Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

FUNDIMO

RELATÓRIO E CONTAS

30 de junho de 2024

Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.
Sede Social: Av. João XXI, 63 - 1000-300 Lisboa - Capital Social € 9.300.000 - CRL de Lisboa e contribuinte 502 454 563

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 7

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS **9**

Balanços **10**

Demonstração de Resultados **11**

Demonstrações dos Fluxos Monetários **12**

Anexo às Demonstrações Financeiras **13**

RELATÓRIO DE AUDITORIA **32**

RELATÓRIO DE GESTÃO

Enquadramento Económico

A atividade económica global revelou, no primeiro semestre de 2024, um comportamento ligeiramente melhor do que o previsto no final ainda do ano passado, apesar dos níveis de restritividade da política monetária permanecerem elevados e da manutenção das incertezas de natureza geopolítica. Neste contexto, diversas instituições supranacionais, desde a OCDE, à Comissão Europeia e ao Fundo Monetário Internacional (FMI) reviram ligeiramente em alta as estimativas de crescimento do PIB real para o presente ano. No caso do FMI, a previsão de 3,1%, inscrita no *World Economic Outlook,* passou para 3,2% aquando da sua atualização em abril, valor idêntico ao registado em 2023. De acordo com esta instituição, o abrandamento ligeiro do crescimento no bloco emergente, de 4,3% para 4,2%, foi compensado pela melhoria do bloco desenvolvido, de 1,6% para 1,7%, sobretudo devido aos resultados esperados para os EUA e para a Área Euro. No que diz respeito à evolução da inflação, continuou a ser observada uma tendência de moderação, contudo menor do que o esperado anteriormente, em função, principalmente, do desempenho dos preços no setor de serviços.

Nos EUA, de acordo com o *Bureau of Economic Analysis*, durante o primeiro trimestre deste ano a economia registou um crescimento em cadeia de 0,3%, em consequência do contributo muito positivo da procura interna, com destaque para o consumo privado e para a formação bruta de capital fixo. Ao nível do mercado de trabalho, apesar da adição de novos postos de trabalho, o *Bureau of Labor Statistics* reportou um aumento da taxa de desemprego de 3,7% no final de 2023 para 4,0% em maio, o nível mais elevado desde janeiro de 2022. Quanto à inflação, a tendência de arrefecimento do índice de preços da despesa no consumo, indicador de referência da Reserva Federal norte-americana para aferir as pressões relacionadas com o crescimento dos preços, denotou uma moderação diminuta, com a respetiva variação homóloga a permanecer acima do objetivo de 2,0%, enquanto no caso da componente subjacente, que exclui alimentação e energia, registou-se uma estagnação. Neste contexto, a autoridade monetária manteve as taxas diretoras inalteradas, no intervalo compreendido entre 5,25% e 5,50%, tendo a maioria dos membros do comité de política monetária salientado ao longo do semestre, a importância de obter mais evidências acerca da sustentabilidade do processo de desinflação, antes de considerar uma possível descida das taxas de juro. Assim, no comité de política monetária do mês junho, a média dos membros passou a indicar apenas um corte de 0,25 pontos percentuais (p.p.) das taxas diretoras até ao final do ano, em comparação com seis e com três cortes logo após os Conselhos de Governadores (CG) de dezembro do ano passado e de março deste ano, respetivamente.

Na Área Euro, de acordo com o *Eurostat*, o PIB real evidenciou, no primeiro trimestre, um crescimento de 0,3% em cadeia, depois de ter contraído marginalmente durante a segunda metade de 2023, um resultado que decorreu principalmente do contributo positivo das exportações liquidas. Entre as principais economias da região, destaque para as da Ibéria, tendo a atividade crescido 0,7% em Espanha, pelo segundo trimestre sucessivo, um resultado ligeiramente inferior aos 0,8% de Portugal. No mesmo período, as economias de Itália, de França e da Alemanha cresceram 0,3% e 0,2%, nos dois últimos casos. Já a taxa de desemprego da Área Euro diminuiu de 6,5% em dezembro de 2023 para 6,4% em maio do corrente ano, um novo mínimo da série atual, com descidas em França, de 7,5% para 7,4%, em Itália de 7,2% para 6,8%, e em Espanha, de 11,9% para 11,7%, enquanto em Portugal permaneceu inalterada em 6,5%, ao contrário da taxa alemã que subiu de 3,1% para 3,2%. No que respeita ao crescimento dos preços, a inflação denotou uma moderação com a variação homóloga a transitar de 3,4% no último mês do ano passado para 2,5% em junho, segundo o Eurostat. Ao contrário dos EUA, na Área Euro a inflação continuou a convergir em direção ao objetivo de 2,0% do Banco Central Europeu (BCE), que decretou na reunião de política monetária, ocorrida em junho, a primeira redução das taxas diretoras em 0,25 p.p., com a de facilidade permanente de depósito, a ser colocada em 3,75%. Adicionalmente, em março, devido ao encerramento gradual das compras de ativos de dívida por parte do BCE e do consequente receio de que uma diminuição acentuada da liquidez pudesse induzir a aumentos consideráveis dos custos de financiamento, o CG anunciou alterações ao quadro operacional da política monetária, privilegiando a liquidez excedentária, em que as operações principais de refinanciamento continuarão a ser realizadas

através de taxa fixa com colocação total, continuando desse modo o BCE a desempenhar um papel fundamental na cedência de liquidez ao sistema bancário. A par disso, o CG explicitou que a taxa de juro da facilidade de depósito permanecerá como a principal taxa de referência da política monetária.

Na Ásia, a economia da China surpreendeu durante o primeiro trimestre do ano ao registar um crescimento de 1,6% em cadeia. O resultado obtido refletiu, em grande parte, dados muito positivos registados durante os dois primeiros meses do ano, e que estiveram relacionados sobretudo com as exportações e com o investimento efetuado por empresas públicas. No entanto, a partir de março, a maioria dos indicadores de atividade, de comércio e de concessão de crédito começaram a surpreender negativamente. O desempenho do mercado de trabalho constituiu outra fonte de apreensão, com a taxa de desemprego jovem a registar um incremento ao longo de toda a primeira metade do ano, fixando-se em 21,3% em junho, o nível mais elevado desde 2011. No setor imobiliário, os preços das habitações nas principais cidades continuaram a diminuir, tendo-se acentuado a contração do investimento imobiliário. Em face desta conjuntura, o banco central da China reduziu ainda em fevereiro a taxa de juro diretora a cinco anos, o referencial para as taxas de financiamento hipotecário, em 0,25 p.p., para 3,95%, um novo mínimo histórico. No capítulo dos preços, apesar de ter aumentado ligeiramente, a variação homóloga do índice de preços no consumidor permaneceu em maio de forma marginal acima de zero, a 0,3%, encontrando-se muito abaixo do objetivo do banco central de 3,0%.

