



# Fundo de Investimento Imobiliário FUNDIMO

## RELATÓRIO E CONTAS 2021





## ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

No ano de 2021, a economia mundial registou uma recuperação expressiva, após a grave contração verificada no ano anterior resultante da pandemia de COVID-19. De facto, o Fundo Monetário Internacional (FMI) nas perspetivas publicadas em outubro de 2021, estimou que, depois da queda de 3,1% em 2020, o PIB real global tenha evidenciado um crescimento de 5,9% em 2021. Segundo esta perspetiva, o crescimento do agregado de países desenvolvidos (que deverá ter passado de -4,5% em 2020 para 5,2% em 2021) bem como o de emergentes (de -2,1% em 2020 para 6,4% em 2021) foi impulsionado pelo progresso na vacinação contra a COVID-19, pelo apoio das políticas macroeconómicas e pelo contínuo suporte de condições financeiras em níveis acomodaticios. Relativamente à evolução de preços, a inflação denotou uma aceleração considerável, advinda de vários fatores designadamente: (1) de efeitos base (comparação favorável com o ano anterior), (2) de disrupções na oferta mais intensas e persistentes do que o previsto, que pressionaram sobretudo em alta a componente de bens duradouros, (3) do desequilíbrio resultante de uma forte recuperação da procura conjugada com uma oferta condicionada e (4) de um forte aumento dos preços das matérias-primas, nomeadamente dos de energia.

### Indicadores Económicos

Valores em %

	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
<b>Global</b>	<b>-3,1</b>	<b>5,9</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>EUA</b>	<b>-3,4</b>	<b>6,0</b>	<b>1,2</b>	<b>4,3</b>	<b>8,1</b>	<b>5,4</b>
União Europeia <sup>(a)</sup>	-5,9	5,0	0,7	2,6	7,1	7,1
<b>Área Euro</b>	<b>-6,4</b>	<b>5,0</b>	<b>0,3</b>	<b>2,4</b>	<b>7,9</b>	<b>7,9</b>
Alemanha	-4,6	2,7	0,4	3,1	3,8	3,6
França	-7,9	6,5	0,5	1,9	8,0	8,0
Espanha	-10,8	4,6	-0,3	2,8	15,5	15,2
Itália	-8,9	6,2	-0,1	1,8	9,2	9,8
<b>Reino Unido</b>	<b>-9,8</b>	<b>6,8</b>	<b>0,9</b>	<b>2,2</b>	<b>4,5</b>	<b>5,0</b>
<b>Japão</b>	<b>-4,6</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>
<b>Rússia</b>	<b>-3,0</b>	<b>4,7</b>	<b>3,4</b>	<b>5,9</b>	n.d.	n.d.
<b>China</b>	<b>2,3</b>	<b>8,0</b>	<b>2,4</b>	<b>1,1</b>	n.d.	n.d.
<b>Índia</b>	<b>-7,3</b>	<b>9,5</b>	<b>6,2</b>	<b>5,6</b>	n.d.	n.d.
<b>Brasil</b>	<b>-4,1</b>	<b>5,2</b>	<b>3,2</b>	<b>7,7</b>	n.d.	n.d.

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 2021; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2021.

Concretamente, as projeções de outubro da supramencionada instituição indicavam que a atividade económica dos EUA, após uma contração de 3,4% em 2020, terá crescido 6,0% em 2021. A retoma económica norte-americana impulsionada pelo progresso na vacinação contra a COVID-19, permitiu a reabertura gradual da atividade, e também pelo contínuo apoio da política fiscal que se prolongou a 2021, destacando-se a aprovação de um novo pacote de estímulos de 1,9 biliões de dólares, e da política monetária expansionista em curso. No que concerne ao mercado de trabalho, foi observada uma recuperação robusta, com a descida da taxa de desemprego de 6,7%, em dezembro de 2020, para 3,9%, em dezembro de 2021, e a criação líquida de 6,1 milhões de postos de trabalho para o mesmo período, de



acordo com os dados oficiais do *Bureau of Labor Statistics*. Para o conjunto do ano, o FMI estimava uma descida da taxa de desemprego média anual de 8,1% em 2020 para 5,4% em 2021. Por seu lado, as métricas de preços de referência denotaram um aumento assinalável, com a variação homóloga do índice de preços no consumidor (IPC) a ter subido de 1,4%, em dezembro de 2020, para 7,0%, em dezembro de 2021, o registo mais elevado desde junho de 1982, segundo o *Bureau of Labor Statistics*. De forma similar, o índice de preços *Personal Consumption Expenditures* (PCE), a métrica de referência para a Reserva Federal americana (Fed), acelerou de uma variação homóloga de 1,3%, em dezembro de 2020, para 5,7% em novembro (último dado disponível à data de elaboração do relatório), constituindo também a taxa mais elevada desde julho de 1982, de acordo com o *Bureau of Economic Analysis*. Para o agregado do ano, o FMI projetava uma inflação média de 4,3% em 2021. Perante este enquadramento, a *Federal Reserve* anunciou a redução do programa de compras de ativos a partir do mês de novembro e com data de término prevista para março de 2022.

Na Área Euro, as perspetivas de outono da Comissão Europeia apontavam para um crescimento do PIB real de 5,0% em 2021, após uma contração de 6,4% em 2020. A retoma, tal como nos EUA, foi impulsionada pelo progresso na vacinação para prevenção da COVID-19 que permitiu a diminuição das medidas de restritividade em meados do ano, apesar do aumento de casos no final de 2021 ter acarretado um novo incremento das mesmas. Em adição, o suporte da política fiscal, do qual se destaca o início dos desembolsos ao abrigo do programa “*Next Generation EU*”, e a política monetária acomodaticia também foram relevantes para a recuperação económica da região. Relativamente ao mercado de trabalho, foi registada uma evolução favorável, com a taxa de desemprego a diminuir de 8,1%, em dezembro de 2020, para 7,2%, em novembro de 2021, de acordo com o *Eurostat*. Importa recordar que o mercado laboral europeu foi suportado por vários programas de retenção de emprego. As perspetivas da Comissão Europeia indicavam a manutenção a 7,9% em 2021.

### Indicadores Económicos da União Europeia e Área Euro

Taxas de variação em %, exceto onde indicado

	União Europeia		Área Euro	
	2020	2021	2020	2021
<b>PIB real</b>	<b>-5,9</b>	<b>5,0</b>	<b>-6,4</b>	<b>5,0</b>
Consumo privado	-7,3	3,5	-7,9	3,2
Consumo público	1,3	3,4	1,3	3,6
Formação Bruta de Capital Fixo	-6,3	5,5	-7,0	5,2
Exportações	-8,5	9,7	-9,1	9,7
Importações	-8,3	8,6	-9,1	8,2
Inflação	0,7	2,6	0,3	2,4
Taxa de desemprego (em %)	7,1	7,1	7,9	7,9
Saldo orçamental (em % do PIB)	-6,9	-6,6	-7,2	-7,1

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2021.

No que respeita à inflação, observou-se um aumento significativo, ao ter acelerado de uma variação homóloga de -0,3%, em dezembro de 2020, para 5,0%, em dezembro de 2021, o máximo da série, de acordo com a informação oficial do *Eurostat*. No caso europeu, importa salientar dois fatores específicos, que somam aos inicialmente citados para o aumento da inflação a nível global, que correspondem à atualização dos ponderadores do cabaz de compras e à reversão do corte do IVA na Alemanha o qual perdurou durante o segundo semestre de 2020. Este aumento também se encontrava refletido nas



perspetivas da Comissão Europeia. Neste enquadramento, o Banco Central Europeu (BCE) procedeu a ajustes na política monetária no decorrer do ano. Inicialmente, após um primeiro trimestre de crescimento económico negativo, decretou o aumento das aquisições ao abrigo do programa de compra de ativos para resposta à emergência pandémica (conhecido pela sigla em inglês PEPP) durante o segundo e terceiro trimestres. Posteriormente, com a melhoria do crescimento, para patamares considerados mais robustos, e com a subida da inflação para valores superiores ao esperado, o BCE anunciou a redução das aquisições sob o PEPP no quarto trimestre de 2021 e no primeiro trimestre de 2022 e formalizou o fim do referido esquema em março de 2022. Todavia, o programa de compras de ativos APP (*Asset Purchase Programme*) que se encontrava ao ritmo mensal de 20 mil milhões de euros, será aumentado para 40 mil milhões de euros por mês no segundo trimestre de 2022, descendo posteriormente para 30 mil milhões de euros por mês durante o terceiro trimestre de 2022 e para 20 mil milhões de euros por mês a partir de outubro de 2022, não havendo, para já, data de término.

