



# Fundo de Investimento Imobiliário **FUNDIMO**

**RELATÓRIO E CONTAS 2020**



**Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.**

Sede Social: Av. João XXI, 63 - 1000-300 Lisboa - Capital Social € 9.300.000 - CRL de Lisboa e contribuinte 502 454 563



## ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

No ano de 2020, a economia mundial registou uma contração significativa em consequência da pandemia COVID-19. Com efeito, o Fundo Monetário Internacional (FMI) estima que, após um crescimento de 2,8% em 2019, o PIB real global tenha evidenciado uma contração de 4,4% em 2020. De acordo com estas perspetivas, tanto o crescimento do agregado de países desenvolvidos (que deverá ter passado de 1,7% em 2019 para -5,8% em 2020) como o de emergentes (de 3,7% em 2019 para -3,3% em 2020) foi impactado pela crise sanitária mundial e pelas respetivas medidas de confinamento que, por sua vez, acarretaram uma supressão alargada de atividades. No que concerne à evolução de preços, a inflação observou um abrandamento considerável, particularmente no bloco desenvolvido, devido ao efeito negativo da pandemia na procura de diversos setores, em especial, dos serviços.

	Indicadores Económicos					
	Taxas de variação em %, exceto taxa de desemprego					
	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
<b>Global</b>	<b>2,8</b>	<b>-4,4</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>EUA</b>	<b>2,2</b>	<b>-4,3</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>3,7</b>	<b>8,9</b>
União Europeia <sup>(a)</sup>	1,5	-7,4	1,4	0,7	6,7	7,7
<b>Área Euro</b>	<b>1,3</b>	<b>-7,8</b>	<b>1,2</b>	<b>0,3</b>	<b>7,5</b>	<b>8,3</b>
Alemanha	0,6	-5,6	1,4	0,4	3,1	4,0
França	1,5	-9,4	1,3	0,5	8,5	8,5
Espanha	2,0	-12,4	0,8	-0,2	14,1	16,7
Itália	0,3	-9,9	0,6	-0,1	10,0	9,9
<b>Reino Unido</b>	<b>1,5</b>	<b>-9,8</b>	<b>1,8</b>	<b>0,8</b>	<b>3,8</b>	<b>5,4</b>
<b>Japão</b>	<b>0,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>2,4</b>	<b>3,3</b>
<b>Rússia</b>	<b>1,3</b>	<b>-4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>3,2</b>	<b>4,6</b>	<b>5,6</b>
<b>China</b>	<b>6,1</b>	<b>1,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>
<b>Índia</b>	<b>4,2</b>	<b>-10,3</b>	<b>4,8</b>	<b>4,9</b>	n.d.	n.d.
<b>Brasil</b>	<b>1,1</b>	<b>-5,8</b>	<b>3,7</b>	<b>2,7</b>	<b>11,9</b>	<b>13,4</b>

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

Fonte: FMI, World Economic Outlook, outubro 2020; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Especificamente, as projeções de outubro da referida instituição apontavam para que a atividade económica dos EUA, após ter crescido 2,2% em 2019, contraísse 4,3% em 2020. Porém, de acordo com os dados oficiais entretanto divulgados, do *Bureau of Economic Analysis*, a contração, apesar de ter sido significativa, foi de menor magnitude, ficando nos 3,5%. Com o objetivo de amenizar as consequências económico-sociais da pandemia, o governo americano aprovou um conjunto de medidas fiscais num valor superior a 3 biliões de dólares, as quais incluem, entre outras, transferências diretas para as famílias e o alargamento da abrangência e aumento dos beneficiários de subsídio de desemprego. No que respeita ao mercado de trabalho, de acordo com os dados oficiais do *Bureau of Labor Statistics*, denotou-se uma deterioração significativa, com a taxa de desemprego a subir de 3,5% em fevereiro, o mínimo em 50 anos, para quase 15% em abril, o máximo histórico, tendo posteriormente verificado uma trajetória descendente, situando-se no final do ano a 6,7%. Esta dinâmica encontrava-se perspetivada pelo FMI, que estimava um aumento da taxa média anual de 3,7% em 2019 para 8,9% em 2020. Por seu turno, segundo as projeções



do FMI, a inflação apresentou um abrandamento, ao ter descido de 1,8% em 2019 para 1,5% em 2020. Perante este contexto, conjuntamente com a necessidade de repor o normal funcionamento dos mercados financeiros, motivou a que a Reserva Federal Americana (*Fed*) procedesse à implementação de várias medidas de cariz acomodatório. De entre estas, destacaram-se o corte das taxas diretas para o limite mínimo efetivo, a compra avultada de obrigações do tesouro e de títulos com dívida hipotecária como colateral, a criação de linhas de cedência de liquidez e de concessão de crédito e, também, a adoção de um objetivo de inflação média.

### Indicadores Económicos da União Europeia e Área Euro

Taxas de variação em %, exceto onde indicado

	União Europeia		Área Euro	
	2019	2020	2019	2020
<b>PIB real</b>	<b>1,5</b>	<b>-7,4</b>	<b>1,3</b>	<b>-7,8</b>
Consumo privado	1,6	-8,2	1,3	-8,7
Consumo público	2,0	2,1	1,9	1,9
Formação Bruta de Capital Fixo	5,7	-10,3	5,8	-11,2
Exportações	2,7	-11,3	2,5	-11,5
Importações	3,8	-10,0	3,9	-10,1
Inflação	1,4	0,7	1,2	0,3
Taxa de desemprego (em %)	6,7	7,7	7,5	8,3
Saldo orçamental (em % do PIB)	-0,5	-8,4	-0,6	-8,8

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Na Área Euro, as perspetivas de outono da Comissão Europeia indicavam uma contração da atividade em 2020 mais acentuada do que a dos EUA, de 7,8%, após ter crescido 1,3% em 2019. O *Eurostat*, a entidade oficial de estatística da região, estimou uma queda de 6,8% em 2020. Para o pior desempenho económico desta região contribuiu a implementação de medidas de confinamento consideravelmente mais restritivas. Perante este enquadramento, os governos dos Estados-membros executaram um conjunto de políticas fiscais expansionistas, as quais foram coadjuvadas pelas das instituições supranacionais, tendo-se destacado a aprovação do fundo de recuperação europeu, “*Next Generation EU*”, no montante de 750 mil milhões de euros. No que respeita ao mercado de trabalho, este foi suportado por programas de retenção de emprego aplicados em vários países, permitindo que o aumento da taxa de desemprego fosse inferior ao verificado nos EUA (desde fevereiro, período pré-crise, aumentou 1,1 pontos percentuais, situando-se a 8,3% em dezembro de 2020, segundo os dados oficiais do *Eurostat*). As perspetivas da Comissão Europeia também indicavam uma subida moderada, de 7,5% em 2019 para 8,3% em 2020. Relativamente à inflação, esta foi particularmente impactada pela crise económica, situando-se em território negativo desde agosto até dezembro, de acordo com a informação oficial do *Eurostat*. Esta descida também se encontrava perspetivada pela Comissão Europeia. Neste contexto, o Banco Central Europeu (BCE) procedeu a um incremento substancial do grau acomodatório da política monetária. De entre as várias medidas anunciadas, salientaram-se (i) a criação do programa de compra de ativos para resposta à emergência pandémica (conhecido pela sigla em inglês *PEPP*), dotado de elevada flexibilidade no ritmo mensal de aquisições, nas jurisdições dos emitentes e no tipo de obrigações adquiridas, (ii) o aumento do programa de compra de ativos em 120 mil milhões de euros e (iii) as condições significativamente mais favoráveis para as operações de refinanciamento de prazo alargado direcionadas (vulgo *TLTRO-III*).