Mercado Imobiliário Português

A prudência subjacente à atuação dos investidores do mercado imobiliário que marcou o ano de 2023, continuou durante o primeiro semestre de 2024. Os ativos imobiliários, classe que há muito era considerada um porto seguro por parte dos investidores, tem evidenciado um acréscimo de risco desde o período pandémico. A inflação e a subida das taxas de juro amentaram o custo de capital das operações existentes, bem como o custo de angariação de capital.

Os riscos geopolíticos e as questões económicas continuam a ser preocupações que persistem nos investidores, de uma forma geral, e em relação ao mercado imobiliário em particular.

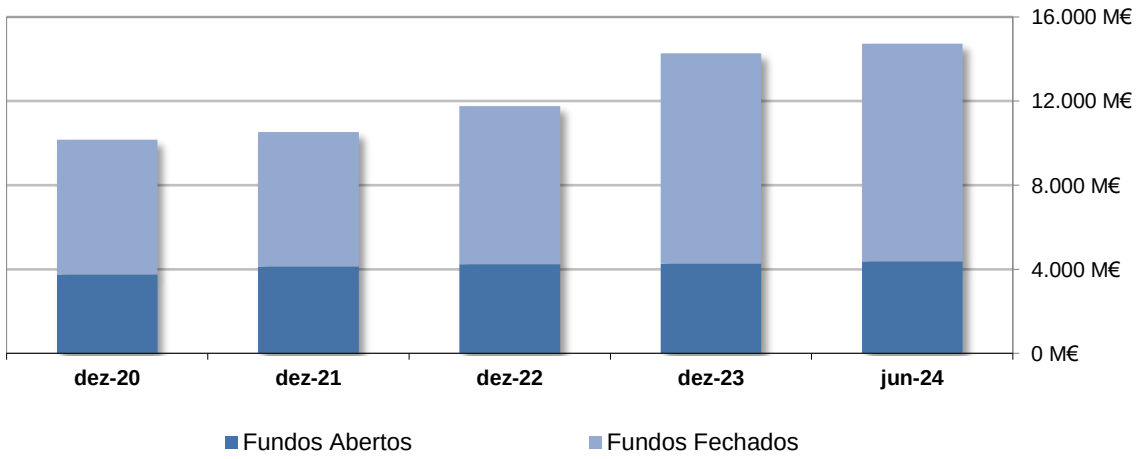
Apesar do mercado imobiliário português não ser imune aos fatores que impactam as economias mundiais, continua a apresentar uma boa performance relativamente a outras geografias internacionais mais maduras, e bem assim resultados mais consistentes no médio e longo prazo, apresentando retornos estáveis e que têm sido considerados atrativos quer na componente de rendimento quer na de capital. O comportamento estável e mesmo crescente da vertente de rendimento, em alguns setores, não foi suficiente para que os mercados internacionais apresentassem retornos positivos, ao contrário do que tem vindo a acontecer em Portugal, onde as valorizações de capital também têm contribuído positivamente para o retorno total do mercado português. Este contexto, de estabilidade de retornos, tem contribuído para a forte presença de investidores internacionais e o início de 2024 não fugiu à regra.

Em termos homólogos, os níveis de investimento apresentaram, no início de 2024, crescimento, encerrando uma série de contrações que tiveram início no segundo semestre de 2022. No entanto, apesar dessa estabilização, o mercado necessitará de um maior número de evidências para passar para uma fase de aceleração. Uma perspetiva mais favorável na dinâmica das taxas de juro será um motor fundamental para o aumento gradual da atividade de investimento, facilitando o encontro de preços entre a oferta e a procura, que atualmente ainda se encontram em fase de ajustamento. Alguns potenciais vendedores podem adiar a entrada dos seus ativos no mercado, esperando que riscos potenciais atenuem, como o comportamento das taxas de juro, de modo a evitar perdas nas suas operações dado que apesar das yields terem sofrido correção em alta – mesmo que pouco significativa – ainda se encontram em níveis absolutos baixos.

No que concerne ao ESG, os investidores continuam a tentar adaptar as suas decisões de investimento aos desafios relativos às alterações climáticas, assim como às exigências regulamentares e de reporte em razão da matéria.

Mercado de Fundos Imobiliários

A 30 de junho de 2024, o montante dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 14.726,1 milhões de euros (M€), o que traduz um acréscimo de 451,4 M€ face ao final de 2023.



Analisando o primeiro semestre de 2024, verifica-se que 100% do investimento se encontrava aplicada em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 73,9% em construções acabadas, 10,8% em terrenos e 12,3% em projetos de construção. Numa análise setorial, conclui-se que estes imóveis se enquadravam predominantemente no setor dos serviços (37,8%), em atividades comerciais (25,4%) e para fins habitacionais (16,2%).

A 30 de junho de 2024, existiam 270 fundos imobiliários em atividade, mais 6 do que no fim do ano 2023. As dez maiores gestoras concentravam 60,9% do mercado, registando a Caixa Gestão de Ativos uma quota de 4,75%.

Fonte:

CMVM Comissão de Mercado de Valores Mobiliários - Estatísticas periódicas

Valores a 30 de junho 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 no primeiro semestre de 2024 evidenciam a consistência da estratégia que tem vindo a ser desenvolvida nos últimos anos, bem como a resiliência que o Fundo tem apresentado perante fatores adversos que têm vindo a afetar o mercado imobiliário.

Nesse sentido, a seleção de Arrendatários de elevada qualidade creditícia, a renegociação dos contratos de arrendamento e as garantias extracontratuais, têm sido fatores estruturais para otimizar a componente de rendimento do Fundo. O resultado desta seleção reflete-se no nível praticamente nulo de incumprimento por parte dos Arrendatários.

