caixa		-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
12	Depósitos à ordem	7	596.720	-	-	596.720		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		659.905	22.118.197
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-					
14	Certificados de depósito		-	-	-	-					
18	Outros meios monetários		-	-	-	-					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		596.720	-	-	596.720					
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
51	Acréscimos de proveitos	15	445.232	-	-	445.232	53	Acréscimos de Custos	17	3.424.603	2.274.809
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	17	8.902.167	8.747.873
58	Outros acréscimos e diferimentos	15	755.279	-	-	755.279	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	17	177.132	138.548
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		1.200.511	-	-	1.200.511		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		12.503.902	11.161.230
	TOTAL DO ATIVO		678.162.504	55.566.020	-94.209.149	639.519.375		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		639.519.375	636.502.896
	Total do Nº de Unidades de Participação	2				77.731.662		Valor Unitário da Unidade de Participação	2	7,7658	7,4931

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2020	30-06-2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2020	30-06-2019
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+...+718	De Operações Correntes	20	47.616	376.734	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 Ativos Imobiliários	21	73.823	119.669	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	21	2.900.382	2.709.741	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 Ativos Imobiliários	18	5.870.659	7.716.334	833	Em Ativos Imobiliários	18	7.890.182	9.960.846
731+738	Outras, de Operações Correntes		7.147	-	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	64.874	478.752
7412+7422	Impostos Indiretos	12	810.028	837.002	852	De Provisões para Encargos	11	10.890	97.640
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	19	21.954.342	19.274.711
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		17	1
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	375.455	186.650		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		29.920.305	29.811.950
752	Provisões para Encargos	11	132.390	97.640					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	22	2.241.896	2.114.279		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		64.333	4.010	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		12.523.729	14.162.059	882	Ganhos Extraordinários	23	9.290	10.831
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	23	18.450	616.912
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	23	-	5.840
782	Perdas extraordinárias		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		27.740	633.583
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-					
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	253					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		-	253					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		17.424.316	16.283.221	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
	TOTAL		29.948.045	30.445.533		TOTAL		29.948.045	30.445.533
	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		27.740	633.330
	Resultados de Ativos Imobiliários		21.347.565	19.577.377		Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		17.424.316	16.283.221
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-		Resultados Líquidos do Período		17.424.316	16.283.221
	Resultados Correntes		17.396.576	15.649.891					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30-06-2020		30-06-2019	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	16.899.399	16.899.399	20.895.779	20.895.779
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates/reembolsos de unidades de participação	19.934.463		4.403.108	
Rendimentos pagos aos participantes	7.728.088	27.662.551	7.261.983	11.665.091
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-10.763.152		9.230.688
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de ativos imobiliários	8.450.000		1.440.000	
Rendimentos de ativos imobiliários	21.934.365		21.807.446	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-		-	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	30.384.365	-	23.247.446
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de ativos imobiliários	-		-	
Comissões em ativos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	1.480.832		3.223.886	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-		-	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	1.191.300	2.672.132	1.023.261	4.247.147
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		27.712.233		19.000.299
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	-		-	
Empréstimos obtidos	5.700.000		10.000.000	
Outros recebimentos correntes	18	5.700.018	254	10.000.254
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	2.570.664		2.389.007	
Comissão de depósito	314.262		292.055	
Impostos e taxas	1.661.403		1.693.107	
Taxa de supervisão	99.804		93.517	
Juros e outros de disponibilidades e Empréstimos	76.382		429.941	
Reembolso de empréstimo	19.690.000		33.000.000	
Outros pagamentos correntes	93.939	24.506.454	48.996	37.946.623
Fluxo das operações de gestão corrente		-18.806.436		-27.946.369
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	9.290		10.831	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais	-	9.290	622.752	633.583
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-	253	253
Fluxo das operações eventuais		9.290		633.330
Saldo dos fluxos monetários do período		-1.848.065		917.948
Disponibilidades no início do período		2.444.785		390.112
Disponibilidades no fim do período		596.720		1.308.060



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019

(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 Fundo é administrado, gerido e representado pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, 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.

