



Fundo de Investimento Imobiliário
FUNDIMO

RELATÓRIO E CONTAS
30 de junho de 2021





ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

No primeiro semestre de 2021, estima-se que a atividade económica mundial prolongou a trajetória de recuperação, suportada pelo progresso na vacinação contra a COVID-19 e pelo apoio da política fiscal principalmente nos EUA, embora tenham prevalecido divergências significativas entre países e setores. Neste enquadramento, o Fundo Monetário Internacional reviu em alta o crescimento do PIB real global perspetivado para 2021, de 5,5% no relatório de janeiro para 6,0% no de abril, após a contração de 3,3% registada em 2020. A instituição considerou que a referida retoma é transversal tanto ao bloco desenvolvido (+5,1%) como ao emergente (+6,7%), sendo que a robustez deverá ser desigual entre os países, dependendo da severidade da pandemia, do acesso às vacinas e da continuidade do apoio das políticas macroeconómicas. No que concerne à evolução de preços, a conjugação de efeitos de base (comparação com os baixos registos no período homólogo), a valorização das matérias-primas, a reabertura da atividade económica e as disrupções na oferta fomentaram a subida da inflação no período.

Nos EUA, a recuperação da atividade económica destacou-se face aos principais parceiros comerciais, com um crescimento em cadeia no primeiro trimestre do ano de 1,6%, segundo os dados do Bureau of Economic Analysis. Este comportamento adveio, em particular, da robustez do consumo privado alicerçada no significativo suporte fiscal que impulsionou o rendimento disponível das famílias e no considerável progresso na vacinação contra a COVID-19. No segundo trimestre, o PIB real deverá evidenciar um crescimento superior, em resultado do efeito do pacote fiscal, conhecido como The American Rescue Plan Act of 2021, no valor de 1,9 biliões de dólares, aprovado em março. A taxa de desemprego apresentou uma trajetória descendente, tendo descido de 6,7% em dezembro de 2020 para 5,9% em junho de 2021, de acordo com o Bureau of Labor Statistics. Já a inflação denotou uma forte aceleração, advinda, designadamente, de efeitos de base, do impulso da recuperação da procura e de estrangimentos da oferta. De facto, o índice de preços PCE (a métrica de referência da Reserva Federal Americana - Fed - para a inflação) subiu de 1,2% em dezembro de 2020, em termos homólogos, para 3,9% em maio de 2021, o que representa o registo mais elevado desde agosto de 2008. A autoridade monetária caracterizou este movimento como largamente transitório, sem alterações significativas à política monetária, mantendo, desta forma, a taxa diretora no intervalo [0,00%-0,25%] e o ritmo mensal do programa de compra de ativos em 120 mil milhões de dólares. Contudo, anunciou, em junho, que o debate para a redução gradual do programa de compras irá iniciar-se nas próximas reuniões.

Por seu turno, o PIB real da Área Euro evidenciou uma contração em cadeia de 0,3%, no primeiro trimestre de 2021, segundo os dados do Eurostat. Este comportamento resultou da queda do consumo privado, em resultado das medidas de contenção da COVID-19. Nas maiores economias da região, o PIB real da Alemanha contraiu em cadeia 1,8%, de França 0,1% e de Espanha 0,5%, enquanto o de Itália cresceu 0,1%. No mesmo período, a economia portuguesa apresentou uma variação de -3,3%. Todavia, os dados qualitativos e os avanços nos planos de vacinação (e conseqüente redução das medidas de contenção da COVID-19) indicam que a atividade económica da região deverá ter iniciado uma trajetória de recuperação no segundo trimestre. A taxa de desemprego da Área Euro registou uma diminuição de 8,2% em dezembro de 2020 para 7,9% em maio, com descidas na Alemanha, de 4,0% para 3,7%, em França, de 7,8% para 7,5%, e em Espanha, de 16,2% para 15,3%, e com subidas em Itália, de 9,9% para 10,5% e em Portugal, de 6,9% para 7,2%. A inflação denotou um incremento, ao ter passado de uma variação homóloga de -0,3% em dezembro para 1,9% em junho, de acordo com o Eurostat. Porém, em semelhança com os EUA, este incremento resultou também de um conjunto de fatores temporários, nomeadamente do fim da redução temporária do IVA na Alemanha, da atualização dos ponderadores do cabaz de bens e serviços, do aumento dos preços de energia, da reabertura económica e das disrupções na oferta. Perante este enquadramento, o Banco Central Europeu - BCE- anunciou, em março, o aumento do ritmo de compra de ativos ao abrigo do Programa de Compras de Emergência na Pandemia (vulgarmente conhecido pela sigla



anglo-saxónica PEPP - Pandemic Emergency Purchase Programme) no decurso do segundo e terceiro trimestres de 2021, de forma a preservar as conduções de financiamento em níveis favoráveis. Salientou-se, ainda, a submissão à Comissão Europeia dos Planos de Recuperação e Resiliência pelos Estados-membros.

Por fim, a China registou no primeiro trimestre deste ano um crescimento em cadeia de 0,6% do PIB real, de acordo com o National Bureau of Statistics. Os dados de consumo, de produção industrial e de investimento de abril e de maio apontam para a continuidade da resiliência da atividade económica no segundo trimestre do ano corrente. A inflação subiu de 0,2% em dezembro de 2020, variação homóloga, para 1,1% em junho de 2021, mantendo-se abaixo do objetivo do banco central de 3,0%.

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Nos primeiros seis meses de 2021, o mercado imobiliário nacional continuou a ser negativamente impactado pela Pandemia COVID 19 nas suas mais diversas vertentes, com exceção de um aumento da procura no segmento de logística, derivado do forte crescimento do e-commerce.

No segmento de escritórios, apesar de uma recuperação em termos de absorção, o mercado encontra-se ainda em níveis inferiores à pré-pandemia, sendo esperado que nos próximos meses a procura continue a evoluir positivamente, impulsionada por empresas multinacionais, e que as rendas prime assentem num regime de estabilidade. Em termos de espaços de trabalho é expectável que as empresas continuem no caminho já iniciado mesmo antes da pandemia, nomeadamente, mas sem limitar, no redesenho dos espaços de trabalho, indo ao encontro, cada vez mais, do bem-estar social dos colaboradores, um dos fatores também a considerar em termos de sustentabilidade.

