



Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

FUNDIMO

30 de junho de 2025



INDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO.....	3
Enquadramento Económico.....	3
Mercado Imobiliário Português	4
Mercado de Fundos Imobiliários	5
Atividade do Fundo Fundimo.....	6
Caracterização.....	6
Estratégia de investimento.....	6
Avaliação do desempenho	6
Demonstração do património.....	7
Património Imobiliário	7
Rendibilidades e Risco.....	7
Dados históricos	8
Factos relevantes após fecho de contas	8
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	9
BALANÇOS	10
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS.....	11
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS.....	12
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2025.....	13
RELATÓRIO DE AUDITORIA.....	32



RELATÓRIO DE GESTÃO

Enquadramento Económico

Durante o primeiro semestre de 2025, a atividade económica global registou uma desaceleração generalizada, ainda que modesta, reflexo do impacto de tensões de natureza comercial e geopolítica, a par de incertezas regulatórias e de condições financeiras ainda restritivas em diversas regiões. As principais instituições supranacionais, o Fundo Monetário Internacional (FMI), a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico e a Comissão Europeia efetuaram revisões em baixa das estimativas de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) a nível mundial. De acordo com o FMI, as alterações abrangeram tanto as economias desenvolvidas, como as emergentes e em desenvolvimento, com o valor previsto para o primeiro caso a passar de 1,9% para 1,4% e de 4,2% para 3,7%, no segundo caso, mais de um ponto percentual (p.p.) inferior à média da década anterior. No que concerne à evolução dos preços, apesar da tendência de moderação ter permanecido em diversos países, e de ter continuado a convergir gradualmente em direção aos objetivos das autoridades monetárias, em termos genéricos prevaleceu acima dos níveis pré-pandemia, e com um valor esperado por parte do fundo monetário ainda de 4,3% este ano. Este resultado continuou a refletir, sobretudo, a persistência de contributos ainda elevados do setor dos serviços, comprovando a resiliência face ao abrandamento observado em outras componentes do índice de preços.

Na primeira metade de 2025, a economia norte-americana registou uma evolução marcada por sinais de abrandamento, num contexto de considerável incerteza em matéria de política económica, em particular comercial, de condições financeiras ainda restritivas e de um ambiente global menos benéfico para o investimento e para o consumo das famílias. De acordo com o Bureau of Economic Analysis, nos três primeiros meses de 2025 a economia registou a primeira contração trimestral em três anos, devido ao contributo muito negativo da procura externa, derivado do aumento significativo das importações de bens, e da forte descida do crescimento das despesas das famílias. A geração de postos de trabalho continuou em expansão, embora com sinais de arrefecimento face ao dinamismo observado em anos anteriores. Até maio foram acrescentadas 124 mil novas folhas de pagamento, em termos médios mensais, valor inferior à média dos 12 meses anteriores e do que foi registado em igual período de 2024. Quanto à taxa de desemprego, denotou um ligeiro aumento, fixando-se acima de 4,0%. No que respeita à inflação, os indicadores indicaram uma moderação gradual, com a variação do índice subjacente que serve de referência à Reserva Federal norte-americana (Fed) para aferir as pressões relacionadas com os preços a crescer até maio abaixo das previsões pelo quarto mês consecutivo, embora tenha permanecido acima do objetivo de médio-prazo de 2%. Em termos da totalidade do cabaz, o crescimento situou-se no final do semestre mais próximo desse referencial. Esta evolução refletiu a estabilização dos preços dos bens e das matérias-primas, enquanto o principal contributo continuou a resultar da componente dos serviços. Neste contexto, a Fed manteve uma postura de política monetária prudente, optando por não alterar o intervalo da taxa de juro dos fundos federais, mantendo-o entre 4,25% e 4,50%. Embora o Conselho de Governadores tenha reconhecido progressos na contenção das pressões com os custos, salientou a necessidade de consolidar os ganhos no combate à inflação e de preservar a estabilidade financeira, assim como de apoiar o crescimento.

No primeiro semestre de 2025, a economia da Área Euro registou uma recuperação moderada, tendo o PIB a crescido 0,6% no primeiro trimestre, em comparação com o anterior, um desempenho ligeiramente acima da expectativa. Esta evolução foi impulsionada pelo contributo quer da procura interna, em particular do consumo privado, que foi impulsionado pela combinação de maior rendimento real disponível, por condições financeiras ligeiramente mais favoráveis e por políticas fiscais expansionistas em alguns Estados membros, bem como pela contribuição positiva da procura externa, em especial norte-americana. Entre as principais economias da região, destaque para o crescimento de 9,7% da Irlanda, e, em menor magnitude, de 2,1% em Malta e 1,3% no Chipre. No mesmo período, a atividade económica sofreu uma queda em quatro dos países membros, entre os quais Portugal (-0,5%) tendo o valor mais negativo sido registado na Eslovénia. O mercado de trabalho continuou a apresentar sinais de robustez, com o emprego a crescer 0,7% nos três primeiros meses do ano, em termos homólogos, e a taxa de desemprego a



regressar ao nível mínimo de sempre de 6,2% no início do segundo trimestre do ano. Esta evolução ocorreu num contexto de estabilização da inflação, que se situou ligeiramente acima de 2,0%, em linha com a meta do Banco Central Europeu, refletindo a descida dos preços da energia e a moderação das pressões com os salários. A inflação subjacente continuou mais elevada, em torno dos 2,4%, devido à rigidez dos preços nos serviços. Refletindo esta evolução, esta autoridade manteve a abordagem de ajuste progressivo da sua política monetária, ao reduzir em quatro ocasiões as taxas de juro diretas, num total de 1,0 p.p., e fixando, em junho, a da facilidade do depósito em 2,00%, o patamar mais baixo desde o início de 2023. Ao mesmo tempo, reiterou o compromisso com uma abordagem dependente dos dados, reunião a reunião.

No primeiro semestre de 2025, as economias asiáticas registaram desempenhos diferenciados, com destaque para a resiliência da China e para os crescentes sinais de estagnação no Japão. No primeiro caso, o crescimento económico manteve-se robusto, apoiado pela forte dinâmica exportadora e por medidas de estímulo fiscal e monetário implementadas pelas autoridades. O investimento em infraestruturas e no setor industrial compensou parcialmente a fraqueza contínua do setor imobiliário, enquanto o consumo privado registou um desempenho moderado, apesar dos subsídios e das ajudas diretas ao rendimento das famílias. Neste contexto, o Banco Central da China preservou uma orientação de política monetária acomodatória, com cortes seletivos nas taxas de juro de referência, um corte das taxas de reservas compulsórias e injeções de liquidez direcionadas. No Japão, a atividade económica permaneceu frágil, com o crescimento limitado por uma procura interna relativamente anémica, enquanto a apreciação do iene no início do ano afetou de forma negativa a competitividade das exportações. Quanto aos preços, a inflação mostrou uma aceleração gradual, impulsionada, sobretudo, pelo aumento dos preços dos serviços e pela recuperação dos custos energéticos, num contexto de valorização salarial decorrente das negociações laborais entre associações patronais e sindicatos. Apesar de a meta de 2% ter sido superada, o Banco do Japão (BoJ) manteve uma postura cautelosa, optando por alterar o valor da taxa de juro de referência apenas em janeiro, para 0,50%.

Mercado Imobiliário Português

O primeiro semestre de 2025 ficou marcado por níveis recorde de volatilidade, derivados de uma intensificação histórica de tensões geopolíticas que impôs uma afronta ao movimento de globalização das últimas décadas e exacerbou a cautela, por parte de investidores, face a todas as classes de ativos, incluindo o imobiliário. No entanto, é de notar que o primeiro trimestre do ano demonstrou um prolongamento da resiliência observada no fim de 2024, com níveis globais de investimento imobiliário a crescer de forma expressiva face ao início de anos anteriores.