Para a economia portuguesa, as perspetivas de outono da Comissão Europeia apontavam para uma contração mais significativa em 2020 que a da maioria dos Estados-membros, com uma queda do PIB real de 9,3%, após ter registado um crescimento de 2,2% em 2019. No entanto, segundo o instituto nacional de estatística, a quebra, apesar de ter sido bastante acentuada, foi menor, tendo-se fixado a 7,6%. Esta evolução deriva da maior relevância para a atividade económica de setores mais impactados pelo confinamento, tais como os ligados ao turismo. No que diz respeito do mercado de trabalho, à semelhança de outros países europeus, a deterioração foi atenuada pelas medidas de retenção de emprego, embora se tenha observado uma subida da taxa de desemprego. No que se refere à inflação, esta prolongou a trajetória de abrandamento significativo, influenciada, em especial, pela evolução negativa dos preços da energia.

### Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas em %, exceto onde indicado

	2018	2019	2020
<b>PIB real</b>	<b>2,8</b>	<b>2,2</b>	<b>-9,3</b>
Consumo privado	2,6	2,4	-7,9
Consumo público	0,6	0,7	1,0
Formação Bruta de Capital Fixo	6,2	5,4	-10,2
Exportações	4,1	3,5	-21,0
Importações	5,0	4,7	-15,6
Inflação	1,2	0,3	-0,1
Taxa de desemprego (em %)	7,1	6,5	8,0
Saldo orçamental (em % do PIB)	-0,3	0,1	-7,3
Dívida Pública (em % do PIB)	122	117	135

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Por fim, de acordo com as projeções do FMI, as economias emergentes, quando comparadas com as do bloco desenvolvido, deverão ter registado uma contração menor da atividade em 2020, de 3,3%, após terem evidenciado um crescimento de 3,7% em 2019. Perante este enquadramento e dada a inflação controlada, os bancos centrais dos países do bloco emergente adotaram também uma política monetária consideravelmente mais acomodatória, com várias destas autoridades monetárias a terem introduzido programas de compra de ativos, tais como o da Índia, o da África do Sul, o da Hungria e o da Polónia. Importa realçar, no entanto, a dinâmica da atividade da China, que se destacou pela positiva, ao ter evidenciado um crescimento de 2,3% em 2020, segundo o *China National Bureau of Statistics*. O melhor comportamento económico deste país, que constituiu o primeiro a ser afetado pela pandemia, poderá refletir a maior eficácia no controlo das infeções e das políticas de estímulo implementadas.

## MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Na área de escritórios, e a partir de março, registou-se uma forte redução da procura quer para possíveis expansões quer para possíveis mudanças. O teletrabalho ganhou relevância, provocando um direcionamento para uma cultura híbrida e um aumento da taxa de desocupação, assim como a suspensão de um número significativo de novos projetos que estavam na iminência de avançar, e que pretendiam dar resposta à elevada procura que se registava até então.



No setor do retalho, os confinamentos e consequentes limitações laterais, levaram ao fecho da maioria dos espaços tendo-se instalado enormes dúvidas e receios neste setor. Apesar de muitos operadores terem procurado inovar com novas formas de realizar comércio, apostando nomeadamente no on-line, este redirecionamento não supriu, na grande maioria dos casos, a redução física de Clientes, nacionais e estrangeiros.

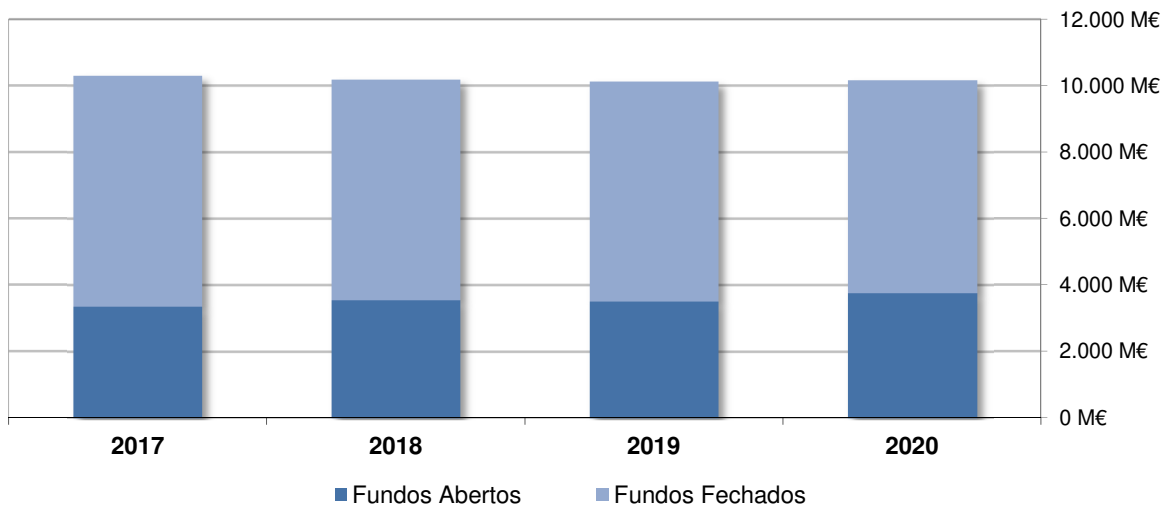
No que concerne à habitação, correlacionadas as limitações referentes a visitas, com um clima de grande volatilidade e incerteza, o número de transações sofreu uma forte redução. Neste contexto, assinala-se que, relativamente ao arrendamento, principalmente nos grandes centros urbanos, registou-se uma acentuada transformação de unidades direcionadas para o alojamento de curta duração para o arrendamento de longa duração, com consequente redução dos preços das rendas.

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 vendedores e compradores continuam na expectativa sobre a evolução do quadro económico.

Por sua vez, e não obstante as elevadas dúvidas que pairam sobre a economia, os setores hoteleiro, pela redução de turistas, e o retalho, pelo impacto da lei das moratórias, sofreram uma diminuição de interesse e alargamento das yields.

## MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2020, o somatório dos valores dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 10.161,7 milhões de euros (M€), o que traduz um crescimento de 40M€ face ao final de 2019.



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas 31 de dezembro de 2020

Analisando o ano de 2020, verifica-se que a totalidade do investimento se encontrava aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 77% em construções acabadas, 14% em terrenos e 9% em projetos de construção. Numa análise setorial, conclui-se que estes imóveis se enquadravam predominantemente no sector dos serviços (38%), do comércio (24%) e habitacional (14%).

No final do ano, existiam 196 fundos imobiliários em atividade, menos 11 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 66% do mercado, destacando-se a Interfundos com uma quota de 12,5%, a Square AM com uma quota de 11,3%, a Caixa Gestão de Ativos com uma quota de 9,2% e a GNB Real Estate com uma quota de 6,3%.



## ATIVIDADE DO FUNDO

### Caracterização

O Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo iniciou a sua atividade em 25 de Maio de 1987, tendo por objetivo proporcionar aos seus participantes o acesso a uma carteira diversificada de ativos imobiliários, com vista à obtenção de rendimentos semestrais associados à rendibilidade de médio e longo prazo do mercado imobiliário.

O seu património é composto predominantemente por prédios urbanos ou frações autónomas enquadrados no mercado de arrendamento e de compra e venda, destinados ao sector do comércio e serviços, situados no território nacional,

### Estratégia de investimento

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, já em ambiente pandémico, concretizou-se uma operação de venda no valor de 8,4 milhões de euros (com mais valia), de um ativo localizado na Zona de Oeiras, e não se tendo registado qualquer aquisição.