A gestão da vida média dos contratos de arrendamento é uma variável fulcral, para que a previsibilidade dos *cash flows* futuros seja o mais abrangente possível na linha do tempo. Esta gestão permite que o Fundo apresente uma maior proteção em momentos adversos de mercado, nomeadamente num cenário de desvalorização de capital.

Em termos de aquisições e alienações, as orientações estratégicas mantêm-se, tendo o Fundo como objetivo alienar ativos não estratégicos e efetuar aquisições em ativos onde já apresente exposição e/ou imóveis que aportem valor à carteira.

Cada vez mais as decisões de investimento são indissociáveis das várias preocupações relacionadas com a sustentabilidade, tendo sempre em consideração a otimização do binómio custo/retorno.

Para o ano de 2024, 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 30 de junho de 2024, o Fundo evidenciava um Ativo Imobiliário de 613.830.627 euros e um valor líquido global de 648.221.220,19 euros, repartido por 75.784.339 unidades de participação, detidas por 13.919 participantes.

Nesta data, os Proveitos totalizavam 31.042.583 euros, dos quais o montante das Rendas era de 20.922.340 euros, e o Custos ascendiam a 13.472.732 euros. O Resultado Líquido do Exercício era de 17.569.851 euros.

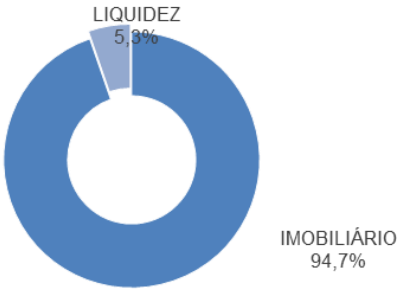
Demonstração do património

Valores em euros

	2021	2022	2023	2024 *(a)*
Valores Imobiliários	602.934.923	606.791.682	608.182.351	613.830.627
Saldos Bancários	39 089 190	74.907.530	14.809.209	49.095.660
Outros Ativos	23 021 522	23.152.138	15.086.972	15.850.598
Total de Ativos	665 045 635	704.851.350	638.078.531	678.776.884
Passivo	38 098 307	35.405.337	28.867.955	30.555.664
Valor Líquido de inventário	626 947 328	669.446.013	609.210.576	648.221.220

(a) Valores até 30 de junho de 2024

Património Imobiliário



Alocação Sectorial (%)	
Escritórios	55,65%
Logística	18,39%
Retalho	16,57%
Hotel	5,35%
Estacionamento	2,63%
Outros	1,41%

Rendibilidades e Risco

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024(a)
Rendibilidade	- 1,98%	0,34%	0,13%	4,21%	4,72%	6,26%	5,58%	4,39%	5,63%	4,46%	5,11%
Classe de Risco	1	3	3	1	1	2	2	1	1	1	-
Indicador de Risco (b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1

(a) Rendibilidades e Classe de Risco referente ao período de 30 de junho de 2023 até 30 de junho de 2024
As rendibilidades e as classes de risco foram calculadas com base em dados de 12 meses. As rendibilidades divulgadas representam dados passados e não garantem rendibilidades futuras. O valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função da classe de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo).

(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.

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 €

Ano	Nº de Unidades de Participação	Valor unitário	Valor do Fundo
2023	72.222.287	8,4352 €	609.210.576,35 €
2024 *(a)*	75.784.339	8,5535 €	648.221.220,19 €

(a) *Valores em 30 de junho de 2024*

Valores em euros

Custos e Proveitos	2021	2022	2023	2024 *(a)*
Proveitos	55.390.231	59.130.956	63.724.976	31.042.583
Custos	28.767.675	23.953.887	34.651.462	13.472.732
Resultado Líquido	26.622.556	35.177.069	29.073.514	17.569.851

Comissões e Taxas do Fundo	2021	2022	2023	2024 *(a)*
Comissão de Gestão	5.057.686	5.264.007	5.467.347	2.573.169
Comissão de Depósito	618.299	643.522	668.381	314.568
Taxa de Supervisão	192.723	200.935	207.035	98.730
Custos de Auditoria	41.820	41.820	45.082	22.418

Comissões dos participantes	2021	2022	2023	2024 *(a)*
Comissões de Subscrição	132.926	183.048	71.481	32.199
Comissões de Resgate	203.451	174.040	208.324	70.457

Distribuição de rendimentos	2021	2022	2023	2024 *(a)*
Rendimentos semestrais	15.519.674	15.919.333	14.920.680	8.987.666

(a) *Valores referentes ao primeiro semestre de 2024*

Lisboa, 26 de setembro de 2024

Assinado por: **José Pedro Gomes Rodrigues**
Num. de Identificação: 08684675
Data: 2024.09.26 15:58:36+01'00'

CHAVE MÓVEL

Assinado por: **Ana Cristina do Vale Brízido**
Num. de Identificação: 10758603
Data: 2024.09.26 11:38:38+01'00'

CHAVE MÓVEL

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Balanços

EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO								PASSIVO				
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2024				30-06-2023	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				30-06-2024	30-06-2023
	ATIVOS IMOBILIARIOS								CAPITAL DO FUNDO			
31	Terrenos		-	-	-	-	-	61	Unidades de Participação	2	378.012.282	391.573.113
32	Construções	1 e 3	627.847.415	70.098.480	-84.115.269	613.830.626	609.111.699	62	Variações Patrimoniais	2	176.162.531	185.032.319
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	85.464.222	71.311.388
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-8.987.666	-8.210.006
35	Outros ativos		-	-	-	-	-					
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		627.847.415	70.098.480	-84.115.269	613.830.626	609.111.699	66	Resultado Líquido do Período	2	17.569.851	14.527.928
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		648.221.220	654.234.742
	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	8 e 11	14.192.257	14.720.948
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas	8 e 11	1.061.104	1.085.061
26	Outros títulos		-	-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		15.253.361	15.806.009
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-	-					
	CONTAS DE TERCEIROS											
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-		CONTAS DE TERCEIROS			
412	Devedores por rendas vencidas	14	12.826.097	-	-	12.826.097	13.001.302	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
413+….+419	Outras Contas de Devedores	14	1.774.286	-	-	1.774.286	2.316.343	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	16	54.781	54.429
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		14.600.383	-	-	14.600.383	15.317.645	423	Comissões e outros encargos a Pagar		-	-
								424+…+429	Outras Contas de Credores	16	2.140.609	1.082.647
	DISPONIBILIDADES							431	Empréstimos Titulados		-	-
11	Caixa		-	-	-	-	-	432	Empréstimos Não Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	49.095.660	-	-	49.095.660	58.618.710	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		2.195.390	1.137.076
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-					
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		49.095.660	-	-	49.095.660	58.618.710					
									ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							53	Acréscimos de Custos	17	2.032.916	2.180.622
51	Acréscimos de proveitos	15	40.581	-	-	40.581	-	56	Receitas com Proveito Diferido	17	11.058.861	10.306.954
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	17	15.136	30.617
58	Outros acréscimos e diferimentos	15	1.209.634	-	-	1.209.634	647.967	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		13.106.913	12.518.193
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		1.250.215	-	-	1.250.215	647.967					
	TOTAL DO ATIVO		**692.793.673**	**70.098.480**	**-84.115.269**	**678.776.884**	**683.696.021**		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		**678.776.884**	**683.696.021**
	Total do Nº de Unidades de Participação	2				**75.784.339**	**78.503.043**	Valor Unitário da Unidade de Participação		2	**8,5535**	**8,3339**