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

A 30 de junho de 2020, o valor da diferença entre o valor contabilístico e o valor médio das avaliações dos imóveis era a seguinte:

Imóveis	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	-59.451	97.500	97.500	-
Ator Taborda	4.369.251	599.396	4.968.647	5.129.500	160.853
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	1.829.345	-177.245	1.652.100	1.652.100	-
Altejo	11.512.889	575.861	12.088.750	12.088.750	-
Amadeu Souza Cardoso	1.582.136	-64.036	1.518.100	1.518.100	-
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	12.480.303	-3.063.353	9.416.950	9.416.950	-
Arquiparque 4	13.834.114	-2.208.514	11.625.600	11.625.600	-
Arquiparque 5	19.360.639	-5.347.139	14.013.500	14.013.500	-
Arquiparque 6	1.126.896	28.954	1.155.850	1.155.850	-
Arriaga – Ant. José 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	-3.644.560	10.628.900	10.628.900	-
Benavente	782.041	-133.341	648.700	648.700	-
Braga - Fonte Mundo	713.951	-423.254	290.698	290.698	-
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	2.825.088	-664.228	2.160.860	2.160.860	-
Campo Grande 378	8.841.646	-177.296	8.664.350	8.664.350	-
Campo Grande 46	859.938	181.662	1.041.600	1.041.600	-
Carregado	523.308	-121.808	401.500	401.500	-
Casal S. Pedro	41.041.965	-137.065	40.904.900	40.904.900	-



FUNDIMO

Imóveis	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Cascais	632.413	494.787	1.127.200	1.127.200	-
Castil	64.051	139.813	203.864	203.864	-
Central Park	37.452.195	-3.651.144	33.801.051	37.344.956	3.543.904
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	11.102.614	-1.146.014	9.956.600	9.956.600	-
Cons. Fernando Sousa	125.167	81.333	206.500	206.500	-
Coruche	901.175	-144.300	756.875	756.875	-
Duarte Pacheco	938.744	-654.744	284.000	284.000	-
E.N. Leiria Fátima	1.516.265	-300.265	1.216.000	1.216.000	-
Emídio Navarro	2.034.030	-1.070.530	963.500	963.500	-
Entroncamento	841.253	-547.303	293.950	293.950	-
Espanha	1.192.851	9.531	1.202.382	1.202.382	-
Espinho 0285	1.147.641	-259.241	888.400	888.400	-
Faro	187.811	205.689	393.500	393.500	-
Feijó	83.784	172.416	256.200	256.200	-
Floresta Center	7.658.223	-2.672.873	4.985.350	4.985.350	-
Fonte Nova 0325	1.203.673	-64.273	1.139.401	1.139.401	-
Francisco M. Melo	7.013.976	1.125.374	8.139.350	8.139.350	-
Fundão 0339	1.217.455	-319.505	897.950	897.950	-
Galeão Park I	1.255.516	717.234	1.972.750	1.972.750	-
Galeão Park II	937.132	1.038.118	1.975.250	1.975.250	-
Garrett 54	199.333	633.817	833.150	833.150	-
Garrett 62	6.034.402	86.698	6.121.100	6.121.100	-
Garrett 74	4.006.904	-347.404	3.659.500	3.659.500	-
Garrett 78	1.214.146	2.613.454	3.827.600	3.827.600	-
Grândola 0357	1.024.512	-209.062	815.450	815.450	-
Granja - Vialonga	14.716.661	-4.175.311	10.541.350	10.541.350	-
Health Club - Miraflores	9.862.762	-907.612	8.955.150	8.955.150	-
Heron	12.660.042	2.154.158	14.814.200	14.814.200	-
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	-10.240	368.600	368.600	-
Les Palaces	420.332	-29.632	390.700	390.700	-
Lis	304.328	-121.828	182.500	182.500	-
Lixa	7.204.043	562.458	7.766.500	7.766.500	-
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	-
Lusivial 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	-
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	903.555	7.671.000	7.671.000	-
Montemor-o-Novo 0504	861.167	-197.367	663.800	663.800	-



