
Relatório do 1º Semestre 2022

LUSIMOVEST
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



LUSIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE DO 1º SEMESTRE DE 2022

I – RELATÓRIO DE GESTÃO

INTRODUÇÃO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO FUNDO

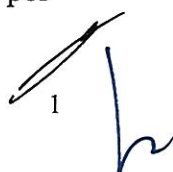
Em observância ao disposto do nº 2 do artigo 160º da Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, apresenta-se de modo sucinto a descrição das atividades do Fundo e outras informações relevantes relativas ao 1º semestre de 2022.

O LUSIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo de investimento imobiliário fechado, cujos valores constituem uma compropriedade pertencente aos detentores das respetivas unidades de participação.

O LUSIMOVEST, administrado desde 19 de Julho de 2001 (altura em que iniciou a sua atividade) pela Santander Imovest - Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A., sociedade que foi incorporada por fusão na Santander Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., a partir de 17 de Dezembro de 2004. A Santander Gestão de Activos - SGFIM, S.A., alterou a sua denominação para Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A em 29 de Agosto de 2007, tendo sofrido nova alteração de denominação, a 16 de Janeiro de 2020, para Santander Asset Management – SGOIC, S.A..

O fundo foi constituído inicialmente com um capital de €50.000.000,00, com possibilidade de aumentos de capital até ao montante máximo de €150.000.000,00, e um prazo de duração inicial de 10 anos, o qual terminou em Julho de 2011, tendo sido convocada a Assembleia de Participantes, na qual foi decidido prorrogar o Fundo por

1





LusImovest

mais 5 anos, com os votos favoráveis de 71,3% dos Participantes presentes na Assembleia, tendo registado 28,7% votos contra.

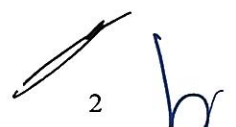
Em consequência desta votação, os Participantes que votaram contra a prorrogação do LUSIMOVEST puderam solicitar o resgate das Unidades de Participação que detinham, tendo a Sociedade Gestora recebido pedidos de resgate de 555.216 UP's o que equivaleu a aproximadamente €34,0 milhões, os quais se encontram integralmente liquidados.

O prazo de duração adicional de 5 anos do Fundo terminou a 19 de Julho de 2016, tendo sido convocada nova Assembleia de Participantes, para o dia 18 de Janeiro de 2016, na qual foi decidido prorrogar o Fundo por mais 5 anos. Esta decisão foi aprovada por 67,84% dos Participantes presentes na Assembleia, com votos contra de 32,14% e abstenção de 0,02%.

Da mesma forma, em consequência desta votação, os Participantes que votaram contra a prorrogação do Fundo puderam solicitar o resgate das Unidades de Participação que detinham, tendo a Sociedade Gestora recebido pedidos de resgate de 771.445 UP's. O valor do resgate a liquidar foi apurado ao valor conhecido e divulgado no último dia do prazo de duração em curso, ou seja, o valor da UP do dia 19 de Julho de 2016, o que equivale aproximadamente a 42 milhões de euros.

O regulamento de gestão do Fundo prevê a cobrança de uma comissão de reembolso de 1,25%, a qual deverá ser deduzida do valor a reembolsar e constituirá proveito do Fundo. A comissão de resgate foi apurada em conjunto com o resgate, tendo sido registado um proveito no Fundo no montante de €526.613. Ao valor do resgate a liquidar será deduzido a respetiva comissão.

O prazo de liquidação financeira do resgate é de 1 ano, a contar da data da deliberação favorável à prorrogação do Fundo, ocorrida a 18 de Janeiro de 2016, podendo esse prazo ser prorrogado por decisão da CMVM, mediante requerimento devidamente fundamentado pela entidade gestora.


2

A Sociedade Gestora solicitou à CMVM, a 7 de Dezembro de 2016, a prorrogação do prazo de liquidação financeira dos créditos emergentes dos pedidos de resgate subsequentes à prorrogação do Fundo a 19 de Julho de 2016, por um período de 1 ano, sem prejuízo de antecipação do pagamento, logo que verificada a liquidez bastante para tal, podendo tal pagamento ser realizado em prestações, por via dos resultados da alienação de património.

A CMVM respondeu a 27 de Janeiro de 2017, tendo autorizado a prorrogação do prazo de liquidação financeira por um período adicional de 3 meses, a contar do fim do prazo previsto para reembolso, ou seja, até 18 de abril de 2017.

A 18 de abril de 2017, o LUSIMOVEST liquidou a totalidade do valor dos resgates, líquido da comissão acima mencionada.

Uma vez que o Fundo não conseguiu obter a liquidez suficiente para a liquidação dos resgates no curto prazo autorizado, teve de contratualizar um empréstimo, no montante global de 40 milhões de euros, para fazer face a essa necessidade, junto ao Banco Santander Totta, sob a forma de abertura de crédito por conta corrente, o qual ficou totalmente regularizado a 21 de Dezembro de 2018.

O prazo de duração de 5 anos do Fundo terminou a 19 de Julho de 2021, tendo sido convocada nova Assembleia de Participantes, para o dia 7 de Janeiro de 2021, na qual foi decidido prorrogar o Fundo por mais 5 anos, ou seja, até a 19 de Julho de 2026. Esta decisão foi aprovada por maioria correspondente a 72,37% dos votos dos Participantes presentes ou representados na Assembleia, com votos contra de 27,63%.

Os Participantes que votaram contra a prorrogação puderam solicitar o resgate das unidades de participação que detêm, tendo a Sociedade Gestora recebido pedidos de resgate de 460.140 UP's. O valor do resgate a liquidar foi apurado ao valor conhecido e



Lusimovest

divulgado no último dia do prazo de duração em curso, ou seja, o valor da UP do dia 19 de Julho de 2021, o que equivale aproximadamente a 28 milhões de euros.

O Lusimovest procedeu ao pagamento parcial de cerca de 90% do valor do resgate no final do mês de Julho de 2021, rateado na proporção das respetivas participações. O pagamento do remanescente dos créditos, com data limite de pagamento a 7 de Janeiro de 2022, foi liquidado a 10 de Novembro de 2021 uma vez que o Fundo já tinha liquidez suficiente resultante das vendas de imóveis ocorridas.

A redução de capital foi devidamente validada por parecer do auditor, passando o capital do Fundo a ser representado por 1.213.199 unidades de participação, pertencentes a 14 participantes.