Para a economia portuguesa, as perspetivas de outono da Comissão Europeia indicavam um crescimento económico de 4,5% em 2021, após uma recessão de 8,4% em 2020. Este comportamento refletiu o controlo da pandemia de COVID-19 e o progresso na vacinação, bem como o apoio da política orçamental. No que concerne ao mercado de trabalho, em que o impacto da crise foi amenizado pelas medidas de retenção de emprego, tais como o *layoff* simplificado, foi registado uma descida da taxa de desemprego de 7,3% no quarto trimestre de 2020 para 6,1% no terceiro trimestre de 2021, segundo o Instituto Nacional de Estatística. Para o conjunto do ano, a Comissão Europeia projetava uma descida de 6,9% em 2020 para 6,7% em 2021. No que se refere à inflação, esta evidenciou uma aceleração, embora menos pronunciada do que em outras economias avançadas, ao ter passado, de -0,3%, em dezembro de 2020, para 2,6%, em novembro de 2021, recorrendo à métrica harmonizada divulgada pelo *Eurostat*. A Comissão Europeia apontava para uma recuperação de -0,1%, em 2020, para 0,8%, em 2021.

### Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas em %, exceto onde indicado

	2019	2020	2021
<b>PIB real</b>	<b>2,7</b>	<b>-8,4</b>	<b>4,5</b>
Consumo privado	3,3	-7,1	4,6
Consumo público	2,1	0,4	4,5
Formação Bruta de Capital Fixo	5,4	-2,7	5,4
Exportações	4,1	-18,6	11,1
Importações	4,9	-12,1	10,9
Inflação	0,3	-0,1	0,8
Taxa de desemprego (em %)	6,5	6,9	6,7
Saldo orçamental (em % do PIB)	0,1	-5,8	-4,5
Dívida Pública (em % do PIB)	117	135	128

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2021.

Por último, de acordo com as projeções do FMI, as economias emergentes deverão ter registado uma taxa de variação do PIB real de 6,4% em 2021, após -2,1% em 2020. Neste bloco, importa realçar o crescimento económico projetado para a China de 8,0% em 2021. Neste país, em que vigora uma política de COVID zero para o controlo da pandemia, a atividade económica foi também condicionada pelo abrandamento do



setor imobiliário e por disrupções no fornecimento de energia. Ademais, verificou-se a subida de inflação em vários países emergentes que acarretou o aumento das taxas diretoras por parte dos bancos centrais, tais como o da Rússia, o do Brasil e o da República Checa, entre outros.

Por outro lado, o ano foi prolífero em eventos de índole política, com a China a captar as preocupações dos investidores perante a possível falência de vários promotores imobiliários, sinalizando a fragilidade deste setor e as possíveis implicações para outras vertentes da economia. Será ainda de destacar a emergência de maiores tensões no continente europeu derivadas (i) da crise energética, espoletada pelo aumento exponencial do preço de gás natural, (ii) do aumento da presença militar da Rússia na sua fronteira junto à Ucrânia, (iii) da manutenção da incerteza em torno do processo do “*Brexit*” e (iv) de divergências entre a UE e alguns Estados-membros, em particular com a Polónia. Neste último ponto, será de salientar a possibilidade de a Comissão Europeia utilizar o mecanismo da “condicionalidade”, que prevê a suspensão de transferências de fundos, inscritos no Programa de Recuperação e Resiliência, para os Estados-membros que não cumpram com os princípios políticos da união. Adicionalmente, 136 países chegaram a acordo sobre um enquadramento fiscal a nível global, que inclui a implementação de uma taxa de imposto corporativa mínima, a ser aplicada em 2023. Nos EUA, o presidente, *J. Biden*, promulgou o aumento do limite de endividamento do governo e foi aprovado um novo plano de infraestruturas. No domínio da política externa americana, um dos eventos de maior relevância foi o anúncio da suspensão das tarifas sobre o aço e o alumínio, impostas em 2018 sobre as importações oriundas da UE, tendo as autoridades deste bloco decidido remover as taxas sobre um conjunto de produtos americanos. Por último, no Japão, destacou-se a eleição de *F. Kishida* para primeiro-ministro e a posterior apresentação de um plano de estímulos sem precedentes para a economia nipónica.

## MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

O atual enquadramento macroeconómico e o ambiente de reduzidas taxas de juro favoreceram a procura por investimentos alternativos, nomeadamente, mas sem limitar, a procura pela classe de ativos imobiliários. As expectativas crescentes inflacionistas subjacentes nos mercados financeiros fomentaram um possível comportamento positivo futuro dos ativos imobiliários dadas as características inerentes a estes mesmos ativos.

Em termos segmentais, o investimento no segmento de Escritórios apresentou uma recuperação ao longo do ano, apesar de ainda se encontrar em níveis inferiores aos do ano de 2020. No que concerne ao arrendamento e do ponto de vista geográfico, a zona do Parque das Nações foi a zona que apresentou maior volume da área contratada, sendo que em termos setoriais se destacaram pela positiva a Tecnologia, os Media e as Telecomunicações. Acresce que ao longo do ano, os preços das rendas por m<sup>2</sup> apresentaram uma variação positiva em todas as zonas da cidade de Lisboa.

No setor da Logística o volume total de absorção apresentou um nível máximo histórico, impulsionado pelas alterações comportamentais derivadas da pandemia Covid-19, designadamente o crescimento abrupto do comércio online. Os operadores de logística continuaram a enfrentar um desafio na procura de espaços de qualidade, que escasseiam, e no investimento tecnológico que lhes permita concretizarem as suas entregas com o maior nível de eficiência possível. Consequentemente é já visível uma pressão nos valores de renda de mercado nas zonas periféricas às cidades principais, sendo esperado que esta trajetória de preços se continue a verificar enquanto não surgir em mercado nova oferta com elevados padrões de qualidade.

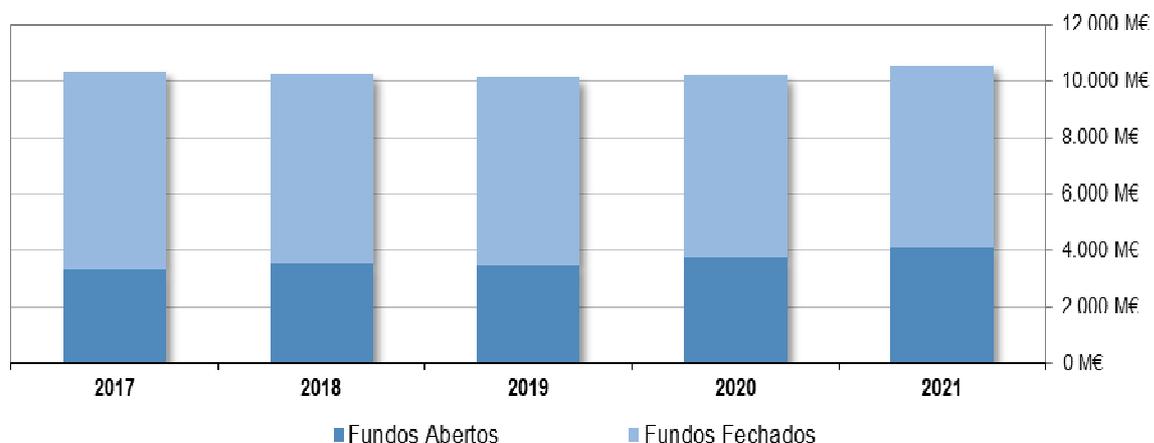
O ano transato representou também um ano de recuperação para os setores mais afetados pelo ambiente pandémico, nomeadamente o setor do Retalho e da Hotelaria que apresentaram em 2021 um comportamento positivo versus o ano anterior.



A expectativa de controlo da pandemia em 2022, conjugada com as expectativas otimistas macroeconómicas e as tendências inflacionistas implícitas no mercado suportam um provável comportamento positivo do mercado imobiliário no médio prazo.

## MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2021, o montante dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 10.521,2 milhões de euros, o que traduz um crescimento de 454 milhões de euros, face ao final de 2020.



Analisando o ano de 2021, verifica-se que a totalidade do investimento se encontrava aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 77% em construções acabadas, 12% em terrenos e 10% em projetos de construção. Numa análise setorial, conclui-se que estes imóveis se enquadravam predominantemente no sector dos serviços (42%), do comércio (24%) e habitacional (13%).