Assim sendo, o início do segundo trimestre de 2025 coincidiu com o momento-chave no qual a Administração Trump, após meses de ameaças direcionadas aos seus principais parceiros comerciais, anunciou um aumento de tarifas aduaneiras para os níveis mais elevados desde o fim da 2ª Guerra Mundial. Tal agravamento de tensões prejudicou significativamente o sentimento de investidores e empresas, prolongando tempos de decisão e intenções de compromisso de capital. Nesse sentido, a evolução para o resto do ano basear-se-á no desenvolvimento das negociações comerciais entre os EUA e o resto do mundo, partindo, no entanto, de uma base de crescimento macroeconómico saudável.

Ao nível do mercado imobiliário português, é de notar que, apesar dos fatores referidos raramente demonstrarem um impacto tão relevante, observou-se um abrandamento generalizado da atividade de arrendamento, decorrente da cautela por parte das empresas face à incerteza atualmente em alta. Contudo, os retornos imobiliários em Portugal permanecem estáveis e consistentemente atrativos face ao resto da Europa, com contributos significativos de ambas as componentes de rendimento e apreciação de capital, um dado incomum em diversos mercados desenvolvidos. Desta forma, aliando um ambiente de retornos favoráveis ao mais recente ciclo de cortes de taxas de juro, em função de uma conjuntura macroeconómica estável, espera-se que o mercado imobiliário nacional permaneça como um destino preferido por capital estrangeiro, que protagoniza uma percentagem significativa das transações em Portugal.

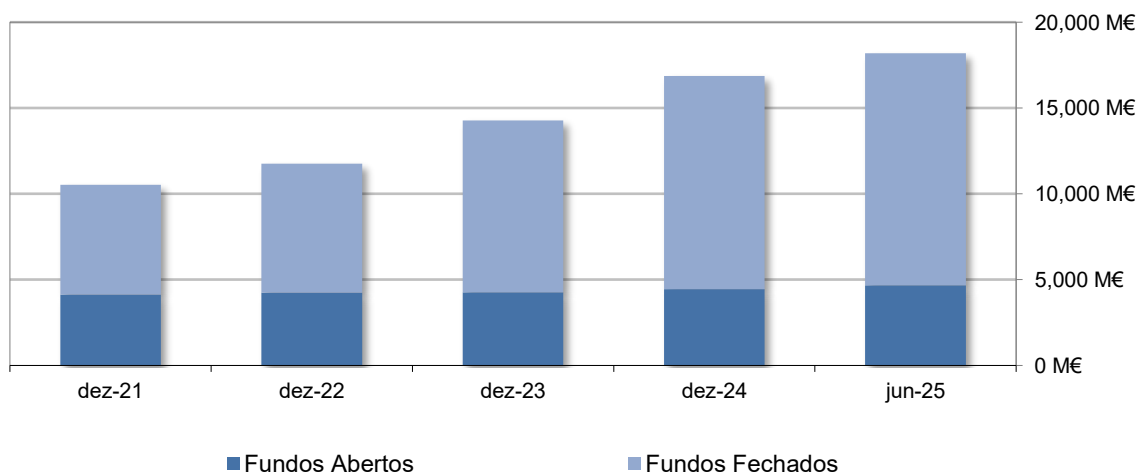


No que toca a investimento, o início de 2025 acompanhou a resiliência do mercado imobiliário global, pelo que se observou o valor mais elevado de um primeiro trimestre nos anos pós-pandemia. Tal crescimento realça uma rotação notória de capital que tem levado diversos investidores a apostar em ativos com valorizações mais atrativas como o imobiliário europeu, por oposição à sobrevalorização de mercados como os EUA. Nesse sentido, assumindo que o recente alívio da política monetária europeia apoiará a redução de diferenças entre preços de oferta e procura, prevê-se que o nível de investimento imobiliário total em 2025 supere o de 2024.

Por último, o tema da sustentabilidade, nomeadamente das variáveis ESG (Environmental, Social and Governance), surge como cada vez mais relevante nas decisões de investimento, à medida que a regulamentação económica se torna mais exigente e os riscos climáticos mais evidentes. Nesse contexto, espera-se que a análise das sinergias entre sustentabilidade e eficiência operacional passe a ser uma prioridade estratégica para qualquer empresa.

Mercado de Fundos Imobiliários

A 30 de junho de 2025, o montante dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 18.195,0 milhões de euros (M€), o que traduz um crescimento de 7,9% em relação ao final de 2024 (1.331,3 M€).



Analisando o primeiro semestre de 2025, verifica-se que 99,8% do investimento se encontrava aplicada em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 75,8% em construções acabadas, 8,8% em terrenos e 15% em projetos de construção. Numa análise setorial, conclui-se que estes imóveis se enquadravam predominantemente no setor dos serviços (35,9%), em atividades comerciais (30,7%) e para fins habitacionais (16,3%).

A 30 de junho de 2025, existiam 322 fundos imobiliários em atividade em Portugal, mais 16 do que no fim do ano 2024. As dez maiores gestoras concentravam 64,64% do mercado, registando a Caixa Gestão de Ativos uma quota de 3,95%.

Fonte: CMVM Comissão de Mercado de Valores Mobiliários - Estatísticas periódicas

Valores a 30 de junho de 2025



Atividade do Fundo 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 rendibilidade de médio e longo prazo do mercado imobiliário.

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

Estratégia de investimento

Os resultados do Fundo Fundimo no primeiro semestre de 2025 confirmam a continuidade de uma estratégia sólida e coerente, refletindo a capacidade do Fundo em manter uma performance estável mesmo num contexto de mercado global desafiante.

A estabilidade da componente de rendimento será assegurada através da seleção criteriosa de arrendatários com elevada qualidade creditícia, da renegociação ativa dos contratos de arrendamento e da inclusão de garantias extracontratuais. Esta abordagem tem permitido preservar níveis despidiosos de atrasos e procura garantir uma fonte de rendimento previsível e robusta para os Participantes.

A gestão da duração média dos contratos continuará a ser uma prioridade, permitindo antecipar e mitigar potenciais impactos negativos, nomeadamente em cenários de desvalorização de ativos, e assegurando maior previsibilidade dos fluxos de caixa ao longo do tempo.

No que respeita à composição da carteira, a política de investimento manter-se-á orientada para a alienação de ativos considerados não estratégicos e para a aquisição seletiva de imóveis que aportem valor, preferencialmente em segmentos onde o Fundo possa não ter uma exposição relevante.

Cada vez mais, as decisões de investimento são indissociáveis das preocupações relacionadas com a sustentabilidade, tendo sempre em consideração a otimização do binómio custo/retorno. Para o ano de 2025, a estratégia do Fundo assentará nos mesmos princípios estratégicos acima referidos, nomeadamente a seleção, acompanhamento e monitorização dos arrendatários, a renegociação dos contratos de arrendamento e a integração, sempre que possível, da variável ESG (Environmental, Social and Governance) nas decisões de investimento.

Avaliação do desempenho

Em 30 de junho de 2025, o Fundo evidenciava um Ativo Imobiliário de 614.187.867 euros e um valor líquido global de 691.791.946,28 euros, repartido por 78.514.151 unidades de participação, detidas por 14.017 participantes.

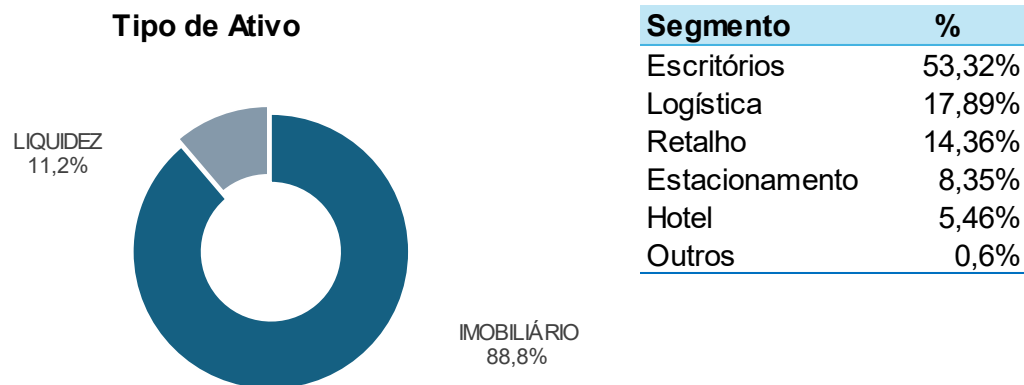
Nesta data, os Proveitos totalizavam 30.971.415 euros, dos quais o montante das Rendidas era de 21.946.487 euros, e o Custos ascendiam a 10.565.233 euros. O Resultado Líquido do Exercício era de 20.406.182 euros.