ACTIVIDADE DO LUSIMOVEST NO 1º SEMESTRE DE 2022

O Fundo registou, à data de 30 de Junho de 2022, uma rendibilidade anualizada, líquida de comissões, de 2,76%, tendo o resultado líquido do período ascendido a €1.053.130,48.

Em termos de rendibilidade a 3 e 5 anos, a líquida é de 1,44% e 1,63%, respetivamente. Quanto à rendibilidade desde o início do Fundo, a líquida é de 1,08% e a bruta de 1,66%.

O resultado líquido obtido no 1º semestre de 2022 deveu-se essencialmente às vendas dos imóveis, das quais se destaca as mais-valias registadas com as vendas dos armazéns comerciais sites em Ponte de Sor, Sertã e Fundão.

O saldo líquido de provisões para rendas vencidas, a 30 de Junho de 2022, é negativo, representando 15,07% do montante total de rendas emitidas no semestre, ou seja, o montante de provisão de rendas não recebidas é superior ao montante de reversão de provisões por via do recebimento de rendas. Este aumento de provisões deve-se a um atraso no pagamento de rendas de um arrendatário do Fundo, Organismo Público

Português, dívida essa que já se encontra totalmente regularizada na data do presente relatório, tendo sido anulada a respetiva provisão.

O VLGF manteve-se relativamente estável, face a 31 de Dezembro de 2021, tendo sofrido uma evolução positiva de aproximadamente 1,41%, passando de €74.906.389,45 para €75.959.514,11.

Durante o 1º semestre de 2022, não foram realizados novos investimentos, não tendo sido iniciado nenhum projeto de construção nem efetuadas aquisições de imóveis.

Quanto às alienações, no 1º semestre de 2022, foram vendidos imóveis no montante total de €13.260.100,00, conforme quadro discriminado abaixo:

Imóveis alienados em 2022	Valor Venda
Armazém Industrial no Complexo Industrial de Nelas	3 250 000,00
Armazém Comercial em Monte da Pinheira, Ponte Sôr	3 050 000,00
Armazém Comercial em Abegoaria, Sertã - 3 Frações	2 750 000,00
Armazém Comercial em Espinheira, Fundão	1 250 000,00
Armazém Comercial em Terceira Caseta, Fundão	2 350 000,00
Boxes sitas na Quinta da Piedade, Póvoa Santa Iria - 51 Frações	610 100,00
	<hr/> 13 260 100,00 <hr/>

No 1º semestre de 2022 procedeu-se à reavaliação obrigatória de 88,66% da carteira de imóveis do LUSIMOVEST, em consequência de ter decorrido 12 meses desde a data da última avaliação, seguido do devido ajustamento do valor dos ativos imobiliários do Fundo para a média simples do valor atribuído pelos peritos independentes, com impacto positivo na rendibilidade do Fundo.

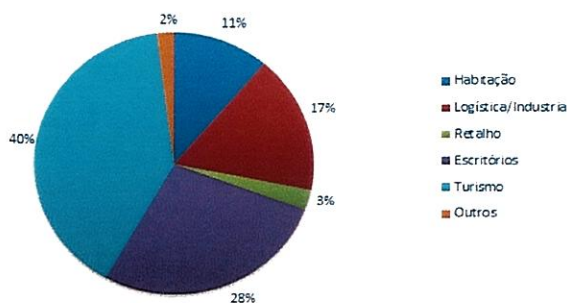
A composição do património imobiliário, utilizando como critério de valor as funções do mesmo e o seu estado de desenvolvimento, no caso de terrenos e projetos de construção, era a seguinte à data de 30 de Junho de 2022:

Composição da carteira de activos imobiliários

Terrenos	6 297 750	11%
Armazéns e Logística	9 532 200	17%
Comércio e Retalho	1 411 450	3%
Escritórios	15 491 450	28%
Turismo	22 377 500	40%
Outros	1 091 020	2%
	<hr/>	
	56 201 370	100%

Numa análise global do Fundo, em termos de segmento de atividade, temos a seguinte repartição:

Lusimovest - Tipologia de Imóveis (%)



Como se pode constatar pelo gráfico acima, o LUSIMOVEST manteve um nível de dispersão equilibrado. O segmento Retalho/Comércio sofreu uma redução significativa, face ao ano anterior, resultante das vendas dos armazéns comerciais.

O surto do novo coronavírus (Covid 19), declarado “Pandemia Global”, em 11 de Março de 2020, pela Organização Mundial da Saúde, teve um enorme impacto na economia nacional, europeia e mundial, devido às restrições de viagem e interrupção de atividade na maioria dos setores.

O maior conhecimento mundial sobre o vírus e a vacinação em massa, permitiu o regresso da atividade económica para um nível semelhante ao período pré-pandémico. Durante o 1º semestre de 2022, a atividade do Fundo desenvolveu-se de forma regular, sem impactos significativos resultantes da pandemia global Covid 19.

FACTOS RELEVANTES

1) Efeitos do conflito militar Rússia-Ucrânia

A invasão da Ucrânia por parte da Rússia e subsequente guerra trouxe um elemento adicional de incerteza ao ambiente de volatilidade de 2022. As sanções levantadas pela União Europeia e EUA ao gás natural e petróleo Russo aumentaram a pressão sobre os bancos centrais para normalizarem as suas políticas acomodativas e em resultado, no decorrer dos primeiros seis meses do corrente ano, a Reserva Federal aumento a sua taxa diretora em 150 pontos base, enquanto que o Banco Central Europeu sinalizou a sua intenção de eliminar a taxa de depósito negativa.

Para a indústria de gestão de ativos, a volatilidade provocada nas taxas core de curto prazo (2 anos) materializou-se num dos semestres mais difíceis de sempre, fruto da queda paralela entre obrigações e ações e a inexistência de ativos de refúgio. Apenas os ativos de matérias- primas, ausente da maioria das políticas de investimento dos produtos geridos, permitiu aos investidores realizar ganhos até ao fim de Junho de 2022.

Por outro lado, o mercado imobiliário em Portugal manteve um nível de atividade elevado, sem impactos materiais associados ao cenário geopolítico e económico atual.

2) Impacto nas Demonstrações Financeiras

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros,



considerando que as atuais circunstâncias decorrentes do aumento das tensões geopolíticas têm um impacto reduzido nas Demonstrações Financeiras do Fundo.