No o segundo semestre, realizaram-se diversas vendas com mais e menos valias, e manteve-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 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 do subsequente agravamento da pandemia no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

### Avaliação do desempenho

No final de 2020, o Fundo evidenciava um Ativo Imobiliário de 600.132.394 euros e um valor líquido global de 609.372.585 euros. Os Proveitos totalizaram 61.486.142 euros, sendo 41.571.604 euros de Rendas, 17.996.840 euros de ganhos com imóveis e 1 793 412 euros de reversões de ajustamentos e provisões. Os Custos ascenderam a 28.560.507 euros, sendo 14.573.874 euros de perdas com imóveis. O Resultado Líquido do exercício ascendeu a 32.925.635 euros, correspondendo a uma rendibilidade anual de 5,58%.

Em 31 de dezembro de 2020, o capital do fundo encontrava-se repartido por 77.472.615 unidades de participação do Fundo, detidas por 14.491 participantes.



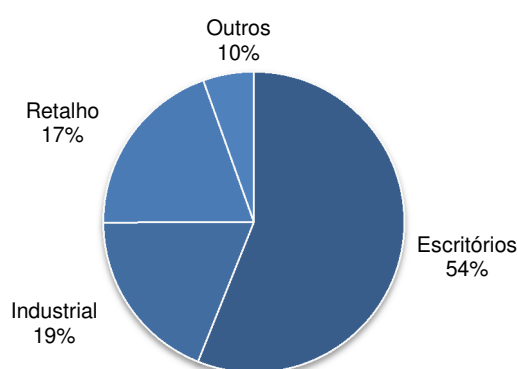
## Demonstração do Património

Valores em euros

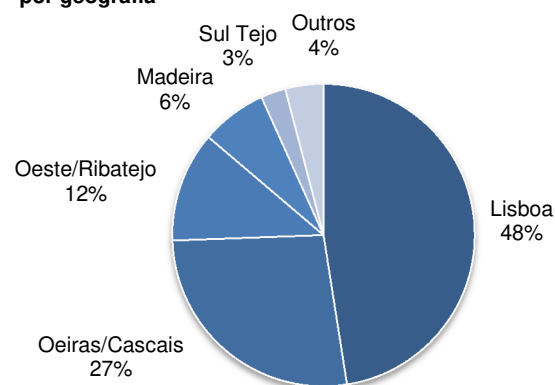
	2017	2018	2019	2020
Valores Imobiliários	627.779.445	609.945.900	619.672.984	600.132.394
Saldos Bancários	7.921.027	390.112	2.444.785	22.426.872
Outros Ativos	23.146.495	23.041.385	22.698.326	22.529.529
Total de Ativos	658.846.967	633.377.397	644.816.095	645.088.795
Passivo	93.833.838	77.831.367	47.826.869	35.716.210
Valor Líquido de inventário	565.013.129	555.546.030	596.989.226	609.372.585

## 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	609.372.585,47 €	77.472.615	7,8657 €	5,58 %	1

A rendibilidade e a classe de risco referem-se aos últimos 12 meses. Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP).

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

*valores em euros*

	2017	2018	2019	2020
<b>Proveitos</b>	58.252.316	54.241.947	61.125.472	61.486.142
<b>Custos</b>	34.847.634	28.110.088	25.891.134	28.560.507
<b>Resultado Líquido</b>	23.404.682	26.131.859	35.234.338	32.925.635

<b>Alguns custos suportados pelo fundo</b>	2017	2018	2019	2020
- Impostos	1.819.453	1.479.980	1.629.665	1.625.878
- Comissão de Gestão	4.658.037	4.619.271	4.740.752	4.975.304
- Comissão de Depósito	569.442	564.703	579.554	608.228
- Taxa de Supervisão	177.823	176.001	181.082	188.880
- Custos de Auditoria	41.820	49.620	41.820	41.820

<b>Custos suportados pelos participantes</b>	2017	2018	2019	2020
- Comissões de Subscrição	7.178	0	155.375	121.598
- Comissões de Resgate	230.602	84.284	200.037	223.793

<b>Rendimentos</b>	2017	2018	2019	2020
- Distribuições semestrais	12.208.290	11.467.821	11.468.149	15.453.516

Lisboa, 23 de fevereiro de 2021

  
\_\_\_\_\_  
Tiago Ravara Marques  
\_\_\_\_\_  
Paula Cristina Geada





## BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO								PASSIVO				
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020				2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2020	2019
ATIVOS IMOBILIÁRIOS								CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos		-	-	-	-	-	61	Unidades de Participação	2	386.433.338	389.628.058
32	Construções	1 e 3	632.886.378	60.715.005	-93.468.989	600.132.394	619.672.984	62	Variações Patrimoniais	2	181.988.477	183.882.517
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	23.478.651	2.878.411
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-15.453.516	-14.634.098
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	32.925.635	35.234.338
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>632.886.378</b>	<b>60.715.005</b>	<b>-93.468.989</b>	<b>600.132.394</b>	<b>619.672.984</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>609.372.585</b>	<b>596.989.226</b>
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
OBRIGAÇÕES:								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS				
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	20.506.177	21.109.897
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas	11	1.177.046	1.077.829
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>21.683.223</b>	<b>22.187.726</b>
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-					
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-					
26	Outros títulos		-	-	-	-	-					
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>					
CONTAS DE TERCEIROS								CONTAS DE TERCEIROS				
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
412	Devedores por rendas vencidas	8 e 14	19.871.293	-	-	19.871.293	20.581.021	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	16	52.931	52.396
413+...+419	Outras Contas de Devedores	8 e 14	1.904.258	-	-	1.904.258	1.660.677	423	Comissões e outros encargos a Pagar	16	15.744	-
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>21.775.551</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.775.551</b>	<b>22.241.698</b>	424+...+429	Outras Contas de Credores	16	1.011.993	528.583
DISPONIBILIDADES								TOTAL DOS VALORES A PAGAR				
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	22.426.872	-	-	22.426.872	2.444.785	432	Empréstimos Não Titulados	16	-	14.000.000
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>1.080.668</b>	<b>14.580.979</b>
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>22.426.872</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.426.872</b>	<b>2.444.785</b>					
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
51	Acréscimos de proveitos	15	373.468	-	-	373.468	-	53	Acréscimos de Custos	17	2.973.108	2.101.345
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Proveito Diferido	17	9.576.858	8.835.082
58	Outros acréscimos e diferimentos	15	380.510	-	-	380.510	456.628	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	17	402.353	121.737
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
	<b>TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS</b>		<b>753.978</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>753.978</b>	<b>456.628</b>		<b>TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS</b>		<b>12.952.319</b>	<b>11.058.164</b>
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>677.842.779</b>	<b>60.715.005</b>	<b>-93.468.989</b>	<b>645.088.795</b>	<b>644.816.095</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>645.088.795</b>	<b>644.816.095</b>
	Total do N° de Unidades de Participação	2				<b>77.472.615</b>	<b>78.113.096</b>		Valor Unitário da Unidade de Participação	2	<b>7,8657</b>	<b>7,6426</b>

