Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
FUNDIMO

RELATÓRIO E CONTAS
2024

Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.
Sede Social: Av. João XXI, 63 - 1000-300 Lisboa | Capital Social € 9.300.000 | CRCL e contribuinte 502 454 563

INDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO 3
Enquadramento Económico 3
Mercado Imobiliário Português 6
Mercado de Fundos Imobiliários 6
Atividade do Fundo Fundimo 8
Caracterização 8
Estratégia de investimento 8
Avaliação do desempenho 8
Demonstração do património 9
Património Imobiliário 9
Rendibilidades e Risco 9
Dados históricos 9
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 11
BALANÇOS 12
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 13
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS 14
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 15
RELATÓRIO DE AUDITORIA 34

RELATÓRIO DE GESTÃO

Enquadramento Económico

A economia global continuou a demonstrar em 2024 uma resiliência considerável, mesmo diante de condições financeiras ainda restritas e de uma crescente incerteza de caráter geopolítico. A dissipação dos efeitos dos choques que derivaram da pandemia, a permanência do desemprego num patamar muito baixo e a recuperação dos salários reais, possibilitou um crescimento global de 3,2%, de acordo com as estimativas mais recentes do Fundo Monetário Internacional (FMI), publicadas em outubro, próximo dos 3,3% de 2023. A ligeira moderação adveio do arrefecimento das economias emergentes, de 4,4% para 4,2%, por oposição à aceleração modesta das desenvolvidas, de 1,7% para 1,8%. A expansão da atividade beneficiou também do contributo do comércio internacional, mesmo em face de tensões geopolíticas persistentes, em parte porque as limitações transfronteiriças que impactaram as trocas entre regiões geograficamente distantes foram compensadas pelas relações entre economias próximas. No que concerne à evolução dos preços, a inflação no consumidor denotou um ritmo de moderação, embora mais gradual do que o verificado no ano anterior, devido ao contributo dos preços no setor dos serviços que se manteve elevado. A redução da inflação e a expetativa que atingisse os objetivos em vários países, permitiu aos principais bancos centrais dar início ao ciclo de redução das taxas diretoras, ainda que, no final do ano, a política monetária mantivesse um caráter restritivo na maioria das regiões.

Indicadores Económicos

Valores em %

	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2023	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**
Global	**3.3**	**3.2**	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
EUA	**2.9**	**2.8**	**4.1**	**3.0**	**3.6**	**4.1**
União Europeia [(a)]	0.4	0.9	6.4	2.6	6.1	6.1
Área Euro	**0.4**	**0.8**	**5.4**	**2.4**	**6.6**	**6.5**
Alemanha	-0.3	-0.1	6.0	2.4	3.1	3.3
França	0.9	1.1	5.7	2.4	7.3	7.4
Espanha	3.3	3.6	3.4	2.8	12.2	11.5
Itália	0.7	0.7	3.9	2.2	7.7	6.8
Reino Unido	**0.3**	**1.1**	**7.3**	**2.6**	**4.3**	**4.1**
Japão	**1.7**	**0.3**	**3.3**	**2.2**	**2.6**	**2.5**
Rússia	**3.6**	**3.6**	**5.9**	**7.9**	3.2	2.6
China	**5.2**	**4.8**	**0.2**	**0.4**	5.2	5.1
Índia	**8.2**	**7.0**	**5.4**	**4.4**	n.d.	n.d.
Brasil	**2.9**	**3.0**	**4.6**	**4.3**	8.0	7.2

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

Fonte: FMI, World Economic Outlook, outubro 2024; Comissão Europeia, European Economic Forecast, novembro 2024.

O ritmo de expansão da economia norte-americana voltou a contribuir de forma decisiva para o crescimento global. Conforme a estimativa do FMI, a expansão de 2,8% em 2024, marginalmente inferior à do ano anterior, de 2,9%, foi suportada pelo desempenho das despesas das famílias, que beneficiaram do aumento dos salários reais, e pelo crescimento do investimento não-residencial. Apesar dos níveis de restritividade financeira terem permanecido elevados, os consumidores continuaram a recorrer, de forma substancial, ao crédito para manterem os seus padrões de consumo. Para tal, contribuiu o sentimento relativamente otimista destes, suportado pelo mercado de trabalho que se demonstrou mais robusto que o

antecipado. Em concreto, no ano foram gerados 2,2 milhões de postos de trabalho, cerca de menos um milhão do que em 2023, o que permitiu que em 2024 fosse alcançado um novo máximo histórico, superior a 159 milhões. O desemprego permaneceu num patamar reduzido, com a taxa a apresentar um valor médio de 3,6%, tendo evidenciando o primeiro aumento anual desde 2020. Quanto ao crescimento dos preços, a tendência de desinflação, que teve início a partir do final de 2022, prolongou-se durante grande parte do ano, à medida que diversas fontes de pressões, nomeadamente o mercado de trabalho sobreaquecido e os custos elevados com a habitação, continuaram a dissipar-se. Depois de a variação homóloga do índice de preços no consumidor ter encerrado 2023 nos 3,4%, registou em setembro o valor mais baixo em cerca de três anos, de 2,4%, fixando-se em novembro em 2,7%. Neste contexto, após ter incrementado a taxa de *fed funds* (FF) até um máximo de 22 anos, a Reserva Federal *(Fed*) encetou, a partir de setembro, um ciclo de flexibilização monetária, o que se traduziu em uma diminuição de 100 p.b., tendo o limite máximo desta taxa (*upper bound*) terminado o ano em 4,50%, o nível mais baixo desde o início de 2022. No entanto, ao invés de constituir uma resposta a um período de fraqueza económica, os catalisadores para este ajuste refletiram os progressos da inflação condizentes com a aproximação ao objetivo de evolução de médio prazo dos preços.

Indicadores Económicos da União Europeia e Área Euro

Taxas de variação em %, exceto onde indicado

	União Europeia		Área Euro	
	2023	**2024**	**2023**	**2024**
PIB real	**0.4**	**0.9**	**0.4**	**0.8**
Consumo privado	0.5	1.2	0.6	0.9
Consumo público	1.7	2.1	1.6	1.9
Formação Bruta de Capital Fixo	1.8	-1.6	1.6	-1.9
Exportações	0.1	1.4	-0.7	1.4
Importações	-1.2	0.2	-1.3	0.0
Inflação	6.4	2.6	5.4	2.4
Taxa de desemprego (em %)	6.1	6.1	6.6	6.5
Saldo orçamental (em % do PIB)	-3.5	-3.1	-3.6	-3.0

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, novembro 2024.