3) Reconsideração da Continuidade

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos nos mercados financeiros, considerando que as atuais circunstâncias decorrentes das tensões geopolíticas não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

O Fundo tem vindo a realizar várias operações de alinação de ativos imobiliários, sem que haja adquirido novos imóveis, com a conseqüente alteração da estrutura patrimonial, pelo reforço de liquidez e diminuição dos valores imobiliários.

Tal situação, apesar de ainda não se consubstanciar num cenário de incumprimento do limite legal, implica um sobrecusto desnecessário para os participantes uma vez que a comissão de gestão, nos termos do Regulamento de Gestão do Fundo, aplica-se sobre a totalidade do património do mesmo (o que inclui a liquidez).

Assim, tendo como objetivo a libertação do excesso de liquidez do Fundo e restituição parcial do investimento dos participantes, foi convocada, a 10 de Agosto de 2022, uma Assembleia de Participantes para o próximo dia 14 de Setembro de 2022, com um único ponto na ordem de trabalhos, aprovação da proposta de redução do capital do Fundo, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 16€ (dezasseis euros), cada uma, com a unidade de participação de referência de 30 de Setembro de 2022 e liquidação financeira no dia útil seguinte, 3 de Outubro de 2022. Será mantido o número de unidades de participação em circulação.

O valor estimado de redução poderá sofrer ajustamento para montante final superior, a fixar ulteriormente, no caso do Fundo, até 14 de Setembro de 2022 (data da assembleia de participantes) venha a formalizar a alienação (venda) de ativos imobiliários que permita incrementar o valor da redução, em conformidade com o produto (receita) decorrente do(s) preço(s) recebidos.

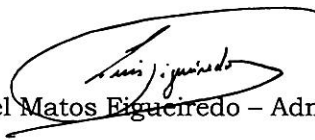
A atividade do Fundo e outras informações relevantes, estão contidas no Balanço, Demonstração de Resultados, Demonstração de Fluxos Monetários e devidamente referenciadas no Anexo às Demonstrações Financeiras.

Lisboa, 12 de Agosto de 2022

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Nuno Miguel de Oliveira Henriques – Presidente



Luis Manuel Matos Figueiredo – Administrador

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXOS
30 DE JUNHO DE 2022



Lusimovest

II - BALANÇO**LUSIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT - SGDIC, S.A.)

ATIVO		30 Jun. 2022				31 Dez. 2021		PASSIVO		Períodos	
		Bruto	Mutaf	Imped	Liquido	Liquido	Código	Designação	30 Jun. 2022	31 Dez. 2021	
BALANÇO											
(Valores em Euros)											
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										
	Terrenos	14 349 996,97		8 052 246,97	6 297 750,00	6 655 500,00	61	CAPITAL DO FUNDO	60 659 950,00	60 659 950,00	
32	Construções	65 003 574,16	301 521,71	15 401 475,87	49 903 620,00	61 479 184,50	62	Unidades de Participação	-3 210 083,47	-3 210 083,47	
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis						64	Verificações Patrimoniais	17 456 622,93	16 253 850,28	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	79 353 571,13	301 521,71	23 453 722,84	56 201 370,00	68 134 684,50	65	Resultados Transiitórios			
							66	Resultados distribuídos			
								Resultados Líquidos do Período	1 053 124,66	1 202 572,65	
22	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	75 959 514,11	74 906 389,45	
24	Participações em Soc. Imobiliárias										
	Unidades de Participação										
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.										
411	CONTAS DE TERCEIROS										
412	Devedores por Crédito Vencido	3 057 796,30			3 057 796,30	2 920 307,14	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	3 839 149,03	3 608 060,55	
413+...+419	Devedores por Rendas Vencidas	128 582,36			128 582,36	132 863,41	48	Ajustamentos de Dívidas a Receber			
424	Estado e outros entes Públicos	519 509,51			519 509,51	695 906,62		Provisões Acumuladas			
429	Outras Contas de Credores							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	3 839 149,03	3 608 060,55	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	3 705 888,20	0,00	0,00	3 705 888,20	3 738 877,17					
11	DISPONIBILIDADES										
12	Caixa										
13	Depósitos à Ordem	19 984 455,63			19 984 455,63	7 084 849,88	421	CONTAS DE TERCEIROS			
	Depósitos a Prazo e com pré-aviso						422	Resgates a Pagar a Participantes	88 735,08	85 463,49	
14	Certificados de Depósito						423	Rendimentos a Pagar a Participantes	188 341,66	180 736,18	
18	Outros Meios Monetários						424+...+429	Comissões e Outros Encargos a Pagar			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	19 984 455,63	0,00	0,00	19 984 455,63	7 084 849,88	432	Outras Contas de Credores	86 500,00	500 000,00	
							44	Empréstimos Não Titulados	373 576,76	776 201,67	
								Adiantamentos por venda de Imóveis			
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	19 984 455,63	0,00	0,00	19 984 455,63	7 084 849,88		TOTAL DOS VALORES A PAGAR			
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
52	Proveitos	782 055,92			782 055,92	782 055,92	58	Acrescimos de Custos	289 070,16	162 029,55	
58	Despesas com Custo Diferido	824,22			824,22	824,22	59	Receltas com Proveito Diferido	235 501,28	285 403,29	
59	Outros Acréscimos e Diferimentos	16 646,98			16 646,98	14 646,98		Outros Acréscimos e Diferimentos	23 428,99	27 029,96	
	Contas Transiitórias Ativas							Contas Transiitórias Passivas	518 001,05	464 462,80	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	788 527,12	0,00	0,00	788 527,12	786 702,90		TOTAL DAS REGULIZAÇÕES PASSIVAS	518 001,05	464 462,80	
	TOTAL DO ACTIVO	103 842 442,06	301 521,71	23 453 722,84	80 690 240,95	79 755 114,45		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	90 630 240,95	79 755 114,45	
	TOTAL DO PASSIVO							TOTAL DO PASSIVO	90 630 240,95	79 755 114,45	
	Total do número de Unidades de Participação				120 189	120 189		Valor Unitário de Unidades de Participação	62,9108	617,628	



Lusimovest

III – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS**LUSIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT - SGDIC, S.A.)