No final do ano, existiam 193 fundos imobiliários em atividade, menos 3 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 63% do mercado, destacando-se a Square AM com uma quota de 11,6%, a Interfundos com uma quota de 11,2% e a Caixa Gestão de Ativos com uma quota de 8,5%

Fonte: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas - Valores a 31 de dezembro de 2021



## ATIVIDADE DO FUNDIMO

### Caracterização

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

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

### Estratégia de investimento

Em 2021, a estratégia do Fundo Fundimo continuou a assentar em pilares muito idênticos aos delineados nos anos anteriores. Neste contexto, a consistência da estratégia adotada nos últimos anos permitiu que o Fundo continuasse a apresentar resultados positivos e consistentes quando comparado com o seu peer group.

Para o contexto atrás referido contribuíram o acompanhamento e monitorização de todos os Arrendatários e dos seus contratos de arrendamento, e a avaliação contínua do estado físico dos imóveis, com intervenções e melhorias sempre que necessário. A permanência no portfolio de Clientes que atuam em setores de atividade cíclicos e não cíclicos continuou a ser um dos objetivos de gestão, através da renegociação dos seus contratos de arrendamento, com a extensão das maturidades, tendo sempre em consideração o binómio risco/retorno, e contribuindo desta forma para a solidez, robustez e diversificação da carteira. A gestão comercial ativa com os Arrendatários permitiu ao Fundo evitar e superar incumprimentos relevantes relacionados com a pandemia que se continuou a verificar durante 2021, o que demonstra, por um lado, a seleção criteriosa dos Clientes, e, por outro, uma gestão ativa e por vezes antecipatória. A estratégia de alienação de imóveis improdutivos continuou a ser concretizada, tendo sido realizadas operações em frações na sua maioria desocupadas e dispersas pelo país. Paralelamente o desígnio, quanto à diminuição da taxa de desocupação e busca de Arrendatários com elevado nível creditício em conjunto com o préstimo de garantias adicionais, foi alcançado em conformidade com o plano de ação delineado.

Em termos de sustentabilidade, e com base em iniciativas que há muito têm vindo a ser adotadas, a título de exemplo destacam-se a instalação de painéis fotovoltaicos em diversos ativos e a adoção de critérios alargados de ESG ("Environmental, Social and Governance") no Fundo Fundimo, a fim de permitir uma redução permanente e eficiente da sua pegada de carbono.

Para 2022, a estratégia do Fundo continuará assente no acompanhamento contínuo dos seus Clientes, na otimização e rentabilização da carteira de imóveis e na procura de oportunidades de investimento nos segmentos em que o Fundo opera, nomeadamente escritórios, logística, retalho e hotelaria.

### Avaliação do desempenho

No final de 2021, o Fundo evidenciava um Ativo Imobiliário de 602.934.923 euros e um valor líquido global de 626.947.328 euros. Os Proveitos totalizaram 55.390.231 euros, sendo 40.533.383 euros de Rendas, os Custos, por seu lado ascenderam a 28.767.675 euros. Assim, o Resultado Líquido do exercício foi de 26.622.556 euros.

Em 31 de dezembro de 2021, o capital do fundo encontrava-se repartido por 78.288.524 unidades de participação do Fundo, detidas por 14.199 participantes.

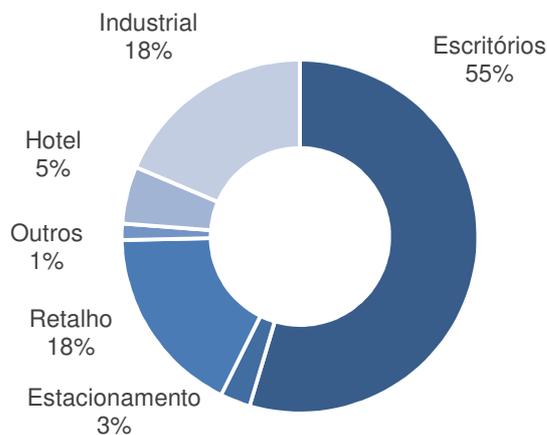
**Demonstração do Património**

Valores em euros

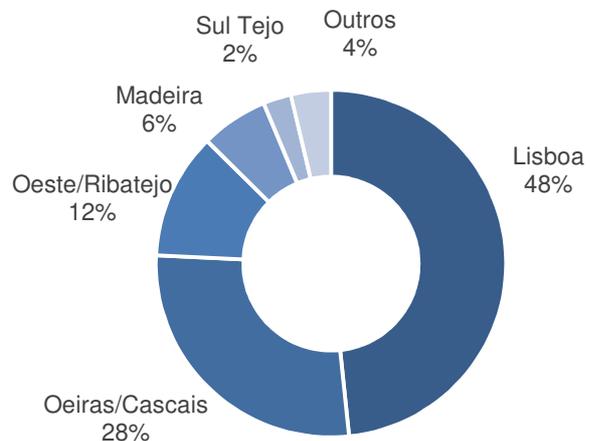
	2018	2019	2020	2021
Valores Imobiliários	609 945 900	619 672 984	600 132 394	602.934.923
Saldos Bancários	390 112	2 444 785	22 426 872	39 089 190
Outros Ativos	23 041 385	22 698 326	22 529 529	23 021 522
Total de Ativos	633 377 397	644 816 095	645 088 795	665 045 635
Passivo	77 831 367	47 826 869	35 716 210	38 098 307
Valor Líquido de inventário	555 546 030	596 989 226	609 372 585	626 947 328

**Património Imobiliário por segmento imobiliário e por localização geográfica**

Alocação por Segmento



Alocação geográfica

**Dados históricos**

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
2021	626.947.328,48 €	78.288.524	8,0082 €	4,39 %	1

A rendibilidade e a classe de risco referem-se aos últimos os 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

	2018	2019	2020	2021
<b>Proveitos</b>	54.241.947	61.125.472	61.486.142	55.390.231
<b>Custos</b>	28.110.088	25.891.134	28.560.506	28.767.675
<b>Resultado Líquido</b>	26.131.859	35.234.338	32.925.635	26.622.556

<b>Alguns custos suportados pelo fundo</b>	2018	2019	2020	2021
- Impostos	1.479.980	1.629.665	1.625.878	1.585.561
- Comissão de Gestão	4.619.271	4.740.752	4.975.304	5.057.686
- Comissão de Depósito	564.703	579.554	608.228	618.299
- Taxa de Supervisão	176.001	181.082	188.880	192.723
- Custos de Auditoria	49.620	41.820	41.820	41.820

<b>Custos suportados pelos participantes</b>	2018	2019	2020	2021
- Comissões de Subscrição	0	155.375	121.598	132.926
- Comissões de Resgate	84.284	200.037	223.793	203.451

<b>Rendimentos</b>	2018	2019	2020	2021
- Distribuições semestrais	11.467.821	11.468.149	15.453.516	15.519.674

### Avaliação dos ativos imobiliários

Os imóveis que compõem os ativos imobiliários são registados inicialmente de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. A valorização posterior de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada com uma periodicidade mínima de 12 meses, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação. Os peritos avaliadores dos imóveis utilizam pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento. Nas suas avaliações, os peritos avaliadores têm em conta os pressupostos que acham mais adequados tendo em conta os métodos utilizados e os imóveis a avaliar.

### Sustentabilidade

A adesão em junho de 2019 aos Princípios para o Investimento Responsável das Nações Unidas (PRI), o mais relevante compromisso da comunidade de investidores institucionais a nível global para o reconhecimento do papel do investimento responsável na prossecução dos princípios universais nas áreas dos direitos humanos, meio ambiente e combate à corrupção, representou um passo relevante na afirmação da estratégia de Sustentabilidade da Caixa Gestão de Ativos, reforçando a importância estratégica que a incorporação de fatores ESG ("Environmental, Social and Governance") assume no processo de investimento dos fundos sob gestão.