FUNDIMO

Imóveis	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Nacional Mealhada	1.892.244	-1.057.744	834.500	834.500	-
Office Park Carnaxide	17.358.995	-6.136.195	11.222.800	11.222.800	-
OMNI	11.260.552	3.833.748	15.094.300	15.094.300	-
Open	36.113.480	-4.976.630	31.136.850	31.136.850	-
Palmeira	3.098.342	-677.038	2.421.305	2.421.305	-
Paredes 0585	1.204.975	-277.125	927.850	927.850	-
Parque Industrial do Batel	2.070.654	-924.104	1.146.550	1.146.550	-
Parque Industrial do Passil	8.566.014	-1.535.514	7.030.500	7.030.500	-
Parque Oceano	2.982.769	1.397.631	4.380.400	4.380.400	-
Parque S Joao - Porto 0374	317.249	-19.099	298.150	298.150	-
Pataias - Armazém	3.478.288	-1.919.038	1.559.250	1.559.250	-
Pertejo	2.118.372	80.729	2.199.100	2.199.100	-
Pestana Carlton	32.138.969	-8.969	32.130.000	32.130.000	-
Pinta	15.774.846	-1.302.867	14.471.979	14.471.980	-
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	5.638.099	-570.163	5.067.936	5.067.936	-
Queijas	3.219.061	298.939	3.518.000	3.518.000	-
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	5.171.890	2.043.860	7.215.750	7.215.750	-
Rego D Agua	1.940.126	-556.526	1.383.600	1.383.600	-
Régua	5.801.183	38.818	5.840.000	5.840.000	-
República 35	16.412.544	1.676.006	18.088.550	18.088.550	-
S.Sebastião-Ericeira	1.436.455	-339.455	1.097.000	1.097.000	-
São Carlos	9.302.984	941.379	10.244.363	10.244.363	-
São Julião do Tojal	19.890.239	-5.414.589	14.475.650	14.475.650	-
Securitas	20.864.041	-4.646.141	16.217.900	16.217.900	-
Setúbal - Av. Angola	1.068.355	-329.855	738.500	738.500	-
Setúbal - Camarinha	429.257	-112.257	317.000	317.000	-
Sintra 0786	3.151.567	-853.517	2.298.050	2.298.050	-
Tagus XXXV	36.939.442	-3.527.942	33.411.500	33.411.500	-
Tomar - Serpa Pinto 0813	964.001	-325.751	638.250	638.250	-
Vieira de Leiria	652.611	-224.111	428.500	428.500	-
	<u>653.276.273</u>	<u>-38.643.129</u>	<u>614.633.144</u>	<u>618.337.903</u>	<u>-</u>

Em 30 de junho de 2020, o montante negativo de 38.643.129 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 que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra a primeira avaliação exigida.

Em 30 de junho de 2020 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 42.212.119 euros.

As vendas ocorridas durante o primeiro semestre de 2020 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Fernão Magalhães	7.646.390	6.675.450	970.940	-
Fernão Magalhães	803.610	823.500	-	-19.890
	<u>8.450.000</u>	<u>7.498.950</u>	<u>970.940</u>	<u>-19.890</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 2020, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2019	Subscrições	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	30-06-2020
Valor base	389.628.058	10.942.290	-12.844.883	-	-	-	387.725.465
Variações patrimoniais	183.882.517	5.957.109	-7.089.581	-	-	-	182.750.045
Resultados transitados	2.878.411			-	20.600.240	-	23.478.651
Resultados distribuídos	-14.634.098			-7.728.355	14.634.098	-	-7.728.355
Resultado líquido do exercício	<u>35.234.338</u>			-	-35.234.338	<u>17.424.316</u>	<u>17.424.316</u>
	<u>596.989.226</u>	<u>16.899.399</u>	<u>-19.934.464</u>	<u>-7.728.355</u>	<u>-</u>	<u>17.424.316</u>	<u>603.650.122</u>
Número de unidades de participação	<u>78.113.096</u>	<u>2.193.723</u>	<u>-2.575.157</u>				<u>77.731.662</u>
Valor da unidade de participação	<u>7,6426</u>	<u>7,7035</u>	<u>7,7411</u>				<u>7,7658</u>

Para o segundo semestre, estão agendados resgates totalizando 616.662 unidades de participação, com liquidação a 27 de setembro em 2020.

Os rendimentos distribuídos e reinvestidos durante o primeiro semestre de 2020 foram os seguintes:

Data	Rendimento Distribuído		Reinvestimento	
	por U.P.	Valor	em U.P.	Valor
1 de Junho 2020	0,1000	7.728.355	353.266	2.732.619
		<u>7.728.355</u>		<u>2.732.619</u>