Atento o aumento da procura no segmento de logística, seria esperado que fosse bastante impulsionado durante a pandemia, todavia a escassez de espaços de qualidade disponíveis, limitou o seu crescimento. A procura de armazéns na periferia das grandes cidades comumente designados de *last mile*, bem como a procura de grandes plataformas, normalmente ocupadas por empresas de distribuição, será umas das tendências que tenderá a permanecer nos próximos meses.

No mercado residencial é esperada uma contínua estabilidade de preços, nomeadamente em zonas prime e em novas construções. Ajustamentos em baixa, poderão eventualmente ocorrer em habitações situadas na periferia das cidades principais e em habitações usadas.

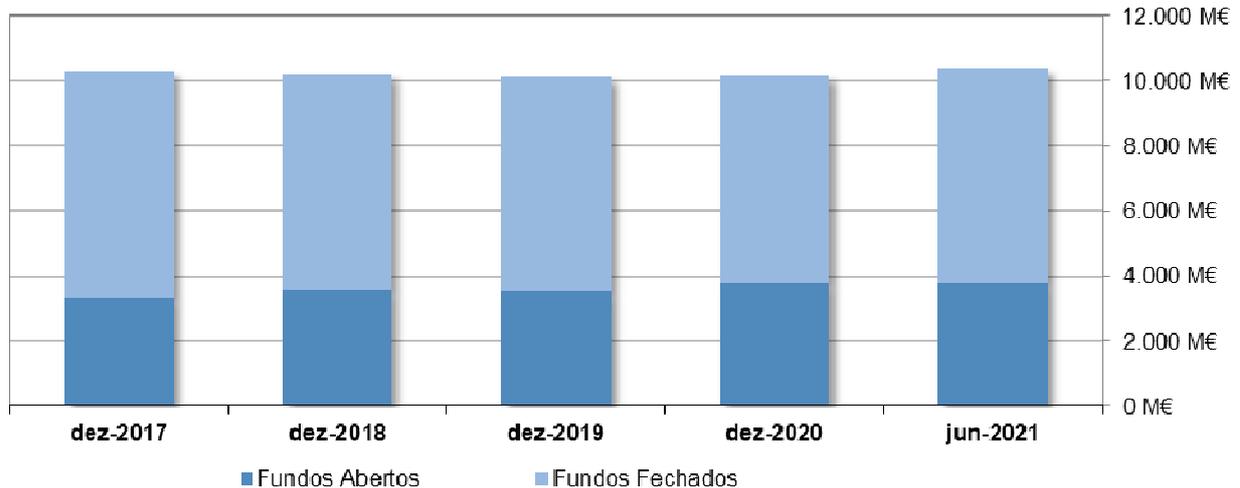
A recuperação do segmento de hotelaria continuou muito condicionada, visto que está intimamente correlacionada com a evolução e o controlo da pandemia, bem como às restrições de circulação que cada país tem vindo a impor, à medida que estádios pandémicos se vão alterando.

Neste contexto, e no que concerne aos volumes de investimento imobiliário, depois dos níveis máximos atingidos em 2018, a trajetória de elevado capital alocado a este setor foi interrompida pela Pandemia Covid, no final de março de 2020. Assim, no primeiro semestre registou-se 221 milhões de euros de investimento, sendo que 95% daquele volume foi concretizado por investidores internacionais e na sua grande maioria no segmento de escritórios. Paralelamente assistiu-se a um aumento das transações de terrenos para desenvolvimento de habitação de raiz em detrimento de imóveis para reabilitação.



MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em junho de 2021, o somatório dos valores dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 10.364,8 milhões de euros, o que traduz um crescimento de 203 milhões de euros, face ao início do ano.



No final do primeiro semestre de 2021, a totalidade do investimento se encontrava aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 77,5% em construções acabadas, 13,1% em terrenos e 9,0% em projetos de construção. Numa análise setorial, conclui-se que estes imóveis se enquadravam predominantemente no sector dos serviços (41,7%), do comércio (23,5%) e habitacional (12,5%).

Em 30 de junho de 2021 existiam 197 fundos imobiliários em atividade, mais 1 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 64,3% do mercado, destacando-se a Interfundos com uma quota de 11,7%, a Square AM com uma quota de 11,4%, a Caixa Gestão de Ativos com uma quota de 9,0% e a GNB Real Estate com uma quota de 6,1%.

Fonte: CMVM Comissão de Mercado de Valores Mobiliários - Estatísticas periódicas - Valores a 30 de junho de 2021



ATIVIDADE DO FUNDO

Caracterização

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

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

Estratégia de investimento

No primeiro semestre de 2021, a estratégia do Fundo continuou assente na monitorização dos principais indicadores de gestão, das quais se destacam a qualidade creditícia e de contraparte dos Clientes, na gestão da diminuição da taxa de desocupação e no cobro das responsabilidades contratualizadas.

Neste sentido, os principais vetores que estiveram subjacentes à gestão do Fundo, e que concorreram para o seu equilíbrio e resiliência, foram a monitorização do nível de risco dos Clientes, o contínuo investimento nos ativos em carteira, o acompanhamento dos Contratos de Arrendamento, os quais, num contexto altamente adverso, se traduziram num nível reduzido de incumprimento.

No que diz respeito a alienações, o Fundo prosseguiu com a comercialização de ativos não estratégicos e improdutivos, alguns deles pulverizados geograficamente, a fim de procurar a melhor eficiência possível. Em termos de aquisições e apesar de um ambiente de maior volatilidade provocado pela pandemia, o Fundo permaneceu e permanecerá disponível e interessado em analisar operações nos diversos segmentos, e que possam robustecer a composição da carteira.

No seguimento da adesão da Caixa Gestão de Ativos aos *PRI (Principles for Responsible Investment)*, a gestão do Fundo considerou nas suas decisões de gestão dos imóveis fatores *ESG (Environmental, Social, and Corporate Governance)*, tendo sempre em consideração o binómio risco/retorno.

Avaliação do desempenho

No final do primeiro semestre de 2021, o Fundo evidenciava um Ativo Imobiliário de 601.860.538 euros e um valor líquido global de 613.735.517,62 euros. Os Proveitos totalizaram 26.596.555 euros, sendo 20.006.283 euros de Rendas e os Custos, ascenderam a 15.267.539 euros. Assim, o Resultado Líquido do exercício foi de 11.329.015 euros.