Demonstração de Resultados

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2024	30-06-2023	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	30-06-2024	30-06-2023
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+...+718	De Operações Correntes		3	42	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		209.069	-
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-		RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em Ativos Imobiliários	20	71.877	75.863	822+…+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+…+728	Outras, de Operações Correntes	20	3.056.790	3.266.429	828	De outras operações correntes		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Ativos Imobiliários	18	3.965.443	4.117.981	833	Em Ativos Imobiliários	18	9.657.319	5.126.921
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	831+838	Outros, em Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	1.320	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	182.964	7.431.648
7412+7422	Impostos Indiretos	12	711.947	739.387	852	De Provisões para Encargos	11	10.890	432.583
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	19	20.922.340	19.679.329
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	151.791	623.769		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		30.982.582	32.670.481
752	Provisões para Encargos	11	-	122.530					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	21	5.502.010	3.636.248					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		661	190					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		13.461.842	12.582.439		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
					881	Recuperação de Incobráveis		-	-
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				882	Ganhos Extraordinários	22	-	56.702
781	Valores Incobráveis	24	-	5.500.254	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	22	60.001	22.473
782	Perdas extraordinárias		-	-	884+…+888	Outros Ganhos Eventuais	22	-	113.496
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		60.001	192.671
784+…+788	Outras perdas eventuais	24	10.890	252.531					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		10.890	5.752.785					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		17.569.851	14.527.928	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
	TOTAL		31.042.583	32.863.152		TOTAL		31.042.583	32.863.152

Resultados da Carteira de Títulos	-	-	
Resultados de Ativos Imobiliários	21.071.502	23.784.037	Resultados Eventuais	49.111	-5.560.114
Resultados das Operações Extrapatrimoniais	-	-	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento	17.571.171	14.527.928
Resultados Correntes	17.520.740	20.088.042	Resultados Líquidos do Período	17.569.851	14.527.928

Demonstrações dos Fluxos Monetários

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30-06-2024		30-06-2023	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação	33.951.288		35.160.376	
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de unidades de participação	3.522.828		56.689.569	
Rendimentos pagos aos participantes	8.987.346		8.209.738	
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		21.441.114		-29.738.931
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de ativos imobiliários	265.000		-	
Rendimentos de ativos imobiliários	22.269.436		23.241.689	
PAGAMENTOS:				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	4.853.289		3.761.729	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	184.975		819.525	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		17.496.172		18.660.435
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	168.514		-	
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	2.590.556		2.775.099	
Comissão de depósito	316.694		339.255	
Impostos e taxas	1.703.999		1.881.946	
Taxa de supervisão	121.198		129.169	
Outros pagamentos correntes	86.902		84.855	
Fluxo das operações de gestão corrente		-4.650.835		-5.210.324
Saldo dos fluxos monetários do período		**34.286.451**		**-16.288.820**
Disponibilidades no início do período		**14.809.209**		**74.907.530**
Disponibilidades no fim do período		**49.095.660**		**58.618.710**

Anexo às Demonstrações Financeiras

EM 30 DE JUNHO 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 "Fundo" ou "Fundimo", iniciou a sua atividade em 25 de maio de 1987, de acordo com autorização concedida pela Portaria nº 673/86 do Ministério das Finanças, de 11 de novembro. Trata-se de um fundo de investimento imobiliário aberto de distribuição, constituído por tempo indeterminado. Nos termos da Lei e do Documento Único do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de ativos imobiliários e por outros valores mobiliários e ativos líquidos legalmente autorizados.

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

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

BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

Bases de apresentação

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

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

Principais políticas contabilísticas

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

a) Comissão de gestão

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

Segundo o Documento Único, o Fundo paga à entidade responsável pela gestão e à entidade comercializadora, uma comissão nominal fixa anual de 0,818%, calculada por aplicação de uma taxa anual de 0,818% sobre o sobre o valor do património líquido do fundo, 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 Fundo em Comissões e encargos a suportar pelo Fundo. Sobre a comissão da entidade gestora recai Imposto do Selo, à taxa legalmente em vigor, a partir de 1 de janeiro de 2019.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

b) Comissão de depositário

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

Segundo o 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 fundo antes do cálculo de comissões e taxa de supervisão, paga postecipadamente, sendo registada na rubrica "Comissões". A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

c) Comissão de supervisão

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

d) Ativos Imobiliários

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

De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados, 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 Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade.

f) Unidades de participação

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

g) Política de rendimentos

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

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

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

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

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

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

A 30 de junho de 2024, o valor da diferença entre o valor contabilístico e o valor médio das avaliações dos imóveis era a seguinte:

	30-06-2024				
Imóveis	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Actor Taborda	6.215.827	112.573	6.328.400	6.328.400	-
Alapraia	1.799.537	269.813	2.069.350	2.069.350	-
Alfragide Zona Industrial	5.210.891	-300.141	4.910.750	4.910.750	-
Altejo	13.350.123	520.457	13.870.580	13.870.580	-
Amadeu Souza Cardoso	843.334	82.456	925.790	925.790	-
Arazede 0101	211.170	-64.370	146.800	146.800	-
Arneiros	13.556.249	-2.204.264	11.351.985	11.351.985	-
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	14.582.300	14.582.300	-
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	-119.641	662.400	662.400	-
Braga - Fonte Mundo	713.951	-392.801	321.150	321.150	-
Caldas de Vizela 0931	1.167.274	-85.774	1.081.500	1.081.500	-
Campo Grande 28 0197	2.825.088	-578.078	2.247.010	2.247.010	-
Campo Grande 378	8.841.646	189.281	9.030.927	9.030.927	-
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	-266.531	37.209.655	37.209.655	-
Chiado - Galeria	7.208.602	7.478.398	14.687.000	14.687.000	-
Chiado Parqueamento	10.925.138	4.150.862	15.076.000	15.076.000	-
Citizen	11.252.513	418.937	11.671.450	11.671.450	-
Coruche 0264	901.175	-151.175	750.000	750.000	-

Imóveis	30-06-2024				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
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	145.399	1.338.250	1.338.250	-
Faro	187.811	187.989	375.800	375.800	-
Fátima	1.516.265	-460.115	1.056.150	1.056.150	-
Feijó	83.784	190.216	274.000	274.000	-
Floresta Center	7.681.334	-2.468.384	5.212.950	5.212.950	-
Francisco M. Melo	7.023.322	1.131.128	8.154.450	8.154.450	-
Galeão Park	3.125.498	1.050.522	4.176.020	4.176.020	-
Garrett 54	199.333	824.667	1.024.000	1.024.000	-
Garrett 62	6.045.964	368.036	6.414.000	6.414.000	-
Garrett 74	4.056.479	13.521	4.070.000	4.070.000	-
Garrett 78	1.222.037	3.077.963	4.300.000	4.300.000	-
Grândola 0357	1.024.512	-160.512	864.000	864.000	-
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	11.333.550	-1.973.640	9.359.910	9.359.910	-
Infante D. Henrique	4.108.903	-68.503	4.040.400	4.040.400	-
Lis	304.328	-126.728	177.600	177.600	-
Lixa	7.204.043	1.211.808	8.415.850	8.415.850	-
Lusivial 0137	1.092.809	2.565.191	3.658.000	3.658.000	-
Marquês de Pombal 15 e 16	21.054.696	688.304	21.743.000	21.743.000	-
Montelavar	6.767.446	1.449.755	8.217.200	8.217.200	-
Montemor-o-Novo 0504	861.167	-204.167	657.000	657.000	-
Nacional Mealhada	1.892.244	-1.037.144	855.100	855.100	-
Office Park Carnaxide	17.488.204	-5.808.754	11.679.450	11.679.450	-
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	-
Palmeira	3.098.342	-374.992	2.723.350	2.723.350	-
Paredes 0585	1.204.975	-203.955	1.001.020	1.001.020	-
Parque Industrial do Passil	8.440.439	-1.269.889	7.170.550	7.170.550	-
Parque Oceano	2.276.023	1.400.227	3.676.250	3.676.250	-
Pataias - Armazém	3.478.288	-2.130.288	1.348.000	1.348.000	-
Pertejo	2.118.372	423.229	2.541.600	2.541.600	-
Pestana Carlton	31.628.719	1.185.614	32.814.334	32.814.334	-
Pinta	15.774.846	-776.596	14.998.250	14.998.250	-
Porto Alto	2.335.933	-588.723	1.747.210	1.747.210	-
Presidente	940.593	1.782.607	2.723.200	2.723.200	-

Imóveis	30-06-2024				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Primolisboa	5.735.165	-301.815	5.433.350	5.433.350	-
Queijas	3.219.061	316.039	3.535.100	3.535.100	-
Quinta do Conde	1.618.568	227.982	1.846.550	1.846.550	-
Quinta do Lambert	7.122.816	2.391.734	9.514.550	9.514.550	-
Rego D Agua	1.940.126	-596.926	1.343.200	1.343.200	-
Régua	5.801.183	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	1.168.143	10.512.800	10.512.800	-
São Julião do Tojal	21.493.684	-6.247.434	15.246.250	15.246.250	-
Securitas	22.067.218	-5.094.218	16.973.000	16.973.000	-
Setubal - Av. Angola	1.068.355	-379.920	688.435	688.435	-
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	-255.732	396.880	396.880	-
	627.847.415	-14.016.789	613.830.626	613.830.626	-

Em 30 de junho de 2024, o montante negativo de 14.016.789 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

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

Em 30 de junho de 2024 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 35 610 190 euros.

No 1º semestre de 2024 não ocorreram aquisições. As vendas ocorridas durante o primeiro semestre de 2024 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Amadeu Souza Cardoso	265.000	235.900	29.100	-
	265.000	235.900	29.100	-

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

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

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o primeiro semestre de 2024, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2023	Subscrições	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	30-06-2024
Valor base	360.244.767	19.823.978	-2.056.463	-	-	-	378.012.282
Variações patrimoniais	163.501.587	14.127.310	-1.466.365	-	-	-	176.162.531
Resultados transitados	71.311.388			-	14.152.834	-	85.464.222
Resultados distribuídos	-14.920.680			-8.987.666	14.920.680	-	-8.987.666
Resultado líquido do exercício	29.073.514			-	-29.073.514	17.569.851	17.569.851
	609.210.576	33.951.288	-3.522.828	-8.987.666	-	17.569.851	648.221.220
Número de unidades de participação	72.222.287	3.974.334	-412.282				75.784.339
Valor da unidade de participação	8,4352	8,5426	8,5447				8,5535

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

	Rendimento Distribuído		Reinvestimento	
Data	por U.P.	Valor	em U.P.	Valor
3 de junho 2024	0,1200	8.987.666	101.043	861.311
		8.987.666		861.311

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A 30 de junho de 2024, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Ativos