Apesar da melhoria, a economia da Área Euro reteve em 2024 um ritmo de expansão modesto. De acordo com o FMI, o crescimento económico acelerou de 0,4% em 2023 para 0,8%. Na primeira metade do ano o crescimento adveio somente do contributo das exportações líquidas, num contexto em que os principais clientes da região mantiveram crescimentos apreciáveis, enquanto a procura interna prolongou o período de contração iniciado ainda no início da segunda metade do ano anterior. Apesar de a taxa de desemprego ter atingido sucessivos mínimos ao longo do ano, cifrando-se a 6,3% em novembro, e o crescimento dos salários permanecer elevado, o aumento do custo de vida percecionado foi substancial, o que, aliado à crescente incerteza quanto a choques externos e o contexto de taxas de juro elevadas, incentivaram as famílias a desviar uma proporção crescente do seu rendimento para as poupanças. O investimento gerou, de forma transversal na maioria Estados-membros, um significativo contributo negativo em função dos consideráveis desafios de competitividade que diversos setores manufatureiros continuaram a vivenciar. A partir do segundo semestre assistiu-se a uma melhoria não só do investimento como do consumo. Relativamente aos preços, a variação homóloga do índice harmonizado de preços ao consumidor apresentou uma tendência de queda ao longo do ano, mais pronunciada na primeira metade, tendo descido

de 2,9%, em dezembro de 2023, para 2,4% no final de 2024, aproximando-se da meta de médio prazo de Banco Central Europeu (BCE), de 2,0%. Em semelhança da Reserva Federal dos EUA, visando tornar as condições financeiras mais favoráveis, o BCE iniciou a partir de junho um processo de ajuste do grau de restritividade da política monetária, o que se traduziu em uma redução de 100 p.b. da taxa de juro da facilidade de depósito até ao final do ano, para 3,00%, o mínimo desde 2023.

Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas em %, exceto onde indicado

	2022	2023	2024
PIB real	**7.0**	**2.5**	**1.7**
Consumo privado	5.6	2.0	3.0
Consumo público	1.7	0.6	1.1
Formação Bruta de Capital Fixo	3.3	3.6	0.5
Exportações	17.2	3.5	3.9
Importações	11.3	1.7	5.2
Inflação	8.1	5.3	2.6
Taxa de desemprego (em %)	6.2	6.5	6.4
Saldo orçamental (em % do PIB)	-0.3	1.2	0.6
Dívida Pública (em % do PIB)	111.2	97.9	91.2

Fonte: Banco de Portugal, Boletim Económico, dezembro 2024.

No que diz respeito à economia portuguesa, e conforme o Boletim Económico de dezembro de 2024, o Banco de Portugal (BdP) estima que o crescimento económico tenha sido de 1,7%, depois de 2,5% em 2023. O abrandamento deveu-se ao contributo inferior do investimento, decorrente da componente pública. O crescimento do consumo das famílias acelerou para 3,0%, após 2,0% em 2023, beneficiando da robustez do mercado de trabalho e da recuperação dos salários reais. Em termos médios anuais, o BdP prevê que a taxa de desemprego se tenha situado em 6,4%, depois de 6,5% no ano anterior. A orientação expansionista e pró-cíclica da política orçamental portuguesa favoreceu de igual modo para um novo ano de crescimento positivo. Quanto ao setor externo, as exportações cresceram de forma mais expressiva do que em outros países da Área Euro, seja porque em alguns deles o setor exportador enfrentou dificuldades de competitividade, seja porque as vendas de bens transacionáveis portugueses voltou a conquistar quotas de mercado. Adicionalmente, o impacto do turismo voltou a ser determinante, com um novo recorde de fluxo de visitantes do exterior. No caso da inflação, observou-se o aumento da variação anual do índice harmonizado europeu, de acordo com o Eurostat passou de 1,9% em dezembro de 2023 para 3,1% em dezembro de 2024, depois de ter alcançado 1,8% em agosto, o valor mais baixo desde o final de 2021. A reaceleração no fim do ano esteve associada a efeitos de base desfavoráveis dos custos com a energia.

O crescimento das economias emergentes e em desenvolvimento permaneceu estável em 2024, com a projeção do FMI a apontar para um valor de 4,2%, no seguimento de 4,4% em 2023. O ritmo de expansão foi tendencialmente revisto em alta, refletindo, principalmente, as atualizações efetuadas para a China e, sobretudo, para a Índia. Apesar da moderação, o crescimento de 7,0% da economia indiana, depois de 8,2%, voltou a destacar-se, enquanto os 4,8% da China, após 5,2% em 2023, não permitiram alcançar o objetivo governamental de 5,0%. Neste contexto, os responsáveis pela política económica em Pequim anunciaram um conjunto de incentivos ao crescimento, desde o reforço dos estímulos monetário, ao apoio direto ao setor imobiliário, às famílias e mesmo aos mercados financeiros. Um arrefecimento ligeiro terá sido igualmente registado na América Latina, devido particularmente ao México, uma vez que o PIB do Brasil acelerou, de 2,9% para 3,0%, bem como na Europa de Leste, onde a Rússia surpreendeu com a

repetição do crescimento de 3,6%. A inflação arrefeceu na grande maioria dos países emergentes, permitindo aos bancos centrais estenderem o período de reduções das taxas diretoras, com exceção do Brasil e da Rússia.