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

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

*(Montantes expressos em Euros)*

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020	2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020	2019
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
	<b>JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:</b>					<b>JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:</b>			
711+...+718	De Operações Correntes	20	48.324	565.151	812	Da Carteira de Títulos e Participações	-	-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes	-	-	-
	<b>COMISSÕES</b>				819	De Operações Extrapatrimoniais	-	-	-
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-		<b>RENDIMENTO DE TÍTULOS</b>			
723	Em Ativos Imobiliários	21	138.272	258.364	822+...+825	Da carteira de títulos e participações	-	-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	21	5.871.108	5.563.156	828	De outras operações correntes	-	-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais	-	-	-
	<b>PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS</b>					<b>GANHOS OPER. FINAN. e ATIV. IMOBILIÁRIOS</b>			
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações	-	-	-
733	Em Ativos Imobiliários	18	14.528.157	13.583.407	833	Em Ativos Imobiliários	18	17.996.840	19.143.415
731+738	Outras, de Operações Correntes	18	45.717	5.681	831+838	Outros, em Operações Correntes	-	-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais	-	-	-
	<b>IMPOSTOS</b>					<b>REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES</b>			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	11.609	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	1.590.661	599.273
7412+7422	Impostos Indiretos	12	1.614.270	1.629.665	852	De Provisões para Encargos	11	202.751	175.227
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	19	41.571.604	39.647.000
	<b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b>				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		18	1
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	986.940	284.052		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>		<u>61.361.874</u>	<u>59.564.916</u>
752	Provisões para Encargos	11	301.968	175.227					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	22	4.837.731	3.820.959		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		89.930	5.219	881	Recuperação de Incobráveis	-	-	-
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>		<u>28.474.026</u>	<u>25.890.881</u>	882	Ganhos Extraordinários	23	9.290	10.845
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	23	18.450	1.500.944
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	23	96.528	48.767
782	Perdas extraordinárias		4.895	-		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>		<u>124.268</u>	<u>1.560.556</u>
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-					
784+...+788	Outras perdas eventuais		81.586	253		<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt;0)</b>		-	-
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>		<u>86.481</u>	<u>253</u>		<b>TOTAL</b>		<u>61.486.142</u>	<u>61.125.472</u>
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt;0)</b>		<u>32.925.635</u>	<u>35.234.338</u>	66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt;0)</b>		-	-
	<b>TOTAL</b>		<u>61.486.142</u>	<u>61.125.472</u>		<b>TOTAL</b>		<u>61.486.142</u>	<u>61.125.472</u>
	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		37.787	1.560.303
	Resultados de Ativos Imobiliários		40.668.005	41.442.906		Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		32.937.244	35.234.338
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-		Resultados Líquidos do Período		32.925.635	35.234.338
	Resultados Correntes		32.887.848	33.674.035					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

*(Montantes expressos em Euros)*

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	23.117.618	23.117.618	34.648.838	34.648.838
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates unidades de participação	28.206.377		13.805.883	
Rendimentos pagos aos participantes	15.452.982	43.659.359	14.633.662	28.439.545
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>-20.541.741</b>		<b>6.209.293</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de ativos imobiliários	26.307.293		2.770.000	
Rendimentos de ativos imobiliários	44.914.561		43.348.559	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-		-	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	71.221.854	-	46.118.559
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de ativos imobiliários	-		4.295.001	
Comissões em ativos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	4.094.325		4.695.173	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-		-	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	2.533.087	6.627.412	2.306.695	11.296.869
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>64.594.442</b>		<b>34.821.690</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	-		-	
Empréstimos obtidos	5.700.000		24.500.000	
Outros recebimentos correntes	18	5.700.018	254	24.500.254
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	5.164.440		4.889.171	
Comissão de depósito	631.350		597.698	
Impostos e taxas	3.929.270		2.328.906	
Juros de disponibilidades e Empréstimos	77.242		638.050	
Reembolso de empréstimo	19.700.000		55.000.000	
Outros pagamentos correntes	210.741	29.713.043	99.852	63.553.677
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-24.013.025</b>		<b>-39.053.423</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	9.290		21.414	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais	-	9.290	55.952	77.366
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinários	66.879		-	
Outros pagamentos de operações eventuais	-	66.879	253	253
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>-57.589</b>		<b>77.113</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>19.982.087</b>		<b>2.054.673</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>2.444.785</b>		<b>390.112</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>22.426.872</b>		<b>2.444.785</b>



## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO 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 Caica 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. Esta taxa ascende a 0,0026%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

d) Ativos imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

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

A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

De acordo com o mencionado Decreto-Lei nº 13/2005, os imóveis eram avaliados com uma periodicidade mínima de dois anos e sempre que ocorresse uma alteração significativa no seu valor. O novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, veio estabelecer uma periodicidade mínima de 12 meses para a avaliação e valorização dos imóveis.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas "Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários – Ajustamentos favoráveis/desfavoráveis" da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas "Mais-valias" e "Menos-valias" do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.

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

e) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, o Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade.

f) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

g) Política de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.



A distribuição de rendimentos incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.

A periodicidade da distribuição é semestral, ocorrendo a sua realização no primeiro dia útil de junho e de dezembro, por crédito nas contas dos participantes.

A distribuição de rendimentos do Fundo é divulgada pela entidade responsável pela gestão, através do Sistema de Difusão de Informação da CMVM, com indicação de que a entidade responsável pela gestão irá proceder à distribuição de rendimentos do Fundo e do montante a distribuir por unidade de participação do Fundo.

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

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

Imóveis	31-12-2020				
	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	-
Actor Taborda	4.424.928	709.417	5.134.345	5.134.345	-
Alapraia	1.799.537	192.763	1.992.300	1.992.300	-
Alfragide Zona Industrial	5.210.891	-175.591	5.035.300	5.035.300	-
Altejo	11.512.889	577.261	12.090.150	12.090.150	-
Amadeu Souza Cardoso	1.591.361	-73.261	1.518.100	1.518.100	-
Arazede 0101	211.170	-42.920	168.250	168.250	-
Arneiros	13.556.249	-2.028.959	11.527.290	11.527.290	-
Arquiparque 1	12.521.029	-3.104.079	9.416.950	9.416.950	-
Arquiparque 4	13.918.952	-2.293.352	11.625.600	11.625.600	-
Arquiparque 5	19.382.856	-5.369.356	14.013.500	14.013.500	-
Arquiparque 6	1.126.896	28.954	1.155.850	1.155.850	-
Arriaga - António José de Almeida	4.738.615	-259.825	4.478.790	4.478.790	-
Atlas IV	14.339.272	-3.710.372	10.628.900	10.628.900	-
Benavente 0156	782.041	-168.941	613.100	613.100	-
Braga - Fonte Mundo	713.951	-405.451	308.500	308.500	-
Caldas de Vizela 0931	1.167.274	-119.074	1.048.200	1.048.200	-
Campo Grande 28 0197	2.825.088	-545.738	2.279.350	2.279.350	-
Campo Grande 378	8.841.646	-39.896	8.801.750	8.801.750	-
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	-
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	-1.935.345	35.516.850	35.516.850	-
Chiado - Galeria	6.858.881	7.097.669	13.956.550	13.956.550	-
Chiado Parqueamento	10.867.930	4.485.370	15.353.300	15.353.300	-
Citizen	11.121.064	-993.264	10.127.800	10.127.800	-
Conselheiro Fernando Sousa	125.167	81.333	206.500	206.500	-
Coruche 0264	901.175	-214.425	686.750	686.750	-
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	-
Faro	187.811	205.689	393.500	393.500	-
Feijó	83.784	172.416	256.200	256.200	-
Floresta Center	7.691.113	-2.738.113	4.953.000	4.953.000	-
Francisco M. Melo	7.023.322	1.091.731	8.115.053	8.115.053	-
Galeão Park I	1.564.520	359.880	1.924.400	1.924.400	-
Galeão Park II	1.246.137	740.563	1.986.700	1.986.700	-
<i>a transportar</i>	<u>253.589.513</u>	<u>-10.540.289</u>	<u>243.049.224</u>	<u>243.049.224</u>	-