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE									
CONSTRUÇÕES ACABADAS									
ARRENDADAS									
Alapraia	Lisboa	1.393	30-04-2004	1.799.537	20-10-2023	1.956.000	20-10-2023	2.182.700	2.069.350
Alfragide Zona Industrial	Lisboa	5.342	20-12-2005	5.210.891	20-10-2023	4.791.000	20-10-2023	5.030.500	4.910.750
Altejo	Lisboa	14.097	30-09-1999	13.350.123	03-11-2023	13.335.672	03-11-2023	14.405.488	13.870.580
Amadeu Souza Cardoso	Lisboa	898	06-03-1998	843.334	15-05-2024	905.610	15-05-2024	945.970	925.790
Arneiros	Lisboa	22.270	29-09-2008	13.556.249	20-10-2023	10.906.970	20-10-2023	11.797.000	11.351.985
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	2.880	25-05-1997	744.117	15-03-2024	710.400	15-03-2024	751.000	730.700
Atlas IV	Lisboa	8.716	30-01-2002	14.027.121	03-05-2024	9.583.800	03-05-2024	9.943.000	9.763.400
Benavente 0156	Santarém	1.061	29-12-2011	782.041	15-09-2023	633.800	15-09-2023	691.000	662.400
Braga - Fonte Mundo	Braga	450	30-04-2007	713.951	03-11-2023	312.400	03-11-2023	329.900	321.150

A - Composição discriminada da Carteira de Ativos

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
Caldas de Vizela 0931	Braga	1.522	29-12-2011	1.167.274	15-09-2023	1.063.000	15-09-2023	1.100.000	1.081.500
Campo Grande 28 0197	Lisboa	1.133	29-12-2011	2.825.088	15-09-2023	2.207.300	15-09-2023	2.286.720	2.247.010
Campo Grande 378	Lisboa	5.034	04-11-2002	8.841.646	27-10-2023	8.872.012	27-10-2023	9.189.841	9.030.927
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	15-09-2023	36.876.920	15-09-2023	37.542.390	37.209.655
Chiado - Galeria	Lisboa	1.644	31-05-2006	4.959.060	03-11-2023	11.623.000	03-11-2023	12.042.000	11.832.500
Chiado Parqueamento	Lisboa	53	13-09-2006	73.911	03-11-2023	67.000	03-11-2023	72.000	69.500
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	15-09-2023	722.000	15-09-2023	778.000	750.000
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	19-01-2024	1.323.400	19-01-2024	1.353.100	1.338.250
Faro	Faro	298	16-12-1987	187.811	02-02-2024	371.600	02-02-2024	380.000	375.800
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	20-10-2023	3.180.000	20-10-2023	3.193.700	3.186.850
Francisco M. Melo	Lisboa	6.104	28-01-2005	7.023.322	15-09-2023	8.043.000	15-09-2023	8.265.900	8.154.450
Galeão Park	Lisboa	11.012	09-09-1987	3.125.498	15-09-2023	3.920.000	15-09-2023	4.432.040	4.176.020
Garrett 54	Lisboa	45	31-05-2006	199.333	03-11-2023	970.000	03-11-2023	1.078.000	1.024.000
Garrett 62	Lisboa	2.048	19-06-2008	6.045.964	03-11-2023	6.317.000	03-11-2023	6.511.000	6.414.000
Garrett 74	Lisboa	1.191	13-09-2006	4.056.479	03-11-2023	4.021.000	03-11-2023	4.119.000	4.070.000
Garrett 78	Lisboa	232	08-03-2007	1.222.037	03-11-2023	4.268.000	03-11-2023	4.332.000	4.300.000
Grândola 0357	Setúbal	1.215	29-12-2011	1.024.512	15-09-2023	815.000	15-09-2023	913.000	864.000
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	03-11-2023	9.270.642	03-11-2023	9.449.178	9.359.910
Infante D. Henrique	Lisboa	2.801	16-10-2002	4.108.903	25-08-2023	3.986.000	25-08-2023	4.094.800	4.040.400
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
Lusivial 0137	Lisboa	420	29-12-1994	1.092.809	15-09-2023	3.609.000	15-09-2023	3.707.000	3.658.000
Marquês de Pombal 15 e 16	Lisboa	7.478	19-09-2007	21.054.696	14-07-2023	21.013.000	14-07-2023	22.473.000	21.743.000
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	15-09-2023	652.000	15-09-2023	662.000	657.000
Nacional Mealhada	Aveiro	1.887	30-04-2007	1.892.244	12-12-2023	817.000	12-12-2023	893.200	855.100
Office Park Carnaxide	Lisboa	9.560	01-10-2002	17.488.204	20-10-2023	11.423.000	20-10-2023	11.935.900	11.679.450
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	20-10-2023	2.657.400	20-10-2023	2.789.300	2.723.350
Paredes 0585	Porto	1.458	29-12-2011	1.204.975	15-09-2023	964.570	15-09-2023	1.037.470	1.001.020
Parque Industrial do Passil	Setúbal	7.180	15-11-2002	4.071.562	19-01-2024	3.449.000	19-01-2024	3.601.300	3.525.150
Parque Oceano	Lisboa	2.800	29-12-1994	2.245.282	22-02-2024	3.585.600	22-02-2024	3.692.800	3.639.200
Pertejo	Lisboa	1.415	13-02-2007	2.118.372	03-11-2023	2.448.100	03-11-2023	2.635.100	2.541.600
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	20-10-2023	14.025.700	20-10-2023	15.970.800	14.998.250
Porto Alto	Santarém	5.300	24-06-2004	2.335.933	20-10-2023	1.694.420	20-10-2023	1.800.000	1.747.210
Presidente	Lisboa	1.011	25-02-1988	940.593	25-08-2023	2.653.200	25-08-2023	2.793.200	2.723.200
Primolisboa	Lisboa	2.597	02-05-1994	4.693.295	19-01-2024	4.307.960	19-01-2024	4.710.900	4.509.430