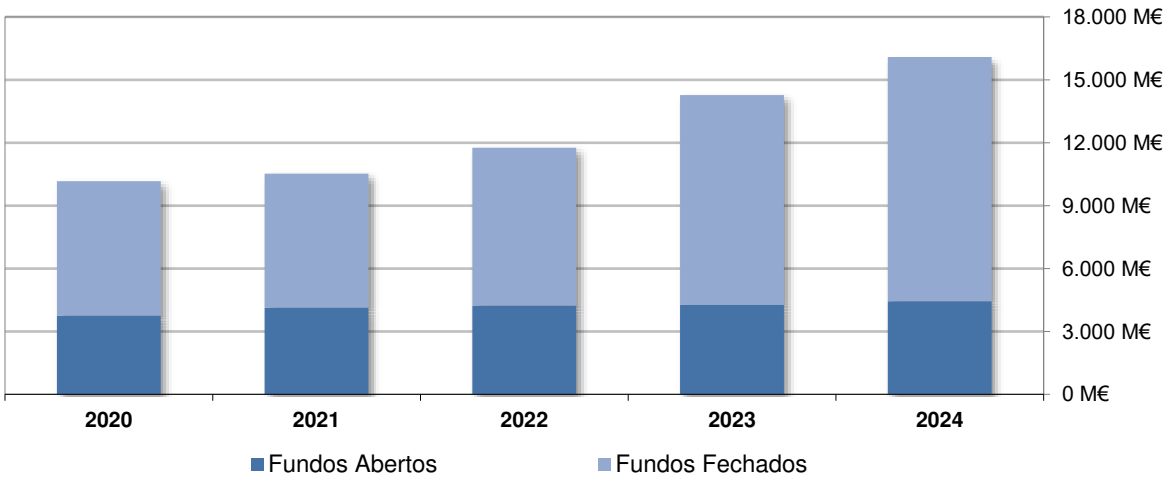
Na geopolítica mundial, em 2024 um número sem precedentes de eleitores compareceu às urnas eleitorais. No "Ano da Democracia", como foi denominado, o principal ato teve lugar nos EUA, onde o ex-Presidente Donald Trump foi eleito 47º presidente, com destaque, também, para o facto de o Partido Republicano ter assegurado o controlo das duas câmaras do Congresso. No Reino Unido, nas Eleições Gerais do dia 4 de julho, o Partido Trabalhista obteve uma maioria absoluta, enquanto em França a convocação de eleições legislativas antecipadas resultou numa fragmentação da Assembleia Nacional e posterior dificuldade na formação de um governo capaz de fazer aprovar o Orçamento do Estado para 2025. O sudeste asiático continuou a ser o palco das tenções comerciais. Em maio, o presidente Joe Biden decretou o aumento das tarifas sobre uma série de produtos chineses considerados estratégicos, enquanto em junho aumentaram tensões entre a UE e a China, no seguimento da Comissão Europeia ter decidido incrementar as tarifas sobre a importação de veículos elétricos chineses em todo o espaço europeu. Em relação aos conflitos militares, a guerra que opõe a Ucrânia e a Rússia prolongou-se pelo terceiro ano, tendo-se assistido à intensificação dos combates e a avanços e recuos constantes de ambos os lados. No Médio Oriente, assistiu-se a um agravamento do conflito, a par de um aumento das forças envolvidas. Para além do Hamas na Faixa de Gaza, a organização político-militar Hezbollah desencadeou uma série de ataques no norte de Israel, a partir do Líbano, enquanto o Irão lançou diversos misseis contra alvos israelitas. O final do ano seria ainda marcado pelo derrube do governo do presidente sírio, Bashar al-Assad, por uma coligação de forças rebeldes.

Mercado Imobiliário Português

A estabilização do mercado imobiliário prolongou-se ao longo do ano de 2024. A flexibilização da política monetária por parte do BCE em meados de 2024 e a estimativa de novos cortes até ao final de 2025, já se encontram a impactar positivamente as condições de financiamento e de refinanciamento, bem como a redução de *spreads* de crédito. Após um ano de transição, os investidores imobiliários começam a retornar ao mercado, sinalizando um aumento da confiança. O impacto imediato das alterações de política monetária, com as perspetivas de longo prazo positivas, irão suportar o valor dos ativos, diminuindo os rácios de LTV e aumentando a atividade no que diz respeito aos volumes de investimento. O ano de 2025 marca os cinco anos desde o início da pandemia de Covid-19, um período de grandes perturbações e mudanças no mercado. Este cenário de mudança continuará a definir os mercados, mas, pela primeira vez em cinco anos, verifica-se uma estabilidade superior e um maior consenso no que concerne às perspetivas económicas. Nesse sentido, os mercados poderão vir a situar-se numa base mais segura, impulsionando o investimento e a respetiva confiança dos investidores. Este facto, associado à flexibilização das condições financeiras e aos cortes nas taxas de juro previstas, continuarão a suportar uma recuperação do mercado imobiliário. Assim sendo, é expetável uma recuperação do mercado imobiliário global em 2025, em termos de volume de investimento, bem como do mercado nacional que continua a apresentar-se como um distinto destino para empresas multinacionais. O segundo semestre de 2024 apresentou uma atividade superior ao primeiro semestre, tendo os vários setores apresentado valorizações positivas, suportadas também pela escassez de oferta de qualidade. Também o aumento do número de transações de grande dimensão e a forte presença de investidores estrangeiros (maior quota de mercado dos últimos cinco anos), são fatores positivos a destacar no ano transato.

Mercado de Fundos Imobiliários

Em dezembro de 2024, o montante dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário em Portugal ascendia a 16.090,4 milhões de euros (M€), o que representa um crescimento de 1.815,7 M€, o equivalente a um acréscimo de 12,7%, em relação ao final de 2023.



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas

Analisando o mês de dezembro de 2024, verifica-se que a totalidade do investimento se encontra aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 75,5% em construções acabadas, 9,6% em terrenos e 14,5% em projetos de construção. Numa análise por segmento de atividade, conclui-se que estes imóveis se enquadram predominantemente no setor dos serviços (35,2%) e do comércio (30,1%).

Em dezembro de 2024, existiam 296 fundos imobiliários em atividade, mais 32 do que no fim de 2023. As dez maiores sociedades gestoras nacionais concentravam 62,8% deste mercado, sendo que a Caixa Gestão de Ativos ocupava a oitava posição com uma quota de mercado de 4,1%.

Fonte: CMVM Comissão de Mercado de Valores Mobiliários

Valores a 31 de dezembro de 2024

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 em 2024 evidenciam a continuação de uma estratégia assente nos mesmos princípios dominantes que têm orientado a gestão ativa do Fundo, bem como na resiliência que o mesmo apresenta desde 2022, face ao aumento das taxas de juro que pesou fortemente em termos de alavancagem no setor imobiliário. Neste quadro, foi alcançada, uma vez mais, uma rendibilidade apreciável, demonstrada quer em termos absolutos quer em termos relativos, que sistematicamente tem apresentado. O risco de refinanciamento aumentou de forma substancial e impactou as valorizações no mercado imobiliário, todavia o Fundo apresentou um comportamento positivo e consistente tanto a nível do capital como do rendimento.

Os critérios de seleção criteriosa e de acompanhamento dos arrendatários, bem como a contínua aferição das suas necessidades, são um dos fatores fulcrais na gestão corrente do Fundo, nomeadamente na gestão da sólida componente de rendimento que permite uma otimização e previsibilidade dos cashs-flows do Fundo no médio prazo. Foi exatamente esta gestão dos meios libertos do Fundo, que permitiu uma maior proteção dos seus resultados nos últimos anos, anos estes que se verificaram como mais adversos para o mercado imobiliário global. A seleção acima referida e o baixo nível risco de crédito dos arrendatários resulta num nível de incumprimento meramente residual e recuperável num curto prazo por parte do conjunto de arrendatários cuidadosamente analisados e selecionados.

O Fundo prosseguiu com a sua estratégia de alienações, concretizando um conjunto de vendas, em 2024, de ativos não estratégicos, pulverizados pelo país e que não aportam valor significativo à carteira. Em termos de aquisições, a orientação estratégica permanece na aquisição de imóveis onde o Fundo já detém alguma representatividade, bem assim em opções que acrescentem valor e mitiguem risco à carteira no médio e longo prazo

Destaca-se que nas decisões de investimento estão sempre presentes os critérios de 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, tendo em conta, sempre que possível, nas diversas vertentes a variável ESG (*Environmental, Social and Corporate Governance*) nas decisões de investimento.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo evidenciava um Ativo Imobiliário de 613.669.358 euros e um valor líquido global de 639.854.107 euros, repartido por 73.683.701 unidades de participação, detidas por 13.690 participantes.