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS			PROVEITOS E GANHOS		Data: 30-JUN-2022
Código	DESIGNAÇÃO	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021	Código	DESIGNAÇÃO	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
	CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+718	De Operações Correntes	417 957,25	40 602,30	812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais	475 730,77	646 502,32	811+818	Outros, de Operações Correntes		
	COMISSÕES				RENDIMENTO DE TÍTULOS		
722	Da Carteira de Títulos e Participações			822, 825	Da Carteira de Títulos e Participações		
723	Em Activos Imobiliários			828	De Outras Operações Correntes		
724+...+728	Outras, de Operações Correntes				GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS		
732	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS	748 955,00	312 230,47	832	Da Carteira de Títulos e Participações	2 075 740,50	591 914,45
733	Em Activos Imobiliários			833	Em Activos Imobiliários		
731+738	Outras, em Operações Correntes			831+838	Outros, em Operações Correntes	58 875,65	260 417,62
	IMPÓSTOS				REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	43 242,79	50 560,08	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber		
7412+7422	Impostos Indirectos	63 257,19	104 062,86	852	De Provisões para Encargos	1 533 320,22	1 413 942,71
7418+7428	Outros Impostos			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	18 661,99	14 210,40
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	289 964,15	247 379,37	87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	3 686 598,36	2 280 485,18
752	Provisões Para Encargos		31 571,60		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	566 646,55	551 864,69	881	Recuperação de Incobráveis		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	653,11	598,93	882	Ganhos Extraordinários	12 585,73	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	2 606 406,81	1 985 372,62	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,02	
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			884...888	Outras Ganhos Eventuais	12 585,75	
781	Valores Incobráveis		163 567,83		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		
782	Perdas Extraordinárias				RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		
783	Perdas de Exercícios Anteriores	27 066,89			TOTAL	3 686 598,36	2 293 070,93
784...788	Outras Perdas Eventuais						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	27 066,89	163 567,83				
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	1 053 124,66	144 130,48				
	TOTAL	3 686 598,36	2 293 070,93				
8X2-7X2-7X3	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais	-27 066,89	-150 982,08
8X3+86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	1 848 435,03	1 101 159,70	B+D-A-C+742	Resultados Antes de Imposto do Rendimento	1 053 124,66	144 130,48
B-A +742	Resultados Correntes	1 080 191,55	295 112,56	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	1 053 124,66	144 130,48

IV – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

LUSIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT - SGOIC, S.A.)
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(em euros)	DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS		30. JUN. 2022		30. JUN. 2021	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO						
<i>RECEBIMENTOS:</i>						
Subscrição de unidades de participação			0,00	1 115 230,00	1 115 230,00	
<i>PAGAMENTOS:</i>						
Resgates de unidades de participação						
Rendimentos pagos aos participantes						
Devolução imposto - DL 3795			0,00		0,00	
Fluxo das operações sobre unidades do fundo			0,00		1 115 230,00	
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						
<i>RECEBIMENTOS:</i>						
Alienação de activos imobiliários	11 545 100,00			2 227 700,00		
Rendimento de activos imobiliários	1 530 196,20			1 855 129,86		
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	1 301 500,00			247 500,00		
Outros recebimentos de activos imobiliários		14 376 796,20			4 330 329,86	
<i>PAGAMENTOS:</i>						
Aquisição de activos imobiliários						
Grandes reparações em activos imobiliários						
Comissões em activos imobiliários	344 414,90			36 850,80		
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	536 825,01			484 729,65		
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários						
Despesas com activos imobiliários em curso						
Outros pagamentos de activos imobiliários		881 239,91		9 965,32	531 545,77	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários			13 495 556,29		3 798 784,09	
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS						
<i>RECEBIMENTOS:</i>						
Rendimento de títulos						
Resgates de unidades de participação						
Outros recebimentos relacionados com a carteira			0,00		0,00	
<i>PAGAMENTOS:</i>						
Subscrições de unidades de participação						
Outros pagamentos relacionados com a carteira			0,00		0,00	
Fluxo das operações da carteira de títulos			0,00		0,00	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS						
<i>RECEBIMENTOS:</i>						
Outros recebimentos op. a prazo e de divisas						
<i>PAGAMENTOS:</i>						
Outros pagamentos op. a prazo e de divisas						
Fluxo das operações a prazo e de divisas			0,00			
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE						
<i>RECEBIMENTOS:</i>						
Juros de depósitos bancários						
Juros de Certificado de depósito						
Contracção de Empréstimo						
Outros recebimentos correntes			0,00	85 991,80	85 991,80	
<i>PAGAMENTOS:</i>						
Comissão de gestão	438 678,69			594 954,53		
Comissão de depósito	3 899,32			5 288,53		
Pagamento de juros de disponibilidades e empréstimos						
Compras com acordo de venda						
Impostos e taxas	73 305,27			78 472,84		
Comissão de supervisão	16 112,49			15 903,71		
Reembolso de Empréstimo						
Outros pagamentos correntes	36 880,06	568 875,83		276 309,74	970 929,35	
Fluxo das operações de gestão corrente			-568 875,83		-884 937,55	
OPERAÇÕES EVENTUAIS						
<i>RECEBIMENTOS:</i>						
Ganhos extraordinários						
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores						
Recuperação de incobráveis						
Outros recebimentos de operações eventuais			0,00	174 542,43	174 542,43	
<i>PAGAMENTOS:</i>						
Perdas extraordinárias						
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	27 074,71					
Outros pagamentos de operações eventuais			27 074,71		0,00	
Fluxo das operações eventuais			-27 074,71		174 542,43	
Saldo dos fluxos monetários do período ...[A]			12 899 605,75		4 203 618,97	
Disponibilidades no início do período ...[B]			7 084 849,88		21 824 907,41	
Disponibilidades no fim do período ...[C] = [B] + - [A]			19 984 455,63		26 028 526,38	

V – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2022

1 - Introdução

O LUSIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo comum de investimentos imobiliários, fechado e cujos valores constituem uma propriedade pertencente aos detentores das respetivas unidades de participação.

A sua atividade encontra-se atualmente regulamentada, pela Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro, sobre o Regime Geral dos Organismos Coletivo, revogando o Regulamento da CMVM nº.8/2002, anteriormente em vigor.

O LUSIMOVEST administrado desde 19 de Julho de 2001 (altura em que iniciou a sua atividade) pela Santander Imovest, Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A., passou a ser administrado pela Santander Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., a partir de 17 de Dezembro de 2004 altura em que a Santander Imovest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, S.A. foi incorporada por fusão na referida sociedade.