Imóveis	31-12-2020				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
<i>transporte</i>	253.589.513	-10.540.289	243.049.224	243.049.224	-
Garrett 54	199.333	676.567	875.900	875.900	-
Garrett 62	6.045.964	388.786	6.434.750	6.434.750	-
Garrett 74	4.006.904	-77.004	3.929.900	3.929.900	-
Garrett 78	1.221.563	2.651.687	3.873.250	3.873.250	-
Grândola 0357	1.024.512	-214.512	810.000	810.000	-
Granja - Vialonga	14.755.901	-4.214.551	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	-1.881.200	9.452.350	9.452.350	-
Infante D. Henrique	4.108.903	-415.503	3.693.400	3.693.400	-
Largo da Lagoa	378.840	-10.240	368.600	368.600	-
Les Palaces	420.332	-232	420.100	420.100	-
Lis	304.328	-121.828	182.500	182.500	-
Lixa	7.204.043	562.457	7.766.500	7.766.500	-
Luísa Todi	2.369.153	-545.123	1.824.030	1.824.030	-
Lusival 0137	1.092.809	2.492.791	3.585.600	3.585.600	-
Marina Forum	2.116.389	-753.889	1.362.500	1.362.500	-
Marquês de Pombal 15	9.179.459	775.291	9.954.750	9.954.750	-
Marquês de Pombal 16	11.370.368	-253.018	11.117.350	11.117.350	-
Montelavar	6.767.446	903.554	7.671.000	7.671.000	-
Montemor-o-Novo 0504	861.167	-213.167	648.000	648.000	-
Nacional Mealhada	1.892.244	-1.057.744	834.500	834.500	-
Office Park Carnaxide	17.426.106	-6.301.312	11.124.794	11.124.794	-
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	-693.725	2.404.617	2.404.617	-
Paredes 0585	1.204.975	-281.770	923.205	923.205	-
Parque Industrial do Batel	2.070.654	-1.001.054	1.069.600	1.069.600	-
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	-
Pataias - Armazém	3.478.288	-1.919.038	1.559.250	1.559.250	-
Pertejo	2.118.371	75.082	2.193.453	2.193.453	-
Pestana Carlton	32.138.969	-8.969	32.130.000	32.130.000	-
Pinta	15.774.846	-1.271.296	14.503.550	14.503.550	-
Porto Alto	1.797.613	-232.028	1.565.585	1.565.585	-
Presidente	940.593	1.691.007	2.631.600	2.631.600	-
Primolisboa	5.650.812	-582.876	5.067.936	5.067.936	-
Queijas	3.219.061	298.939	3.518.000	3.518.000	-
Quinta do Conde	1.618.568	189.182	1.807.750	1.807.750	-
Quinta do Lambert	5.902.140	1.643.260	7.545.400	7.545.400	-
Rego D Agua	1.940.126	-556.526	1.383.600	1.383.600	-
Régua	5.801.182	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	-
<i>a transportar</i>	<u>543.717.985</u>	<u>-19.457.141</u>	<u>524.260.844</u>	<u>524.260.844</u>	-



Imóveis	31-12-2020				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
<i>transporte</i>	543.717.985	-19.457.141	524.260.844	524.260.844	-
São Carlos	9.304.460	824.540	10.129.000	10.129.000	-
São Julião do Tojal	19.895.774	-5.420.124	14.475.650	14.475.650	-
Securitas	20.878.494	-4.507.094	16.371.400	16.371.400	-
Setubal - Av. Angola	1.068.355	-329.855	738.500	738.500	-
Setubal - Camarinha	429.257	-112.257	317.000	317.000	-
Tagus XXXV	36.939.442	-3.527.942	33.411.500	33.411.500	-
Vieira de Leiria	652.611	-224.111	428.500	428.500	-
	<u>632.886.378</u>	<u>-32.753.984</u>	<u>600.132.394</u>	<u>600.132.394</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2020, o montante negativo de 32.753.984 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, à exceção dos imóveis que adquiridos nos últimos 12 meses, em que são valorizados pelo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra a primeira avaliação exigida.

Em 31 de dezembro de 2020 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 48.051.265 euros.

As vendas ocorridas durante o exercício de 2020 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Alcochete 0033	348.001	341.700	6.301	-
Algés 0044	1.708.401	1.652.100	56.301	-
Arriaga - João de Tavira	3.749.001	3.685.000	64.001	-
Caminha 0195	772.376	765.250	7.126	-
Espinho 0285	878.801	888.400	-	-9.599
Fernão Magalhães	7.646.390	6.675.450	970.940	-
Fernão Magalhães	803.610	823.500	-	-19.890
Fonte Nova 0325	1.113.301	1.139.401	-	-26.099
Fundão 0339	892.001	897.950	-	-5.949
Lumiar 0413	722.361	701.750	20.611	-
Lumiar 0413	1.140.691	1.167.550	-	-26.859
Machico 0420	421.001	413.000	8.001	-
Mafra - D. João V 0426	885.901	860.900	25.001	-
Marina Forum	690.000	624.750	65.250	-
Parque S Joao - Porto 0374	306.601	298.150	8.451	-
Porto de Mós	460.000	427.850	32.150	-
Praça Madalenas 0431	421.885	416.400	5.485	-
Quinta das Palmeiras 0542	354.001	351.050	2.951	-
Sintra 0786	2.344.469	2.298.050	46.419	-
Tomar - Serpa Pinto 0813	648.501	638.250	10.251	-
	<u>26.307.293</u>	<u>25.066.451</u>	<u>1.329.240</u>	<u>-88.397</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 exercício de 2020, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2019	Subscrições	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2020
Valor base	389.628.058	14.896.772	-18.091.491	-	-	-	386.433.338
Variações patrimoniais	183.882.517	8.220.846	-10.114.887	-	-	-	181.988.477
Resultados transitados	2.878.411			-	20.600.240	-	23.478.651
Resultados distribuídos	-14.634.098			-15.453.516	14.634.098	-	-15.453.516
Resultado líq. do exercício	35.234.338			-	-35.234.338	32.925.635	32.925.635
	<u>596.989.226</u>	<u>23.117.618</u>	<u>-28.206.378</u>	<u>-15.453.516</u>	<u>-</u>	<u>32.925.635</u>	<u>609.372.585</u>
Nº de unidades de participação	<u>78.113.096</u>	<u>2.986.522</u>	<u>-3.627.003</u>				<u>77.472.615</u>
Valor da unidade de participação	<u>7,6426</u>	<u>7,7406</u>	<u>7,7768</u>				<u>7,8657</u>

Os rendimentos distribuídos e reinvestidos durante o exercício 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
2 de Dezembro 2020	0,1000	7.725.161	353.149	2.768.477
		<u>15.453.516</u>		<u>5.501.096</u>



## 3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A 31 de Dezembro de 2020, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