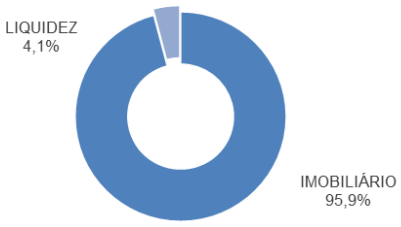
Nesta data, os Proveitos totalizavam 61.436.813 euros, dos quais o montante das Rendas era de 42.406.438 euros, e o Custos ascendiam a 24.773.859 euros. O Resultado Líquido do Exercício era de 36.662.954 euros.

Demonstração do património

Valores em euros

	2021	2022	2023	2024
Valores Imobiliários	602.934.923	606.791.682	608.182.351	613.669.358
Saldos Bancários	39 089 190	74.907.530	14.809.209	40.065.520
Outros Ativos	23 021 522	23.152.138	15.086.972	14.834.521
Total de Ativos	665 045 635	704.851.350	638.078.531	668.569.399
Passivo	38 098 307	35.405.337	28.867.955	28.715.291
Valor Líquido de inventário	626 947 328	669.446.013	609.210.576	639.854.107

Património Imobiliário



Por segmento	Alocação (%)
Escritórios	56.15%
Logística	18.02%
Retalho	16.45%
Hotel	5.35%
Estacionamento	2.63%
Outros	1.4%

Rendibilidades e Risco

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Rendibilidade	0,34%	0,13%	4,21%	4,72%	6,26%	5,58%	4,39%	5,63%	4,46%	5,85%
Classe de Risco *(a)*	**2**	**3**	**3**	**3**	**3**	2	1	1	1	
Indicador de Risco *(b)*									2	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) apurado de acordo com o definido no Regulamento Delegado (UE) 2017/653

Dados históricos

Ano	Nº de Unidades de Participação	Valor unitário	Valor do Fundo
2018	75.332.577	7,3746 €	555.546.030,28 €
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 €

Valores em euros

Custos e Proveitos	2021	2022	2023	2024
Proveitos	55.390.231	59.130.956	63.724.976	61.436.813
Custos	28.767.675	23.953.887	34.651.462	24.773.859
Resultado Líquido	26.622.556	35.177.069	29.073.514	36.662.954

Comissões e Taxas do Fundo	2021	2022	2023	2024
Comissão de Gestão	5.057.686	5.264.007	5.467.347	5.295.373
Comissão de Depósito	618.299	643.522	668.381	647.356
Taxa de Supervisão	192.723	200.935	207.035	201.329
Custos de Auditoria	41.820	41.820	45.082	45.082

Comissões dos participantes	2021	2022	2023	2024
Comissões de Subscrição	132.926	183.048	71.481	74.059
Comissões de Resgate	203.451	174.040	208.324	247.752

Distribuição de rendimentos	2021	2022	2023	2024
Rendimentos anuais	15.519.674	15.919.333	14.920.680	18.242.753

Lisboa, 11 de fevereiro de 2025

Assinado por: **José Pedro Gomes Rodrigues**
Num. de Identificação: 08684675
Data: 2025.02.11 17:41:54+00'00'

Assinado por: **Ana Cristina do Vale Brízido**
Num. de Identificação: 10758603
Data: 2025.02.11 18:05:27+00'00'

Assinado por: **Paulo Jorge dos Santos Ribeiro**
Num. de Identificação: 11028629
Data: 2025.02.11 18:31:44+00'00'

CHAVE MÓVEL

CHAVE MÓVEL

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO								PASSIVO				
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2024				2023	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2024	2023
	ATIVOS IMOBILIARIOS								CAPITAL DO FUNDO			
31	Terrenos		-	-	-	-	-	61	Unidades de Participação	2	367.534.300	360.244.767
32	Construções	1 e 3	621.106.295	71.899.968	-79.336.905	613.669.358	608.182.351	62	Variações Patrimoniais	2	168.435.384	163.501.587
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	85.464.222	71.311.388
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-18.242.753	-14.920.680
35	Outros ativos		-	-	-	-	-					
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		621.106.295	71.899.968	-79.336.905	613.669.358	608.182.351	66	Resultado Líquido do Período	2	36.662.954	29.073.514
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		639.854.107	609.210.576
	OBRIGAÇÕES:											
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-					
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-					
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dividas a receber	11	13.304.513	14.223.430
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas	11	1.049.365	1.071.994
26	Outros títulos		-	-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		14.353.878	15.295.424
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-	-					
	CONTAS DE TERCEIROS											
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-		CONTAS DE TERCEIROS			
412	Devedores por rendas vencidas	8 e 14	11.952.164	-	-	11.952.164	12.913.527	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
413+….+419	Outras Contas de Devedores	8 e 14	2.040.205	-	-	2.040.205	1.851.212	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	16	55.101	54.460
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		13.992.369	-	-	13.992.369	14.764.739	423	Comissões e outros encargos a Pagar	16	17.328	17.272
								424+…+429	Outras Contas de Credores	16	1.462.477	918.209
	DISPONIBILIDADES							431	Empréstimos Titulados		-	-
11	Caixa		-	-	-	-	-	432	Empréstimos Não Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	40.065.520	-	-	40.065.520	14.809.209	44	Adiantamentos por venda de imóveis	16	-	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		1.534.906	989.941
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-					
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		40.065.520	-	-	40.065.520	14.809.209					
									ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							53	Acréscimos de Custos	17	1.661.148	1.645.161
51	Acréscimos de proveitos	15	50.865	-	-	50.865	-	56	Receitas com Proveito Diferido	17	11.149.841	10.922.433
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	17	15.518	14.996
58	Outros acréscimos e diferimentos	15	791.286	-	-	791.286	322.232	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		12.826.507	12.582.590
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		842.151	-	-	842.151	322.232					
	TOTAL DO ATIVO		**676.006.335**	**71.899.968**	**-79.336.905**	**668.569.398**	**638.078.531**		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		**668.569.398**	**638.078.531**
	Total do Nº de Unidades de Participação	2				**73.683.701**	**72.222.287**	Valor Unitário da Unidade de Participação		2	**8,6838**	**8,4352**