A incorporação desta temática na estratégia de investimentos da Caixa Gestão de Ativos está enquadrada na Política de Investimento Socialmente Responsável, Política de Envolvimento e da Política de Exercício



dos Direitos de Voto, que estão disponíveis no sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos ([www.caixagestaodeativos.pt](http://www.caixagestaodeativos.pt)). É entendimento da Caixa Gestão de Ativos que a concretização do definido nas citadas Políticas permite cumprir o desígnio estratégico de constituir-se como um exemplo na realização de Investimentos Socialmente Responsáveis, centrando a sua atuação nas dimensões principais, integração e envolvimento.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020, conhecido por Regulamento da Taxonomia, que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Lisboa, 14 de fevereiro de 2022



## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**



## BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO								PASSIVO				
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2021				2020	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2021	2020
<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>								<b>CAPITAL DO FUNDO</b>				
31	Terrenos		-	-	-	-	-	61	Unidades de Participação	2	390.503.092	386.433.338
32	Construções	1 e 3	633.295.217	60.749.358	-91.109.652	602.934.923	600.132.394	62	Variações Patrimoniais	2	184.390.583	181.988.477
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	40.950.771	23.478.651
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-15.519.674	-15.453.516
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	26.622.556	32.925.635
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>633.295.217</b>	<b>60.749.358</b>	<b>-91.109.652</b>	<b>602.934.923</b>	<b>600.132.394</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>626.947.328</b>	<b>609.372.585</b>
<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>								<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>				
<b>OBRIGAÇÕES:</b>								<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>				
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	20.998.794	20.506.177
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas	11	1.604.881	1.177.046
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>22.603.675</b>	<b>21.683.223</b>
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>				
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
26	Outros títulos		-	-	-	-	-	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	16	53.465	52.931
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	423	Comissões e outros encargos a Pagar	16	16.161	15.744
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>								424+...+429	Outras Contas de Credores	16	1.010.278	1.011.993
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
412	Devedores por rendas vencidas	8 e 14	20.065.906	-	-	20.065.906	19.871.293	432	Empréstimos Não Titulados	16	-	-
413+...+419	Outras Contas de Devedores	8 e 14	2.012.227	-	-	2.012.227	1.904.258	44	Adiantamentos por venda de imóveis		153.500	-
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>22.078.133</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.078.133</b>	<b>21.775.551</b>		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>1.233.404</b>	<b>1.080.668</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>								<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>				
11	Caixa		-	-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	17	3.582.760	2.973.108
12	Depósitos à ordem	7	39.089.190	-	-	39.089.190	22.426.872	56	Receitas com Provento Diferido	17	10.366.326	9.576.858
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	17	312.141	402.353
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-		<b>TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS</b>		<b>14.261.227</b>	<b>12.952.319</b>
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>39.089.190</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.089.190</b>	<b>22.426.872</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>665.045.634</b>	<b>645.088.795</b>
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>								<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>				
51	Acréscimos de proveitos	15	569.807	-	-	569.807	373.468		<b>Valor Unitário da Unidade de Participação</b>	2	<b>8,0082</b>	<b>7,8657</b>
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-					
58	Outros acréscimos e diferimentos	15	373.581	-	-	373.581	380.510					
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-					
	<b>TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS</b>		<b>943.388</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>943.388</b>	<b>753.978</b>					
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>695.405.928</b>	<b>60.749.358</b>	<b>-91.109.652</b>	<b>665.045.634</b>	<b>645.088.795</b>					
<b>Total do Nº de Unidades de Participação</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 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2021	2020	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2021	2020
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+...+718	De Operações Correntes	20	-	48.324	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		-	-
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-		RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em Ativos Imobiliários	21	177.328	138.272	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	21	6.162.482	5.871.108	828	De outras operações correntes		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINAN. e ATIV. IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Ativos Imobiliários	18	10.989.235	14.528.157	833	Em Ativos Imobiliários	18	12.480.684	17.996.840
731+738	Outras, de Operações Correntes	18	5.405	45.717	831+838	Outros, em Operações Correntes	18	24.434	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	-	11.609	851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	1.743.460	1.590.661
7412+7422	Impostos Indiretos	12	1.585.561	1.614.270	852	De Provisões para Encargos	11	367.831	202.751
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	19	40.533.383	41.571.604
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		12	18
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	2.236.077	986.940		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		55.149.804	61.361.874
752	Provisões para Encargos	11	795.666	301.968					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	22	6.653.945	4.837.731		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		31.805	89.930	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		28.637.504	28.474.026	882	Ganhos Extraordinários	23	16.806	9.290
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	23	174.779	18.450
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	23	48.842	96.528
782	Perdas extraordinárias		-	4.895		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		240.427	124.268
783	Perdas de exercícios anteriores		107.308	-					
784+...+788	Outras perdas eventuais		22.863	81.586					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		130.171	86.481					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		26.622.556	32.925.635	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
	TOTAL		55.390.231	61.486.142		TOTAL		55.390.231	61.486.142
	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		110.256	37.787
	Resultados de Ativos Imobiliários		34.700.942	40.668.005		Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		26.622.556	32.937.244
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-		Resultados Líquidos do Período		26.622.556	32.925.635
	Resultados Correntes		26.512.300	32.887.848					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

*(Montantes expressos em Euros)*

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2021		2020	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	22.674.070	22.674.070	23.117.618	23.117.618
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates unidades de participação	16.202.209		28.206.377	
Rendimentos pagos aos participantes	15.519.139	31.721.348	15.452.982	43.659.359
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>-9.047.278</b>		<b>-20.541.741</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de ativos imobiliários	2.805.000		26.307.293	
Rendimentos de ativos imobiliários	42.852.595		44.914.561	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-		-	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	45.657.595	-	71.221.854
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de ativos imobiliários	-		-	
Comissões em ativos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	6.551.994		4.094.325	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-		-	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	3.478.266	10.030.260	2.533.087	6.627.412
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>35.627.335</b>		<b>64.594.442</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	-		-	
Reembolso de impostos e taxas	120.185		-	
Empréstimos obtidos	-		5.700.000	
Outros recebimentos correntes	-	120.185	18	5.700.018
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	5.046.259		5.164.440	
Comissão de depósito	616.902		631.350	
Impostos e taxas	4.023.629		3.929.270	
Juros de disponibilidades e Empréstimos	-		77.242	
Reembolso de empréstimo	-		19.700.000	
Outros pagamentos correntes	368.227	10.055.017	210.741	29.713.043
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-9.934.832</b>		<b>-24.013.025</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	16.806		9.290	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais	1.370	18.176	-	9.290
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias	-		66.879	
Outros pagamentos de operações eventuais	1.083	1.083	-	66.879
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>17.093</b>		<b>-57.589</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>16.662.318</b>		<b>19.982.087</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>22.426.872</b>		<b>2.444.785</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>39.089.190</b>		<b>22.426.872</b>



## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(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	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)
Actor Taborda	4.424.928	822.917	5.247.845	5.247.845
Alapraia	1.799.537	199.763	1.999.300	1.999.300
Alfragide Zona Industrial	5.210.891	-187.891	5.023.000	5.023.000
Altejo	12.290.051	634.049	12.924.100	12.924.100
Amadeu Souza Cardoso	1.591.361	-59.561	1.531.800	1.531.800
Arazede 0101	211.170	-45.170	166.000	166.000
Arneiros	13.556.249	-1.950.399	11.605.850	11.605.850
Arquiparque 1	12.521.029	-3.055.979	9.465.050	9.465.050
Arquiparque 4	13.918.952	-1.896.402	12.022.550	12.022.550
Arquiparque 5	19.382.855	-5.596.106	13.786.749	13.786.749
Arquiparque 6	1.126.896	11.804	1.138.700	1.138.700
Arriaga - António José de Almeida	4.738.615	-293.972	4.444.643	4.444.643
Atlas IV	14.344.659	-3.767.209	10.577.450	10.577.450
Benavente 0156	782.041	-158.591	623.450	623.450
Braga - Fonte Mundo	713.951	-412.159	301.792	301.792
Caldas de Vizela 0931	1.167.274	-101.774	1.065.500	1.065.500
Campo Grande 28 0197	2.825.088	-508.633	2.316.455	2.316.455
Campo Grande 378	8.841.646	93.454	8.935.100	8.935.100
Campo Grande 46	859.938	218.062	1.078.000	1.078.000
Carregado	523.308	-124.404	398.904	398.904
Casal S. Pedro	41.041.965	40.854	41.082.819	41.082.819
Cascais	632.413	484.187	1.116.600	1.116.600
Castil	64.051	141.849	205.900	205.900
Central Park	37.476.186	-1.075.186	36.401.000	36.401.000