3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

A 30 de junho de 2020, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

	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 EU									
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
Actor Taborda	Lisboa	2.015	05-11-1991	2.157.056	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	11.297.015	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	05-06-2020	490.900	05-06-2020	552.300	521.600
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	11.026.085	20-03-2020	8.187.700	20-03-2020	8.438.200	8.312.950
Arquiparque 4	Oeiras	9.283	25-06-1997	13.834.114	20-03-2020	11.268.500	20-03-2020	11.982.700	11.625.600
Arquiparque 5	Oeiras	11.343	18-07-2002	19.360.639	20-03-2020	13.713.500	20-03-2020	14.313.500	14.013.500
Arquiparque 6	Oeiras	3.900	25-05-1997	1.026.652	20-03-2020	1.053.400	20-03-2020	1.063.900	1.058.650
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 Távira	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	14-05-2020	8.969.500	14-05-2020	9.600.100	9.284.800
Benavente 0156	Benavente	1.061	29-12-2011	782.041	25-10-2019	609.400	25-10-2019	688.000	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	769.000	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	8.841.646	08-11-2019	8.393.800	08-11-2019	8.934.900	8.664.350
Campo Grande 46	Lisboa	924	27-12-1991	859.938	14-05-2020	994.000	14-05-2020	1.089.200	1.041.600
Carregado	Alenquer	438	30-04-2007	523.308	06-03-2020	396.000	06-03-2020	407.000	401.500
Casal S. Pedro	Azambuja	167.900	31-12-2010	41.041.965	20-03-2020	39.638.500	20-03-2020	42.171.300	40.904.900
Cascais	Cascais	314	24-06-2004	632.413	28-02-2020	1.115.300	28-02-2020	1.139.100	1.127.200
Castil	Lisboa	110	11-07-2000	64.051	22-05-2020	196.728	22-05-2020	211.000	203.864
Central Park	Oeiras	40.890	08-04-2003	36.738.237	19-09-2019	34.786.961	19-09-2019	36.588.133	33.087.093
Chiado - Galeria	Lisboa	1.644	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	11.102.614	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	06-03-2020	1.196.000	06-03-2020	1.236.000	1.216.000
Emídio Navarro	Coimbra	1.651	29-10-2007	2.034.030	06-03-2020	911.000	06-03-2020	1.016.000	963.500
Espanha	Lisboa	846	18-11-1997	1.116.747	24-01-2020	1.130.828	24-01-2020	1.163.984	1.147.406
Espinho 0285	Espinho	784	29-12-2011	1.147.641	25-10-2019	844.800	25-10-2019	932.000	888.400
Faro	Faro	298	16-12-1987	187.811	08-02-2020	382.000	08-02-2020	405.000	393.500
Feijó	Almada	298	30-09-2001	83.784	28-02-2020	252.400	28-02-2020	260.000	256.200
Floresta Center	Sintra	6.751	20-12-2004	7.658.223	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	7.013.976	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	926.647	20-09-2019	1.448.500	20-09-2019	1.551.500	1.500.000
Galeão Park II	Loures	5.484	09-09-1987	937.132	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	6.034.402	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	1.214.146	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	V. Franca Xira	16.063	19-01-2010	12.175.829	28-02-2020	8.567.000	28-02-2020	8.785.200	8.676.100
Health Club - Miraflores	Oeiras	5.536	18-02-2004	9.862.762	24-04-2020	8.844.600	24-04-2020	9.065.700	8.955.150
Heron	Lisboa	6.591	11-11-1999	12.660.042	20-03-2020	14.614.200	20-03-2020	15.014.200	14.814.200
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