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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2024	2023
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:			
711+...+718	De Operações Correntes		64	42
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	COMISSÕES			
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
723	Em Ativos Imobiliários	20	289.473	138.259
724+…+728	Outras, de Operações Correntes	20	6.278.357	6.486.645
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações	18	3.345	-
733	Em Ativos Imobiliários	18	5.363.499	8.783.106
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-
	IMPOSTOS			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	-	25
7412+7422	Impostos Indiretos	12	1.455.466	1.474.606
7418+7428	Outros impostos		-	-
	PROVISÕES DO EXERCíCIO			
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	207.538	910.118
752	Provisões para Encargos	11	-	122.530
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	21	10.424.275	9.218.339
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		4.226	6.537
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		24.026.243	27.140.207
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			
781	Valores Incobráveis	22	723.247	5.500.254
782	Perdas extraordinárias		-	-
783	Perdas de exercícios anteriores	22	-	1.745.401
784+…+788	Outras perdas eventuais	22	24.369	265.599
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		747.616	7.511.254
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		36.662.954	29.073.514
	TOTAL		61.436.813	63.724.975
	Resultados da Carteira de Títulos		187.686	-
	Resultados de Ativos Imobiliários		44.190.948	43.131.352
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-
	Resultados Correntes		37.130.438	35.486.734

PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2024	2023
	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
811+818	Outros, de operações correntes		466.624	117
819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	RENDIMENTO DE TÍTULOS			
822+…+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
828	De outras operações correntes		-	-
829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	GANHOS OPER. FINAN. e ATIV. IMOBILIÁRIOS			
832	Na Carteira de Títulos e Participações	18	191.031	-
833	Em Ativos Imobiliários	18	16.942.840	12.624.114
831+838	Outros, em Operações Correntes		-	-
839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	1.126.455	8.215.514
852	De Provisões para Encargos	11	22.628	445.650
86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	19	42.406.438	41.341.546
87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		665	-
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		61.156.681	62.626.941
	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
881	Recuperação de Incobráveis		-	-
882	Ganhos Extraordinários	23	-	79.896
883	Ganhos de Exercícios Anteriores	23	128.821	898.945
884+…+888	Outros Ganhos Eventuais	23	151.311	119.193
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		280.132	1.098.034
66	RESULTADO LíQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
	TOTAL		61.436.813	63.724.975
	Resultados Eventuais		-467.484	-6.413.220
	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		36.662.954	29.073.539
	Resultados Líquidos do Periodo		36.662.954	29.073.514

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2024		2023	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	62.012.798	62.012.798	74.694.904	74.694.904
PAGAMENTOS:				
Resgates unidades de participação	49.789.468		149.083.174	
Rendimentos pagos aos participantes	18.242.112	68.031.580	14.920.382	164.003.556
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		**-6.018.782**		**-89.308.652**
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de ativos imobiliários	6.322.000		5.000.000	
Rendimentos de ativos imobiliários	45.651.375		50.653.532	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-		-	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	51.973.375	-	55.653.532
PAGAMENTOS:				
Aquisição de ativos imobiliários	-		-	
Comissões em ativos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	10.465.032		13.675.604	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-		-	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	175.292	10.640.324	2.083.225	15.758.829
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		**41.333.051**		**39.894.703**
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos	20.184.000		-	
Rendimento de títulos			-	
Outros recebimentos relacionados com a carteira	-	20.184.000	-	-
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos	19.996.313		-	
Outros pagamentos relacionados com a carteira	-	19.996.313	-	-
Fluxo das operações sobre valores mobiliários		**187.687**		**-**
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	415.785		91	
Reembolso de impostos e taxas	-		-	
Empréstimos obtidos	-		-	
Outros recebimentos correntes	-	415.785	-	91
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	5.290.756		5.482.430	
Comissão de depósito	646.792		670.225	
Impostos e taxas	3.974.278		4.356.078	
Juros de disponibilidades e Empréstimos	-		-	
Reembolso de empréstimo	-		-	
Outros pagamentos correntes	175.926	10.087.752	189.383	10.698.116
Fluxo das operações de gestão corrente		**-9.671.967**		**-10.698.025**
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários	-		7.956	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais	151.310	151.310	5.697	13.653
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinários	724.988		-	
Outros pagamentos de operações eventuais	-	724.988	-	-
Fluxo das operações eventuais		**-573.678**		**13.653**
Saldo dos fluxos monetários do período		**25.256.311**		**-60.098.321**
Disponibilidades no início do período		**14.809.209**		**74.907.530**
Disponibilidades no fim do período		**40.065.520**		**14.809.209**

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(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 sãos 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.

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, 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 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 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.

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

Imóveis	31-12-2024				
	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	693.041	52.699	745.740	745.740	-
Arazede 0101	211.170	-67.870	143.300	143.300	-
Arneiros	13.556.249	-2.058.199	11.498.050	11.498.050	-
Arquiparque 1	12.521.029	-2.281.529	10.239.500	10.239.500	-
Arquiparque 4	13.986.684	-1.342.884	12.643.800	12.643.800	-
Arquiparque 5	19.382.855	-4.800.556	14.582.299	14.582.299	-
Arquiparque 6	1.126.896	-46.596	1.080.300	1.080.300	-
Atlas IV	14.347.365	-4.317.315	10.030.050	10.030.050	-
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	-

Imóveis	31-12-2024				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
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	220.162	1.080.100	1.080.100	-
Carregado	523.308	-120.882	402.426	402.426	-
Casal S. Pedro	41.041.965	990.485	42.032.450	42.032.450	-
Cascais	632.413	705.837	1.338.250	1.338.250	-
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	418.937	11.671.450	11.671.450	-
Coruche 0264	901.175	-155.475	745.700	745.700	-
Duarte Pacheco	938.744	-660.524	278.220	278.220	-
Emídio Navarro	2.034.030	-1.022.954	1.011.076	1.011.076	-
Entroncamento	841.253	-578.453	262.800	262.800	-
Espanha	1.192.851	138.649	1.331.500	1.331.500	-
Faro	187.811	196.839	384.650	384.650	-
Feijó	83.784	190.216	274.000	274.000	-
Floresta Center	7.681.334	-2.495.634	5.185.700	5.185.700	-
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	-3.500.601	11.285.300	11.285.300	-
Health Club - Miraflores	9.818.180	-1.184.980	8.633.200	8.633.200	-
Heron	12.660.042	2.664.158	15.324.200	15.324.200	-
Infante	11.333.551	-1.916.039	9.417.512	9.417.512	-
Infante D. Henrique	4.108.903	3.897	4.112.800	4.112.800	-
Lis	304.328	-126.728	177.600	177.600	-
Lixa	7.204.043	1.211.807	8.415.850	8.415.850	-
Lusivial 0137	1.092.809	2.578.341	3.671.150	3.671.150	-
Marquês de Pombal 15 e 16	21.054.696	379.604	21.434.300	21.434.300	-
Montelavar	6.767.445	1.449.755	8.217.200	8.217.200	-
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	5.011.698	16.272.250	16.272.250	-
Open	37.186.957	-2.305.907	34.881.050	34.881.050	-