## A - Composição discriminada da Carteira de Ativos

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE									
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
Alapraia	Cascais	1.393	30-04-2004	1.799.537	23-10-2020	1.991.400	23-10-2020	1.993.200	1.992.300
Alfragide Zona Industrial	Amadora	5.342	20-12-2005	5.210.891	23-10-2020	5.016.400	23-10-2020	5.054.200	5.035.300
Altejo	Lisboa	13.561	30-09-1999	11.092.925	06-11-2020	11.429.400	06-11-2020	11.844.500	11.636.950
Amadeu Souza Cardoso	Oeiras	573	06-03-1998	504.769	05-06-2020	490.900	05-06-2020	552.300	521.600
Azedejo 0101	Montemor-o-Velho	182	28-02-2013	211.170	18-09-2020	165.500	18-09-2020	171.000	168.250
Arneiros	Azambuja	22.270	29-09-2008	13.556.249	23-10-2020	11.245.016	23-10-2020	11.809.564	11.527.290
Arquiparque 1	Oeiras	6.784	27-12-2007	11.062.066	20-03-2020	8.187.700	20-03-2020	8.438.200	8.312.950
Arquiparque 4	Oeiras	9.283	25-06-1997	13.918.952	20-03-2020	11.268.500	20-03-2020	11.982.700	11.625.600
Arquiparque 5	Oeiras	11.343	18-07-2002	19.382.855	20-03-2020	13.713.500	20-03-2020	14.313.500	14.013.500
Arquiparque 6	Oeiras	4.020	25-05-1997	1.062.084	20-03-2020	1.085.800	20-03-2020	1.096.300	1.091.050
Arriaga - António José de Almeida	Funchal	2.276	29-12-2011	4.738.615	18-09-2020	4.334.000	18-09-2020	4.623.580	4.478.790
Atlas IV	Oeiras	7.848	30-01-2002	12.584.975	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	18-09-2020	581.500	18-09-2020	644.700	613.100
Caldas de Vizela 0931	Vizela	1.522	29-12-2011	1.167.274	18-09-2020	1.024.600	18-09-2020	1.071.800	1.048.200
Campo Grande 28 0197	Lisboa	1.133	29-12-2011	2.825.088	18-09-2020	2.160.000	18-09-2020	2.398.700	2.279.350
Campo Grande 378	Lisboa	5.034	04-11-2002	8.841.646	30-10-2020	8.429.900	30-10-2020	9.173.600	8.801.750
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	18-09-2020	32.907.800	18-09-2020	34.211.700	33.559.750
Chiado - Galeria	Lisboa	1.603	31-05-2006	4.583.207	06-11-2020	10.755.000	06-11-2020	11.323.400	11.039.200
Chiado Parqueamento	Lisboa	22	13-09-2006	28.650	06-11-2020	25.000	06-11-2020	26.800	25.900
Citizen	Lisboa	7.126	31-03-2005	11.121.064	28-08-2020	9.735.700	28-08-2020	10.519.900	10.127.800
Coruche 0264	Coruche	1.101	29-12-2011	901.175	18-09-2020	641.700	18-09-2020	731.800	686.750
E.N. Leiria Fátima	Ourense	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	786	18-11-1997	1.081.308	24-01-2020	1.100.660	24-01-2020	1.131.784	1.116.222
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	7.691.113	23-10-2020	4.920.000	23-10-2020	4.986.000	4.953.000
Francisco M. Melo	Lisboa	6.104	28-01-2005	7.023.322	18-09-2020	8.025.700	18-09-2020	8.204.407	8.115.054
Galeão Park I	Loures	4.080	28-02-1988	1.154.711	15-09-2020	1.448.400	15-09-2020	1.533.600	1.491.000
Galeão Park II	Loures	5.484	09-09-1987	1.246.137	15-09-2020	1.930.200	15-09-2020	2.043.200	1.986.700
Garrett 54	Lisboa	45	31-05-2006	199.333	06-11-2020	855.000	06-11-2020	896.800	875.900
Garrett 62	Lisboa	2.048	19-06-2008	6.045.964	06-11-2020	6.300.800	06-11-2020	6.568.700	6.434.750
Garrett 74	Lisboa	1.191	13-09-2006	4.006.904	06-11-2020	3.892.800	06-11-2020	3.967.000	3.929.900
Garrett 78	Lisboa	232	08-03-2007	1.221.563	06-11-2020	3.854.500	06-11-2020	3.892.000	3.873.250
Grândola 0357	Grândola	1.215	29-12-2011	1.024.512	18-09-2020	805.000	18-09-2020	815.000	810.000
Granja - Vialonga	VilaFrancadeXira	16.063	19-01-2010	12.208.294	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	06-11-2020	9.091.000	06-11-2020	9.813.700	9.452.350
Infante D. Henrique	Lisboa	2.801	16-10-2002	4.108.903	28-08-2020	3.660.100	28-08-2020	3.726.700	3.693.400
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	410	31-05-1999	180.507	10-07-2020	176.000	10-07-2020	196.900	186.450
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
Luísa Todt	Setúbal	2.288	20-12-2005	2.369.153	06-11-2020	1.778.540	06-11-2020	1.869.520	1.824.030
Lusívia 0137	Lisboa	330	29-12-1994	1.092.809	18-09-2020	3.490.000	18-09-2020	3.681.200	3.585.600
Marquês de Pombal 15	Lisboa	459	28-12-2007	1.109.768	17-07-2020	1.212.800	17-07-2020	1.288.000	1.288.000
Marquês de Pombal 16	Lisboa	3.973	19-09-2007	11.370.368	17-07-2020	10.831.300	17-07-2020	11.403.400	11.117.350
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	18-09-2020	620.000	18-09-2020	676.000	648.000
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 Camaxide	Oeiras	9.560	01-10-2002	17.426.106	23-10-2020	10.880.327	23-10-2020	11.369.260	11.124.794
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	21.365	01-12-1997	35.609.003	24-04-2020	30.530.700	24-04-2020	30.821.400	30.676.050
Palmeira	Porto	2.102	07-02-1992	2.514.966	23-10-2020	1.895.200	23-10-2020	1.997.385	1.946.293
Paredes 0585	Paredes	1.458	29-12-2011	1.204.975	18-09-2020	914.336	18-09-2020	932.073	923.205
Parque Industrial do Batel	Alcochete	3.092	20-12-2004	2.070.654	28-08-2020	1.019.200	28-08-2020	1.120.000	1.069.600
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	3.338	29-12-1994	2.663.690	24-04-2020	3.932.800	24-04-2020	3.966.500	3.949.650
Perfeito	Lisboa	1.415	13-02-2007	2.118.372	06-11-2020	2.102.823	06-11-2020	2.284.083	2.193.453
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	23-10-2020	14.268.400	23-10-2020	14.738.700	14.503.550
Presidente	Lisboa	1.011	25-02-1988	940.593	28-08-2020	2.544.800	28-08-2020	2.718.400	2.631.600
Primolisboa	Lisboa	3.020	02-05-1994	5.650.812	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 do Conde	Almada	2.767	25-06-2004	1.618.568	23-10-2020	1.797.000	23-10-2020	1.818.500	1.807.750
Quinta do Lambert	Lisboa	6.368	24-06-2004	5.902.140	18-09-2020	7.239.300	18-09-2020	7.851.500	7.545.400
Rêgo 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
Rêgua	Pesodaregua	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	Mafra	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	9.304.460	06-11-2020	9.721.000	06-11-2020	10.537.000	10.129.000
São Julião do Tojal	Loures	28.807	19-08-2004	19.895.774	24-04-2020	13.582.500	24-04-2020	15.368.800	14.475.650
Securitas	Oeiras	20.290	06-02-2008	20.878.494	23-10-2020	16.180.300	23-10-2020	16.562.500	16.371.400
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
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
Veira de Leiria	MarinhaGrande	551	29-10-2007	652.611	06-03-2020	419.000	06-03-2020	438.000	428.500
				586.202.345			540.214.263		