**Demonstração do património**

Valores em euros

	2022	2023	2024	2025 (a)
Valores Imobiliários	606.791.682	608.182.351	613.669.358	614.187.867
Saldos Bancários	74.907.530	14.809.209	40.065.520	91.770.582
Outros Ativos	23.152.138	15.086.972	14.834.521	14.383.135
Total de Ativos	704.851.350	638.078.531	668.569.399	720.341.584
Passivo	35.405.337	28.867.955	28.715.291	28.549.638
Valor Líquido de inventário	669.446.013	609.210.576	639.854.107	691.791.946

(a) Valores até 30 de junho de 2025

Património Imobiliário**Rendibilidades e Risco**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (c)
Rendibilidade	0,34%	0,13%	4,21%	4,72%	6,26%	5,58%	4,39%	5,63%	4,46%	5,85%	6,11%
Classe de Risco (a)	2	3	3	3	3	2	1	1	1	-	-
Indicador de Risco (b)	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	1

(a) Classe de Risco apurada de acordo com o Artº. 58 do Reg. 7/2023.

(b) A partir de 1 de janeiro de 2023, com a implementação da Regulamentação PRIIPS, o Indicador Sumário de Risco (ISR) substituiu o Indicador Sintético de Risco e Remuneração (ISRR) e a Classe de Risco como indicadores de risco deste OIC.

(c) Rendibilidade referente ao período de 30 de junho de 2024 a 30 de junho de 2025

**Dados históricos**

Ano	Nº de Unidades de Participação	Valor unitário	Valor do Fundo
2019	78.113.096	7,6426 €	596.989.225,97 €
2020	77.472.615	7,8657 €	609.372.585,47 €
2021	78.288.524	8,0082 €	626.947.328,48 €
2022	81.093.244	8,2553 €	669.446.013,00 €
2023	72.222.287	8,4352 €	609.210.576,35 €
2024	73.683.701	8,6838 €	639.854.107,31 €
2025 (a)	78.514.151	8,8110 €	691.791.946,31 €

(a) Valores em 30 de junho de 2025

Valores em euros

Custos e Proveitos	2022	2023	2024	2025 (a)
Proveitos	59.130.956	63.724.976	61.436.813	30.971.415
Custos	23.953.887	34.651.462	24.773.859	10.565.233
Resultado Líquido	35.177.069	29.073.514	36.662.954	20.406.182

Comissões e Taxas do Fundo	2022	2023	2024	2025 (a)
Comissão de Gestão	5.264.007	5.467.347	5.295.373	2.728.554
Comissão de Depósito	643.522	668.381	647.356	333.564
Taxa de Supervisão	200.935	207.035	201.329	104.842
Custos de Auditoria	41.820	45.082	45.082	20.508

Comissões dos participantes	2022	2023	2024	2025 (a)
Comissões de Subscrição	183.048	71.481	74.059	74.059
Comissões de Resgate	174.040	208.324	247.752	49.338

Distribuição de rendimentos	2022	2023	2024	2025 (a)
Rendimentos semestrais	15.919.333	14.920.680	8.987.666	10.791.883

(a) Valores referentes ao primeiro semestre de 2025

Factos relevantes após fecho de contas

Sem factos relevantes após o fech

Assinado por: **Ana Cristina do Vale Brizido**

Num. de Identificação: 10758603

Data: 2025.08.13 11:44:03+01'00'

Assinado por: **José Pedro Gomes Rodrigues**

Num. de Identificação: 08684675

Data: 2025.08.12 20:12:03+01'00'

Assinado por: **Paulo Jorge dos Santos Ribeiro**

Num. de Identificação: 11028629

Data: 2025.08.13 10:25:48+01'00'

Certificado por: **SCAP**Atributos certificados: **Membro do Órgão de Administração de CAIXA GESTÃO DE ATIVOS, SGOIC, S.A.**



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



BALANÇOS

EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO								PASSIVO				
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2025				31-12-2024	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				30-06-2025	31-12-2024
ATIVOS IMOBILIÁRIOS								CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos		-	-	-	-	-	61	Unidades de Participação	2	391.628.585	367.534.300
32	Construções	1 e 3	609.171.993	75.982.320	-70.966.446	614.187.867	613.669.358	62	Variações Patrimoniais	2	186.664.640	168.435.384
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	103.884.423	85.464.222
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-10.791.883	-18.242.753
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	20.406.182	36.662.954
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			609.171.993	75.982.320	-70.966.446	614.187.867	613.669.358	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			691.791.946	639.854.107
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
OBRIGAÇÕES:								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS				
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	13.174.454	13.304.513
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas	11	1.034.969	1.049.365
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			14.209.423	14.353.878
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-	CONTAS DE TERCEIROS				
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
26	Outros títulos		-	-	-	-	-	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	16	55.475	55.101
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.			-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a Pagar	16	-	17.328
CONTAS DE TERCEIROS								424+...+429	Outras Contas de Credores	16	1.211.494	1.462.477
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
412	Devedores por rendas vencidas	8 e 14	11.805.556	-	-	11.805.556	11.952.164	432	Empréstimos Não Titulados		-	-
413+...+419	Outras Contas de Devedores	8 e 14	1.725.538	-	-	1.725.538	2.040.205	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
TOTAL DOS VALORES A RECEBER			13.531.094	-	-	13.531.094	13.992.369	TOTAL DOS VALORES A PAGAR			1.266.969	1.534.906
DISPONIBILIDADES								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
11	Caixa		-	-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	17	1.921.329	1.661.148
12	Depósitos à ordem	7	91.770.582	-	-	91.770.582	40.065.520	56	Receitas com Proveito Diferido	17	11.136.399	11.149.841
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	17	15.518	15.518
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS			13.073.246	12.826.507
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES			91.770.582	-	-	91.770.582	40.065.520	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO			720.341.584	668.569.398
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
51	Acréscimos de proveitos	15	-	-	-	-	50.865	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO			720.341.584	668.569.398
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	Valor Unitário da Unidade de Participação				
58	Outros acréscimos e diferimentos	15	852.041	-	-	852.041	791.286			2	8,8110	8,6838
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-					
TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS			852.041	-	-	852.041	842.151					
TOTAL DO ATIVO			715.325.710	75.982.320	-70.966.446	720.341.584	668.569.398					
Total do Nº de Unidades de Participação						78.514.151	73.683.701					

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024

(montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2025	30-06-2024	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2025	30-06-2024
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:				
711+...+718	De Operações Correntes		97	3	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		83.759	209.069
COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
723	Em Ativos Imobiliários	20	168.306	71.877	828	De outras operações correntes		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	20	3.236.566	3.056.790	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	GANHOS OPER. FINAN. e ATIV. IMOBILIÁRIOS				
PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	180.608	182.964
733	Em Ativos Imobiliários	18	934.621	3.965.443	852	De Provisões para Encargos	11	14.397	10.890
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	19	21.946.487	20.922.340
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		1	-
IMPOSTOS					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)				
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	-	1.320	<u>30.860.536</u>				
7412+7422	Impostos Indiretos	12	725.488	711.947	<u>30.982.582</u>				
7418+7428	Outros impostos		-	-	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
PROVISÕES DO EXERCÍCIO					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	50.549	151.791	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
752	Provisões para Encargos		-	-	882	Ganhos Extraordinários		-	-
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	21	5.394.243	5.502.010	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	23	77.993	60.001
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		40.966	661	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	23	32.886	-
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)			<u>10.550.836</u>	<u>13.461.842</u>	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
					<u>110.879</u>				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)				
781	Valores Incobráveis		-	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	-	TOTAL				
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-	<u>30.971.415</u>				
784+...+788	Outras perdas eventuais	22	14.397	10.890	<u>31.042.583</u>				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			<u>14.397</u>	<u>10.890</u>	Resultados da Carteira de Títulos				
					91.732 -				
					Resultados de Ativos Imobiliários				
					23.992.869 21.071.502				
					Resultados das Operações Extrapatrimoniais				
					- -				
					Resultados Correntes				
					20.309.700 17.520.740				
					Resultados Eventuais				
					96.482 49.111				
					Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento				
					20.406.182 17.571.171				
					Resultados Líquidos do Período				
					20.406.182 17.569.851				



DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30-06-2025	30-06-2024
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	<u>94.843.577</u>	<u>33.951.288</u>
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates unidades de participação	52.520.037	3.522.828
Rendimentos pagos aos participantes	<u>10.791.509</u>	<u>8.987.346</u>
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u>31.532.031</u>	<u>21.441.114</u>
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de ativos imobiliários	7.190.000	265.000
Rendimentos de ativos imobiliários	<u>30.647.486</u>	<u>22.269.436</u>
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	12.887.651	4.853.289
Outros pagamentos de ativos imobiliários	<u>99.577</u>	<u>184.975</u>
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	<u>24.850.258</u>	<u>17.496.172</u>
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Venda de títulos	<u>84.073.000</u>	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Compra de títulos	<u>83.981.268</u>	-
Fluxo das operações sobre valores mobiliários	<u>91.732</u>	<u>-</u>
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	<u>134.624</u>	<u>168.514</u>
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	2.722.808	2.590.556
Comissão de depósito	332.862	316.694
Impostos e taxas	1.665.760	1.703.999
Taxa de supervisão	127.337	121.198
Outros pagamentos correntes	<u>87.702</u>	<u>86.902</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>-4.801.845</u>	<u>-4.650.835</u>
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Outros recebimentos de operações eventuais	<u>32.886</u>	-
Fluxo das operações eventuais	<u>32.886</u>	<u>-</u>
Saldo dos fluxos monetários do período	51.705.062	34.286.451
Disponibilidades no início do período	40.065.520	14.809.209
Disponibilidades no fim do período	91.770.582	49.095.660



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2025

(montantes expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo, (anteriormente denominado por Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo), adiante designado por “OIC” 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, tratando de um fundo de investimento imobiliário aberto de distribuição, constituído por tempo indeterminado.

As finalidades essenciais do OIC são prosseguidas através da mobilização, concentração e aplicação das poupanças dos aforradores, singulares ou coletivos, contribuindo, desse modo, para a diversificação do mercado de capitais, para relançamento da atividade imobiliária, em particular, e para o desenvolvimento económico e social do país, em geral, alcançando, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital. Para a realização eficaz dos objetivos que se propõe, a política de aplicações do OIC é norteada por princípios de diversificação de riscos e de liquidez e por critérios de rentabilidade efetiva ou potencial no tocante às aplicações efetuadas, obedecendo às regras definidas na lei e no Documento Único do OIC.

Tendo em atenção o seu objetivo, o ativo do OIC é constituído em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, podendo integrar quaisquer valores previstos na lei e no presente Documento Único, incluindo nomeadamente:

- Prédios urbanos ou frações autónomas enquadradas nomeadamente no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio, serviços e habitação, terrenos destinados à execução de programas de construção, constituindo estes a carteira de imóveis do OIC;
- Participações em sociedades imobiliárias ou noutros fundos de investimento imobiliário desde que enquadradas nos parâmetros definidos na lei e no Documento Único do OIC; e
- Numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização antecipada, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria, valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

O OIC é administrado, gerido e representado pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A (sociedade incorporante da FUNDGER - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.), adiante designada por Sociedade Gestora, sendo as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A..

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

A atividade encontra-se regulamentada pela Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, que estabelece o Regime da Gestão de Ativos (RGA), bem como pelo Regulamento n.º 7/2023, de 29 de dezembro.

BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do OIC, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, definido no Regulamento n.º 02/2005 emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela Entidade de Supervisão.



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 OIC.

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 OIC, 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 Documento Único, o OIC paga à entidade responsável pela gestão e à entidade comercializadora, uma comissão nominal fixa anual de 0,818%, calculada diariamente sobre o valor do património líquido do OIC, antes do cálculo de comissões e taxa de supervisão, e paga postecipadamente, sendo registada na rubrica “Comissões”.

A repartição da comissão entre a entidade responsável pela gestão e a entidade comercializadora encontra-se discriminada no Documento Único do OIC em Comissões e encargos a suportar pelo OIC. Sobre a comissão da entidade gestora recai Imposto do 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 OIC.

Segundo o Documento Único, a comissão do banco depositário é calculada através da aplicação de uma taxa anual de 0,10% sobre o valor do património líquido do OIC antes do cálculo de comissões e taxa de supervisão, paga postecipadamente, sendo registada na rubrica “Comissões”. Sobre esta comissão recai Imposto do 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 OIC. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa global do OIC no final de cada mês.

d) Ativos Imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo OIC 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, sendo valorizados em conformidade com as regras estipuladas na Nota 6.2 do presente Anexo.

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” da demonstração dos 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 OIC 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 OIC, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do OIC, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

g) Política de distribuição de rendimentos

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

A distribuição parcial de rendimentos incide sobre a totalidade dos proveitos líquidos correntes efetivamente realizados de qualquer proveniência 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 OIC 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 OIC e do montante a distribuir por unidade de participação do OIC.

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.

h) Especialização dos exercícios

O OIC contabiliza os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização do exercício, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

i) Demonstração dos Fluxos Monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de “Disponibilidades” corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no Balanço.

Os valores incluídos como recebimentos de rendas dos imóveis são, na generalidade, isentos de IVA e parte significativa dos pagamentos incluídos em despesas correntes (despesas de fornecimentos e serviços prestados com ativos imobiliários) incluem o IVA aplicável às transações.



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

Imóveis	30-06-2025				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Actor Taborda	6.224.093	873.507	7.097.600	7.097.600	-
Alapraia	1.799.537	345.913	2.145.450	2.145.450	-
Alfragide Zona Industrial	5.210.891	-107.141	5.103.750	5.103.750	-
Altejo	13.350.123	882.577	14.232.700	14.232.700	-
Amadeu Souza Cardoso	693.042	63.058	756.100	756.100	-
Arazede 0101	211.170	-66.120	145.050	145.050	-
Arneiros	13.556.249	-2.058.199	11.498.050	11.498.050	-
Arquiparque 1	12.521.029	-1.925.929	10.595.100	10.595.100	-
Arquiparque 4	13.986.684	-1.046.234	12.940.450	12.940.450	-
Arquiparque 5	19.382.855	-4.317.505	15.065.350	15.065.350	-
Arquiparque 6	1.126.896	6.104	1.133.000	1.133.000	-
Atlas IV	14.347.365	-4.000.665	10.346.700	10.346.700	-
Benavente 0156	782.041	-110.491	671.550	671.550	-
Caldas de Vizela 0931	1.167.274	-54.274	1.113.000	1.113.000	-
Campo Grande 28 0197	2.825.088	-507.850	2.317.238	2.317.238	-
Campo Grande 378	8.841.646	384.570	9.226.216	9.226.216	-
Campo Grande 46	859.938	286.812	1.146.750	1.146.750	-
Carregado	523.308	-112.958	410.350	410.350	-
Casal S. Pedro	41.041.965	1.247.535	42.289.500	42.289.500	-
Cascais	632.413	722.437	1.354.850	1.354.850	-
Central Park	37.476.186	115.714	37.591.900	37.591.900	-
Chiado - Galeria	7.208.602	8.093.098	15.301.700	15.301.700	-
Chiado Parqueamento	10.925.138	4.134.212	15.059.350	15.059.350	-
Citizen	11.252.513	645.737	11.898.250	11.898.250	-
Coruche 0264	901.175	-155.475	745.700	745.700	-
Duarte Pacheco	938.744	-655.044	283.700	283.700	-
Emídio Navarro	2.034.030	-991.380	1.042.650	1.042.650	-
Entroncamento	841.253	-563.903	277.350	277.350	-
Espanha	1.192.851	138.649	1.331.500	1.331.500	-
Faro	187.811	196.839	384.650	384.650	-
Feijó	83.784	184.816	268.600	268.600	-
Francisco M. Melo	7.023.322	1.121.428	8.144.750	8.144.750	-
Galeão Park	3.125.498	1.449.697	4.575.195	4.575.195	-
Garrett 54	199.333	819.267	1.018.600	1.018.600	-
Garrett 62	6.045.964	649.086	6.695.050	6.695.050	-
Garrett 74	4.056.479	121.521	4.178.000	4.178.000	-
Garrett 78	1.222.037	3.052.113	4.274.150	4.274.150	-
Grândola 0357	1.024.512	-167.762	856.750	856.750	-
Granja - Vialonga	14.785.901	-3.247.701	11.538.200	11.538.200	-
Health Club - Miraflores	9.818.180	-1.027.180	8.791.000	8.791.000	-
Heron	12.660.042	3.852.842	16.512.884	16.512.884	-
Infante	11.333.550	-1.916.038	9.417.512	9.417.512	-