Imóveis	31-12-2024				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
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	1.400.227	3.676.250	3.676.250	-
Pataias - Armazém	3.478.288	-2.158.338	1.319.950	1.319.950	-
Pertejo	2.118.372	418.762	2.537.134	2.537.134	-
Pestana Carlton	31.628.719	1.185.614	32.814.333	32.814.333	-
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	316.039	3.535.100	3.535.100	-
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	-596.926	1.343.200	1.343.200	-
Régua	5.801.182	306.718	6.107.900	6.107.900	-
República 35	16.412.544	2.030.906	18.443.450	18.443.450	-
São Carlos	9.344.657	1.409.832	10.754.489	10.754.489	-
São Julião do Tojal	21.493.684	-6.247.434	15.246.250	15.246.250	-
Securitas	22.067.218	-5.011.718	17.055.500	17.055.500	-
Setubal - Av. Angola	1.068.355	-396.155	672.200	672.200	-
Setubal - Camarinha	429.257	-125.757	303.500	303.500	-
Tagus XXXV	36.950.204	-3.989.454	32.960.750	32.960.750	-
Vieira de Leiria	652.611	-255.731	396.880	396.880	-
	621.106.295	-7.436.937	613.669.358	613.669.358	-

Em 31 de dezembro de 2024, o montante negativo de 7.436.937 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 31 de dezembro de 2024 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 29 942 621 euros.

As vendas ocorridas durante o exercício de 2024 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Amadeu Souza Cardoso	285.500	255.400	30.100	-
Amadeu Souza Cardoso	164.500	168.300	-	-3.800
Parque Industrial do Passil	4.300.000	3.478.600	821.400	-
Braga - Fonte Mundo	322.000	321.150	850	-
Fátima	1.250.000	1.050.000	200.000	-
	6.322.000	5.273.450	1.052.350	-3.800

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 exercício de 2024, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2023	Subscrições	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2024
Valor base	360.244.767	36.007.305	-28.717.772	-	-	-	367.534.300
Variações patrimoniais	163.501.587	26.005.493	-21.071.696	-	-	-	168.435.384
Resultados transitados	71.311.388			-	14.152.834	-	85.464.222
Resultados distribuídos	-14.920.680			-18.242.753	14.920.680	-	-18.242.753
Resultado líq. do exercício	29.073.514			-	-29.073.514	36.662.954	36.662.954
	609.210.576	62.012.798	-49.789.468	-18.242.753	-	36.662.954	639.854.107
Nº de unidades de participação	72.222.287	7.218.786	-5.757.372				73.683.701
Valor da unidade de participação	8,4352	8,5905	8,6480				8,6838

Os rendimentos distribuídos e reinvestidos durante o exercício de 2024 foram os seguintes:

Data	Rendimento Distribuído		Reinvestimento	
	por U.P.	Valor	em U.P.	Valor
3 de junho 2024	0,1200	8.987.666	101.043	861.311
2 de Dezembro 2024	0,1200	9.255.087	96.204	831.366
		18.242.753		1.692.677

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO OIC

A 31 de dezembro de 2024, a carteira do OIC decompõe-se da seguinte forma:

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor 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	Lisboa	14.097	30-09-1999	13.350.123	31-10-2024	13.632.000	31-10-2024	14.833.400	14.232.700
Amadeu Souza Cardoso	Lisboa	355	06-03-1998	349.894	15-05-2024	376.309	15-05-2024	384.870	380.590
Arneiros	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 1	Lisboa	7.754	27-12-2007	12.521.029	15-03-2024	10.149.500	15-03-2024	10.329.500	10.239.500
Arquiparque 4	Lisboa	9.229	25-06-1997	13.986.684	15-03-2024	12.485.400	15-03-2024	12.802.200	12.643.800
Arquiparque 5	Lisboa	11.343	18-07-2002	19.382.856	15-03-2024	14.461.400	15-03-2024	14.703.200	14.582.300
Arquiparque 6	Lisboa	2.190	25-05-1997	581.429	15-03-2024	540.200	15-03-2024	569.400	554.800
Atlas IV	Lisboa	8.958	30-01-2002	14.347.365	03-05-2024	9.849.800	03-05-2024	10.210.300	10.030.050
Benavente 0156	Santarém	1.061	29-12-2011	782.041	13-09-2024	670.800	13-09-2024	672.300	671.550
Caldas de Vizela 0931	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 28 0197	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 378	Lisboa	5.034	04-11-2002	8.841.646	25-10-2024	8.998.049	25-10-2024	9.454.383	9.226.216
Campo Grande 46	Lisboa	924	27-12-1991	859.938	03-05-2024	1.051.000	03-05-2024	1.109.200	1.080.100
Carregado	Lisboa	438	30-04-2007	523.308	01-03-2024	399.600	01-03-2024	405.252	402.426
Casal S. Pedro	Lisboa	167.900	31-12-2010	41.041.965	15-03-2024	40.783.500	15-03-2024	43.281.400	42.032.450
Cascais	Lisboa	314	24-06-2004	632.413	16-02-2024	1.289.200	16-02-2024	1.387.300	1.338.250
Central Park	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	Lisboa	2.268	31-05-2006	5.115.567	31-10-2024	13.026.700	31-10-2024	13.459.500	13.243.100
Chiado Parqueamento	Lisboa	69	13-09-2006	97.604	31-10-2024	92.000	31-10-2024	97.800	94.900
Citizen	Lisboa	7.126	31-03-2005	11.252.513	03-05-2024	11.646.900	03-05-2024	11.696.000	11.671.450
Coruche 0264	Santarém	1.101	29-12-2011	901.175	13-09-2024	739.600	13-09-2024	751.800	745.700
Emídio Navarro	Coimbra	1.651	29-10-2007	2.034.030	01-03-2024	979.152	01-03-2024	1.043.000	1.011.076
Espanha	Lisboa	952	18-11-1997	1.192.851	30-12-2024	1.297.000	30-12-2024	1.366.000	1.331.500
Faro	Faro	298	16-12-1987	187.811	30-12-2024	381.000	30-12-2024	388.300	384.650
Feijó	Setúbal	298	30-09-2001	83.784	23-02-2024	260.000	23-02-2024	288.000	274.000
Floresta Center	Lisboa	2.816	20-12-2004	5.048.139	18-10-2024	3.141.400	18-10-2024	3.243.200	3.192.300
Francisco M. Melo	Lisboa	6.104	28-01-2005	7.023.322	13-09-2024	8.035.000	13-09-2024	8.254.500	8.144.750
Galeão Park	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 54	Lisboa	45	31-05-2006	199.333	31-10-2024	996.200	31-10-2024	1.041.000	1.018.600
Garrett 62	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 74	Lisboa	1.191	13-09-2006	4.056.479	31-10-2024	4.135.900	31-10-2024	4.220.100	4.178.000
Garrett 78	Lisboa	232	08-03-2007	1.222.037	31-10-2024	4.242.000	31-10-2024	4.306.300	4.274.150
Grândola 0357	Setúbal	1.215	29-12-2011	1.024.512	13-09-2024	833.300	13-09-2024	880.200	856.750
Granja - Vialonga	Lisboa	19.415	19-01-2010	14.785.901	23-02-2024	11.070.900	23-02-2024	11.499.700	11.285.300
Health Club - Miraflores	Lisboa	5.536	18-02-2004	9.818.180	19-04-2024	8.620.000	19-04-2024	8.646.400	8.633.200
Heron	Lisboa	6.591	11-11-1999	12.660.042	15-03-2024	14.893.600	15-03-2024	15.754.800	15.324.200
Infante	Lisboa	6.310	20-12-2005	11.333.550	31-10-2024	9.206.623	31-10-2024	9.628.400	9.417.512
Infante D. Henrique	Lisboa	2.801	16-10-2002	4.108.903	23-08-2024	4.103.600	23-08-2024	4.122.000	4.112.800
Lis	Leiria	420	27-01-1992	304.328	23-02-2024	174.100	23-02-2024	181.100	177.600
Lixa	Porto	9.674	19-09-2013	7.204.043	21-06-2024	8.133.400	21-06-2024	8.698.300	8.415.850