A - Composição discriminada da Carteira de Ativos

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
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	20-10-2023	1.810.000	20-10-2023	1.883.100	1.846.550
Quinta do Lambert	Lisboa	6.348	24-06-2004	7.122.816	15-09-2023	9.271.300	15-09-2023	9.757.800	9.514.550
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	03-11-2023	10.144.600	03-11-2023	10.881.000	10.512.800
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	20-10-2023	16.663.000	20-10-2023	17.283.000	16.973.000
Setubal - Av. Angola	Setúbal	744	30-04-2007	1.068.355	01-03-2024	642.870	01-03-2024	734.000	688.435
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	6.215.827	08-09-2023	5.992.600	08-09-2023	6.664.200	6.328.400
Arazede 0101	Coimbra	182	28-02-2013	211.170	15-09-2023	143.600	15-09-2023	150.000	146.800
Arquiparque 6	Lisboa	1.380	25-06-1997	382.778	15-03-2024	340.400	15-03-2024	358.800	349.600
Atlas IV	Lisboa	242	30-01-2002	320.244	03-05-2024	266.000	03-05-2024	267.300	266.650
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
Chiado - Galeria	Lisboa	829	13-09-2006	2.249.542	03-11-2023	2.776.000	03-11-2023	2.933.000	2.854.500
Chiado Parqueamento	Lisboa	14.252	13-09-2006	10.851.226	03-11-2023	14.413.000	03-11-2023	15.600.000	15.006.500
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
Fátima	Santarém	3.474	29-10-2007	1.516.265	01-03-2024	1.020.500	01-03-2024	1.091.800	1.056.150
Floresta Center	Lisboa	3.933	20-12-2004	2.633.195	20-10-2023	1.977.000	20-10-2023	2.075.200	2.026.100
Parque Industrial do Passil	Setúbal	7.452	15-11-2002	4.368.877	19-01-2024	3.532.400	19-01-2024	3.758.400	3.645.400
Parque Oceano	Lisboa	90	29-12-1994	30.741	22-02-2024	36.300	22-02-2024	37.800	37.050
Pataias - Armazém	Leiria	8.513	05-09-2005	3.478.288	19-01-2024	1.344.900	19-01-2024	1.351.100	1.348.000
Primolisboa	Lisboa	406	02-05-1994 09-09-1987	1.041.870	19-01-2024	890.040	19-01-2024	957.800	923.920
Sub Total				627.847.415		600.584.864		627.076.389	613.830.626

B - Outros ativos e passivos

	Moeda	V. global
LIQUIDEZ		
DEPÓSITOS À ORDEM		
Conta D.O. CGD	EUR	49.072.511
Conta D.O. CGD	EUR	45.603
Conta D.O. CGD	EUR	18.127
VALORES ATIVOS		
RENDAS EM DÍVIDA		
Rendas em dívida	EUR	12.757.204
OUTROS		
Outros	EUR	2.883.794
VALORES PASSIVOS		

B - Outros ativos e passivos

	Moeda	V. global
CAUÇÕES		
Cauções	EUR	-7.697.770
RENDAS ADIANTADAS		
Rendas adiantadas	EUR	-3.070.331
OUTROS		
Outros	EUR	-19.618.544
Sub Total		34.390.594
C - Valor líquido global do fundo (VLGF):		648.221.220
B - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):		75.784.339

Em 30 de junho de 2024, a carteira de ativos imobiliários inclui imóveis arrendados à Caixa Geral de Depósitos, S.A. com valor venal de 12.411.330 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 Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

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

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

Valorização dos imóveis

a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.

b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da alínea b).

f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior. 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.

g) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o primeiro semestre de 2024 foi o seguinte:

	31-12-2023	Aumentos	Reduções	30-06-2024
Depósitos à ordem	14.809.209	58.299.112	-24.012.661	49.095.660
	14.809.209	58.299.112	-24.012.661	49.095.660

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 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 e condominio vencidos	Outros devedores	Total
Quinta da Marquesa	2.698.836	-	2.698.836
Health Club - Miraflores	1.326.340	-	1.326.340
Univ. Independente	1.223.603	-	1.223.603
Armazem Terrugem	708.201	-	708.201
Granja-Vialonga	651.738	-	651.738
Floresta Center	537.400	-	537.400
Pataias - Armazém	424.537	-	424.537
Central Park	464.715	-	464.715
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	197.145	-	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 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
Diversos	1.156.727	1.582.575	2.739.302
	12.609.682	1.582.575	14.192.257

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No primeiro semestre de 2024 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2023	Reforços	Anulações	30-06-2024
Rendas vencidas	12.554.525	147.869	-157.806	12.544.588
Condomínios vencidos	64.959	2.590	-2.455	65.094
Outros devedores	1.603.946	1.332	-22.703	1.582.575
	14.223.430	151.791	-182.964	14.192.257
Provisões acumuladas	1.071.994	-	-10.890	1.061.104
	15.295.424	151.791	-193.854	15.253.361

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

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 atual regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC), através do qual a tributação passou a ser efetuada essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação "à saída").

Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), atualmente 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 Fundo 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 Fundo encontra-se 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 Fundo 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 Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

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

Os impostos suportados pelo Fundo durante semestres findos em 30 de junho de 2024 e 2023 foram os seguintes:

	30-06-2024	30-06-2023
Impostos pagos em Portugal		
Impostos diretos		
Imposto sobre o rendimento	1.320	-
	1.320	-
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	493.271	492.039
Imposto do selo (verba 29)	163.655	165.666
Imposto do selo sobre comissão de gestão	30.878	57.989
Imposto do selo sobre comissão de depósito	12.582	13.445
Imposto do selo - Arrendamento (verba 2)	11.561	10.248
	711.947	739.387
	713.267	739.387

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	30-06-2024	30-06-2023
Operações a prazo venda de imóveis		
Opções sobre imóveis	62.696.610	62.535.662
	62.696.610	62.535.662
Valores cedidos em garantia	-	30.613
Valores recebidos em garantia	9.149.328	10.141.194
	71.845.938	72.707.469

Em 30 de junho de 2024, existiam as seguintes opções de compra por parte dos arrendatários de imóveis detidos pelo Fundo:

Designação	Arrendatário	Vencimento do direito ou obrigação
Edifício Presidente	Millennium BCP	A partir de 1 de outubro de 1989, inclusive.
Lixa	Modelo Continente Hipermercado, S.A.	Até 1 de dezembro de 2024, inclusive.
Régua	Modelo Continente Hipermercado, S.A.	Até 28 de novembro de 2024, 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 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2024	30-06-2023
Devedores por rendas vencidas		
Rendas em contencioso	10.528.868	10.189.219
Rendas vencidas	2.297.229	2.812.083
	12.826.097	13.001.302
Outras contas de devedores		
Turcifal	1.500.000	1.500.000
Notas de débito	93.145	607.882
Condomínios	12.122	39.442
Outros	169.019	169.019
	1.774.286	2.316.343
	14.600.383	15.317.645

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ATIVO

Em 30 de junho de 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2024	30-06-2023
Acréscimos de proveitos		
De disponibilidades	40 581	-
	40 581	-
Outros Acréscimos e diferimentos		
Condomínio	650 191	72 297
Comissões de intermediação	327 793	323 647
Seguros	231 350	251 007
Beneficiação	300	1 016
	1 209 634	647 967
	1 250 215	647 967

16. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 30 de junho de 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2024	30-06-2023
Rendimentos a Pagar a Participantes	54.781	54.429
Outras Contas de Credores		
Estado e outros entes públicos		
IVA	358.164	407.326
Imposto sobre o rendimento	1.332	-
Outros valores a pagar		
Fornecedores	1.407.977	447.416
Adiantamentos de inquilinos	373.136	227.905
	2.140.609	1.082.647
	2.195.390	1.137.076

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 2024 e 2023 não tinham ainda sido liquidados.