Imóveis	30-06-2025				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Infante D. Henrique	4.108.903	3.897	4.112.800	4.112.800	-
Lis	304.328	-122.728	181.600	181.600	-
Lixa	7.204.043	1.249.157	8.453.200	8.453.200	-
Lusival 0137	1.092.809	2.578.341	3.671.150	3.671.150	-
Marquês de Pombal 15 e 16	21.112.453	321.847	21.434.300	21.434.300	-
Montelavar	6.767.445	1.701.755	8.469.200	8.469.200	-
Montemor-o-Novo 0504	861.167	-206.067	655.100	655.100	-
Nacional Mealhada	1.892.244	-1.041.594	850.650	850.650	-
Office Park Carnaxide	17.488.204	-5.740.554	11.747.650	11.747.650	-
OMNI	11.260.552	5.259.798	16.520.350	16.520.350	-
Open	37.186.957	-1.687.907	35.499.050	35.499.050	-
Palmeira	3.098.342	-264.692	2.833.650	2.833.650	-
Paredes 0585	1.204.975	-198.475	1.006.500	1.006.500	-
Parque Industrial do Passil	4.071.562	-363.612	3.707.950	3.707.950	-
Parque Oceano	2.276.023	1.480.977	3.757.000	3.757.000	-
Pertejo	2.118.371	418.762	2.537.133	2.537.133	-
Pestana Carlton	31.628.719	1.926.781	33.555.500	33.555.500	-
Pinta	15.774.846	-513.996	15.260.850	15.260.850	-
Porto Alto	2.335.933	-552.883	1.783.050	1.783.050	-
Presidente	940.593	1.921.407	2.862.000	2.862.000	-
Primolisboa	5.735.165	-43.215	5.691.950	5.691.950	-
Queijas	3.219.061	421.989	3.641.050	3.641.050	-
Quinta do Conde	1.618.568	248.882	1.867.450	1.867.450	-
Quinta do Lambert	7.122.816	2.706.134	9.828.950	9.828.950	-
Rego D Agua	1.940.126	-564.326	1.375.800	1.375.800	-
Régua	5.801.182	513.568	6.314.750	6.314.750	-
República 35	16.412.544	2.856.256	19.268.800	19.268.800	-
São Carlos	9.344.657	1.409.832	10.754.489	10.754.489	-
São Julião do Tojal	21.493.684	-6.134.284	15.359.400	15.359.400	-
Securitas	22.109.038	-5.053.538	17.055.500	17.055.500	-
Setubal - Av. Angola	194.099	25.351	219.450	219.450	-
Setubal - Camarinha	429.257	-110.057	319.200	319.200	-
Tagus XXXV	36.950.204	-3.562.654	33.387.550	33.387.550	-
Vieira de Leiria	652.611	-223.961	428.650	428.650	-
	<u>609.171.993</u>	<u>5.015.874</u>	<u>614.187.867</u>	<u>614.187.867</u>	<u>-</u>

Em 30 de junho de 2025, o montante de 5 015 874 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

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



Em 30 de junho de 2025 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 25 079 550 euros.

As vendas ocorridas durante o 1º semestre de 2025 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Floresta Center	5.375.000	5.185.700	189.300	-
Pataias - Armazém	1.350.000	1.319.950	30.050	-
Setúbal - Av. Angola	465.000	453.600	11.400	-
	<u>7.190.000</u>	<u>6.959.250</u>	<u>230.750</u>	<u>-</u>

As vendas ocorridas deram essencialmente origem a mais-valia contabilísticas, mas a uma menos-valia fiscal.

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

O património do OIC 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 OIC, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O movimento ocorrido no capital do OIC, durante o 1º semestre de 2025, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2024	Subscrições	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	30-06-2025
Valor base	367.534.300	53.657.632	-29.563.347	-	-	-	391.628.585
Variações patrimoniais	168.435.384	41.185.945	-22.956.690	-	-	-	186.664.640
Resultados transitados	85.464.222			-	18.420.201	-	103.884.423
Resultados distribuídos	-18.242.753			-10.791.883	18.242.753	-	-10.791.883
Resultado líq. do exercício	36.662.954			-	-36.662.954	20.406.182	20.406.182
	<u>639.854.107</u>	<u>94.843.577</u>	<u>-52.520.037</u>	<u>-10.791.883</u>	<u>-</u>	<u>20.406.182</u>	<u>691.791.946</u>
Nº de unidades de participação	73.683.701	10.757.344	-5.926.894				78.514.151
Valor da unidade de participação	8,6838	8,8166	8,8613				8,8110

Os rendimentos distribuídos e reinvestidos durante o 1º semestre de 2025 foram os seguintes:

Data	Rendimento Distribuído		Reinvestimento	
	por U.P.	Valor	em U.P.	Valor
2 de junho 2025	0,1400	10.791.883	118.502	1.040.578
		<u>10.791.883</u>		<u>1.040.578</u>



3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO OIC

A 30 de junho de 2025, a carteira do OIC decompõe-se conforme se apresenta no Anexo I.

Em 30 de junho de 2025, a carteira de ativos imobiliários inclui imóveis arrendados à Caixa Geral de Depósitos, S.A. com valor venal de 12 483 188 euros.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os critérios e princípios de valorização encontram-se descritos nas notas iniciais do presente documento.

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 OIC pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIC 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 OIC 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 OIC 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 OIC 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 OIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do OIC, 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.



7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO OIC

O movimento ocorrido durante o 1º semestre de 2025 foi o seguinte:

	31-12-2024	Aumentos	Reduções	30-06-2025
Depósitos à ordem	40.065.520	218.697.424	-166.992.362	91.770.582
	<u>40.065.520</u>	<u>218.697.424</u>	<u>-166.992.362</u>	<u>91.770.582</u>

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

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 30 de junho de 2025 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:

Imóvel	Devedores por rendas vencidas e condomínios	Outros devedores	Total
Quinta da Marquesa	2.698.836	-	2.698.836
Health Club - Miraflores	1.286.740	-	1.286.740
Univ. Independente	1.223.603	-	1.223.603
Granja-Vialonga	538.107	-	538.107
Floresta Center	537.400	-	537.400
Pataias - Armazém	424.537	-	424.537
Central Park	354.539	-	354.539
Vila Sol - B 34	333.654	-	333.654
Sapéc Bay	319.700	-	319.700
Emídio Navarro	276.926	-	276.926
Mealhada - H	258.625	-	258.625
Rego D'Água	250.293	-	250.293
E.N. Leiria Fátima	205.824	-	205.824
Altejo	197.145	-	197.145
S.Sebastião-Ericeira	194.220	-	194.220
1º d Maio-Portalegre	171.654	-	171.654
Setubal - Av. Angola	145.869	-	145.869
Santiago do Cávem	136.603	-	136.603
Porto de Mós	136.364	-	136.364
Duarte Pacheco	127.196	-	127.196
Green Park	123.695	-	123.695
Entroncamento	114.707	-	114.707
Chamusca	109.631	-	109.631
Tapada das Mercês	108.381	-	108.381
Santa Cruz	104.523	-	104.523
Açude Real	102.575	-	102.575
Campo Real	-	1.500.000	1.500.000
Diversos	1.182.198	10.909	1.193.107



Imóvel	Devedores por rendas vencidas e condomínios	Outros devedores	Total
	11.663.545	1.510.909	13.174.454

9. COMPARABILIDADE COM O EXERCÍCIO ANTERIOR

As políticas contabilísticas seguidas em 2024, são idênticas às adotadas em 2025, pelo que existe comparabilidade nas rubricas de balanço e demonstração de resultados.