	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	21.054.696	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	21-06-2024	7.858.500	21-06-2024	8.575.900	8.217.200
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	15-03-2024	16.113.400	15-03-2024	16.431.100	16.272.250
Open	Lisboa	22.316	01-12-1997	37.186.957	19-04-2024	34.655.300	19-04-2024	35.106.800	34.881.050
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	22-02-2024	3.621.900	22-02-2024	3.730.600	3.676.250
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	15-03-2024	32.238.667	15-03-2024	33.390.000	32.814.334
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	4.693.295	30-12-2024	4.587.000	30-12-2024	4.929.600	4.758.300
Queijas	Lisboa	4.106	18-10-2007	3.219.061	16-02-2024	3.403.000	16-02-2024	3.667.200	3.535.100
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	23-02-2024	1.243.000	23-02-2024	1.443.400	1.343.200
Régua	Vila Real	5.026	19-09-2013	5.801.183	21-06-2024	5.968.900	21-06-2024	6.246.900	6.107.900
República 35	Lisboa	10.724	29-07-1994	16.412.544	01-03-2024	18.234.800	01-03-2024	18.652.100	18.443.450
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	19-04-2024	14.923.100	19-04-2024	15.569.400	15.246.250
Securitas	Lisboa	20.290	06-02-2008	22.067.218	18-10-2024	16.683.000	18-10-2024	17.428.000	17.055.500
Setubal - Av. Angola	Setúbal	744	30-04-2007	1.068.355	26-09-2024	641.600	26-09-2024	702.800	672.200
Setubal - Camarinha	Setúbal	286	30-04-2007	429.257	01-03-2024	283.000	01-03-2024	324.000	303.500
Tagus XXXV	Lisboa	22.915	22-02-2007	36.950.204	23-02-2024	32.739.800	23-02-2024	33.181.700	32.960.750
Vieira de Leiria	Leiria	551	29-10-2007	652.611	01-03-2024	384.259	01-03-2024	409.500	396.880
NÃO ARRENDADAS									
Actor Taborda	Lisboa	3.915	19-12-2019	6.224.093	06-09-2024	6.607.500	06-09-2024	7.587.700	7.097.600
Amadeu Souza Cardoso	Lisboa	417	06-03-1998	343.148	15-05-2024	357.001	15-05-2024	373.300	365.151
Arazede 0101	Coimbra	182	28-02-2013	211.170	13-09-2024	140.100	13-09-2024	146.500	143.300
Arquiparque 6	Lisboa	2.070	25-06-1997	545.467	15-03-2024	510.600	15-03-2024	540.400	525.500
Chiado - Galeria	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	01-03-2024	269.100	01-03-2024	287.340	278.220
Entroncamento	Santarém	782	30-04-2007	841.253	01-03-2024	255.400	01-03-2024	270.200	262.800
Floresta Center	Lisboa	3.933	20-12-2004	2.633.195	18-10-2024	1.976.300	18-10-2024	2.010.500	1.993.400
Pataias - Armazém		8.513	05-09-2005	3.478.288	31-10-2024	1.295.000	31-10-2024	1.344.900	1.319.950
Primolisboa	Lisboa	406	02-05-1994	1.041.870	30-12-2024	852.000	30-12-2024	1.015.300	933.650
Sub Total				621.106.295		601.979.446		625.359.269	613.669.358

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor total
LIQUIDEZ									
DEPÓSITOS À ORDEM									
DO 1 CGD 1%									40.061.051
DO 3 CGD									38.945
DO 4 CGD									16.389
VALORES ATIVOS									
Rendas em dívida									11.884.174
Outros									2.730.463
VALORES PASSIVOS									
Cauções									-7.740.326
Rendas adiantadas									-3.118.756
Outros									-17.687.191
Sub Total								-	26.184.749
B - Valor líquido global do OIC (VLGF):									639.854.107
C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):									73.683.701

Em 31 de dezembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários inclui imóveis arrendados à Caixa Geral de Depósitos, S.A. com valor venal de 12 527 388 euros.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÂO

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 passam 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 exercício de 2024 foi o seguinte:

	31-12-2023	Aumentos	Reduções	31-12-2024
Depósitos à ordem	14.809.209	145.161.537	-119.905.226	40.065.520
	14.809.209	145.161.537	-119.905.226	40.065.520

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 2024 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	1.306.540	-	1.306.540
Univ. Independente	1.223.603	-	1.223.603
Granja-Vialonga	600.701	-	600.701
Floresta Center	537.400	-	537.400
Pataias - Armazém	424.537	-	424.537
Central Park	400.536	-	400.536
Vila Sol - B 34	333.654	-	333.654
Sapec Bay	319.700	-	319.700
Emídio Navarro	276.926	-	276.926
Mealhada - H	258.625	-	258.625
Rego D Agua	250.293	-	250.293
E.N. Leiria Fátima	205.824	-	205.824
Altejo	197.449	-	197.449
S.Sebastião-Ericeira	194.220	-	194.220
1º d Maio-Portalegre	171.654	-	171.654
Setubal - Av. Angola	145.869	-	145.869
Santiago do Cácem	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	1.180.779	13.692	1.194.471
	11.790.821	1.513.692	13.304.513

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2024 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2023	Reforços	Anulações	31-12-2024
Rendas vencidas	12.554.525	203.575	-1.022.993	11.735.107
Condomínios vencidos	64.959	2.590	-11.835	55.714
Outros devedores	1.603.946	1.373	-91.627	1.513.692
	14.223.430	207.538	-1.126.455	13.304.513
Provisões acumuladas	1.071.994	-	-22.628	1.049.365
	15.295.424	207.538	-1.149.083	14.353.878