FUNDIMO

Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel	
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	28-02-2020	364.800	28-02-2020	372.400	368.600
Les Palaces	Porto	440	31-05-1999	186.585	12-07-2019	186.700	12-07-2019	191.300	189.000
Lis	Leiria	420	27-01-1992	304.328	28-02-2020	181.400	28-02-2020	183.600	182.500
Lixa	Felgueiras	9.674	19-09-2013	7.204.043	26-06-2020	7.754.000	26-06-2020	7.779.000	7.766.500
Lúisa Todí	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	1.543	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
Maфра - D. João V 0426	Maфра	868	29-12-2011	1.338.020	25-10-2019	859.000	25-10-2019	862.800	860.900
Marquês de Pombal 15	Lisboa	459	28-12-2007	1.109.768	19-07-2019	1.206.200	19-07-2019	1.261.400	1.233.800
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	26-06-2020	7.506.000	26-06-2020	7.836.000	7.671.000
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	Mealhada	1.887	30-04-2007	1.892.244	06-03-2020	795.000	06-03-2020	874.000	834.500
Office Park Carnaxide	Oeiras	9.560	01-10-2002	17.358.995	25-10-2019	11.166.000	25-10-2019	11.279.600	11.222.800
OMNI	Lisboa	8.725	28-01-2013	11.260.552	20-03-2020	14.538.800	20-03-2020	15.649.800	15.094.300
Open	Lisboa	21.650	01-12-1997	36.113.480	24-04-2020	30.979.000	24-04-2020	31.294.700	31.136.850
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	24-01-2020	1.138.100	24-01-2020	1.155.000	1.146.550
Parque Industrial do Passil	Alcochete	14.377	15-11-2002	8.566.014	24-01-2020	6.756.000	24-01-2020	7.305.000	7.030.500
Parque Oceano	Oeiras	2.800	29-12-1994	2.245.282	24-04-2020	3.362.200	24-04-2020	3.375.500	3.368.850
Parque S Joao - Porto 0374	Porto	125	28-02-2013	317.249	25-10-2019	283.300	25-10-2019	313.000	298.150
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 Carlton	Funchal	32.037	29-05-2015	32.138.969	20-03-2020	31.860.000	20-03-2020	32.400.000	32.130.000
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	Porto de Mós	922	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	30-08-2019	2.531.900	30-08-2019	2.628.500	2.580.200
Primolisboa	Lisboa	3.020	02-05-1994	5.638.099	24-01-2020	5.012.333	24-01-2020	5.123.539	5.067.936
Queijas	Oeiras	1.926	18-10-2007	3.219.061	21-02-2020	3.460.000	21-02-2020	3.576.000	3.518.000
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	5.171.890	20-09-2019	7.013.600	20-09-2019	7.417.900	7.215.750
Rego D Agua	Leiria	1.916	29-10-2007	1.940.126	28-02-2020	1.345.000	28-02-2020	1.422.200	1.383.600
Régua	Peso da Régua	5.026	19-09-2013	5.801.183	26-06-2020	5.830.000	26-06-2020	5.850.000	5.840.000
República 35	Lisboa	10.722	29-07-1994	16.412.544	06-03-2020	17.588.900	06-03-2020	18.588.200	18.088.550
S.Sebastião-Ericeira	Maфра	971	29-10-2007	1.436.455	06-03-2020	1.070.000	06-03-2020	1.124.000	1.097.000
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	19.890.239	24-04-2020	13.582.500	24-04-2020	15.368.800	14.475.650
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	343	30-04-2007	376.551	06-03-2020	313.000	06-03-2020	360.000	336.500
Setubal - Camarinha	Setúbal	286	30-04-2007	429.257	06-03-2020	308.000	06-03-2020	326.000	317.000
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	36.939.442	28-02-2020	33.244.000	28-02-2020	33.579.000	33.411.500
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	Marinha Grande	551	29-10-2007	652.611	06-03-2020	419.000	06-03-2020	438.000	428.500
142 NÃO ARRENDADAS									
1º d Maio-Portalegre	Portalegre	226	29-10-2007	156.951	24-01-2020	97.000	24-01-2020	98.000	97.500
Actor Taborda	Lisboa	1.876	29-03-2005	2.212.195	16-09-2019	2.429.700	16-09-2019	2.586.600	2.347.297
Altejo	Lisboa	265	30-09-1999	215.874	08-11-2019	209.000	08-11-2019	224.100	216.550
Amadeu Souza Cardoso	Oeiras	1.009	06-03-1998	1.080.294	05-06-2020	986.100	05-06-2020	1.006.900	996.500
Arquiparque 1	Oeiras	970	27-12-2007	1.454.218	20-03-2020	1.088.600	20-03-2020	1.119.400	1.104.000
Arquiparque 6	Oeiras	360	25-06-1997	100.243	20-03-2020	97.200	20-03-2020	97.200	97.200
Atlas IV	Oeiras	1.110	30-01-2002	1.746.245	14-05-2020	1.319.400	14-05-2020	1.368.800	1.344.100
Braga - Fonte Mundo	Braga	450	30-04-2007	713.951	15-11-2019	284.838	15-11-2019	296.557	290.698
Central Park	Oeiras	6.935	28-11-2019	713.958	19-09-2019	1.629.248	19-09-2019	1.685.569	713.957