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO

Em 30 de junho de 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2024	30-06-2023
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de gestão	438.982	445.871
Imposto do selo (verba 29)	81.074	81.808
Comissão de depósito	55.150	56.016
Taxa de supervisão	16.854	17.011
Outros custos a pagar		
IMI	1.148.348	1.151.073
Condomínio	135.013	370.277
Seguros	87.462	6.441
Taxa de majoração CMVM	31.317	30.997
Auditoria	22.418	21.128
Comissões de intermediação	16.298	-
	2.032.916	2.180.622
Receitas com proveito diferido		
Rendas adiantadas	3.368.505	3.063.037
Cauções	7.687.982	7.241.409
Parque - Avença	2.374	2.508
	11.058.861	10.306.954
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	15.136	30.617
	15.136	30.617
	13.106.913	12.518.193

18. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de junho de 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2024	30-06-2023
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis de reavaliação de construções	9.628.219	5.126.921
Ganhos na alienação de construções	29.100	-
	9.657.319	5.126.921
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis de reavaliação de construções	-3.965.443	-4.117.981
	-3.965.443	-4.117.981
	5.691.876	1.008.940

19. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 30 de junho de 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2024	30-06-2023
Rendas		
Rendas de construções	20.161.460	18.390.965
Exploração Parque Chiado	613.890	658.467
Exploração Central Park	5.877	7.836
Outros	141.113	622.061
	20.922.340	19.679.329

20. COMISSÕES

Em 30 de junho de 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2024	30-06-2023
Comissões e taxas		
Em ativos imobiliários		
Transação imóveis	16.298	-
Arrendamento imóveis	50.148	69.921
Outras	5.431	5.942
	71.877	75.863
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	2.573.169	2.749.435
Comissão de depositário	314.568	336.118
Taxa de supervisão	98.730	105.517
Comissão de garantia	62	153
Outras	70.261	75.206
	3.056.790	3.266.429
	3.128.667	3.342.292

21. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 30 de junho de 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2024	30-06-2023
Fornecimentos e serviços externos		
Condomínio	3.860.517	2.761.667
Conservação	719.381	51.924
Reparação	313.221	203.450
Seguros	257.700	213.863
Vigilância e Segurança	92.683	8.838
Honorários	70.070	67.624
Avaliação dos Ativos Imobiliários - Reavaliações	69.949	54.342
Coordenação, Gestão e Fiscalização	59.749	35.458
Auditoria	22.418	21.128
Eletricidade	10.337	129.826
Outros	25.985	88.128
	5.502.010	3.636.248

22. PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

Em 30 de junho de 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2024	30-06-2023
Ganhos Extraordinários	-	56.702
Ganhos de Exercícios Anteriores	60.001	22.473
IVA de rendas vencidas	-	113.496
	60.001	192.671

23. CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

Em 30 de junho de 2024 e 2023 estas rubricas têm a seguinte composição:

	30-06-2024	30-06-2023
Custos e perdas eventuais		
Valores incobráveis	-	5.500.254
IVA de rendas vencidas	10.890	252.531
	10.890	5.752.785

No 1º semestre de 2023 foram anulados valores em dívida considerados incobráveis, no valor de 5.500.254 euros, valor esse que estava totalmente provisionado.

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

	30-06-2024	30-06-2023
Remunerações fixas:		
Orgão de gestão	172 439	169 573
Empregados	2 329 060	2 227 832
	2 501 499	2 397 405
Remunerações variáveis:		
Orgão de gestão	36 125	184 875
Empregados	276 709	375 242
	312 834	560 117
Nº Colaboradores remunerados:		
Orgão de gestão	4	2
Empregados	100	101
	104	103

As remunerações e os benefícios refletem os valores constantes dos balancetes da sociedade gestora de 30 de junho de 2024 e 30 de junho 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 REVISÃO LIMITADA DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Introdução

Efetuámos uma revisão limitada das 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 30 de junho de 2024 (que evidencia um total de 678 776 884 euros e um total de capital do OIC de 648 221 220 euros, incluindo um resultado líquido de 17 569 851 euros), a demonstração de resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao semestre findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Responsabilidades do órgão de gestão

É da responsabilidade do órgão de gestão a 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, e pela criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou a erro.

Responsabilidades do auditor

A nossa responsabilidade consiste em expressar uma conclusão sobre as demonstrações financeiras anexas. O nosso trabalho foi efetuado de acordo com as normas internacionais de revisão limitada de demonstrações financeiras e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Estas normas exigem que o nosso trabalho seja conduzido de forma a concluir se algo chegou ao nosso conhecimento que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras, como um todo, não estão preparadas em todos os aspetos materiais de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Uma revisão limitada de demonstrações financeiras é um trabalho de garantia limitada de fiabilidade. Os procedimentos que efetuámos consistem fundamentalmente em indagações e procedimentos analíticos e consequente avaliação da prova obtida.

Os procedimentos efetuados numa revisão limitada são significativamente mais reduzidos do que os procedimentos efetuados numa auditoria executada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA). Consequentemente, não expressamos uma opinião de auditoria sobre estas demonstrações financeiras.

BDO & Associados, SROC, Lda., Sociedade por quotas, Sede Av. da República, 50 - 10º, 1069-211 Lisboa, Registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, NIPC 501 340 467, Capital 100 000 euros. Sociedade de Revisores Oficiais de Contas inscrita na OROC sob o número 29 e na CMVM sob o número 20161384.

A BDO & Associados, SROC, Lda., sociedade por quotas registada em Portugal, é membro da BDO International Limited, sociedade inglesa limitada por garantia, e faz parte da rede internacional BDO de firmas independentes.

Conclusão

Com base no trabalho efetuado, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que as demonstrações financeiras anexas não 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 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao semestre findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Lisboa, 27 de setembro de 2024

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