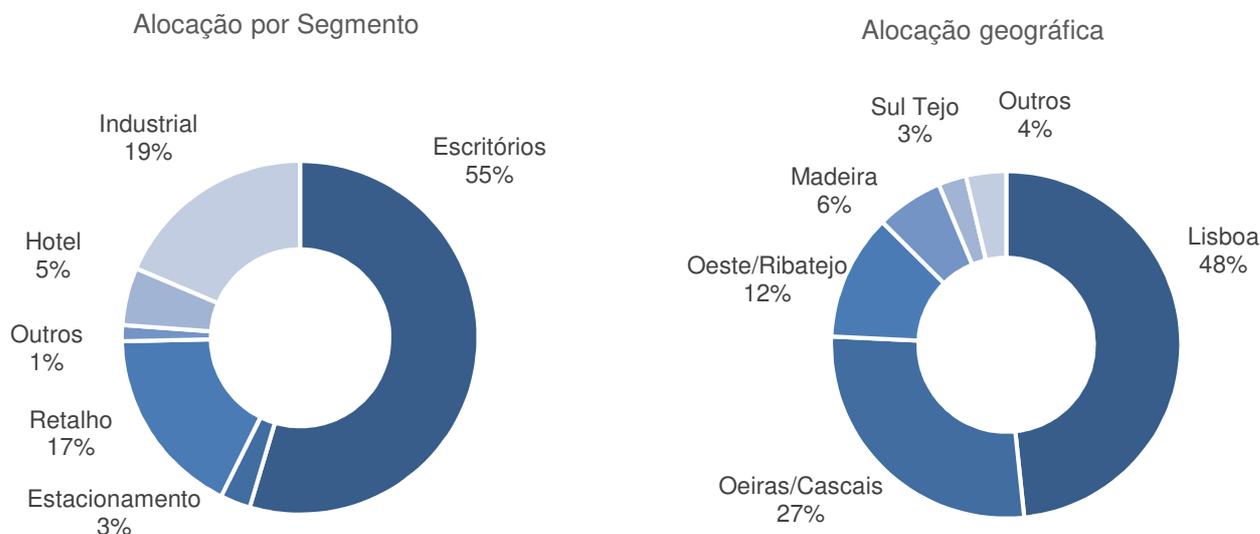
Em 30 de junho de 2021, o capital do fundo encontrava-se repartido por 77.570.458 unidades de participação do Fundo, detidas por 14.319 participantes.

Demonstração do Património

Valores em euros

	2018	2019	2020	2021 (a)
Valores Imobiliários	609 945 900	619 672 984	600 132 394	601 860 538
Saldos Bancários	390 112	2 444 785	22 426 872	27 871 046
Outros Ativos	23 041 385	22 698 326	22 529 529	23 145 932
Total de Ativos	633 377 397	644 816 095	645 088 795	652 877 516
Passivo	77 831 367	47 826 869	35 716 210	39 141 998
Valor Líquido de inventário	555 546 030	596 989 226	609 372 585	613 735 518

(a) Valores em 30 de junho de 2021

**Património Imobiliário por segmento imobiliário e por localização 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(a)	613.735.517,62 €	77.570.458	7,9120 €	4,60 %	1

(a) - Valores em 30 de junho de 2021

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 (a)
Proveitos	54.241.947	61.125.472	61.486.142	26.596.555
Custos	28.110.088	25.891.134	28.560.506	15.267.539
Resultado Líquido	26.131.859	35.234.338	32.925.635	11.329.015



Alguns custos suportados pelo fundo	2018	2019	2020	2021 (a)
- Impostos	1.479.980	1.629.665	1.625.878	797.126
- Comissão de Gestão	4.619.271	4.740.752	4.975.304	2.489.806
- Comissão de Depósito	564.703	579.554	608.228	304.377
- Taxa de Supervisão	176.001	181.082	188.880	95.642
- Custos de Auditoria	49.620	41.820	41.820	41.648

Custos suportados pelos participantes	2018	2019	2020	2021 (a)
- Comissões de Subscrição	0	155.375	121.598	53.228
- Comissões de Resgate	84.284	200.037	223.793	83.164

Rendimentos	2018	2019	2020	2021 (a)
- Distribuições semestrais	11.467.821	11.468.149	15.453.516	7.727.768

Lisboa, 24 de agosto de 2021

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2021	30-06-2020	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2021	30-06-2020
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+...+718	De Operações Correntes	20	-	47.616	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	59.532	73.823	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	21	3.017.375	2.900.382	828	De outras operações correntes		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Ativos Imobiliários	18	6.353.848	5.870.659	833	Em Ativos Imobiliários	18	5.900.056	7.890.182
731+738	Outras, de Operações Correntes		13.148	7.147	831+838	Outros, em Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		-	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	652.904	64.874
7412+7422	Impostos Indiretos	12	797.126	810.028	852	De Provisões para Encargos	11	20.359	10.890
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	19	20.006.283	21.954.342
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	17
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	1.089.506	375.455		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		26.579.602	29.920.305
752	Provisões para Encargos	11	461.074	132.390					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	22	3.453.790	2.241.896		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		2.539	64.333	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		15.247.938	12.523.729	882	Ganhos Extraordinários	23	16.806	9.290
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	23	-	18.450
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	23	146	-
782	Perdas extraordinárias		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		16.952	27.740
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-					
784+...+788	Outras perdas eventuais		19.601	-					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		19.601	-					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		11.329.015	17.424.316	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
	TOTAL		26.596.554	29.948.045		TOTAL		26.596.554	29.948.045
	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		-2.649	27.740
	Resultados de Ativos Imobiliários		15.602.567	21.347.565		Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		11.329.015	17.424.316
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-		Resultados Líquidos do Período		11.329.015	17.424.316
	Resultados Correntes		11.331.664	17.396.576					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30-06-2021	30-06-2020
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	6.930.155	16.899.399
	6.930.155	16.899.399
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	6.168.470	19.934.463
Rendimentos pagos aos participantes	7.727.501	7.728.088
	13.895.971	27.662.551
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-6.965.816	-10.763.152
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de ativos imobiliários	348.500	8.450.000
Rendimentos de ativos imobiliários	20.926.899	21.934.365
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	-
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	-
	21.275.399	30.384.365
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	-	-
Comissões em ativos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	2.928.264	1.480.832
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários	1.286.053	-
	4.214.317	1.191.300
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	17.061.082	27.712.233
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	-
Empréstimos obtidos	-	5.700.000
Outros recebimentos correntes	-	18
	-	5.700.018
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	2.500.628	2.570.664
Comissão de depósito	305.700	314.262
Impostos e taxas	1.600.536	1.661.403
Taxa de supervisão	116.898	99.804
Juros e outros de disponibilidades e Empréstimos	-	76.382
Reembolso de empréstimo	-	19.690.000
Outros pagamentos correntes	144.282	93.939
	4.668.044	24.506.454
Fluxo das operações de gestão corrente	-4.668.044	-18.806.436
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	16.806	9.290
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	-
Outros recebimentos de operações eventuais	146	-
	16.952	9.290
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-
	-	-
Fluxo das operações eventuais	16.952	9.290
Saldo dos fluxos monetários do período	5.444.174	-1.848.065
Disponibilidades no início do período	22.426.872	2.444.785
Disponibilidades no fim do período	27.871.046	596.720



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO 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 Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A (sociedade incorporante da FUNDGER - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.), adiante designada por Sociedade Gestora, sendo as funções de entidade depositária asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A..