A Santander Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., alterou a sua denominação para Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A em 29 de Agosto de 2007.

A 16 de Janeiro de 2020, a Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A alterou a sua denominação para Santander Asset Management – SGOIC, S.A.

2 - Bases de Apresentação

As demonstrações financeiras do Fundo – Balanço, Demonstração dos Resultados, Demonstração dos Fluxos Monetários e Anexo – reportadas a 30 de Junho de 2022 foram elaboradas e apresentadas com base nos registos contabilísticos e de acordo com o Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido em 14 de Abril de 2005.


3 – Políticas Contabilísticas

3.1. Princípios Contabilísticos

O Regulamento que estabelece a “Contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário” define o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário – PCFII, cujo normativo foi rigorosamente respeitado.

As demonstrações financeiras, ora apresentadas, constituindo um todo coerente – conceito de unidade – seguem os princípios contabilísticos adotados no PCFII, designadamente: continuidade, consistência, materialidade, substância sobre a forma, especialização, prudência e independência.

É respeitado o princípio contabilístico de especialização dos exercícios. Os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.



3.2. Critérios Valorimétricos

Os valores são apresentados em euros, exceto quando expressamente indicado.

Os critérios valorimétricos são os que constam do PCFII e que sucintamente se indicam:

- Disponibilidades

As disponibilidades à vista estão contabilizadas pelos valores imediatamente realizáveis. As disponibilidades a prazo estão contabilizadas pelos valores de constituição dos depósitos. Os juros devidos são especializados diariamente.

- Imóveis

Os imóveis que integram a carteira do Fundo, registados inicialmente pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados à compra, são valorados ao valor venal. São avaliados em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média aritmética simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, com uma periodicidade mínima de 12 meses e/ou sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

Os projetos de construção devem ser reavaliados de acordo com o método definido acima ou 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, mas com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

- Comissão de Gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão, prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o regulamento de gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 1,125% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Comissão de Depósito

A comissão de depósito destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados.

Segundo o regulamento de depósito, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 0,01% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão, sendo cobrada mensal e postecipadamente.



- Taxa de Supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é um encargo do fundo, sendo calculada por aplicação da taxa mensal sobre o valor líquido global do fundo.

Adicionalmente, é encargo do Fundo o pagamento de uma taxa de majoração sobre a taxa de supervisão, a qual é apurada de acordo com o previsto na Portaria nº 342-A/2016, de 29 de dezembro, e que se estima em 6,25%.

- Comissão de Manutenção de Conta

O Fundo passou a suportar comissões de manutenção de saldos de conta a partir do mês de Agosto de 2020, nos termos previstos no respetivo preçário do Banco contratualizado pelo Fundo.

- Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa

São contabilizadas como rendas vencidas a regularizar, todas aquelas que se encontram em dívida, no final do mês da sua emissão.

Até 31 de dezembro de 2017, as rendas a regularizar, que continuassem em dívida no mês seguinte ao da sua emissão, eram contabilizadas automaticamente como rendas vencidas, sendo provisionadas na totalidade, com exceção do valor IVA.

A partir de 1 de Janeiro de 2018, foi alterado o critério de constituição de provisões, ou seja, as rendas vencidas, deixaram de ser provisionadas a 100% a partir do primeiro mês em dívida, e passou a haver intervalos de percentagem para as provisões de rendas em dívida (com exceção do valor do IVA):

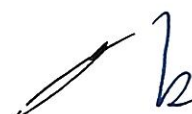
	Prazo (até nº dias)	Taxa Provisão (%)
Prazo 1	30	0
Prazo 2	60	20
Prazo 3	90	30
Prazo 4	120	50
Prazo 5	> 120	100

As dívidas vencidas, não relacionadas com rendas, quer sejam condomínios, débito de despesas ou outras, são provisionadas na sua totalidade, pelo Fundo, quando atingem uma antiguidade superior a três meses.

- Unidades de Participação

O valor da Unidade de Participação resulta da divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação.

O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido de exercício.



- Outros Valores Patrimoniais

Estão registados a valores nominais.

- Demonstração dos Fluxos Monetários

Na demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no balanço.

As notas indicadas no PCFII, quando vazias de conteúdo, não são apresentadas.



4 – Anexo às Demonstrações Financeiras

4.1. A diferença entre o valor contabilístico de cada imóvel e a média aritmética simples das avaliações periciais é o que se apresenta no quadro seguinte:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Valia Potencial (B) - (A)
1.1 - Terrenos			
1.1.2 - Não Urbanizados			
Quinta da Tulha Terreno	6 297 750	6 297 750	0
1.4 - Construções Acabadas			
1.4.1 - Arrendadas			
Comércio			
A. J. Baptista, Setúbal - 5 Frações	1 140 600	1 140 600	0
Serviços			
Av. Calouste Gulbenkian - Funchal Escritório	14 647 000	14 647 000	0
Logística			
Lezíria Park Bloco 1 - Letra A	844 450	844 450	0
Lugar de Pogeiras, Rio Mau Armazém (Fração E)	946 050	946 050	0
Qt. Marquesa, Cabanas Armazém Lote B	2 872 500	2 872 500	0
Turismo			
Empreendimento Turístico "Vila Sof" Hotel	22 377 500	22 377 500	0
1.4.2 - Não Arrendadas			
Comércio			
Quinta da Piedade, Póvoa Santa Iria - 2 Frações	270 850	270 850	0
Industrial			
Taveiro Edifício Industrial (B)	5 235 000	5 235 000	0
Logística			
Quinta dos Machados - Moita Armazém	478 650	478 650	0
Outros			
Quinta da Piedade, Póvoa Santa Iria - 110 Frações Estacionamento	1 091 020	1 091 020	0
Total	56 201 370	56 201 370	0

Conforme se verifica pelo quadro anterior, a 30 de Junho de 2022, não existiam diferenças entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 3.2 do presente Anexo.