## FUNDIMO

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

	Município	Área (m <sup>2</sup> )	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
transporte				586.202.345		540.214.263		563.947.995	552.081.129
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 Taborada	Lisboa	3.891	05-11-1991	4.424.928	15-09-2020	4.934.040	15-09-2020	5.334.650	5.134.345
Altejo	Lisboa	529	30-09-1999	419.965	06-11-2020	445.500	06-11-2020	460.900	453.200
Amadeu Souza Cardoso	Oeiras	1.009	06-03-1998	1.086.592	05-06-2020	986.100	05-06-2020	1.006.900	996.500
Arquiparque 1	Oeiras	970	27-12-2007	1.458.963	20-03-2020	1.088.600	20-03-2020	1.119.400	1.104.000
Arquiparque 6	Oeiras	240	25-06-1997	64.812	20-03-2020	64.800	20-03-2020	64.800	64.800
Atlas IV	Oeiras	1.110	30-01-2002	1.754.296	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	06-11-2020	286.000	06-11-2020	331.000	308.500
Central Park	Oeiras	6.935	28-11-2019	713.958	18-09-2020	1.930.600	18-09-2020	1.983.600	1.957.100
Chiado - Galeria	Lisboa	871	13-09-2006	2.275.674	06-11-2020	2.790.700	06-11-2020	3.044.000	2.917.350
Chiado Parqueamento	Lisboa	14.283	13-09-2006	10.839.279	06-11-2020	15.282.000	06-11-2020	15.372.800	15.327.400
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	166	18-11-1997	111.543	24-01-2020	84.220	24-01-2020	88.100	86.160
Galeão Park I	Loures	1.448	24-06-2004	409.809	15-09-2020	400.700	15-09-2020	466.100	433.400
Granja - Vialonga	VilaFrancadeXira	3.352	19-01-2010	2.547.606	28-02-2020	1.837.500	28-02-2020	1.893.000	1.865.250
Les Palaces	Porto	270	31-05-1999	239.825	10-07-2020	222.600	10-07-2020	244.700	233.650
Marina Forum	Funchal	1.190	31-08-1992	2.116.389	10-07-2020	1.295.000	10-07-2020	1.430.000	1.362.500
Marquês de Pombal 15	Lisboa	3.046	28-12-2007	8.069.691	17-07-2020	8.534.900	17-07-2020	8.873.800	8.704.350
Open	Lisboa	285	02-12-1997	504.477	24-04-2020	448.300	24-04-2020	473.300	460.800
Palmeira	Porto	378	07-02-1992	583.376	23-10-2020	453.600	23-10-2020	463.050	458.325
Parque Oceano	Oeiras	454	29-12-1994	319.078	24-04-2020	423.200	24-04-2020	438.300	430.750
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
Porto Alto	Benavente	5.203	24-06-2004	1.797.613	23-10-2020	1.480.000	23-10-2020	1.651.170	1.565.585
Setubal - Av. Angola	Setúbal	401	30-04-2007	691.804	06-03-2020	377.000	06-03-2020	427.000	402.000
Sub Total				632.886.378		587.273.323		612.991.465	600.132.394

	Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ								
7.1. À VISTA								
7.1.2 DEPÓSITOS À ORDEM								
Conta D.O. CGD 0.00%		EUR					-	285.036
Conta D.O. CGD 0.00%		EUR					-	186.014
Conta D.O. CGD 0.00%		EUR					-	21.955.822
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR								
9.1 VALORES ATIVOS								
914 RENDAS EM DÍVIDA								
Rendas em dívida		EUR						19.740.183
915 OUTROS								
Outros		EUR						2.786.160
9.2 VALORES PASSIVOS								
924 CAUÇÕES								
Cauções		EUR						-6.737.877
925 RENDAS ADIANTADAS								
Rendas adiantadas		EUR						-2.838.981
926 OUTROS								
Outros		EUR						-26.136.166
Sub Total							-	9.240.191

B - Valor líquido global do fundo (VLGF):

609.372.585

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

77.472.615

Em 31 de dezembro de 2020, a carteira de ativos imobiliários inclui imóveis arrendados à Caixa Geral de Depósitos, S.A. com valor venal de 15.241.245 euros.



## 6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

### 6.1 Momento de referência da valorização

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

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

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

Valorização dos imóveis

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

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



## 7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2020 foi o seguinte:

	31-12-2019	Aumentos	Reduções	31-12-2020
Depósitos à ordem	2.444.785			22.426.872
	2.444.785	-	-	22.426.872

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

## 8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 31 de dezembro de 2020 o valor das dívidas vencidas com mais de três meses e de cobrança duvidosa em cada uma das rubricas de devedores constantes no balanço era o seguinte:

Entidade	Devedores por rendas vencidas e condomínios	Outros devedores	Total
GCT-Sociedade Imobiliária, S.A.	6.043.082	-	6.043.082
ARDISLOGIS, Lda.	2.091.827	-	2.091.827
HP Health Clubs Portugal, S.A.	1.683.218	-	1.683.218
Euro-Atlântica - Gestão Hoteleira S.A.	1.467.871	-	1.467.871
SIDES, S.A.	1.223.603	-	1.223.603
Urbanos - Supply Chain, S.A.	1.030.509	-	1.030.509
Unistoque Internacional - Act.Imob. Lda.	852.298	-	852.298
Apamilux-Imagem Corporativa, SA	708.201	-	708.201
Cintra-Urb., Turismo e Construções, S.A.	537.400	-	537.400
SCS IMO - Atividades Imobiliárias, Lda	470.562	-	470.562
Plásticos Injecção Molding, Lda	424.537	-	424.537
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, 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
Tejo Ameno, Unipessoal Lda	63.202	-	63.202
Cemi - Telemarketing e Est. Mercado,Lda.	56.216	-	56.216
Diversos	401.236	-	401.236
Central Park	-	235.962	235.962
Turcifal	-	1.500.000	1.500.000
	18.770.215	1.735.962	20.506.177



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

No exercício de 2020 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2019	Reforços	Anulações	31-12-2020
Rendas vencidas	19.520.203	740.141	-1.579.276	18.681.068
Condomínios vencidos	89.694	1.685	-2.233	89.147
Outros devedores	1.500.000	245.114	-9.152	1.735.962
	<u>21.109.897</u>	<u>986.940</u>	<u>-1.590.661</u>	<u>20.506.177</u>
Provisões acumuladas	1.077.829	301.968	-202.751	1.177.046
	<u>22.187.726</u>	<u>1.288.908</u>	<u>-1.793.412</u>	<u>21.683.223</u>

O Fundo tem vindo a provisionar a totalidade das rendas vencidas 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 489.897,82 Euros (0,08% do valor do fundo) em 31 de dezembro 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 os exercícios de 2020 e 2019 foram os seguintes:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Impostos pagos em Portugal		
Impostos diretos		
Imposto sobre o rendimento - mais valias	11.609	-
	<u>11.609</u>	<u>-</u>
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	1.060.923	1.064.846
Imposto do Selo (Verba 29)	302.299	290.922
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	199.012	205.195
Imposto do Selo - Arrendamento (Verba 2)	27.707	43.617
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	24.329	25.085
	<u>1.614.270</u>	<u>1.629.665</u>
	<u>1.625.879</u>	<u>1.629.665</u>

## 13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Operações a prazo venda de imóveis		
Opções sobre imóveis	60.335.086	79.863.901
Valores cedidos em garantia	30.613	30.613
Valores recebidos em garantia	6.621.761	7.565.238
	<u>66.987.460</u>	<u>87.459.752</u>