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas cuja numeração se encontra ausente não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

Este Regulamento impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do Fundo de investimento.

Principais políticas contabilísticas

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Comissão de gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão de seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada por aplicação de uma taxa anual de 0,818% sobre o valor líquido diário do Fundo, antes do cálculo de comissões e taxa de supervisão, e paga postecipadamente, sendo registada na rubrica “Comissões”. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

b) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo.



Segundo o Regulamento de Gestão, a comissão do banco depositário é calculada através da aplicação de uma taxa anual de 0,10% sobre o valor líquido diário do Fundo, antes do cálculo de comissões e taxa de supervisão, paga postecipadamente, sendo registada na rubrica “Comissões”. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

c) Comissão de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa global do Fundo no final de cada mês.

d) Ativos imobiliários

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

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

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

O Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, estabelece uma periodicidade mínima de 12 meses para a avaliação e valorização dos imóveis.

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

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

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

e) Contas de terceiros

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

f) Unidades de participação

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

g) Política de rendimentos

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

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

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

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

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

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

A 30 de junho de 2021, o valor da diferença entre o valor contabilístico e o valor médio das avaliações dos imóveis era a seguinte:

Imóveis	30-06-2021				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
1º d Maio-Portalegre	156.951	-61.001	95.950	95.950	-
Actor Taborda	4.424.928	709.417	5.134.345	5.134.345	-
Alapraia	1.799.537	192.763	1.992.300	1.992.300	-
Alfragide Zona Industrial	5.210.891	-175.591	5.035.300	5.035.300	-
Altejo	11.652.867	437.283	12.090.150	12.090.150	-
Amadeu Souza Cardoso	1.591.361	-59.561	1.531.800	1.531.800	-
Arazede	211.170	-42.920	168.250	168.250	-
Arneiros	13.556.249	-2.028.959	11.527.290	11.527.290	-
Arquiparque 1	12.521.029	-3.055.979	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	13.786.750	13.786.750	-
Arquiparque 6	1.126.896	11.804	1.138.700	1.138.700	-
Arriaga - António José de Almeida	4.738.615	-259.825	4.478.790	4.478.790	-
Atlas IV	14.344.659	-3.767.209	10.577.450	10.577.450	-
Benavente	782.041	-168.941	613.100	613.100	-
Braga - Fonte Mundo	713.951	-405.451	308.500	308.500	-
Caldas de Vizela	1.167.274	-119.074	1.048.200	1.048.200	-
Campo Grande 28	2.825.088	-545.738	2.279.350	2.279.350	-
Campo Grande 378	8.841.646	-39.896	8.801.750	8.801.750	-



Imóveis	30-06-2021				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Campo Grande 46	859.938	218.062	1.078.000	1.078.000	-
Carregado	523.308	-124.404	398.905	398.905	-
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	139.442	203.493	203.493	-
Central Park	37.476.186	-1.959.336	35.516.850	35.516.850	-
Chiado - Galeria	6.866.679	7.089.871	13.956.550	13.956.550	-
Chiado Parqueamento	10.882.538	4.470.762	15.353.300	15.353.300	-
Citizen	11.202.544	-851.094	10.351.450	10.351.450	-
Conselheiro Fernando Sousa	125.167	80.783	205.950	205.950	-
Coruche	901.175	-214.425	686.750	686.750	-
Duarte Pacheco	938.744	-662.294	276.450	276.450	-
E.N. Leiria Fátima	1.516.265	-409.515	1.106.750	1.106.750	-
Emídio Navarro	2.034.030	-1.056.430	977.600	977.600	-
Entroncamento	841.253	-557.270	283.984	283.984	-
Espanha	1.192.851	12.749	1.205.600	1.205.600	-
Faro	187.811	184.189	372.000	372.000	-
Feijó	83.784	171.366	255.150	255.150	-
Floresta Center	7.681.334	-2.728.334	4.953.000	4.953.000	-
Francisco M. Melo	7.023.322	1.091.731	8.115.054	8.115.054	-
Galeão Park	3.117.793	793.307	3.911.100	3.911.100	-
Garrett 54	199.333	676.567	875.900	875.900	-
Garrett 62	6.045.964	388.786	6.434.750	6.434.750	-
Garrett 74	4.056.389	-126.489	3.929.900	3.929.900	-
Garrett 78	1.221.563	2.651.687	3.873.250	3.873.250	-
Grândola	1.024.512	-214.512	810.000	810.000	-
Granja - Vialonga	14.785.901	-4.159.301	10.626.600	10.626.600	-
Health Club - Miraflores	9.862.762	-988.462	8.874.300	8.874.300	-
Heron	12.660.042	2.145.008	14.805.050	14.805.050	-
Infante	11.333.550	-1.881.200	9.452.350	9.452.350	-
Infante D. Henrique	4.108.903	-415.503	3.693.400	3.693.400	-
Largo da Lagoa	378.840	-27.540	351.300	351.300	-
Les Palaces	420.332	-232	420.100	420.100	-
Lis	304.328	-120.828	183.500	183.500	-
Lixa	7.204.043	679.758	7.883.800	7.883.800	-
Luísa Todi	2.369.153	-545.123	1.824.030	1.824.030	-
Lusival	1.092.809	2.492.791	3.585.600	3.585.600	-
Marina Forum	2.116.389	-713.439	1.402.950	1.402.950	-