FUNDIMO

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel	
	Chiado - Galeria	Lisboa	830	13-09-2006	2.126.686	08-11-2019	1.960.200	08-11-2019	2.264.200	2.112.200
	Chiado Parqueamento	Lisboa	14.283	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	96	11-12-1991	125.167	28-02-2020	192.200	28-02-2020	220.800	206.500
	Duarte Pacheco	Leiria	774	29-10-2007	938.744	06-03-2020	267.000	06-03-2020	301.000	284.000
	Entroncamento	Entroncamento	782	30-04-2007	841.253	06-03-2020	281.100	06-03-2020	306.800	293.950
	Espanha	Lisboa	106	18-11-1997	76.103	24-01-2020	54.052	24-01-2020	55.900	54.976
	Galeão Park I	Loures	1.448	24-06-2004	328.869	20-09-2019	434.400	20-09-2019	511.100	472.750
	Granja - Vialonga	V. Franca Xira	3.352	19-01-2010	2.540.831	28-02-2020	1.837.500	28-02-2020	1.893.000	1.865.250
	Les Palaces	Porto	240	31-05-1999	233.747	12-07-2019	197.000	12-07-2019	206.400	201.700
	Marina Forum	Funchal	1.830	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	3.046	28-12-2007	8.069.691	19-07-2019	8.395.900	19-07-2019	8.827.000	8.611.450
	Palmeira	Porto	378	07-02-1992	583.376	25-10-2019	453.184	25-10-2019	490.000	471.592
	Parque Oceano	Oeiras	992	29-12-1994	737.486	24-04-2020	993.800	24-04-2020	1.029.300	1.011.550
	Pataias - Armazém	Alcobaça	8.773	05-09-2005	3.478.288	24-01-2020	1.537.000	24-01-2020	1.581.500	1.559.250
	Setúbal - Av. Angola	Setúbal	401	30-04-2007	691.804	06-03-2020	377.000	06-03-2020	427.000	402.000
	Sub Total				653.276.273		604.687.597		631.988.208	614.633.144

	Quant.	Moeda	Juros decorridos	V. global
7 – LIQUIDEZ				
7.1. À VISTA				
712 DEPÓSITOS À ORDEM				
Conta D.O. CGD 0.00%		EUR	-	487.856
Conta D.O. CGD		EUR	-	108.864
8 – EMPRÉSTIMOS				
81 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS				
CGD 1.5% 20200609		EUR	-152	-10.152
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR				
9.1 VALORES ATIVOS				
914 RENDAS EM DÍVIDA				
Rendas em dívida		EUR		21.138.106
915 OUTROS				
Outros		EUR		3.317.239
9.2 VALORES PASSIVOS				
924 CAUÇÕES				
Cauções		EUR		-5.786.812
925 RENDAS ADIANTADAS				
Rendas adiantadas		EUR		-3.115.356
926 OUTROS				
Outros		EUR		-27.122.767
Sub Total			-152	-10.983.022
Valor líquido global do fundo (VLGF):				603.650.122

Em 30 de junho de 2020, 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 primeiro semestre de 2020 foi o seguinte:

	31-12-2019	Aumentos	Reduções	30-06-2020
Depósitos à ordem	2.444.785			596.720
	2.444.785	-	-	596.720

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 2020 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 - Armazenagem, Dist. e Logística, Lda.	2.091.827	-	2.091.827
Euro-Atlântica - Gestão Hoteleira S.A.	1.467.871	-	1.467.871
HP Health Clubs Portugal, S.A.	1.329.845	-	1.329.845
EFACEC Engenharia e Sistemas, S.A.	1.271.506	-	1.271.506
SIDES, S.A.	1.223.603	-	1.223.603
Urbanos - Supply Chain, S.A.	1.106.263	-	1.106.263
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
Plásticos Injecção Molding, Lda	479.537	-	479.537
SCS IMO - Actividades Imobiliárias, Lda	470.562	-	470.562
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 Eng. e Gestão, S.A.	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
Diversos	501.785	-	501.785
Turcifal	-	1.500.000	1.500.000
Central Park	-	120.247	120.247
	<u>19.800.232</u>	<u>1.620.247</u>	<u>21.420.479</u>

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No primeiro semestre de 2020 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2019	Reforços	Anulações	Outros	30-06-2020
Rendas vencidas	19.520.203	255.208	-62.641	-	19.712.770
Condomínios vencidos	89.694	-	-2.233	-	87.462
Outros devedores	1.500.000	120.247	-	-	1.620.247
	<u>21.109.897</u>	<u>375.455</u>	<u>-64.874</u>	<u>-</u>	<u>21.420.479</u>
Provisões acumuladas	1.077.829	132.390	-10.890	85.638	1.284.967
	<u>22.187.726</u>	<u>507.845</u>	<u>-75.764</u>	<u>85.638</u>	<u>22.705.446</u>

De acordo com a política de provisionamento do Fundo, é constituída provisão pela totalidade das dívidas relativas aos contratos de arrendamento no âmbito dos quais existam dívidas com antiguidade superior a 3 meses.