4.2. Capital do Fundo e Movimento das U.P.'s

DESCRIÇÃO	Saldo Final 31/12/2021	Subscr.	Resgates	Dist. Res.	Outros	Res. Per.	Saldo Final 30/06/2022
Valor base	60 659 950.00						60 659 950.00
Diferença em subs. e resgates	-3 210 083.47						-3 210 083.47
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	16 253 950.28				1 202 572.65		17 456 522.93
Resultados do período	1 202 572.65				-1 202 572.65	1 053 124.66	1 053 124.66
SOMA	74 906 389,45	0,00	0,00	0,00	0,00	1 053 124,66	75 959 514,11
Nº de unidades de participação	1 213 199						1 213 199
Valor unidade de participação	61.7428						62.6109



4.3. Inventário das Aplicações em Imóveis:

A 30 de Junho de 2022, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

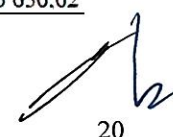
A - Composição discriminada da carteira de activos

Imóveis	Área (m2)	Preço de Aquisição	Data da Avaliação I	Valor da Avaliação I	Data da Avaliação II	Valor da Avaliação II	Valor do Imóvel	Localização	
								País	Município
1.1 - Terrenos									
1.1.2 - Não Urbanizados									
Quinta da Tilha Terreno	183 194	14 349 997	14-04-2022	6 131 500	14-04-2022	6 464 000	6 297 750	PRT	COIMBRA
1.4 - Construções Acabadas									
1.4.1 - Arrendadas									
Comércio									
A. J. Baptista, Setúbal - 5 Frações	1 587	2 633 183	06-07-2021	1 112 400	05-07-2021	1 168 800	1 140 600	PRT	SETUBAL
Serviços									
Av. Calouste Gulbenkian - Funchal Escritório	10 780	14 616 264	18-04-2022	14 510 000	14-04-2022	14 784 000	14 647 000	PRT	FUNCHAL
Logística									
Lezíria Park Bloco 1 - Letra A	1 444	1 180 460	14-04-2022	844 000	18-04-2022	844 900	844 450	PRT	V.F.XIRA
Lugar de Pogeiras, Rio Mau Armazém (Fração E)	2 261	1 000 064	24-02-2022	940 000	18-02-2022	952 100	946 050	PRT	VILA CONDE
Qt. Marquesa, Cabanas Armazém Lote B	8 527	2 601 714	15-03-2022	2 870 000	18-03-2022	2 875 000	2 872 500	PRT	PALMELA
Turismo									
Empreendimento Turístico "Vila Sol" Hotel	19 795	29 500 458	27-01-2022	22 300 000	24-01-2022	22 455 000	22 377 500	PRT	LOULE
1.4.2 - Não Arrendadas									
Comércio									
Quinta da Piedade, Póvoa Santa Iria - 2 Frações	318	448 452	18-04-2022	268 500	14-04-2022	273 200	270 850	PRT	V.F.XIRA
Industrial									
Taveiro Edifício Industrial (B)	17 968	10 285 685	06-07-2021	5 211 000	05-07-2021	5 259 000	5 235 000	PRT	COIMBRA
Logística									
Quinta dos Machados - Moita Armazém	1 380	1 008 359	14-04-2022	476 300	14-04-2022	481 000	478 650	PRT	MOITA
Outros									
Quinta da Piedade, Póvoa Santa Iria - 110 Frações Estacionamento	2 491	1 728 935	14-04-2022	1 084 200	18-04-2022	1 097 840	1 091 020	PRT	V.F.XIRA
Total	249 745	79 353 571		55 747 900		56 654 840	56 201 370		

Descrição	Quantidade	Moeda	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
7 - LIQUIDEZ					
7.1 - À vista					
7.1.2 - Depósitos à ordem					
Banco Santander Totta - 0.0%		EUR		0	14 987 690
Banco Português de Investimento - 0.0%		EUR		0	4 996 766
8 - EMPRÉSTIMOS					
8.1 - Empréstimos obtidos					
		EUR		0	0
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1 - Valores Activos					
9.1.4 - Rendas em Dívida		EUR		0	3 057 796
9.1.5 - Outros		EUR		0	1 808 628
9.2 - Valores Passivos					
9.2.1 - Recebimentos por conta de imóveis		EUR		0	-86 500
9.2.4 - Cauções		EUR		0	-10 200
9.2.5 - Rendas Adiantadas		EUR		0	-235 501
9.2.6 - Outros		EUR		0	-4 760 535
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR			75 959 514

– Mapa de Apuramento das Mais/Menos Valias na venda de imóveis:

Imoveis vendidos em 2022	Valor de Venda	Valor Carteira	Valia
Qtª da Piedade Boxe 266 Letra LB	10 100.00	8 150.00	1 950.00
Qtª da Piedade Boxe 268 Letra LD	9 900.00	8 150.00	1 750.00
Qtª da Piedade Boxe 41 Letra AR	6 700.00	3 700.00	3 000.00
Qtª da Piedade Boxe 38 Letra AO	6 800.00	3 600.00	3 200.00
Qtª da Piedade Boxe 118 Letra DX	11 000.00	7 900.00	3 100.00
Qtª da Piedade Boxe 122 Letra EB	11 300.00	8 100.00	3 200.00
Qtª da Piedade Boxe 128 Letra EH	11 300.00	8 200.00	3 100.00
Qtª da Piedade Boxe 132 Letra EM	11 300.00	8 200.00	3 100.00
Qtª da Piedade Boxe 264 Letra JZ	10 000.00	8 150.00	1 850.00
Qtª da Piedade Boxe 269 Letra LE	10 100.00	8 150.00	1 950.00
Complexo Industrial de Nelas. Vale do Vinagre	3 250 000.00	3 117 600.00	132 400.00
Zona Comercial Monte da Pinheira. Ponte de Sôr	3 050 000.00	2 687 850.00	362 150.00
Qtª da Piedade Boxe 28 Letra AD	12 000.00	8 350.00	3 650.00
Qtª da Piedade Boxe 123 Letra EC	31 500.00	22 300.00	9 200.00
Qtª da Piedade Boxe 235 Letra IT	12 400.00	9 500.00	2 900.00
Qtª da Piedade Boxe 275 Letra LL	12 200.00	9 350.00	2 850.00
Qtª da Piedade Boxe 43 Letra AT	6 900.00	3 650.00	3 250.00
Qtª da Piedade Boxe 119 Letra DY	9 800.00	7 150.00	2 650.00
Qtª da Piedade Boxe 114 Letra DS	12 800.00	8 950.00	3 850.00
Qtª da Piedade Boxe 205 Letra HN	12 600.00	8 550.00	4 050.00
Qtª da Piedade Boxe 172 Letra GD	11 400.00	8 300.00	3 100.00
Qtª da Piedade Boxe 173 Letra GE	11 200.00	8 100.00	3 100.00
Qtª da Piedade Boxe 196 Letra HD	11 400.00	8 300.00	3 100.00
Qtª da Piedade Boxe 197 Letra HE	12 000.00	8 550.00	3 450.00
Qtª da Piedade Boxe 201 Letra HI	11 400.00	8 000.00	3 400.00
Qtª da Piedade Boxe 202 Letra HJ	12 000.00	8 250.00	3 750.00
Qtª da Piedade Boxe 203 Letra HL	11 400.00	8 000.00	3 400.00
Qtª da Piedade Boxe 204 Letra HM	11 400.00	8 000.00	3 400.00
Qtª da Piedade Boxe 206 Letra HO	11 200.00	7 850.00	3 350.00
Qtª da Piedade Boxe 166 Letra FX	12 200.00	8 600.00	3 600.00
Qtª da Piedade Boxe 127 Letra EG	11 400.00	8 200.00	3 200.00
Qtª da Piedade Boxe 210 Letra HS	14 600.00	9 400.00	5 200.00
Qtª da Piedade Boxe 210 Letra HT	14 400.00	9 250.00	5 150.00
Abegoaria - Sertã Loja n.º2 - Fracção B	238 282.57	181 500.00	56 782.57
Abegoaria - Sertã Loja/Armazém - Fracção C	2 256 534.07	1 721 000.00	535 534.07
Abegoaria - Sertã Loja n.º 9 - Fracção J	255 183.36	27 000.00	228 183.36
Qtª da Piedade Boxe 121 Letra EA	12 100.00	8 450.00	3 650.00
Qtª da Piedade Boxe 157 Letra FN	14 700.00	9 800.00	4 900.00
Qtª da Piedade Boxe 216 Letra HZ	10 100.00	7 200.00	2 900.00
Qtª da Piedade Boxe 212 Letra HU	14 700.00	9 750.00	4 950.00
Qtª da Piedade Boxe 44 Letra AU	6 700.00	4 100.00	2 600.00
Qtª da Piedade Boxe 74 Letra CB	12 600.00	8 600.00	4 000.00
Qtª da Piedade Boxe 115 Letra DT	12 900.00	9 000.00	3 900.00
Qtª da Piedade Boxe 209 Letra HR	14 700.00	9 750.00	4 950.00
Qtª da Piedade Boxe 16 Letra Q	12 500.00	8 525.00	3 975.00
Qtª da Piedade Boxe 21 Letra V	12 500.00	8 525.00	3 975.00
Sub-total	9 538 200.00	8 077 549.98	1 460 650.02



Imoveis vendidos em 2022		Valor de Venda	Valor Carteira	Valia
	Sub-total	9 538 200,00	8 077 549,98	1 460 650,02
Qtª da Piedade Boxe 33 Letra AI		12 300,00	8 400,00	3 900,00
Qtª da Piedade Boxe 46 Letra AX		12 300,00	8 375,00	3 925,00
Qtª da Piedade Boxe 53 Letra BE		12 300,00	8 375,00	3 925,00
Qtª da Piedade Boxe 72 Letra BZ		12 100,00	8 400,00	3 700,00
Qtª da Piedade Boxe 75 Letra CC		12 100,00	8 400,00	3 700,00
Qtª da Piedade Boxe 85 Letra CN		12 600,00	8 600,00	4 000,00
Qtª da Piedade Boxe 125 Letra EE		12 200,00	8 550,00	3 650,00
Qtª da Piedade Boxe 126 Letra EF		11 500,00	8 100,00	3 400,00
Qtª da Piedade Boxe 129 Letra EI		12 000,00	8 400,00	3 600,00
Qtª da Piedade Boxe 192 Letra GZ		12 500,00	8 700,00	3 800,00
Espinheira ou Arieira - Fundão		1 250 000,00	1 027 150,00	222 850,00
Terceira Caseta - Fundão		2 350 000,00	2 068 900,00	281 100,00
		13 260 100,00	11 257 899,98	2 002 200,02

4.7. Liquidez do Fundo

CONTAS	Saldo Final 31/12/2021	Aumentos	Reduções	Saldo Final 30/06/2022
Numerário				
Depósitos à ordem	7 084 849,88	14 376 796,20	1 477 190,45	19 984 455,63
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	7 084 849,88	14 376 796,20	1 477 190,45	19 984 455,63

4.8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	2 993 920,54		2 993 920,54
Conta 4139		63 172,57	63 172,57
Conta 5131		782 055,92	782 055,92
TOTAL	2 993 920,54	845 228,49	3 839 149,03

A conta 4122 está associada a rendas vencidas.

A conta 4139 está associada a condomínios vencidos e a débitos de despesas vencidas.

A conta 5131 diz respeito à remuneração não recebida no âmbito do CPCV da Quinta da Tulha, valor que se encontra totalmente provisionado.



As dívidas de cobrança duvidosa estão provisionadas, conforme referido no ponto 3.2. Critérios Valorimétricos – Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa, do presente anexo.

4.9. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

As Demonstrações Financeiras do período são comparáveis com as do exercício anterior.

4.11. Ajustamentos para Dívidas a Receber e Provisões

CONTAS	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
	31/12/2021			30/06/2022
471 – Ajustamentos para crédito vencido	3 608 060.53	289 964.15	58 875.65	3 839 149.03

O montante de rendas em dívida no Lusimovest, aumentou no 1º semestre de 2022 face ao final do ano 2021. O critério de constituição de provisões em vigor, por intervalos de antiguidade (conforme mencionado no ponto 3.2 do presente anexo), foi mantido. A 30 de Junho de 2022, grande parte dos devedores existentes têm saldos com uma antiguidade superior a 120 dias, encontrando-se assim provisionados a 99.90%, com exceção do valor do IVA.

Excepcionalmente, no 1º semestre de 2021, foi decidido provisionar o valor do IVA em aberto dos ex-arrendatários Widecare, Lda e Adicional Trade, Lda, uma vez que a recuperação do IVA revela-se bastante difícil face à antiguidade das dívidas e à alteração das regras para regularização do mesmo nas faturas emitidas após 1 de Janeiro de 2013.