Imóveis	30-06-2021				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Marquês de Pombal 15	9.277.921	676.830	9.954.750	9.954.750	-
Marquês de Pombal 16	11.468.829	-351.479	11.117.350	11.117.350	-
Montelavar	6.767.446	921.705	7.689.150	7.689.150	-
Montemor-o-Novo 0504	861.167	-213.167	648.000	648.000	-
Nacional Mealhada	1.892.244	-1.071.694	820.550	820.550	-
Office Park Carnaxide	17.426.106	-6.301.313	11.124.794	11.124.794	-
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	-
Palmeira	3.098.342	-693.725	2.404.618	2.404.618	-
Paredes	1.204.975	-281.770	923.205	923.205	-
Parque Industrial do Batel	2.070.654	-985.354	1.085.300	1.085.300	-
Parque Industrial do Passil	8.566.014	-1.552.514	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	75.082	2.193.453	2.193.453	-
Pestana Carlton	31.628.719	-73.719	31.555.000	31.555.000	-
Pinta	15.774.846	-1.271.296	14.503.550	14.503.550	-
Porto Alto	1.797.613	-232.028	1.565.585	1.565.585	-
Presidente	940.593	1.691.007	2.631.600	2.631.600	-
Primolisboa	5.676.118	-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	189.182	1.807.750	1.807.750	-
Quinta do Lambert	7.122.816	422.584	7.545.400	7.545.400	-
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	-370.505	1.065.950	1.065.950	-
São Carlos	9.304.460	824.540	10.129.000	10.129.000	-
São Julião do Tojal	20.479.198	-5.371.448	15.107.750	15.107.750	-
Securitas	20.894.268	-4.522.868	16.371.400	16.371.400	-
Setúbal - Av. Angola	1.068.355	-363.078	705.277	705.277	-
Setúbal - Camarinha	429.257	-129.412	299.846	299.846	-
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>635.068.315</u>	<u>-33.207.777</u>	<u>601.860.538</u>	<u>601.860.538</u>	<u>-</u>



Em 30 de junho de 2021, o montante negativo de 33.207.777 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

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

Em 30 de junho de 2021 ocorreram alienações que foram registadas no dia seguinte, pelo que só se encontram registados os respetivos CPCV. Os imóveis transacionados foram os seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico
Parque Industrial do Batel	1.150.000	1.085.300
Marina Forum (frações)	985.000	882.650
	<u>2.135.000</u>	<u>1.967.950</u>

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

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

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o primeiro semestre de 2021, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2020	Subscrições	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	30-06-2021
Valor base	386.433.338	4.366.869	-3.878.828	-	-	-	386.921.379
Variações patrimoniais	181.988.477	2.563.286	-2.289.642	-	-	-	182.262.120
Resultados transitados	23.478.651			-	17.472.119	-	40.950.771
Resultados distribuídos	-15.453.516			-7.727.768	15.453.516	-	-7.727.768
Resultado líquido do exercício	32.925.635			-	-32.925.635	11.329.015	11.329.015
	<u>609.372.585</u>	<u>6.930.155</u>	<u>-6.168.470</u>	<u>-7.727.768</u>	<u>-</u>	<u>11.329.015</u>	<u>613.735.518</u>
Número de unidades de participação	<u>77.472.615</u>	<u>875.475</u>	<u>-777.632</u>				<u>77.570.458</u>
Valor da unidade de participação	<u>7,8657</u>	<u>7,9159</u>	<u>7,9324</u>				<u>7,9120</u>

Os rendimentos distribuídos e reinvestidos durante o primeiro semestre 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
		<u>7.727.768</u>		<u>2.674.769</u>



3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

A 30 de junho de 2021, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Ativos

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE									
1.4. CONSTRU. ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
Alapraia	Cascais	1.393	30-04-2004	1.799.537	23-10-2020	1.991.400	23-10-2020	1.993.200	1.992.300
Alfragide Zona Industrial	Amadora	5.342	20-12-2005	5.210.891	23-10-2020	5.016.400	23-10-2020	5.054.200	5.035.300
Altejo	Lisboa	13.572	30-09-1999	11.227.796	06-11-2020	11.429.400	06-11-2020	11.844.500	11.636.950
Amadeu Souza Cardoso	Oeiras	601	06-03-1998	545.498	04-06-2021	525.100	04-06-2021	558.500	541.800
Arazede	Montemor-o-Velho	182	28-02-2013	211.170	18-09-2020	165.500	18-09-2020	171.000	168.250
Arneiros	Azambuja	7.433	29-09-2008	5.057.240	23-10-2020	3.895.880	23-10-2020	4.250.864	4.073.372
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	4.020	25-05-1997	1.062.084	19-03-2021	1.051.800	19-03-2021	1.099.500	1.075.650
Arriaga - António José de Almeida	Funchal	2.276	29-12-2011	4.738.615	18-09-2020	4.334.000	18-09-2020	4.623.580	4.478.790
Atlas IV	Oeiras	7.057	30-01-2002	11.463.976	14-05-2021	8.033.800	14-05-2021	8.438.300	8.236.050
Benavente	Benavente	1.061	29-12-2011	782.041	18-09-2020	581.500	18-09-2020	644.700	613.100
Caldas de Vizela	Vizela	1.522	29-12-2011	1.167.274	18-09-2020	1.024.600	18-09-2020	1.071.800	1.048.200
Campo Grande 28	Lisboa	1.133	29-12-2011	2.825.088	18-09-2020	2.160.000	18-09-2020	2.398.700	2.279.350
Campo Grande 378	Lisboa	5.034	04-11-2002	8.841.646	30-10-2020	8.429.900	30-10-2020	9.173.600	8.801.750
Campo Grande 46	Lisboa	924	27-12-1991	859.938	14-05-2021	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
Castil	Lisboa	110	11-07-2000	64.051	14-05-2021	196.985	14-05-2021	210.000	203.493
Central Park	Oeiras	40.890	08-04-2003	36.761.769	18-09-2020	32.907.800	18-09-2020	34.211.700	33.559.750
Chiado - Galeria	Lisboa	1.644	31-05-2006	4.735.248	06-11-2020	11.575.000	06-11-2020	12.189.400	11.882.200
Chiado Parqueamento	Lisboa	32	13-09-2006	42.489	06-11-2020	36.000	06-11-2020	38.800	37.400
Citizen	Lisboa	7.126	31-03-2005	11.202.544	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	18-09-2020	641.700	18-09-2020	731.800	686.750
E.N. Leiria 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
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	786	18-11-1997	1.081.308	22-01-2021	1.109.800	22-01-2021	1.125.400	1.117.600
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	23-10-2020	4.600.000	23-10-2020	5.306.000	4.953.000
Francisco M. Melo	Lisboa	6.104	28-01-2005	7.023.322	18-09-2020	8.025.700	18-09-2020	8.204.407	8.115.054
Galeão Park	Loures	9.564	09-09-1987	2.663.224	15-09-2020	3.378.600	15-09-2020	3.576.800	3.477.700
Garrett 54	Lisboa	45	31-05-2006	199.333	06-11-2020	855.000	06-11-2020	896.800	875.900
Garrett 62	Lisboa	2.048	19-06-2008	6.045.964	06-11-2020	6.300.800	06-11-2020	6.568.700	6.434.750
Garrett 74	Lisboa	1.191	13-09-2006	4.056.389	06-11-2020	3.892.800	06-11-2020	3.967.000	3.929.900
Garrett 78	Lisboa	232	08-03-2007	1.221.563	06-11-2020	3.854.500	06-11-2020	3.892.000	3.873.250
Grândola	Grândola	1.215	29-12-2011	1.024.512	18-09-2020	805.000	18-09-2020	815.000	810.000
Granja - Vialonga	VilaFrancadeXira	12.991	19-01-2010	9.893.569	26-02-2021	6.716.100	26-02-2021	7.429.800	7.072.950
Health Club - Miraflores	Oeiras	5.536	18-02-2004	9.862.762	23-04-2021	8.803.600	23-04-2021	8.945.000	8.874.300