Ao abrigo do regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda, o Fundo concedeu moratórias nos meses de abril a julho de 2020, cujo valor ascende a 1.049.975 euros (0,17% do valor do fundo) em 30 de junho de 2020, não tendo sido constituída provisão específica para este fim.

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 2020 e 2019 foram os seguintes:

	30-06-2020	30-06-2019
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	540.785	546.507
Imposto do selo (verba 29)	150.406	143.639
Imposto do selo sobre comissão de gestão	98.531	107.963
Imposto do selo sobre comissão de depósito	12.045	13.198
Imposto do selo - Arrendamento (verba 2)	8.261	25.695
	<u>810.028</u>	<u>837.002</u>

**13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS**

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	30-06-2020	30-06-2019
Operações a prazo venda de imóveis		
Opções sobre imóveis	79.904.079	75.149.369
Valores cedidos em garantia	30.613	30.613
Valores recebidos em garantia	6.707.934	6.864.335
	<u>86.642.626</u>	<u>82.044.317</u>

Em 30 de junho de 2020, 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 2020 e 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2020	30-06-2019
Devedores por rendas vencidas		
Rendas em contencioso	14.027.907	13.672.118
Rendas vencidas	7.233.007	6.680.871
	<u>21.260.914</u>	<u>20.352.989</u>
Outras contas de devedores		
Turcifal	1.500.000	1.500.000
Notas de débito	314.831	345.877
Condomínios	8.096	10.677
Cauções	159	159
Outros	5.000	5.000
	<u>1.828.086</u>	<u>1.861.713</u>
	<u>23.089.000</u>	<u>22.214.702</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ATIVOS

Em 30 de junho de 2020 e 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2020	30-06-2019
Acréscimos de proveitos		
De ativos imobiliários		
Construções		
Central Park	445 232	-
	<u>445 232</u>	<u>-</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Comissões de intermediação	393 773	467 381
Seguros	304 337	195 121
Reparação	32 358	25 891
Honorários	14 927	13 436
Condomínio	5 702	286 563
Beneficiação	3 162	714
Outros	1 020	1 464
	<u>755 279</u>	<u>990 570</u>
	<u>1 200 511</u>	<u>990 570</u>

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 30 de junho de 2020 e 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2020	30-06-2019
Rendimentos a Pagar a Participantes	<u>52.664</u>	<u>52.178</u>
Outras Contas de Credores		
Estado e outros entes públicos		
IVA	234.167	156.567
Imposto s/rendimento	3.785	1.082
Outros valores a pagar		
Fornecedores	348.847	397.928
Caução de comandos	2.923	2.923
Credores diversos	7.519	7.519
	<u>597.241</u>	<u>566.019</u>
Empréstimos Não Titulados	<u>10.000</u>	<u>21.500.000</u>
	<u>659.905</u>	<u>22.118.197</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 2020 e 2019 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 1.5% 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 2020 e 2019, o Fundo tinha utilizado 10.000 euros e 21.500.000 euros, respetivamente.

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVOS

Em 30 de junho de 2020 e 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2020	30-06-2019
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	152	49.215
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	421.464	402.459
Imposto do Selo (Verba 29)	75.456	72.633
Comissão de Depósito	51.524	49.200
Taxa de supervisão	15.695	15.108
Outros custos a pagar		
IMI	1.258.428	1.288.025
Condomínio	986.482	68.672
Seguros	171.583	48.260
Honorários Diversos	134.295	93.746
Avaliação Ativos Imobiliários	89.510	58.482
Coordenação, Gestão, Fiscalização e Segurança HST	81.445	62.364
Vigilância e Segurança	60.584	16.733
Certificação Energética	30.581	-
Taxa Majoração CMVM	23.090	22.575
Auditoria	20.795	20.738
Comissões Diversas	3.519	6.599
	<u>3.424.603</u>	<u>2.274.809</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	3.116.750	3.510.649
Cauções	5.785.417	5.237.098
Condomínios	-	126
	<u>8.902.167</u>	<u>8.747.873</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	164.304	138.548
Opções de compra	12.828	-
	<u>177.132</u>	<u>138.548</u>
	<u>12.503.902</u>	<u>11.161.230</u>