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No 1º semestre de 2025 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2024	Reforços	Anulações	30-06-2025
Rendas vencidas	11.735.107	46.571	-173.847	11.607.831
Condomínios vencidos	55.714	-	-	55.714
Outros devedores	1.513.692	3.978	-6.761	1.510.909
	13.304.513	50.549	-180.608	13.174.454
Provisões acumuladas	1.049.365	-	-14.397	1.034.969
	14.353.878	50.549	-195.005	14.209.423

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

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 os Fundos são tributados, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), atualmente fixada em 20%, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício excluídos os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, ou previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC, bem como os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

Adicionalmente, as mais-valias de imóveis adquiridos pelo OIC antes de 1 de julho de 2015 são tributadas na sua esfera 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.

O OIC está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Os prejuízos fiscais apurados em determinado período de tributação são deduzidos aos lucros tributáveis, nos termos do disposto nos nº 1 e nº 2 do artigo 52º do Código do IRC.

O OIC encontra-se igualmente sujeito, com as necessárias adaptações, às obrigações previstas nos artigos 117.º a 123.º, 125.º, 128.º e 130.º do Código do IRC. (e.g. declaração Modelo 22 do IRC, IES, documentação fiscal, organização e centralização da contabilidade).

12.2. Impostos sobre o património

Os imóveis integrados no OIC 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 do Selo

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 OIC comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo OIC, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

Encontram-se sujeitas a imposto do selo, à taxa de 4% as comissões de gestão (exceto a componente de comercialização) e depósito, suportadas pelo OIC e as comissões de subscrição e reembolso, suportadas pelos participantes.

Os impostos suportados pelo OIC durante o 1º semestre de 2025 e de 2024 foram os seguintes:

	30-06-2025	30-06-2024
Impostos pagos em Portugal		
Impostos diretos		
Imposto sobre o rendimento	-	1.320
	-	1.320
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	494.839	493.271
Imposto do Selo (Verba 29)	171.976	163.655
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	32.743	30.878
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	13.343	12.582
Imposto do Selo - Arrendamento (Verba 2)	12.587	11.561
	725.488	711.947
	725.488	713.267

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	30-06-2025	31-12-2024
Operações a prazo venda de imóveis		
Opções sobre imóveis	45.966.442	45.966.442
Valores recebidos em garantia	12.112.834	9.554.530
	<u>58.079.276</u>	<u>55.520.972</u>

Em 30 de junho de 2025, existiam as seguintes opções de compra por parte dos arrendatários de imóveis detidos pelo OIC:

Designação	Arrendatário	Data Início Opção
Edifício Presidente	Millennium BCP	A partir de 1 de outubro de 1989, inclusive.
Montelavar	Modelo Continente Hipermercado, S.A.	A partir de 25 de outubro de 2024, inclusive.
Pestana Carlton	M. & J. Pestana - Soc. T. Madeira, S.A.	Entre 6 de maio de 2026 e 5 de maio de 2028, inclusive.

14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO

Em 30 de junho de 2025 e a 31 de dezembro de 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2025	31-12-2024
Devedores por rendas vencidas		
Rendas em contencioso	9.688.285	9.685.257
Rendas vencidas	2.117.271	2.266.907
	<u>11.805.556</u>	<u>11.952.164</u>
Outras contas de devedores		
Turcifal	1.500.000	1.500.000
Notas de débito	55.321	369.988
Condomínios	1.198	1.198
Outros	169.019	169.019
	<u>1.725.538</u>	<u>2.040.205</u>
	<u>13.531.094</u>	<u>13.992.369</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ATIVOS

Em 30 de junho de 2025 e a 31 de dezembro de 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2025	31-12-2024
Acréscimos de proveitos		
De disponibilidades	-	50 865
	-	50 865
Outros Acréscimos e diferimentos		
Comissões de intermediação	305 114	319 681
Condomínio	337 719	471 543
Seguros	208 070	62
Honorários	1 138	-
	852 041	791 286
	852 041	842 151

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 30 de junho de 2025 e a 31 de dezembro de 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2025	31-12-2024
Rendimentos a Pagar a Participantes	55.475	55.101
Comissões e outros encargos a Pagar		
Autoridade de supervisão	-	17.328
Outras Contas de Credores		
Estado e outros entes públicos		
IVA	356.596	341.681
Outros valores a pagar		
Adiantamento de inquilinos	383.445	449.732
Fornecedores	471.453	671.064
	1.211.494	1.462.477
	1.266.969	1.534.906

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 2025 e 31 de dezembro de 2024 não tinham ainda sido liquidados.

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Em 30 de junho de 2025 e a 31 de dezembro de 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2025	31-12-2024
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	467.066	461.250
Imposto do Selo (Verba 29)	86.522	80.038
Comissão de Depósito	58.678	57.948
Taxa de Supervisão	17.987	16.637
Outros custos a pagar		
IMI	1.143.199	997.167
Comissões de Intermediação	62.807	-
Taxa de Majoração	25.500	25.567
Auditoria	20.508	22.541
Outros	39.062	-
	<u>1.921.329</u>	<u>1.661.148</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	3.522.345	3.413.302
Cauções	7.611.430	7.734.071
Avenças Parque	2.624	2.468
	<u>11.136.399</u>	<u>11.149.841</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	15.518	15.518
	<u>15.518</u>	<u>15.518</u>
	<u>13.073.246</u>	<u>12.826.507</u>

18. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

No 1º semestre de 2025 e de 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2025	30-06-2024
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Na carteira de títulos e participações		
Ganhos na alienação de títulos dívida pública	91.732	-
Em ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	8.312.802	9.628.219
Ganhos na alienação de construções	230.750	29.100
	<u>8.543.552</u>	<u>9.657.319</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Em ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-934.621	-3.965.443
	<u>-934.621</u>	<u>-3.965.443</u>
	<u>7.700.663</u>	<u>5.691.876</u>

**19. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

No 1º semestre de 2025 e de 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2025	30-06-2024
Rendas		
Rendas de construções	21.149.721	20.161.460
Chiado Parques	570.823	613.890
Exploração Central Park	4.647	5.877
Outros	221.296	141.113
	<u>21.946.487</u>	<u>20.922.340</u>

20. COMISSÕES

No 1º semestre de 2025 e de 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2025	30-06-2024
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Comissões de intermediação		
Arrendamento de Imóveis	50.496	50.148
Transação de Imóveis	112.622	16.298
Outras	5.188	5.431
	<u>168.306</u>	<u>71.877</u>
Outras operações correntes		
Comissão de Gestão	2.728.554	2.573.169
Comissão de Depositário	333.564	314.568
Taxa de Supervisão	104.842	98.730
Comissão de Garantia	-	62
Outras	69.606	70.261
	<u>3.236.566</u>	<u>3.056.790</u>
	<u>3.404.872</u>	<u>3.128.667</u>

21. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

No 1º semestre de 2025 e de 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2025	30-06-2024
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	4.261.863	3.860.517
Reparação	309.070	313.221
Conservação	217.127	719.381
Seguros	216.224	257.700
Eletricidade	190.291	10.337
Avaliação dos Ativos Imobiliários - reavaliações	64.670	69.949
Honorários	49.402	70.070
Auditoria	20.508	22.418
Outros	65.088	178.417
	<u>5.394.243</u>	<u>5.502.010</u>



22. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

No 1º semestre de 2025 e de 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>30-06-2025</u>	<u>30-06-2024</u>
Custos e Perdas Eventuais		
Outras Perdas Eventuais		
IVA de rendas vencidas	14.397	10.890
	<u>14.397</u>	<u>10.890</u>

23. PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

No 1º semestre de 2025 e de 2024 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>30-06-2025</u>	<u>30-06-2024</u>
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Ganhos de Exercícios Anteriores	77.993	60.001
Outros Ganhos Eventuais	32.886	-
	<u>110.879</u>	<u>60.001</u>

24. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

Dando cumprimento ao exigido na Secção 6 do Anexo IV do RGA, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do 1º semestre de 2025 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.:

	<u>30-06-2025</u>
Remunerações fixas	
Orgãos de gestão	182.856
Colaboradores	2.248.254
	<u>2.431.111</u>
Remunerações variáveis	
Orgãos de gestão	44.833
Colaboradores	459.584
	<u>504.417</u>
Nº de Colaboradores remunerados:	
Orgãos de gestão	4
Colaboradores	103
	<u>107</u>

As remunerações e os benefícios refletem os valores constantes dos balancetes da sociedade gestora de 30 de junho de 2025.