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), a 31 de dezembro de 2024 fixada em 21%, 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 os exercícios de 2024 e 2023 foram os seguintes:

	31-12-2024	31-12-2023
Impostos pagos em Portugal		
Impostos diretos		
Outros	-	25
	-	25
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	1.014.868	996.979
Imposto do Selo (Verba 29)	325.088	326.164
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	63.545	90.604
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	25.894	26.735
Imposto do Selo - Arrendamento (Verba 2)	26.071	34.124
	1.455.466	1.474.606
	1.455.466	1.474.631

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	31-12-2024	31-12-2023
Operações a prazo venda de imóveis		
Opções sobre imóveis	45.966.442	61.639.871
Valores cedidos em garantia	-	30.613
Valores recebidos em garantia	9.554.530	9.745.751
	55.520.972	71.416.235

Em 31 de dezembro de 2024, existiam as seguintes opções de compra por parte dos arrendatários de imóveis detidos pelo OIC:

Designação	Arrendatário	Vencimento do direito ou obrigação
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 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Devedores por rendas vencidas		
Rendas em contencioso	9.685.257	10.617.973
Rendas vencidas	2.266.907	2.295.554
	11.952.164	12.913.527
Outras contas de devedores		
Turcifal	1.500.000	1.500.000
Notas de débito	369.988	170.777
Condomínios	1.198	11.417
Outros	169.019	169.018
	2.040.205	1.851.212
	13.992.369	14.764.739

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Acréscimos de proveitos		
De disponibilidades	50 865	-
	50 865	-
Outros Acréscimos e diferimentos		
Comissões de intermediação	319 681	285 198
Condomínio	471 543	11 414
Beneficiação	-	656
Seguros	62	-
Outros	-	24 964
	791 286	322 232
	842 151	322 232

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Rendimentos a Pagar a Participantes	55.101	54.460
Comissões e outros encargos a Pagar		
Autoridade de supervisão	17.328	17.272
Outras Contas de Credores		
Estado e outros entes públicos		
IVA	341.681	421.761
Imposto sobre o rendimento	-	867
Outros valores a pagar		
Adiantamento de inquilinos	449.732	373.282
Fornecedores	671.064	122.299
	1.462.477	918.209
	1.534.906	989.941

A rubrica “Rendimentos a pagar a participantes” refere-se à parcela dos rendimentos atribuídos aos titulares de unidades de participação, que em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não tinham ainda sido liquidados.

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	461.250	456.578
Imposto do Selo (Verba 29)	80.038	76.198
Comissão de Depósito	57.948	57.361
Taxa de Supervisão	16.637	15.840
Outros custos a pagar		
IMI	997.167	991.268
Condomínio	-	17.575
Taxa de Majoração	25.567	30.341
Auditoria	22.541	-
	1.661.148	1.645.161
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	3.413.302	3.450.375
Cauções	7.734.071	7.469.708
Avenças Parque	2.468	2.350
	11.149.841	10.922.433
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	15.518	14.996
	15.518	14.996
	12.826.507	12.582.590

18. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Na carteira de títulos e participações		
Ganhos na alienação de títulos dívida pública	191.031	-
Em ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	15.890.490	12.138.114
Ganhos na alienação de construções	1.052.350	486.000
	16.942.840	12.624.114
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Na carteira de títulos e participações		
Perdas na alienação de títulos dívida pública	-3.345	-
Em ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-5.359.699	-8.783.106
Perdas na alienação de construções	-3.800	-
	-5.363.499	-8.783.106
	11.767.027	3.841.008

19. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Rendas		
Rendas de construções	40.543.523	39.172.457
Chiado Parqueamentos	1.233.944	1.348.117
Exploração Central Park	10.387	15.679
Outros	618.584	805.293
	42.406.438	41.341.546

20. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Comissões de intermediação		
Arrendamento de Imóveis	104.267	127.445
Transação de Imóveis	175.029	-
Outras	10.177	10.814
	289.473	138.259
Outras operações correntes		
Comissão de Gestão	5.295.373	5.467.347
Comissão de Depositário	647.356	668.381
Taxa de Supervisão	201.329	207.035
Comissão de Garantia	62	310
Outras	134.237	143.572
	6.278.357	6.486.645
	6.567.830	6.624.904

21. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	7.113.882	6.798.580
Conservação	1.061.086	544.523
Reparação	937.623	537.774
Seguros	456.012	469.735
Eletricidade	233.923	274.172
Vigilância e Segurança	177.546	37.139
Avaliação dos Ativos Imobiliários - reavaliações	152.057	134.546
Honorários	125.061	123.286
Coordenação, Gestão, Fiscalização	62.345	79.993
Outros	104.740	218.591
	10.424.275	9.218.339

22. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Custos e Perdas Eventuais		
Valores Incobráveis	723.247	5.500.254
Perdas de Exercício Anteriores	-	1.745.401
Outras Perdas Eventuais		
IVA de rendas vencidas	22.628	265.599
Outros	1.741	-
	24.369	265.599
	747.616	7.511.254

No exercício de 2023 foram anulados valores em dívida considerados incobráveis, no valor de 5.500.254 euros, valor esse que estava totalmente provisionado.

No exercício de 2023, a rubrica de “Perdas de Exercícios anteriores” reflete anulações de rendas de imóveis referente a anos anteriores.

23. PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

No exercício de 2024 e de 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2024	31-12-2023
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Ganhos Extraordinários	-	79.896
Ganhos de Exercícios Anteriores	128.821	898.945
IVA de rendas vencidas	-	113.496
Outros Ganhos Eventuais	151.311	5.697
	151.311	119.193
	280.132	1.098.034

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 dos exercícios de 2024 e de 2023 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.:

	31-12-2024	31-12-2023
Remunerações fixas		
Orgãos de gestão	360.256	332.456
Colaboradores	4.779.221	4.734.021
	5.139.477	5.066.477
Remunerações variaveis		
Orgãos de gestão	97.000	247.000
Colaboradores	544.600	647.033
	641.600	894.033
Nº de Colaboradores remunerados:		
Orgãos de gestão	5	3
Colaboradores	99	102
	104	105

As remunerações e os benefícios refletem os valores constantes dos balancetes da sociedade gestora de 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

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".

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Tel: +351 217 990 420
Fax: +351 217 990 439
www.bdo.pt

Av. da República, 50 - 10º
1069-211 Lisboa

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"), gerido pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. (a "Entidade Gestora"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 668 569 398 euros e um total de capital do OIC de 639 854 107 euros, incluindo um resultado líquido de 36 662 954 euros), a demonstração de resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Fundimo** em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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 OIC 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 aplicáveis;

(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 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:

(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 OIC;
(iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
(iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da 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;

(v) 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;

(vi) comunicamos com os encarregados da governação 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.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

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.

Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime de Gestão de Ativos

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime de Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 17 de fevereiro de 2025

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