Imóveis	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)
Chiado - Galeria	7.107.574	7.043.226	14.150.800	14.150.800
Chiado Estacionamento	10.925.138	4.119.312	15.044.450	15.044.450
Citizen	11.231.818	-880.368	10.351.450	10.351.450
Coruche 0264	901.175	-170.425	730.750	730.750
Duarte Pacheco	938.744	-662.294	276.450	276.450
Emídio Navarro	2.034.030	-1.056.430	977.600	977.600
Entroncamento	841.253	-557.270	283.983	283.983
Espanha	1.192.851	12.749	1.205.600	1.205.600
Faro	187.811	184.189	372.000	372.000
Fátima	1.516.265	-409.515	1.106.750	1.106.750
Feijó	83.784	171.366	255.150	255.150
Floresta Center	7.681.334	-2.499.084	5.182.250	5.182.250
Francisco M. Melo	7.023.322	1.039.044	8.062.366	8.062.366
Galeão Park	3.121.017	743.183	3.864.200	3.864.200
Garrett 54	199.333	664.117	863.450	863.450
Garrett 62	6.045.964	632.486	6.678.450	6.678.450
Garrett 74	4.056.389	-124.889	3.931.500	3.931.500
Garrett 78	1.222.037	2.859.263	4.081.300	4.081.300
Grândola 0357	1.024.512	-225.012	799.500	799.500
Granja - Vialonga	14.785.901	-4.159.301	10.626.600	10.626.600
Health Club - Miraflores	9.818.180	-943.880	8.874.300	8.874.300
Heron	12.660.042	2.145.008	14.805.050	14.805.050
Infante	11.333.550	-1.801.000	9.532.550	9.532.550
Infante D. Henrique	4.108.903	-437.103	3.671.800	3.671.800
Largo da Lagoa	378.840	-27.540	351.300	351.300
Les Palaces	420.332	-9.982	410.350	410.350
Lis	304.328	-120.828	183.500	183.500
Lixa	7.204.043	679.758	7.883.801	7.883.801
Luísa Todi	2.369.153	-500.303	1.868.850	1.868.850
Lusivial 0137	1.092.809	2.435.748	3.528.557	3.528.557
Marina Forum	915.419	-395.119	520.300	520.300
Marquês de Pombal 15	9.317.750	662.300	9.980.050	9.980.050
Marquês de Pombal 16	11.508.659	-417.159	11.091.500	11.091.500
Montelavar	6.767.446	921.705	7.689.151	7.689.151
Montemor-o-Novo 0504	861.167	-220.217	640.950	640.950
Nacional Mealhada	1.892.244	-1.071.694	820.550	820.550
Office Park Carnaxide	17.426.106	-6.090.046	11.336.060	11.336.060
OMNI	11.260.552	4.174.098	15.434.650	15.434.650
Open	36.113.480	-4.010.130	32.103.350	32.103.350



Imóveis	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)
Palmeira	3.098.342	-535.292	2.563.050	2.563.050
Paredes 0585	1.204.975	-259.725	945.250	945.250
Parque Industrial do Passil	8.440.439	-1.426.939	7.013.500	7.013.500
Parque Oceano	2.982.769	1.553.131	4.535.900	4.535.900
Pataias - Armazém	3.478.288	-1.972.238	1.506.050	1.506.050
Pertejo	2.118.372	62.185	2.180.557	2.180.557
Pestana Carlton	31.628.719	-73.719	31.555.000	31.555.000
Pinta	15.774.846	-1.337.346	14.437.500	14.437.500
Porto Alto	1.797.613	-305.613	1.492.000	1.492.000
Presidente	940.593	1.722.407	2.663.000	2.663.000
Primolisboa	5.676.118	-596.264	5.079.854	5.079.854
Queijas	3.219.061	276.939	3.496.000	3.496.000
Quinta do Conde	1.618.568	215.182	1.833.750	1.833.750
Quinta do Lambert	7.122.816	952.034	8.074.850	8.074.850
Rego D Agua	1.940.126	-538.776	1.401.350	1.401.350
Régua	5.801.183	-43.883	5.757.300	5.757.300
República 35	16.412.544	1.739.106	18.151.650	18.151.650
S.Sebastião-Ericeira	1.436.455	-371.190	1.065.265	1.065.265
São Carlos	9.304.460	747.140	10.051.600	10.051.600
São Julião do Tojal	21.391.768	-6.284.018	15.107.750	15.107.750
Securitas	20.899.188	-4.512.288	16.386.900	16.386.900
Setubal - Av. Angola	1.068.355	-363.078	705.277	705.277
Setubal - Camarinha	429.257	-129.412	299.845	299.845
Tagus XXXV	36.939.442	-3.743.442	33.196.000	33.196.000
Vieira de Leiria	652.611	-246.661	405.950	405.950
	<u>633.295.217</u>	<u>-30.360.294</u>	<u>602.934.923</u>	<u>602.934.923</u>

Em 31 de dezembro de 2021, o montante negativo de 30.360.294 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

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

Em 31 de dezembro de 2021 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 44.785.871 euros.



As vendas ocorridas durante o exercício de 2021 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Marina Forum	985.000	851.800	133.200	-
Conselheiro Fernando Sousa	420.000	206.500	213.500	-
Parque Industrial do Batel	1.150.000	1.069.600	80.400	-
Portalegre	96.500	97.500	-	-1.000
	<u>2.651.500</u>	<u>2.225.400</u>	<u>427.100</u>	<u>-1.000</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 2021, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2020	Subscrições	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2021
Valor base	386.433.338	14.219.631	-10.149.877	-	-	-	390.503.092
Variações patrimoniais	181.988.477	8.454.439	-6.052.332	-	-	-	184.390.583
Resultados transitados	23.478.651			-	17.472.119	-	40.950.771
Resultados distribuídos	-15.453.516			-15.519.674	15.453.516	-	-15.519.674
Resultado líq. do exercício	<u>32.925.635</u>			-	<u>-32.925.635</u>	<u>26.622.556</u>	<u>26.622.556</u>
	<u>609.372.585</u>	<u>22.674.070</u>	<u>-16.202.209</u>	<u>-15.519.674</u>	<u>-</u>	<u>26.622.556</u>	<u>626.947.328</u>
Nº de unidades de participação	<u>77.472.615</u>	<u>2.850.768</u>	<u>-2.034.859</u>				<u>78.288.524</u>
Valor da unidade de participação	<u>7,8657</u>	<u>7,9537</u>	<u>7,9623</u>				<u>8,0082</u>

Os rendimentos distribuídos e reinvestidos durante o exercício de 2021 foram os seguintes:

Data	Rendimento Distribuído		Reinvestimento	
	por U.P.	Valor	em U.P.	Valor
1 de Junho 2021	0,1000	7.727.768	338.956	2.674.769
2 de Dezembro 2021	0,1000	7.791.906	337.156	2.689.696
		<u>15.519.674</u>		<u>5.364.465</u>