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

Em 30 de junho de 2020 e 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2020	30-06-2019
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários:		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	6.919.242	9.856.163
Ganhos na alienação de construções	970.940	104.683
	<u>7.890.182</u>	<u>9.960.846</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários:		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-5.850.769	-7.712.550
Perdas na alienação de construções	-19.890	-3.784
	<u>-5.870.659</u>	<u>-7.716.334</u>
	<u>2.019.523</u>	<u>2.244.512</u>

19. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de junho de 2020 e 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2020	30-06-2019
Rendas		
Rendas de construções	20.658.628	18.216.464
Exploração Parque Chiado	470.736	681.092
Exploração Central Park	366.984	-
Outros	457.994	377.155
	<u>21.954.342</u>	<u>19.274.711</u>

20. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Em 30 de junho de 2020 e 2019 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 2020 e 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2020	30-06-2019
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Arrendamento imóveis	69.016	78.545
Transação imóveis	-	28.598
Outras	4.807	12.526
	<u>73.823</u>	<u>119.669</u>
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	2.463.269	2.309.951
Comissão de depositário	301.133	282.390
Taxa de supervisão	94.003	89.082
Comissão de garantia	695	265
Outras	41.282	28.053
	<u>2.900.382</u>	<u>2.709.741</u>
	<u>2.974.205</u>	<u>2.829.410</u>

**22. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Em 30 de junho de 2020 e 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2020	30-06-2019
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	1.262.803	1.096.150
Seguros	182.373	165.370
Vigilância e Segurança	146.485	85.208
Avaliação dos Ativos Imobiliários - Reavaliações	127.589	114.195
Eletricidade	112.957	183.856
Coordenação, Gestão e Fiscalização	108.868	62.364
Honorários	103.112	159.635
Reparação	69.172	46.988
Certificação Energética	31.497	8.303
Conservação	29.724	53.691
Auditoria	20.795	20.738
Gás	11.274	20.556
Gestão e Administração de Imóveis	10.500	-
Higiene e Limpeza	9.515	11.669
Água	8.763	24.184
Outros	6.469	61.372
	<u>2.241.896</u>	<u>2.114.279</u>

23. PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

Em 30 de junho de 2020 e 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2020	30-06-2019
Ganhos Extraordinários	<u>9.290</u>	<u>10.831</u>
Ganhos de Exercícios Anteriores	<u>18.450</u>	<u>616.912</u>
Outros Ganhos Eventuais	<u>-</u>	<u>5.840</u>
	<u>27.740</u>	<u>633.583</u>

O valor referente a Ganhos de Exercícios Anteriores do primeiro semestre de 2019 diz respeito essencialmente, à devolução de Imposto do Selo sobre Financiamentos referente aos anos de 2016 e 2017, no valor de 413.927 euros e 195.800 euros, respetivamente.

24. EVENTOS CONTINGENTES – COVID -19

Na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da sociedade gestora do Fundo tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, passando a atividade a ser desenvolvida no edifício sede e em regime de teletrabalho.

Os peritos avaliadores consideram que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência foram realizadas tendo por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia.



Para gestão do Fundo, e tendo presente informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes da pandemia não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.



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 30 de junho de 2020 (que evidencia um total de 639 519 375 euros e um total de capital do fundo de 603 650 122 euros, incluindo um resultado líquido de 17 424 316 euros), a demonstração de 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 2020 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.

Ênfase

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e na nota 24 do anexo às demonstrações financeiras, na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, sendo que continuará a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes da pandemia não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo. Tendo em atenção que os peritos avaliadores salientam que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência tiveram por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera ainda que, tendo presente a informação

disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do n.º 1 do artigo 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

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	
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 de 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 às demonstrações financeiras, 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.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (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 dois 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; (iv) Verificação dos eventuais impactos da Pandemia do Covid-19.
2. Reconhecimento do rédito	
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.	Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das rendas: (i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilísticos; (ii) Verificação global das rendas contabilizadas. Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das vendas: (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	
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.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (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) 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 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 primeiro mandato que correspondeu ao exercício de 2015, para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2019 e para um terceiro mandato compreendido entre 2020 e 2023.
- (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 28 de agosto 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 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, 28 de agosto de 2020



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