FUNDIMO

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	06-11-2020	9.091.000	06-11-2020	9.813.700	9.452.350
Infante D. Henrique	Lisboa	2.801	16-10-2002	4.108.903	28-08-2020	3.660.100	28-08-2020	3.726.700	3.693.400
Largo da Lagoa	Oeiras	339	17-05-1994	378.840	26-02-2021	341.500	26-02-2021	361.100	351.300
Les Palaces	Porto	380	31-05-1999	174.429	10-07-2020	168.600	10-07-2020	189.000	178.800
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
Luísa Todi	Setúbal	2.288	20-12-2005	2.369.153	06-11-2020	1.778.540	06-11-2020	1.869.520	1.824.030
Lusivial	Lisboa	330	29-12-1994	1.092.809	18-09-2020	3.490.000	18-09-2020	3.681.200	3.585.600
Marquês de Pombal 15	Lisboa	459	28-12-2007	1.121.672	17-07-2020	1.212.800	17-07-2020	1.288.000	1.250.400
Marquês de Pombal 16	Lisboa	3.973	19-09-2007	11.468.829	17-07-2020	10.831.300	17-07-2020	11.403.400	11.117.350
Montelavar	Sintra	9.286	19-09-2013	6.767.446	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	18-09-2020	620.000	18-09-2020	676.000	648.000
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	23-10-2020	10.880.327	23-10-2020	11.369.260	11.124.794
OMNI	Lisboa	8.725	28-01-2013	11.260.552	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	23-10-2020	2.348.800	23-10-2020	2.460.435	2.404.618
Paredes 0585	Paredes	1.458	29-12-2011	1.204.975	18-09-2020	914.336	18-09-2020	932.073	923.205
Parque Industrial do Batel	Alcochete	3.092	20-12-2004	2.070.654	07-05-2021	1.041.600	07-05-2021	1.129.000	1.085.300
Parque Industrial do Passil	Alcochete	14.377	15-11-2002	8.566.014	22-01-2021	6.638.000	22-01-2021	7.389.000	7.013.500
Parque Oceano	Oeiras	3.338	29-12-1994	2.663.690	23-04-2021	4.046.500	23-04-2021	4.116.700	4.081.600
Pertejo	Lisboa	1.415	13-02-2007	2.118.372	06-11-2020	2.102.823	06-11-2020	2.284.083	2.193.453
Pestana Carlton	Funchal	32.037	29-05-2015	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	23-10-2020	14.268.400	23-10-2020	14.738.700	14.503.550
Porto Alto	Benavente	5.203	24-06-2004	1.797.613	23-10-2020	1.480.000	23-10-2020	1.651.170	1.565.585
Presidente	Lisboa	891	25-05-1988	823.862	28-08-2020	2.279.100	28-08-2020	2.452.300	2.365.700
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	23-10-2020	1.797.000	23-10-2020	1.818.500	1.807.750
Quinta do Lambert	Lisboa	6.368	24-06-2004	7.122.816	18-09-2020	7.239.300	18-09-2020	7.851.500	7.545.400
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	PesodaRégua	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
S.Sebastião-Ericeira	Mafra	971	29-10-2007	1.436.455	05-03-2021	1.040.530	05-03-2021	1.091.370	1.065.950
São Carlos	Lisboa	4.316	12-12-2007	9.304.460	06-11-2020	9.721.000	06-11-2020	10.537.000	10.129.000
São Julião do Tojal	Loures	28.807	19-08-2004	20.479.198	23-04-2021	14.933.500	23-04-2021	15.282.000	15.107.750
Securitas	Oeiras	20.290	06-02-2008	20.894.268	23-10-2020	16.180.300	23-10-2020	16.562.500	16.371.400
Setubal - Av. Angola	Setúbal	744	30-04-2007	1.068.355	05-03-2021	691.107	05-03-2021	719.447	705.277
Setubal - 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	MarinhaGrande	551	29-10-2007	652.611	05-03-2021	402.100	05-03-2021	409.800	405.950
142 NÃO ARRENDADAS									
1º d Maio-Portalegre	Portalegre	226	29-10-2007	156.951	22-01-2021	94.000	22-01-2021	97.900	95.950
Actor Taborda	Lisboa	3.891	05-11-1991	4.424.928	15-09-2020	4.934.040	15-09-2020	5.334.650	5.134.345
Altejo	Lisboa	525	30-09-1999	425.071	06-11-2020	445.500	06-11-2020	460.900	453.200
Amadeu Souza Cardoso	Oeiras	981	06-03-1998	1.045.863	04-06-2021	966.300	04-06-2021	1.013.700	990.000
Arneiros	Azambuja	14.837	29-09-2008	8.499.009	23-10-2020	7.349.136	23-10-2020	7.558.700	7.453.918