### 3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A 31 de Dezembro de 2021, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE									
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
Alapraia	Cascais	1.393	30-04-2004	1.799.537	22-10-2021	1.990.600	22-10-2021	2.008.000	1.999.300
Alfragide Zona Industrial	Amadora	5.342	20-12-2005	5.210.891	22-10-2021	4.998.800	22-10-2021	5.047.200	5.023.000
Altejo	Lisboa	13.835	30-09-1999	12.072.184	05-11-2021	12.241.400	05-11-2021	13.098.900	12.670.150
Amadeu Souza Cardoso	Oeiras	898	06-03-1998	843.334	04-06-2021	794.300	04-06-2021	868.300	831.300
Arazede 0101	Montemor-o-Velho	182	28-02-2013	211.170	17-09-2021	164.000	17-09-2021	168.000	166.000
Arneiros	Azambuja	22.270	29-09-2008	13.556.249	22-10-2021	11.223.700	22-10-2021	11.988.000	11.605.850
Arquiparque 1	Oeiras	6.244	27-12-2007	10.169.392	19-03-2021	7.517.100	19-03-2021	7.850.400	7.683.750
Arquiparque 4	Oeiras	9.283	25-06-1997	13.918.952	19-03-2021	11.817.900	19-03-2021	12.227.200	12.022.550
Arquiparque 5	Oeiras	11.343	18-07-2002	19.382.855	19-03-2021	13.665.600	19-03-2021	13.907.900	13.786.750
Arquiparque 6	Oeiras	3.390	25-05-1997	887.596	19-03-2021	890.900	19-03-2021	927.200	909.050
Arriaga - António José de Almeida	Funchal	2.276	29-12-2011	4.738.615	17-09-2021	4.400.286	17-09-2021	4.489.000	4.444.643
Atlas IV	Oeiras	7.914	30-01-2002	12.822.398	14-05-2021	9.076.700	14-05-2021	9.529.200	9.302.950
Benavente 0156	Benavente	1.061	29-12-2011	782.041	17-09-2021	610.600	17-09-2021	636.300	623.450
Caldas de Vizela 0931	Vizela	1.522	29-12-2011	1.167.274	17-09-2021	1.062.000	17-09-2021	1.069.000	1.065.500
Campo Grande 28 0197	Lisboa	1.133	29-12-2011	2.825.088	17-09-2021	2.180.709	17-09-2021	2.452.200	2.316.455
Campo Grande 378	Lisboa	5.034	04-11-2002	8.841.646	29-10-2021	8.593.500	29-10-2021	9.276.700	8.935.100
Campo Grande 46	Lisboa	924	27-12-1991	859.938	14-05-2021	1.070.900	14-05-2021	1.085.100	1.078.000
Carregado	Alenquer	438	30-04-2007	523.308	05-03-2021	396.709	05-03-2021	401.100	398.905
Casal S. Pedro	Azambuja	167.900	31-12-2010	41.041.965	19-03-2021	39.501.000	19-03-2021	42.664.639	41.082.819
Cascais	Cascais	340	24-06-2004	632.413	26-02-2021	1.097.600	26-02-2021	1.135.600	1.116.600
Central Park	Oeiras	40.890	08-04-2003	36.761.769	17-09-2021	33.529.700	17-09-2021	35.156.400	34.343.050
Chiado - Galeria	Lisboa	1.644	31-05-2006	4.901.369	05-11-2021	11.590.200	05-11-2021	12.389.800	11.990.000
Chiado Parqueamento	Lisboa	32	13-09-2006	42.655	05-11-2021	40.700	05-11-2021	42.800	41.750
Citizen	Lisboa	7.126	31-03-2005	11.231.818	04-05-2021	10.193.300	04-05-2021	10.509.600	10.351.450
Coruche 0264	Coruche	1.101	29-12-2011	901.175	17-09-2021	729.300	17-09-2021	732.200	730.750
Emídio Navarro	Coimbra	1.651	29-10-2007	2.034.030	05-03-2021	973.000	05-03-2021	982.200	977.600
Espanha	Lisboa	606	21-05-2001	974.989	22-01-2021	1.016.800	22-01-2021	1.027.000	1.021.900
Faro	Faro	298	16-12-1987	187.811	08-02-2021	364.000	08-02-2021	380.000	372.000
Feijó	Almada	298	30-09-2001	83.784	26-02-2021	252.300	26-02-2021	258.000	255.150
Floresta Center	Sintra	6.751	20-12-2004	7.681.334	22-10-2021	4.906.500	22-10-2021	5.458.000	5.182.250
Francisco M. Melo	Lisboa	6.104	28-01-2005	7.023.322	15-09-2021	7.967.600	15-09-2021	8.157.133	8.062.367
Garrett 54	Lisboa	45	31-05-2006	199.333	05-11-2021	855.000	05-11-2021	871.900	863.450
Garrett 62	Lisboa	2.048	19-06-2008	6.045.964	05-11-2021	6.471.500	05-11-2021	6.885.400	6.678.450
Garrett 74	Lisboa	1.191	13-09-2006	4.056.389	05-11-2021	3.884.000	05-11-2021	3.979.000	3.931.500
Garrett 78	Lisboa	232	08-03-2007	1.222.037	05-11-2021	3.867.000	05-11-2021	4.295.600	4.081.300
Grândola 0357	Grândola	1.215	29-12-2011	1.024.512	17-09-2021	794.000	17-09-2021	805.000	799.500
Granja - Vialonga	Vila Franca de Xira	19.415	19-01-2010	14.785.901	26-02-2021	9.987.600	26-02-2021	11.265.600	10.626.600
Health Club - Miraflores	Oeiras	5.536	18-02-2004	9.818.180	23-04-2021	8.803.600	23-04-2021	8.945.000	8.874.300
Heron	Lisboa	6.591	11-11-1999	12.660.042	19-03-2021	14.582.900	19-03-2021	15.027.200	14.805.050
Infante	Lisboa	6.310	20-12-2005	11.333.550	05-11-2021	9.185.200	05-11-2021	9.879.900	9.532.550
Infante D. Henrique	Lisboa	2.801	16-10-2002	4.108.903	27-08-2021	3.604.600	27-08-2021	3.739.000	3.671.800
Largo da Lagoa	Oeiras	339	17-05-1994	378.840	26-02-2021	341.500	26-02-2021	361.100	351.300



## FUNDIMO

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
Les Palaces	Porto	320	31-05-1999	162.276	09-07-2021	149.800	09-07-2021	161.200	155.500
Lis	Leiria	420	27-01-1992	304.328	26-02-2021	181.700	26-02-2021	185.300	183.500
Lixa	Felgueiras	9.674	19-09-2013	7.204.043	25-06-2021	7.878.000	25-06-2021	7.889.600	7.883.800
Lusívia 0137	Lisboa	330	29-12-1994	1.092.809	15-09-2021	3.480.500	15-09-2021	3.576.614	3.528.557
Marquês de Pombal 15	Lisboa	150	28-12-2007	232.757	16-07-2021	271.100	16-07-2021	298.200	284.650
Marquês de Pombal 16	Lisboa	3.973	19-09-2007	11.508.659	16-07-2021	10.780.000	16-07-2021	11.403.000	11.091.500
Montelavar	Sintra	9.286	19-09-2013	6.767.446	25-06-2021	7.665.000	25-06-2021	7.713.300	7.689.150
Montemor-o-Novo 0504	Montemor-o-Novo	933	29-12-2011	861.167	17-09-2021	637.000	17-09-2021	644.900	640.950
Nacional Mealhada	Mealhada	1.887	30-04-2007	1.892.244	05-03-2021	808.100	05-03-2021	833.000	820.550
Office Park Carnaxide	Oeiras	9.560	01-10-2002	17.426.106	22-10-2021	11.065.359	22-10-2021	11.606.762	11.336.061
OMNI	Lisboa	8.725	28-01-2013	11.260.552	19-03-2021	14.997.800	19-03-2021	15.871.500	15.434.650
Open	Lisboa	21.344	01-12-1997	35.574.339	23-04-2021	31.159.600	23-04-2021	32.071.900	31.615.750
Palmeira	Porto	2.480	07-02-1992	3.098.342	22-10-2021	2.509.200	22-10-2021	2.616.900	2.563.050
Paredes 0585	Paredes	1.458	29-12-2011	1.204.975	17-09-2021	921.338	17-09-2021	969.162	945.250
Parque Industrial do Passil	Alcochete	14.377	15-11-2002	8.440.439	22-01-2021	6.638.000	22-01-2021	7.389.000	7.013.500
Parque Oceano	Oeiras	3.792	29-12-1994	2.982.769	23-04-2021	4.495.900	23-04-2021	4.575.900	4.535.900
Pertejo	Lisboa	1.415	13-02-2007	2.118.372	05-11-2021	2.158.562	05-11-2021	2.202.550	2.180.556
Pestana Carlton	Funchal	32.037	29-05-2015	31.628.719	19-03-2021	30.400.000	19-03-2021	32.710.000	31.555.000
Pinta	Lisboa	8.497	26-12-2007	15.774.846	22-10-2021	14.301.000	22-10-2021	14.574.000	14.437.500
Porto Alto	Benavente	5.203	24-06-2004	1.797.613	22-10-2021	1.440.000	22-10-2021	1.544.000	1.492.000
Presidente	Lisboa	1.011	25-02-1988	940.593	27-08-2021	2.560.900	27-08-2021	2.765.100	2.663.000
Primolisboa	Lisboa	3.020	02-05-1994	5.676.118	22-01-2021	5.052.262	22-01-2021	5.107.446	5.079.854
Queijas	Oeiras	1.926	18-10-2007	3.219.061	19-02-2021	3.380.000	19-02-2021	3.612.000	3.496.000
Quinta do Conde	Almada	2.767	25-06-2004	1.618.568	22-10-2021	1.820.000	22-10-2021	1.847.500	1.833.750
Quinta do Lambert	Lisboa	6.368	24-06-2004	7.122.816	15-09-2021	8.038.800	15-09-2021	8.110.900	8.074.850
Rego D Agua	Leiria	1.916	29-10-2007	1.940.126	26-02-2021	1.389.700	26-02-2021	1.413.000	1.401.350
Régua	Peso da Régua	5.026	19-09-2013	5.801.183	25-06-2021	5.663.600	25-06-2021	5.851.000	5.757.300
República 35	Lisboa	10.724	29-07-1994	16.412.544	05-03-2021	17.901.400	05-03-2021	18.401.900	18.151.650
Sebastião-Ericeira	Mafra	971	29-10-2007	1.436.455	17-11-2021	1.055.600	17-11-2021	1.074.930	1.065.265
São Carlos	Lisboa	4.316	12-12-2007	9.304.460	05-11-2021	9.726.000	05-11-2021	10.377.200	10.051.600
São Julião do Tojal	Loures	28.807	19-08-2004	21.391.768	23-04-2021	14.933.500	23-04-2021	15.282.000	15.107.750
Securitas	Oeiras	20.290	06-02-2008	20.899.188	22-10-2021	16.227.900	22-10-2021	16.545.900	16.386.900
Setúbal - Av. Angola	Setúbal	744	30-04-2007	1.068.355	05-03-2021	691.107	05-03-2021	719.447	705.277
Setúbal - Camarinha	Setúbal	286	30-04-2007	429.257	05-03-2021	289.600	05-03-2021	310.091	299.846
Tagus XXXV	Oeiras	14.721	22-02-2007	36.939.442	26-02-2021	32.996.000	26-02-2021	33.396.000	33.196.000
Vieira de Leiria	Marinha grande	551	29-10-2007	652.611	05-03-2021	402.100	05-03-2021	409.800	405.950
Galeão Park	Loures	9.564	09-09-1987	2.665.978	15-09-2021	3.315.000	15-09-2021	3.429.800	3.372.400
Fátima	Ourém	3.474	29-10-2007	1.516.265	05-03-2021	1.060.300	05-03-2021	1.153.200	1.106.750
142 NÃO ARRENDADAS									
Actor Taborda	Lisboa	3.891	05-11-1991	4.424.928	10-09-2021	5.147.440	10-09-2021	5.348.250	5.247.845
Altejo	Lisboa	262	30-09-1999	217.867	05-11-2021	243.200	05-11-2021	264.700	253.950
Amadeu Souza Cardoso	Oeiras	684	06-03-1998	748.027	04-06-2021	697.100	04-06-2021	703.900	700.500
Arquiparque 1	Oeiras	1.510	27-12-2007	2.351.637	19-03-2021	1.767.400	19-03-2021	1.795.200	1.781.300
Arquiparque 6	Oeiras	870	25-06-1997	239.300	19-03-2021	222.000	19-03-2021	237.300	229.650
Atlas IV	Oeiras	1.044	30-01-2002	1.522.261	14-05-2021	1.250.500	14-05-2021	1.298.500	1.274.500
Braga - Fonte Mundo	Braga	450	30-04-2007	713.951	05-11-2021	289.584	05-11-2021	314.000	301.792
Castil	Lisboa	110	11-07-2000	64.051	13-12-2021	202.000	13-12-2021	209.800	205.900