Na última verificação do cumprimento da política e procedimentos de remuneração da sociedade gestora, a função de auditoria interna não referiu a ocorrência de irregularidades.



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

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

O Conselho de Administração da Entidade Gestora do OIC, até à data da elaboração das presentes demonstrações financeiras, não identificou circunstâncias que possam pôr em causa a continuidade das operações no prazo mínimo de um ano. Assim, o Conselho de Administração da Entidade Gestora entende que o pressuposto da continuidade do OIC, utilizado na preparação das demonstrações financeiras, se mantém apropriado.



ANEXO I

A - Composição discriminada da Carteira de Ativos Imobiliários

Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor total	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE									
CONSTRUÇÕES ACABADAS									
ARRENDADAS									
Alapraia	Lisboa	1.393	30-04-2004	1.799.537	18-10-2024	2.109.500	18-10-2024	2.181.400	2.145.450
Alfragide Zona Industrial	Lisboa	5.342	20-12-2005	5.210.891	18-10-2024	5.020.600	18-10-2024	5.186.900	5.103.750
Altejo Amadeu Souza Cardoso	Lisboa	14.097	30-09-1999	13.350.123	31-10-2024	13.632.000	31-10-2024	14.833.400	14.232.700
Arneiros	Lisboa	355	06-03-1998	693.042	15-05-2025	742.400	15-05-2025	769.800	756.100
Arquiparque 1	Lisboa	22.270	29-09-2008	13.556.249	18-10-2024	11.435.400	18-10-2024	11.560.700	11.498.050
Arquiparque 4	Lisboa	7.754	27-12-2007	12.521.029	14-03-2025	10.436.800	14-03-2025	10.753.400	10.595.100
Arquiparque 5	Lisboa	9.229	25-06-1997	13.986.684	14-03-2025	12.791.700	14-03-2025	13.089.200	12.940.450
Arquiparque 6	Lisboa	11.343	18-07-2002	19.382.856	14-03-2025	14.767.300	14-03-2025	15.363.400	15.065.350
Atlas IV	Lisboa	2.190	25-05-1997	869.809	14-03-2025	858.000	14-03-2025	902.400	880.200
Benavente 0156	Lisboa	8.958	30-01-2002	14.347.365	17-04-2025	9.922.000	17-04-2025	10.771.400	10.346.700
Caldas de Vizela 0931	Santarém	1.061	29-12-2011	782.041	13-09-2024	670.800	13-09-2024	672.300	671.550
Campo Grande 28 0197	Braga	1.522	29-12-2011	1.167.274	13-09-2024	1.065.000	13-09-2024	1.161.000	1.113.000
Campo Grande 378	Lisboa	1.133	29-12-2011	2.825.088	13-09-2024	2.270.275	13-09-2024	2.364.200	2.317.238
Campo Grande 46	Lisboa	5.034	04-11-2002	8.841.646	25-10-2024	8.998.049	25-10-2024	9.454.383	9.226.216
Carregado	Lisboa	924	27-12-1991	859.938	17-04-2025	1.137.500	17-04-2025	1.156.000	1.146.750
Casal S. Pedro	Lisboa	438	30-04-2007	523.308	28-02-2025	404.600	28-02-2025	416.100	410.350
Cascais	Lisboa	167.900	31-12-2010	41.041.965	28-02-2025	41.471.000	28-02-2025	43.108.000	42.289.500
Central Park	Lisboa	314	24-06-2004	632.413	31-01-2025	1.304.700	31-01-2025	1.405.000	1.354.850
Chiado - Galeria Chiado Parqueamento	Lisboa	47.825	08-04-2003	37.476.186	30-08-2024	36.793.900	30-08-2024	38.389.900	37.591.900
Chiado - Galeria Chiado Parqueamento	Lisboa	2.268	31-05-2006	5.115.567	31-10-2024	13.026.700	31-10-2024	13.459.500	13.243.100
Citizen	Lisboa	69	13-09-2006	97.604	31-10-2024	92.000	31-10-2024	97.800	94.900
Coruche 0264	Lisboa	7.126	31-03-2005	11.252.513	17-04-2025	11.739.400	17-04-2025	12.057.100	11.898.250
Emídio Navarro	Santarém	1.101	29-12-2011	901.175	13-09-2024	739.600	13-09-2024	751.800	745.700
Espanha	Coimbra	1.651	29-10-2007	2.034.030	28-02-2025	1.035.600	28-02-2025	1.049.700	1.042.650
Faro	Lisboa	952	18-11-1997	1.192.851	30-12-2024	1.297.000	30-12-2024	1.366.000	1.331.500
Feijó	Faro	298	16-12-1987	187.811	30-12-2024	381.000	30-12-2024	388.300	384.650
Francisco M. Melo	Setúbal	298	30-09-2001	83.784	31-01-2025	266.000	31-01-2025	271.200	268.600
Galeão Park	Lisboa	6.104	28-01-2005	7.023.322	13-09-2024	8.035.000	13-09-2024	8.254.500	8.144.750
Garrett 54	Lisboa	11.012	09-09-1987	3.125.498	13-09-2024	4.479.660	13-09-2024	4.670.730	4.575.195
Garrett 62	Lisboa	45	31-05-2006	199.333	31-10-2024	996.200	31-10-2024	1.041.000	1.018.600
Garrett 74	Lisboa	2.048	19-06-2008	6.045.964	31-10-2024	6.558.000	31-10-2024	6.832.100	6.695.050
Garrett 78	Lisboa	1.191	13-09-2006	4.056.479	31-10-2024	4.135.900	31-10-2024	4.220.100	4.178.000
Grândola 0357	Lisboa	232	08-03-2007	1.222.037	31-10-2024	4.242.000	31-10-2024	4.306.300	4.274.150
Granja - Vialonga Health Club - Miraflores	Setúbal	1.215	29-12-2011	1.024.512	13-09-2024	833.300	13-09-2024	880.200	856.750
Heron	Lisboa	19.415	19-01-2010	14.785.901	31-01-2025	11.338.400	31-01-2025	11.738.000	11.538.200
Infante	Lisboa	5.536	18-02-2004	9.818.180	17-04-2025	8.639.000	17-04-2025	8.943.000	8.791.000
Infante D. Henrique	Lisboa	6.591	11-11-1999	12.660.042	14-03-2025	15.932.393	14-03-2025	17.093.375	16.512.884
Lis	Lisboa	6.310	20-12-2005	11.333.550	31-10-2024	9.206.623	31-10-2024	9.628.400	9.417.512
Lixa	Lisboa	2.801	16-10-2002	4.108.903	23-08-2024	4.103.600	23-08-2024	4.122.000	4.112.800
	Leiria	420	27-01-1992	304.328	31-01-2025	176.200	31-01-2025	187.000	181.600
	Porto	9.674	19-09-2013	7.204.043	12-06-2025	8.418.000	12-06-2025	8.488.400	8.453.200