FUNDIMO

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	240	25-06-1997	64.812	19-03-2021	61.100	19-03-2021	65.000	63.050
Atlas IV	Oeiras	1.901	30-01-2002	2.880.683	14-05-2021	2.293.400	14-05-2021	2.389.400	2.341.400
Braga - Fonte Mundo	Braga	450	30-04-2007	713.951	06-11-2020	286.000	06-11-2020	331.000	308.500
Central Park	Oeiras	6.935	28-11-2019	714.417	18-09-2020	1.930.600	18-09-2020	1.983.600	1.957.100
Chiado - Galeria	Lisboa	830	13-09-2006	2.131.431	06-11-2020	1.970.700	06-11-2020	2.178.000	2.074.350
Chiado Parqueamento	Lisboa	14.273	13-09-2006	10.840.048	06-11-2020	15.271.000	06-11-2020	15.360.800	15.315.900
Conselheiro Fernando Sousa	Lisboa	96	11-12-1991	125.167	26-02-2021	200.900	26-02-2021	211.000	205.950
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	166	18-11-1997	111.543	22-01-2021	87.900	22-01-2021	88.100	88.000
Galeão Park	Loures	1.448	24-06-2004	454.569	15-09-2020	400.700	15-09-2020	466.100	433.400
Granja - Vialonga	VilaFrancadeXira	6.424	19-01-2010	4.892.332	26-02-2021	3.271.500	26-02-2021	3.835.800	3.553.650
Les Palaces	Porto	300	31-05-1999	245.904	10-07-2020	230.000	10-07-2020	252.600	241.300
Marina Forum	Funchal	1.085	31-08-1992	2.116.389	23-04-2021	1.310.100	23-04-2021	1.495.800	1.402.950
Marquês de Pombal 15	Lisboa	3.046	28-12-2007	8.156.249	17-07-2020	8.534.900	17-07-2020	8.873.800	8.704.350
Open	Lisboa	306	02-12-1997	539.141	23-04-2021	474.000	23-04-2021	501.200	487.600
Parque Oceano	Oeiras	454	29-12-1994	319.078	23-04-2021	449.400	23-04-2021	459.200	454.300
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
Presidente	Lisboa	120	25-02-1988	116.730	28-08-2020	265.700	28-08-2020	266.100	265.900
Sub Total				635.068.315		588.421.719		615.299.358	601.860.538

	Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	V. global
7 - LIQUIDEZ								
7.1. À VISTA								
712 DEPÓSITOS À ORDEM								
Conta D.O. CGD		EUR					-	26.954.899
Conta D.O. CGD		EUR					-	730.810
Conta D.O. CGD		EUR					-	185.337
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR								
914 RENDAS EM DÍVIDA		EUR						19.894.223
915 OUTROS		EUR						3.247.968
9.2 VALORES PASSIVOS								
921 RECEBIMENTOS POR CONTA DE IMÓVEIS		EUR						-348.500
924 CAUÇÕES		EUR						-7.280.463
925 RENDAS ADIANTADAS		EUR						-2.859.784
926 OUTROS		EUR						-28.649.510
Sub Total							-	11.874.980
B - Valor líquido global do fundo (VLGF):								613.735.518
C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):								77.570.458

Conforme mencionado na nota 1, o imóvel Parque Industrial do Batel e diversas frações do imóvel Marina Forum já foram vendidos, pelo que o total dos imóveis é inferior em 1.967.950 euros.



Em 30 de junho de 2021, a carteira de ativos imobiliários inclui imóveis arrendados à Caixa Geral de Depósitos, S.A. com valor venal de 15.241.245 euros.

O valor de balanço das frações/imóveis não arrendados totalizava 55.872.897 euros.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

6.1 Momento de referência da valorização

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

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

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

Valorização dos imóveis

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

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



7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o primeiro semestre de 2021 foi o seguinte:

	31-12-2020	Aumentos	Reduções	30-06-2021
Depósitos à ordem	22.426.872			27.871.046
	<u>22.426.872</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27.871.046</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 e condominio vencidos	Outros devedores	Total
GCT-Sociedade Imobiliária, S.A.	6.043.082	-	6.043.082
ARDISLOGIS - Armazenagem, Distribuição e Logística	2.091.827	-	2.091.827
HP Health Clubs Portugal, S.A.	2.037.217	-	2.037.217
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.	973.694	-	973.694
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
TPF Planege – Consultores de Engenharia e Gestão, S	208.015	-	208.015
5G - Gestão e Comércio, S.A.	200.117	-	200.117
Prosistemas-Consult. de Engenharia, S.A.	186.993	-	186.993
Moviflor 7 - Comércio de Mobiliário, S.A	123.695	-	123.695
CCT-Contact Center e Telemarketing, S.A.	64.427	-	64.427
Diversos	498.627	-	498.627
Turcifal	-	1.500.000	1.500.000
Central Park	-	397.408	397.408
	<u>19.045.371</u>	<u>1.897.408</u>	<u>20.942.779</u>



11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No primeiro semestre de 2021 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2020	Reforços	Anulações	30-06-2021
Rendas vencidas	18.681.068	778.344	-502.996	18.956.416
Condomínios vencidos	89.147	-	-192	88.955
Outros devedores	1.735.962	311.162	-149.716	1.897.408
	<u>20.506.177</u>	<u>1.089.506</u>	<u>-652.904</u>	<u>20.942.779</u>
Provisões acumuladas	1.177.046	461.074	-20.359	1.617.761
	<u>21.683.223</u>	<u>1.550.580</u>	<u>-673.263</u>	<u>22.560.540</u>

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

Ao abrigo do regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda, o Fundo concedeu moratórias nos meses de abril a julho de 2020, cujo valor ascende a 368.296,53 euros (0,08% do valor do fundo) em 30 de junho 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 semestres findos em 30 de junho de 2021 e 2020 foram os seguintes:

	30-06-2021	30-06-2020
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	524.015	540.785
Imposto do selo (verba 29)	153.181	150.406
Imposto do selo sobre comissão de gestão	99.592	98.531
Imposto do selo sobre comissão de depósito	12.175	12.045
Imposto do selo - Arrendamento (verba 2)	7.734	8.261
Imposto do selo sobre garantia bancária	429	-
	<u>797.126</u>	<u>810.028</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	30-06-2021	30-06-2020
Operações a prazo venda de imóveis		
Opções sobre imóveis	60.356.243	79.904.079
Contratos de venda	2.135.000	-
	<u>62.491.243</u>	<u>79.904.079</u>
Valores cedidos em garantia	<u>30.613</u>	<u>30.613</u>
Valores recebidos em garantia	<u>6.321.605</u>	<u>6.707.934</u>
	<u>68.843.461</u>	<u>86.642.626</u>