## FUNDIMO

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
Central Park	Oeiras	6.935	28-11-2019	714.417	17-09-2021	1.976.200	17-09-2021	2.139.700	2.057.950
Chiado - Galeria	Lisboa	830	13-09-2006	2.206.205	05-11-2021	2.096.600	05-11-2021	2.225.000	2.160.800
Chiado Parqueamento	Lisboa	14.273	13-09-2006	10.882.482	05-11-2021	14.663.100	05-11-2021	15.342.300	15.002.700
Duarte Pacheco	Leiria	774	29-10-2007	938.744	05-03-2021	270.900	05-03-2021	282.000	276.450
Entroncamento	Entroncamento	782	30-04-2007	841.253	05-03-2021	280.244	05-03-2021	287.723	283.984
Espanha	Lisboa	346	18-11-1997	217.862	22-01-2021	180.900	22-01-2021	186.500	183.700
Les Palaces	Porto	360	31-05-1999	258.056	09-07-2021	250.300	09-07-2021	259.400	254.850
Luísa Todi	Setúbal	2.288	20-12-2005	2.369.153	27-09-2021	1.798.900	27-09-2021	1.938.800	1.868.850
Marina Forum	Funchal	369	28-04-2004	915.419	23-04-2021	484.000	23-04-2021	556.600	520.300
Marquês de Pombal 15	Lisboa	3.355	28-12-2007	9.084.993	16-07-2021	9.348.300	16-07-2021	10.042.500	9.695.400
Open	Lisboa	306	02-12-1997	539.141	23-04-2021	474.000	23-04-2021	501.200	487.600
Pataias - Armazém	Alcobaça	8.773	05-09-2005	3.478.288	22-01-2021	1.483.700	22-01-2021	1.528.400	1.506.050
Galeão Park	Loures	1.448	24-06-2004	455.039	15-09-2021	472.500	15-09-2021	511.100	491.800
Sub Total				<u>633.295.217</u>		<u>589.275.200</u>		<u>616.594.647</u>	<u>602.934.923</u>

Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
--------	-------	--------------	------------	-------------	--------------	------------------	--------------

## 7 - LIQUIDEZ

## 7.1. À VISTA

## 7.1.2 DEPÓSITOS À ORDEM

Conta D.O. CGD 0.00%	EUR					-	38.028.025
Conta D.O. CGD 0.00%	EUR					-	566.083
Conta D.O. CGD 0.00%	EUR					-	495.081

## 9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR

## 9.1 VALORES ATIVOS

## 914 RENDAS EM DÍVIDA

Rendas em dívida	EUR						19.942.073
------------------	-----	--	--	--	--	--	------------

## 915 OUTROS

Outros	EUR						3.083.157
--------	-----	--	--	--	--	--	-----------

## 9.2 VALORES PASSIVOS

## 921 RECEBIMENTOS POR CONTA DE IMÓVEIS

Recebimentos por conta de imóveis	EUR						-153.500
-----------------------------------	-----	--	--	--	--	--	----------

## 924 CAUÇÕES

Cauções	EUR						-7.445.378
---------	-----	--	--	--	--	--	------------

## 925 RENDAS ADIANTADAS

Rendas adiantadas	EUR						-2.917.697
-------------------	-----	--	--	--	--	--	------------

## 926 OUTROS

Outros	EUR						-27.585.439
--------	-----	--	--	--	--	--	-------------

Sub Total

-24.012.405B - Valor líquido global do fundo (VLGF):626.947.328C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):78.288.524

Em 31 de dezembro de 2021, a carteira de ativos imobiliários inclui imóveis arrendados à Caixa Geral de Depósitos, S.A. com valor venal de 16.406.754 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 2021 foi o seguinte:

	31-12-2020	Aumentos	Reduções	31-12-2021
Depósitos à ordem	22.426.872			39.089.190
	<u>22.426.872</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39.089.190</u>

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 2021 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
HP Health Clubs Portugal, S.A.	2.391.215	-	2.391.215
ARDISLOGIS, Lda.	2.091.827	-	2.091.827
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.	964.224	-	964.224
Unistoque Internacional - Act.Imob. Lda.	852.298	-	852.298
Apamilux-Imagem Corporativa, SA	708.201	-	708.201
Cintra-Urb., Turismo e Construções, S.A.	537.400	-	537.400
SCS IMO - Actividades Imobiliárias, Lda	470.562	-	470.562
Plásticos Injecção Molding, Lda	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
5G - Gestão e Comércio, S.A.	200.117	-	200.117
Moviflor 7 - Comércio de Mobiliário, S.A	123.695	-	123.695
TPF Planege, S.A.	85.961	-	85.961
CCT-Contact Center e Telemarketing, S.A.	64.427	-	64.427
Cemi - Telemarketing e Est. Mercado,Lda.	56.216	-	56.216
Aliser-Serviços de Alimentação, Lda.	56.200	-	56.200
Copidouro,Solu Serv. Impres,Digital S.A.	53.016	-	53.016
Diversos	302.413	-	302.413
Central Park	-	448.724	448.724
Turcifal	-	1.500.000	1.500.000
	<u>19.050.070</u>	<u>1.948.724</u>	<u>20.998.794</u>



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

No exercício de 2021 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2020	Reforços	Anulações	31-12-2021
Rendas vencidas	18.681.068	1.862.248	-1.582.008	18.961.308
Condomínios vencidos	89.147	1.467	-1.852	88.762
Outros devedores	1.735.962	372.362	-159.600	1.948.724
	<u>20.506.177</u>	<u>2.236.077</u>	<u>-1.743.460</u>	<u>20.998.794</u>
Provisões acumuladas	1.177.046	795.666	-367.831	1.604.881
	<u>21.683.223</u>	<u>3.031.743</u>	<u>-2.111.291</u>	<u>22.603.675</u>