Em 31 de dezembro 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
Lixa	Modelo Continente Hipermercado, S.A.	A partir de 1 de janeiro de 2020, por um prazo de cinco anos
Régua	Modelo Continente Hipermercado, S.A.	A partir de 29 de dezembro de 2019, por um prazo de cinco anos
Montelavar	Modelo Continente Hipermercado, S.A.	A partir de 25 de outubro de 2025
Pestana Carlton	M. & J. Pestana - Soc. T. Madeira, S.A.	A partir de 1 de maio de 2027 até 30 de abril de 2028

#### 14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Devedores por rendas vencidas		
Rendas em contencioso	12.777.322	14.053.699
Rendas vencidas	7.093.971	6.527.322
	<u>19.871.293</u>	<u>20.581.021</u>
Outras contas de devedores		
Turcifal	1.500.000	1.500.000
Notas de débito	389.318	145.189
Condomínios	9.781	10.329
Cauções	159	159
Outros	5.000	5.000
	<u>1.904.258</u>	<u>1.660.677</u>
	<u>21.775.551</u>	<u>22.241.698</u>



15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Acréscimos de proveitos		
De ativos imobiliários		
Central Park	373 468	-
	<u>373 468</u>	<u>-</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Comissões de intermediação	333 768	442 715
Condomínio	42 354	9 302
Beneficiação	2 801	3 598
Outros	1 587	1 013
	<u>380 510</u>	<u>456 628</u>
	<u>753 978</u>	<u>456 628</u>

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Rendimentos a Pagar a Participantes	<u>52.931</u>	<u>52.396</u>
Comissões e outros encargos a Pagar		
Autoridade de supervisão	<u>15.744</u>	<u>-</u>
Outras Contas de Credores		
Estado e outros entes públicos		
IVA	162.546	215.935
Imposto s/rendimento	98	383
Outros valores a pagar		
Fornecedores	838.906	301.822
Caução de comandos	2.923	2.923
Credores diversos	7.520	7.520
	<u>1.011.993</u>	<u>528.583</u>
Empréstimos Não Titulados	<u>-</u>	<u>14.000.000</u>
	<u>1.080.668</u>	<u>14.580.979</u>

A rubrica “Rendimentos a pagar a participantes” refere-se à parcela dos rendimentos atribuídos aos titulares de unidades de participação, que em 31 de dezembro de 2020 e de 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 foi fixado em 60.000.000 euros, sendo depois ajustado para até 11% do Ativo Imobiliário Líquido. O capital em



dívida venceu 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. Durante o exercício de 2020 o Fundo amortizou a totalidade do empréstimo.

#### 17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Acréscimos de custos</b>		
Juros e custos equiparados - empréstimos	-	29.523
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	440.204	430.328
Imposto do Selo (Verba 29)	76.172	74.624
Comissão de Depósito	53.815	52.607
Taxa de supervisão	15.844	15.522
Outros custos a pagar		
IMI	1.050.426	1.100.000
Condomínio	850.092	162.689
Honorários	257.981	134.295
Avaliação Ativos Imobiliários	74.744	43.214
Certificação Energética	61.500	-
Coordenação, Gestão, Fiscalização e Segurança HST	37.395	1.439
Auditoria	20.910	20.910
Taxa de majoração	20.070	22.241
Seguros	13.955	10.351
Comissões Diversas	-	3.602
	<u>2.973.108</u>	<u>2.101.345</u>
<b>Receitas com proveito diferido</b>		
Rendas Adiantadas	2.840.376	3.376.820
Cauções	6.736.482	5.458.262
	<u>9.576.858</u>	<u>8.835.082</u>
<b>Outros Acréscimos e diferimentos</b>		
Inquilinos	350.955	116.056
Ajustamentos em opções sobre imóveis	51.398	5.681
	<u>402.353</u>	<u>121.737</u>
	<u>12.952.319</u>	<u>11.058.164</u>

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	16.667.600	18.851.632
Ganhos na alienação de construções	1.329.240	291.783
	<u>17.996.840</u>	<u>19.143.415</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-14.439.760	-13.579.623
Ajust. Desfavoráveis em opções sobre imóveis	-45.717	-5.681
Perdas na alienação de construções	-88.397	-3.784
	<u>-14.573.874</u>	<u>-13.589.088</u>
	<u>3.422.966</u>	<u>5.554.327</u>

**19. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Rendas		
Rendas de construções	39.364.788	37.586.927
Chiado Parques	1.007.358	1.430.911
Exploração Central Park	603.333	-
Outros	596.125	629.162
	<u>41.571.604</u>	<u>39.647.000</u>

**20. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS**

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 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 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Arrendamento imóveis	131.604	164.415
Transacção imóveis	-	75.830
Outras	6.668	18.119
	<u>138.272</u>	<u>258.364</u>
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	4.975.303	4.740.751
Comissão de depositário	608.228	579.554
Taxa de supervisão	188.880	181.082
Comissão de garantia	962	533
Outras	97.735	61.236
	<u>5.871.108</u>	<u>5.563.156</u>
	<u>6.009.380</u>	<u>5.821.520</u>

22. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	2.962.748	2.001.141
Seguros	363.389	329.721
Honorários	299.819	394.771
Avaliação dos Ativos Imobiliários - reavaliações	237.283	179.881
Reparação	189.522	115.293
Vigilância e Segurança	178.332	161.756
Eletricidade	170.876	290.992
Conservação	91.090	91.501
Outros	344.672	255.903
	<u>4.837.731</u>	<u>3.820.959</u>

**23. GANHOS DE EXERCÍCIO ANTERIORES**

No exercício de 2020 e de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Ganhos Extraordinários	9.290	10.845
Ganhos de Exercícios Anteriores	18.450	1.500.944
Outros Ganhos Eventuais	96.528	48.767
	<u>124.268</u>	<u>1.560.556</u>

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

**24. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA**

Dando cumprimento ao exigido do n.º2 do art.º 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2020 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.:

	31-12-2020	31-12-2019
Remunerações fixas:		
Orgão de gestão	379 026	420 009
Empregados	5 707 123	4 492 761
	<u>6 086 149</u>	<u>4 912 770</u>
Remunerações variáveis:		
Orgão de gestão	38 000	60 100
Empregados	224 180	210 100
	<u>262 180</u>	<u>270 200</u>
Nº Colaboradores remunerados:		
Orgão de gestão	4	5
Empregados	109	109
	<u>113</u>	<u>114</u>

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



## 25. 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 do subsequente agravamento da pandemia no início de 2021 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 designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 645 088 795 euros e um total de capital do fundo de 609 372 585 euros, incluindo um resultado líquido de 32 925 635 euros), a demonstração de resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Ênfase

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e na nota 25 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 sua intenção continuar a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excepcionais decorrentes do agravamento da Pandemia ocorrido no início de 2021 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 do Fundo por si 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 ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
<b>1. Valorização dos ativos imobiliários</b>	
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, sendo igualmente relevante o acompanhamento da sua evolução face à Pandemia do Covid-19. 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 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos independentes, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados por aquelas avaliações.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (i) 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; (ii) 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; (iii) Verificação dos eventuais impactos da Pandemia do Covid-19.
<b>2. Reconhecimento do rédito</b>	
A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, constitui uma área significativa de auditoria.	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; (iii) Verificação da documentação de atualização de rendas e impactos da pandemia Covid-19; (iv) Revisão dos critérios de reconhecimento do rédito com rendas e correspondentes ajustamentos de imparidade.

<b>3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</b>	
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 a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que

- respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
  - (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
  - (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
  - (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
  - (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.
  - (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
  - (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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 nº 8 do artigo 161º 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 10º do Regulamento (UE) nº 537/2014**

Nos termos do artigo 10º 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 1 de março de 2021.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77º, nº 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 nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo**

Nos termos do nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 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 artigo 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, 1 de março de 2021



---

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