FUNDIMO

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor total
Lusivial 0137	Lisboa	420	29-12-1994	1.092.809	13-09-2024	3.640.000	13-09-2024	3.702.300	3.671.150
Marquês de Pombal 15 e 16	Lisboa	7.478	19-09-2007	21.112.453	12-07-2024	21.404.200	12-07-2024	21.464.400	21.434.300
Montelavar	Lisboa	9.286	19-09-2013	6.767.446	12-06-2025	8.249.400	12-06-2025	8.689.000	8.469.200
Montemor-o-Novo 0504	Évora	933	29-12-2011	861.167	13-09-2024	652.200	13-09-2024	658.000	655.100
Nacional Mealhada	Aveiro	1.887	30-04-2007	1.892.244	11-12-2024	841.300	11-12-2024	860.000	850.650
Office Park Carnaxide	Lisboa	9.560	01-10-2002	17.488.204	18-10-2024	11.531.500	18-10-2024	11.963.800	11.747.650
OMNI	Lisboa	8.725	28-01-2013	11.260.552	14-03-2025	16.350.200	14-03-2025	16.690.500	16.520.350
Open	Lisboa	22.316	01-12-1997	37.186.957	17-04-2025	34.729.400	17-04-2025	36.268.700	35.499.050
Palmeira	Porto	2.536	07-02-1992	3.098.342	18-10-2024	2.808.800	18-10-2024	2.858.500	2.833.650
Paredes 0585	Porto	1.458	29-12-2011	1.204.975	13-09-2024	1.002.000	13-09-2024	1.011.000	1.006.500
Parque Industrial do Passil	Setúbal	7.180	15-11-2002	4.071.562	21-11-2024	3.591.000	21-11-2024	3.824.900	3.707.950
Parque Oceano	Lisboa	2.890	29-12-1994	2.276.023	31-01-2025	3.725.400	31-01-2025	3.788.600	3.757.000
Pertejo	Lisboa	1.415	13-02-2007	2.118.372	31-10-2024	2.437.473	31-10-2024	2.636.794	2.537.134
Pestana Carlton	Funchal	32.037	29-05-2015	31.628.719	14-03-2025	32.790.000	14-03-2025	34.321.000	33.555.500
Pinta	Lisboa	8.496	26-12-2007	15.774.846	18-10-2024	14.577.200	18-10-2024	15.944.500	15.260.850
Porto Alto	Santarém	5.300	24-06-2004	2.335.933	18-10-2024	1.772.000	18-10-2024	1.794.100	1.783.050
Presidente	Lisboa	1.011	25-02-1988	940.593	23-08-2024	2.796.900	23-08-2024	2.927.100	2.862.000
Primolisboa	Lisboa	2.597	02-05-1994	5.735.165	30-12-2024	5.439.000	30-12-2024	5.944.900	5.691.950
Queijas	Lisboa	4.106	18-10-2007	3.219.061	31-01-2025	3.538.000	31-01-2025	3.744.100	3.641.050
Quinta do Conde	Setúbal	2.648	25-06-2004	1.618.568	18-10-2024	1.825.900	18-10-2024	1.909.000	1.867.450
Quinta do Lambert	Lisboa	6.348	24-06-2004	7.122.816	13-09-2024	9.726.800	13-09-2024	9.931.100	9.828.950
Rego D Agua	Leiria	1.916	29-10-2007	1.940.126	15-01-2025	1.349.000	15-01-2025	1.402.600	1.375.800
Régua	Vila Real	5.026	19-09-2013	5.801.183	12-06-2025	6.207.200	12-06-2025	6.422.300	6.314.750
República 35	Lisboa	10.724	29-07-1994	16.412.544	28-02-2025	19.104.300	28-02-2025	19.433.300	19.268.800
São Carlos	Lisboa	4.316	12-12-2007	9.344.657	31-10-2024	10.441.978	31-10-2024	11.067.000	10.754.489
São Julião do Tojal	Lisboa	28.807	19-08-2004	21.493.684	17-04-2025	14.984.100	17-04-2025	15.734.700	15.359.400
Securitas	Lisboa	20.290	06-02-2008	22.109.038	18-10-2024	16.683.000	18-10-2024	17.428.000	17.055.500
Setubal - Av. Angola	Setúbal	744	30-04-2007	194.099	11-04-2025	214.000	11-04-2025	224.900	219.450
Setubal - Camarinha	Setúbal	286	30-04-2007	429.257	28-02-2025	310.100	28-02-2025	328.300	319.200
Tagus XXXV	Lisboa	22.915	22-02-2007	36.950.204	31-01-2025	33.363.300	31-01-2025	33.411.800	33.387.550
Vieira de Leiria	Leiria	551	29-10-2007	652.611	28-02-2025	414.800	28-02-2025	442.500	428.650
NÃO ARRENDADAS									
Actor Taborda	Lisboa	3.904	19-12-2019	6.224.093	06-09-2024	6.607.500	06-09-2024	7.587.700	7.097.600
Arazede 0101	Coimbra	182	28-02-2013	211.170	22-04-2025	143.600	22-04-2025	146.500	145.050
Arquiparque 6	Lisboa	960	25-06-1997	257.086	14-03-2025	249.600	14-03-2025	256.000	252.800
Chiado - Galeria Chiado	Lisboa	1.314	13-09-2006	2.093.035	31-10-2024	2.037.000	31-10-2024	2.080.200	2.058.600
Chiado Parqueamento	Lisboa	14.236	13-09-2006	10.827.534	31-10-2024	14.623.500	31-10-2024	15.305.400	14.964.450
Duarte Pacheco	Leiria	774	29-10-2007	938.744	28-02-2025	282.400	28-02-2025	285.000	283.700
Entroncamento	Santarém	782	30-04-2007	841.253	28-02-2025	271.300	28-02-2025	283.400	277.350
Sub Total				609.171.993		602.218.451		626.157.282	614.187.867

**B – Outros Ativos e Passivos**

	<u>Valor total</u>
LIQUIDEZ	
DEPÓSITOS À ORDEM	
DO 1 CGD	91.706.721
DO 3 CGD	30.246
DO 4 CGD	33.614
VALORES ATIVOS	
Rendas em dívida	11.743.936
Outros	2.470.180
VALORES PASSIVOS	
Cauções	-7.617.685
Rendas adiantadas	-3.227.953
Outros	-17.534.980
	<hr/>
Sub Total	77.604.079
	<hr/>
<u>B - Valor líquido global do fundo (VLGF):</u>	<u>691.791.946</u>
	<hr/>
<u>C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):</u>	<u>78.514.151</u>



RELATÓRIO DE AUDITORIA

Relatório de auditoria

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo (o «OIC»), sob gestão da Caixa Gestão de Ativos – SGOIC, S.A. («Entidade Gestora»), que compreendem os Balanços em 30 de junho de 2025 (que evidencia um total de 720 341 584 euros e um total de capital do OIC de 691 791 946 euros, incluindo um resultado líquido de 20 406 182 euros), a Demonstração de resultados, e a Demonstração dos fluxos monetários relativas ao período de 6 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 Aberto Fundimo em 30 de junho de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de 6 meses findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de investimento alternativos imobiliários.

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 OIC 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.

Outras matérias

As demonstrações financeiras do OIC relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 e ao ano findo em 31 de dezembro de 2024, foram auditadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, que emitiu, em 27 de setembro de 2024 e 17 de fevereiro de 2025, respetivamente, o seu Relatório de revisão limitada e o seu Relatório de Auditoria sem reservas nem ênfases.

Responsabilidades do órgão de gestão e órgão de fiscalização da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de investimento alternativos imobiliários;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

- avaliação da capacidade do OIC 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 OIC.

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:

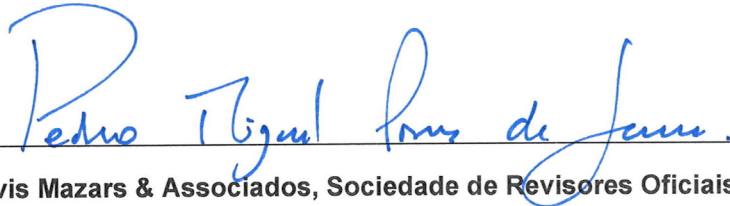
- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa 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;
- 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 do Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão do Entidade Gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão do Entidade Gestora do OIC, 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 OIC 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 OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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 e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 14 de agosto de 2025



Forvis Mazars & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.

Representada por Pedro Miguel Pires de Jesus (Revisor Oficial de Contas nº 1930 e registado na CMVM com nº 20190019)