A 30 de Junho de 2022, encontra-se provisionado o valor 223.672,03€ de IVA associado a rendas em dívida da Widecare, Lda (175.511,71€) e da Adicional Trade, Lda (48.160,32€).

4.12. Impostos

Com a aprovação do Decreto-Lei nº 7/2015 de 13 de Janeiro, procedeu-se à reforma do Regime de Tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, alterando-se assim o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto de Selo nas matérias aplicáveis a tais Organismo de Investimento Coletivos, sendo aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de Julho de 2015.

Após 1 de Julho de 2015, é aplicada a taxa de 21% ao lucro tributável dos Organismos de Investimento Coletivo, corresponde ao resultado líquido de exercício expurgado dos rendimentos de prediais, capitais e de mais-valias e dos gastos ligados a esses mesmos rendimentos.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de Julho de 2015, são tributadas de acordo com o regime de tributação anterior e só na parte correspondente ao período de detenção dos referidos imóveis até 30 de Junho de 2015.



O resultado tributável, do fundo Lusimovest, referente ao 1º semestre de 2022, foi negativo.

O património do fundo está ainda sujeito ao IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis e ao IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis) de acordo com a Lei nº 83-C/2013, de 31 de Dezembro.

Nos termos do regime de tributação dos OIC, foi criada uma taxa, em sede de Imposto Selo, que incide sobre o valor líquido dos Organismos de Investimento Coletivo, calculado trimestralmente sobre a média dos valores publicados, de 0.0125% (base trimestral).

O Orçamento de Estado para o ano 2019 (artigo 319º) veio revogar parte do Decreto-Lei nº 1/87, de 3 de Janeiro, diploma que isentava o pagamento do imposto de selo sobre as comissões dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Assim sendo, a partir de 2019, o Lusimovest ficou sujeito à tributação de Imposto de Selo sobre o valor das comissões cobradas (gestão e depositária), à taxa de 4% de acordo com a TGIS- 17.3.4 - Outras comissões e contraprestações por serviços financeiros.

A rubrica de impostos suportados pelo fundo Lusimovest, apresentava a seguinte decomposição a 30 de Junho de 2022:

Impostos e Taxas	31/06/2021	30/06/2022
Impostos S/Rendimento		
Imp. Mais Valias		
Impostos Indirectos		
Imp. Selo - Verba 2		5 751.10
Imp. Selo - Verba 29	25 361.42	18 758.56
Imp. Selo - Verba 17	25 198.66	18 546.13
Outros impostos		
Taxas		187.00
Imposto Municipal sobre imóveis IMI	104 062.86	63 257.19
Total	154 622,94	106 499,98

4.13. Responsabilidades

Tipo de Responsabilidade	Montantes	
	No Início	No Fim
	31/12/2021	30/06/2022
Operações a prazo de compra – Imóveis		
Operações a prazo de venda – Imóveis	2 750 000.00	778 500.00
Valores recebidos em garantia	263 842.51	7 650.00
Valores cedidos em garantia	21 561.49	21 561.49
Outros		
TOTAL	3 035 404,00	807 711,49



A rubrica “Operações a prazo de venda – Imóveis”, a 30 de Junho de 2022, diz respeito a valores a receber de contratos promessa de compra e venda, do seguinte imóvel:

	Valor por Receber	Adiantamento (sinal)	Valor de Venda
Lezíria Park Bloco 1 - Letra A	778 500,00	86 500,00	865 000,00

A rubrica “Valores Recebidos em Garantias” refere-se a garantias recebidas dos arrendatários no âmbito de contratos de arrendamento.

A rubrica “Valores Cedidos em Garantias” refere-se a garantias prestadas pelo fundo no âmbito da realização de infraestruturas em imóveis, neste caso, são garantias bancárias prestadas à EDP Distribuição, no valor de 21.561,49€.

4.14. Outras Informações

– Valor Global do Fundo

30/jun/21	31/dez/21	30/jun/22
101 950 675,68	74 906 389,45	75 959 514,11

– Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

30/jun/21	31/dez/21	30/jun/22
60,9264	61,7428	62,3109

– Erros de Valorização

Durante o 1º semestre de 2022, não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.



– Montantes Compensatórios

Durante o 1º semestre de 2022, não ocorreram pagamentos ao Fundo ou ao Participante com carácter compensatório, no decorrer de erros de valorização do Fundo.

4.15. Eventos subsequentes

O Fundo tem vindo a realizar várias operações de alieação de ativos imobiliários, sem que haja adquirido novos imóveis, com a consequente alteração da estrutura patrimonial, pelo reforço de liquidez e diminuição dos valores imobiliários.

Assim, tendo como objetivo a libertação do excesso de liquidez do Fundo e restituição parcial do investimento dos participantes, foi convocada, a 10 de Agosto de 2022, uma Assembleia de Participantes para o próximo dia 14 de Setembro de 2022, com um único ponto na ordem de trabalhos, aprovação da proposta de redução do capital do Fundo, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em 16€ (dezassex euros), cada uma, com a unidade de participação de referência de 30 de Setembro de 2022 e liquidação financeira no dia útil seguinte, 3 de Outubro de 2022. Será mantido o número de unidades de participação em circulação.

O valor estimado de redução poderá sofrer ajustamento para montante final superior, a fixar ulteriormente, no caso do Fundo, até 14 de Setembro de 2022 (data da assembleia de participantes) venha a formalizar a alienação (venda) de ativos imobiliários que permita incrementar o valor da redução, em conformidade com o produto (receita) decorrente do(s) preço(s) recebidos.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Lusimovest - Fundo de Investimento Imobiliário**, gerido pela Santander Asset Management - SGOIC, SA, que compreendem o balanço em 30 de junho de 2022 (que evidencia um total de € 80 690 241 e um total de capital do fundo de € 75 959 514, incluindo um resultado líquido de € 1 053 125), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem 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 **Lusimovest - Fundo de Investimento Imobiliário**, em 30 de junho de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período de seis meses findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- (i). preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- (ii). elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;

- (iii). criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- (iv). adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v). avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i). identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii). obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do Fundo;
- (iii). avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv). concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se

concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;

- (v). avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi). comunicamos com os encarregados da governação, 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 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

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

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;

- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 26 de agosto de 2022

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'João Guilherme Melo de Oliveira'.

João Guilherme Melo de Oliveira
(ROC n.º 873, inscrito na CMVM sob o n.º 2016494),
em representação de BDO & Associados - SROC