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

Ao abrigo do regime excecional relacionado com o Covid-19 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 198.656,93 euros (0,03% do valor do fundo) em 31 de dezembro de 2021, 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 2021 e 2020 foram os seguintes:

	31-12-2021	31-12-2020
Impostos pagos em Portugal		
Impostos diretos		
Imposto sobre o rendimento - mais valias	-	11.609
	-	11.609
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	1.028.756	1.060.923
Imposto do Selo (Verba 29)	309.032	302.299
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	202.307	199.012
Imposto do Selo - Arrendamento (Verba 2)	20.305	27.707
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	24.732	24.329
Imposto do Selo s/ Garantia Bancária	429	-
	1.585.561	1.614.270
	1.585.561	1.625.879

### 13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	31-12-2021	31-12-2020
Operações a prazo venda de imóveis		
Opções sobre imóveis	60 492 432	60 335 086
Contratos de venda	1.535.000	-
	62.027.432	60.335.086
Valores cedidos em garantia	30.613	30.613
Valores recebidos em garantia	6.458.202	6.621.761
	68.516.247	66.987.460



Em 31 de dezembro de 2021, 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 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Devedores por rendas vencidas		
Rendas em contencioso	11.905.352	12.777.322
Rendas vencidas	8.160.554	7.093.971
	<u>20.065.906</u>	<u>19.871.293</u>
Outras contas de devedores		
Turcifal	1.500.000	1.500.000
Notas de débito	497.644	389.318
Condomínios	9.412	9.781
Cauções	159	159
Outros	5.012	5.000
	<u>2.012.227</u>	<u>1.904.258</u>
	<u>22.078.133</u>	<u>21.775.551</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Acréscimos de proveitos		
De ativos imobiliários		
Central Park	569 807	373 468
	<u>569 807</u>	<u>373 468</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Comissões de intermediação	299 039	333 768
Condomínio	71 570	42 354
Beneficiação	2 086	2 801
Outros	886	1 587
	<u>373 581</u>	<u>380 510</u>
	<u>943 388</u>	<u>753 978</u>

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Rendimentos a Pagar a Participantes	53.465	52.931
Comissões e outros encargos a Pagar		
Autoridade de supervisão	16.161	15.744
Outras Contas de Credores		
Estado e outros entes públicos		
IVA	240.201	162.546
Imposto s/rendimento	161	98
Outros valores a pagar		
Fornecedores	759.473	838.906
Caução de comandos	2.923	2.923
Credores diversos	7.520	7.520
	<u>1.010.278</u>	<u>1.011.993</u>
Adiantamentos por venda de construções		
Acabados	153.500	-
	<u>1.233.404</u>	<u>1.080.668</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 2021 e de 2020 não tinham ainda sido liquidados.

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<b>Acréscimos de custos</b>		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	452.089	440.204
Imposto do Selo (Verba 29)	78.369	76.172
Comissão de Depósito	55.268	53.815
Taxa de supervisão	16.301	15.844
Outros custos a pagar		
Condomínio	1.783.560	850.092
IMI	1.055.811	1.050.426
Seguros	50.305	13.955
Avaliação Ativos Imobiliários	50.185	74.744
Taxa de majoração	22.791	20.070
Comissões de Intermediação	18.081	-
Honorários	-	257.981
Certificação Energética	-	61.500
Coordenação, Gestão, Fiscalização e Segurança HST	-	37.395
Auditoria	-	20.910
	<u>3.582.760</u>	<u>2.973.108</u>
<b>Receitas com proveito diferido</b>		
Rendas Adiantadas	2.919.092	2.840.376
Cauções	7.443.984	6.736.482
Condomínios	3.250	-
	<u>10.366.326</u>	<u>9.576.858</u>
<b>Outros Acréscimos e diferimentos</b>		
Inquilinos	279.772	350.955
Ajustamentos em opções sobre imóveis	32.369	51.398
	<u>312.141</u>	<u>402.353</u>
	<u>14.261.227</u>	<u>12.952.319</u>

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	12.053.584	16.667.600
Ganhos na alienação de construções	427.100	1.329.240
Ajust. favoráveis em opções sobre imóveis	24.434	-
	<u>12.505.118</u>	<u>17.996.840</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-10.988.235	-14.439.760
Ajust. desfavoráveis em opções sobre imóveis	-5.405	-45.717
Perdas na alienação de construções	-1.000	-88.397
	<u>-10.994.640</u>	<u>-14.573.874</u>
	<u>1.510.478</u>	<u>3.422.966</u>

**19. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Rendas		
Rendas de construções	38.476.863	39.364.788
Chiado Parques	1.039.619	1.007.358
Exploração Central Park	524.849	603.333
Outros	492.052	596.125
	<u>40.533.383</u>	<u>41.571.604</u>

**20. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS**

Em 31 de dezembro de 2020 esta rubrica dizia respeito na sua totalidade a juros suportados com um empréstimo não titulado que o Fundo tinha junto da CGD, o qual foi amortizado no exercício de 2020.

21. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Arrendamento imóveis	121.862	131.604
Transacção imóveis	45.830	-
Outras	9.636	6.668
	<u>177.328</u>	<u>138.272</u>
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	5.057.686	4.975.303
Comissão de depositário	618.299	608.228
Taxa de supervisão	192.723	188.880
Comissão de garantia	533	962
Outras	293.241	97.735
	<u>6.162.482</u>	<u>5.871.108</u>
	<u>6.339.810</u>	<u>6.009.380</u>

22. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	4.621.102	2.962.748
Seguros	341.925	363.389
Reparação	321.221	189.522
Eletricidade	291.033	170.876
Conservação	232.903	91.090
Honorários	217.411	299.819
Vigilância e Segurança	145.173	178.332
Avaliação dos Ativos Imobiliários - reavaliações	125.956	237.283
Outros	357.221	344.672
	<u>6.653.945</u>	<u>4.837.731</u>



### 23. GANHOS DE EXERCÍCIO ANTERIORES

No exercício de 2021 e de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Ganhos Extraordinários	16.806	9.290
Ganhos de Exercícios Anteriores	174.779	18.450
IVA de rendas vencidas	47.472	-
Outros Ganhos Eventuais	1.370	96.528
	48.842	96.528
	<u>240.427</u>	<u>124.268</u>

No exercício de 2021, a rubrica de “Ganhos de Exercícios Anteriores” diz respeito à devolução de Imposto de Selo sobre Financiamentos referente ao ano de 2018 no valor de 120.185 euros e anulação do acréscimo de custo de certificação energética referente ao ano de 2020 no valor de 54.594 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 2021 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.:

	31-12-2021	31-12-2020
Remunerações fixas:		
Orgão de gestão	519 290	379 026
Empregados	5 604 459	5 707 123
	<u>6 123 748</u>	<u>6 086 149</u>
Remunerações variáveis:		
Orgão de gestão	84 500	38 000
Empregados	321 948	224 180
	<u>406 448</u>	<u>262 180</u>
Nº Colaboradores remunerados:		
Orgão de gestão	4	4
Empregados	113	109
	<u>117</u>	<u>113</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 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, SGOIC, S.A. (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 665 045 634 euros e um total de capital do fundo de 626 947 328 euros, incluindo um resultado líquido de 26 622 556 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 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

#### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
<b>1. Valorização dos ativos imobiliários</b>	
<p>Os ativos imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração de Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do anexo às demonstrações financeiras, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos independentes, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados por aquelas avaliações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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;</li> <li>(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.</li> </ul>
<b>2. Reconhecimento do rédito</b>	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, constitui uma área significativa de auditoria.</p>	<p>Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilísticos;</li> <li>(ii) Verificação global das rendas contabilizadas;</li> <li>(iii) Verificação da documentação de atualização de rendas;</li> <li>(iv) Revisão dos critérios de reconhecimento do rédito com rendas e correspondentes ajustamentos de imparidade.</li> </ul>
<b>3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</b>	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo.</li> <li>(ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares;</li> <li>(iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento.</li> </ul>

## **Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras**

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a 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 percecionadas 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 16 de fevereiro de 2022;
- (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 nº 1 do artigo 147º 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 nº 7 do artigo 161º 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, 16 de fevereiro de 2022

A handwritten signature in blue ink that reads 'António Pina Fonseca'.

---

António José Correia de Pina Fonseca,  
(ROC nº 949, inscrito na CMVM sob o nº 20160566)  
em representação de  
BDO & Associados - SROC