Em 30 de junho 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 30 de junho de 2021 e 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2021	30-06-2020
Devedores por rendas vencidas		
Rendas em contencioso	12.635.196	14.027.907
Rendas vencidas	7.390.136	7.233.007
	<u>20.025.332</u>	<u>21.260.914</u>
Outras contas de devedores		
Turcifal	1.500.000	1.500.000
Notas de débito	544.156	314.831
Condomínios	9.589	8.096
Cauções	159	159
Outros	5.000	5.000
	<u>2.058.904</u>	<u>1.828.086</u>
	<u>22.084.236</u>	<u>23.089.000</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ATIVOS

Em 30 de junho de 2021 e 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2021	30-06-2020
Acréscimos de proveitos		
De ativos imobiliários		
Construções		
Central Park	658 958	445 232
	<u>658 958</u>	<u>445 232</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Comissões de intermediação	314 661	393 773
Seguros	-	304 337
Reparação	65 793	32 358
Honorários	16 761	14 927
Beneficiação	2 447	3 162
Outros	3 076	6 722
	<u>402 738</u>	<u>755 279</u>
	<u>1 061 696</u>	<u>1 200 511</u>

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 30 de junho de 2021 e 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2021	30-06-2020
Rendimentos a Pagar a Participantes	<u>53.198</u>	<u>52.664</u>
Outras Contas de Credores		
Estado e outros entes públicos		
IVA	213.213	234.167
Imposto s/rendimento	70	3.785
Outros valores a pagar		
Fornecedores	1.697.551	348.847
Caução de comandos	2.923	2.923
Credores diversos	7.520	7.519
	<u>1.921.277</u>	<u>597.241</u>
Empréstimos Não Titulados	-	10.000
Adiantamentos por venda de construções		
Acabados	<u>348.500</u>	<u>-</u>
	<u>2.322.975</u>	<u>659.905</u>

A rubrica “Rendimentos a pagar a participantes” refere-se à parcela dos rendimentos atribuídos aos titulares de unidades de participação, que em 30 de junho de 2021 e 2020 não tinham ainda sido liquidados.

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVOS

Em 30 de junho de 2021 e 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>30-06-2021</u>	<u>30-06-2020</u>
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	-	152
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	428.950	421.464
Imposto do Selo (Verba 29)	76.717	75.456
Comissão de Depósito	52.439	51.524
Taxa de supervisão	15.958	15.695
Outros custos a pagar		
Condomínio	1.349.309	986.482
IMI	1.231.273	1.258.428
Seguros	196.901	171.583
Honorários Diversos	134.295	134.295
Avaliação Ativos Imobiliários	94.494	89.510
Certificação Energética	76.596	30.581
Auditoria	41.648	20.795
Coordenação, Gestão, Fiscalização e Segurança HST	41.517	81.445
Taxa Majoração CMVM	21.061	23.090
Vigilância e Segurança	-	60.584
Comissões Diversas	-	3.519
	<u>3.761.158</u>	<u>3.424.603</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	2.861.179	3.116.750
Cauções	7.279.068	5.785.417
	<u>10.140.247</u>	<u>8.902.167</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	291.978	164.304
Opções de compra	64.546	12.828
Condomínio	555	-
	<u>357.079</u>	<u>177.132</u>
	<u>14.258.484</u>	<u>12.503.902</u>

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

Em 30 de junho de 2021 e 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>30-06-2021</u>	<u>30-06-2020</u>
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários:		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	5.900.056	6.919.242
Ganhos na alienação de construções	-	970.940
	<u>5.900.056</u>	<u>7.890.182</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários:		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-6.353.848	-5.850.769
Perdas na alienação de construções	-	-19.890
	<u>-6.353.848</u>	<u>-5.870.659</u>
	<u>-453.792</u>	<u>2.019.523</u>

19. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de junho de 2021 e 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>30-06-2021</u>	<u>30-06-2020</u>
Rendas		
Rendas de construções	19.196.635	20.658.628
Exploração Parque Chiado	367.069	470.736
Exploração Central Park	232.495	366.984
Outros	210.084	457.994
	<u>20.006.283</u>	<u>21.954.342</u>

20. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Esta rubrica diz respeito a juros suportados com um empréstimo não titulado junto da CGD cuja liquidação ocorreu em 2020.

21. COMISSÕES

Em 30 de junho de 2021 e 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2021	30-06-2020
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Arrendamento imóveis	55.423	69.016
Outras	4.109	4.807
	<u>59.532</u>	<u>73.823</u>
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	2.489.806	2.463.269
Comissão de depositário	304.377	301.133
Taxa de supervisão	95.642	94.003
Comissão de garantia	266	695
Outras	127.284	41.282
	<u>3.017.375</u>	<u>2.900.382</u>
	<u>3.076.907</u>	<u>2.974.205</u>

22. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 30 de junho de 2021 e 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2021	30-06-2020
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	2.469.305	1.262.803
Seguros	183.342	182.373
Reparação	134.844	69.172
Eletricidade	127.320	112.957
Honorários	110.333	103.112
Avaliação dos Ativos Imobiliários - Reavaliações	95.442	127.589
Vigilância e Segurança	91.331	146.485
Coordenação, Gestão e Fiscalização	47.100	108.868
Auditoria	41.648	20.795
Certificação Energética	35.718	31.497
Conservação	28.703	29.724
Higiene e Limpeza	24.743	9.515
Gestão e Administração de Imóveis	21.000	10.500
Outros	42.961	26.506
	<u>3.453.790</u>	<u>2.241.896</u>



23. PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

Em 30 de junho de 2021 e 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2021	30-06-2020
Ganhos Extraordinários	16.806	9.290
Ganhos de Exercícios Anteriores	-	18.450
Outros Ganhos Eventuais	146	-
	<u>16.952</u>	<u>27.740</u>

24. EVENTOS CONTINGENTES – COVID -19

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

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

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

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



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 30 de junho de 2021 (que evidencia um total de 652 877 516 euros e um total de capital do fundo de 613 735 518 euros, incluindo um resultado líquido de 11 329 015 euros), a demonstração de resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período de seis meses findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo em 30 de junho de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de seis meses findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respectivas 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"> (i) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores; (ii) Verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.
2. Reconhecimento do rédito	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, 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"> (i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilísticos; (ii) Verificação global das rendas contabilizadas; (iii) Verificação da documentação de atualização de rendas; (iv) Revisão dos critérios de reconhecimento do rédito com rendas e correspondentes ajustamentos de imparidade.
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo. (ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; (iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou 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 contábilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contábilísticas e respectivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do período de seis meses corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-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 31 de agosto de 2021.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77º, nº 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos de auditoria.

Sobre as matérias previstas no nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no 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, 31 de agosto de 2021



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