

# RELATÓRIO E CONTAS

Ano do Exercício: 2021

**FUNDICENTRO**

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado



## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

### Fundicentro

#### Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2021

Senhores Participantes,

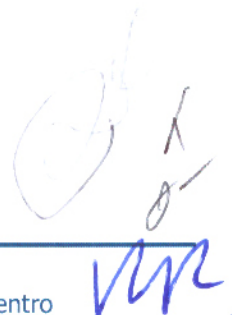
No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro, respeitante ao exercício de 2021, para vossa apreciação.

As contas foram auditadas pela Cascais, Pêga Magro & Roque, SROC Lda.



## Índice

1. Enquadramento .....	3
2. sector imobiliário e fundos de investimento imobiliário .....	6
3. Actividade do fundicentro .....	9
4. Critérios, Metodologias e Pressupostos Utilizados na Avaliação dos Imóveis Detidos.....	10
5. Aplicação do Resultado do Fundo.....	13
6. Perspectivas para o Exercício de 2022 .....	13
7. Acontecimentos Subsequentes.....	14



## 1. ENQUADRAMENTO

Segundo o relatório sobre a situação económica mundial e previsões de 2022 das Nações Unidas a recuperação económica mundial está dependente de um equilíbrio delicado entre potenciais novas vagas da pandemia da covid-19, desafios persistentes dentro do mercado de trabalho, problemas e quebras das cadeias de abastecimento e pressões inflacionistas que continuam a aumentar. Após uma contração global de 3,4% em 2020 e uma expansão de 5,5% em 2021, a taxa de crescimento mais alta das últimas quatro décadas, a economia mundial deverá crescer 4% em 2022 e 3,5% em 2023.

Relativamente ao continente europeu, as economias dos países desta região cresceram durante 2021, devido à introdução gradual de medidas de contenção da propagação da covid-19, à continuação de políticas macroeconómicas com o objetivo de estimular a economia e à forte recuperação nos principais destinos para a exportação dos produtos produzidos na UE (tais como a China e os Estados Unidos).

Em Portugal à semelhança do que ocorreu noutros países da OCDE, a pandemia causou um enorme sofrimento humano e desencadeou uma profunda recessão em alguns sectores da sociedade. Pese embora o impacto, a economia tem vindo a recuperar rapidamente, com o apoio das políticas públicas, mas a incerteza quanto às perspetivas permanece elevada.

Em 2021 verificou-se uma retoma acentuada da atividade económica, após uma forte contração em 2020 (Figura 1). No entanto, a atividade nos setores mais gravemente afetados, incluindo o turismo e a hotelaria, ficou muito aquém dos níveis anteriores à crise.



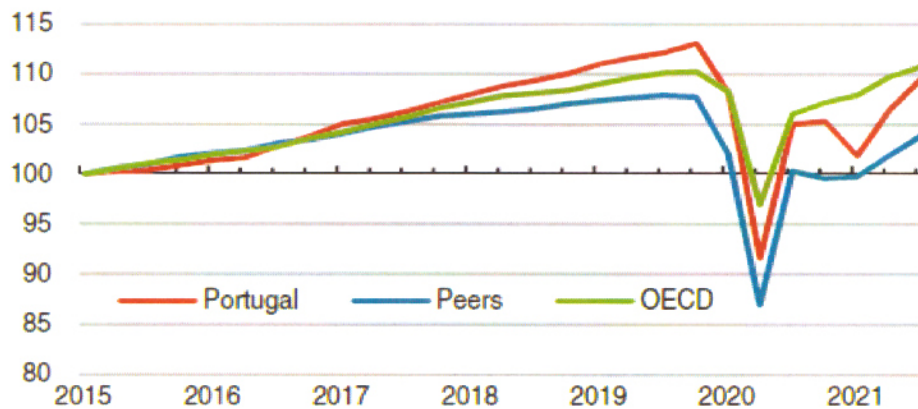


Figura 1. Produto Interno Bruto, Índice 2015T1 = 100

As medidas de apoio governamental diretas e indiretas ajudaram a amortecer o choque económico.

As medidas de manutenção do emprego limitaram as perdas de postos de trabalho, situando a taxa de desemprego nos 6,3 % (dados Instituto Nacional de Estatística), abaixo dos 7% do ano 2020.

Graças à política monetária favorável na área do euro e a um amplo conjunto de medidas, entre as quais garantias estatais para empréstimos, subsídios, diferimento das obrigações fiscais, bem como a moratória aplicável às prestações de crédito das empresas e famílias afetadas pela pandemia, foi possível evitar um aumento súbito das insolvências e dos incumprimentos de crédito.

As perspetivas económicas dependem, fundamentalmente, da evolução da pandemia, em especial da eficácia das vacinas contra as mutações do vírus.

Embora a nossa taxa de vacinação seja a mais alta da OCDE, a recuperação está rodeada de muitas incertezas, de acordo com as perspetivas da OCDE observadas no quadro 1. A persistente fraqueza da atividade económica devido às ruturas no abastecimento e às restrições para conter a pandemia poderão desencadear novas perdas de postos de trabalho e insolvências de empresas financeiramente vulneráveis.

	2019	2020	2021	2022
<b>Produto Interno Bruto</b>	2,7	-8,4	4,9	5,8
<b>Taxa de Desemprego (%)</b>	6,6	7,0	6,3	6,7
<b>Saldo Orçamental (% do PIB)</b>	0,1	-5,8	-4,3	-2,4
<b>Dívida Pública (Maastricht, % do P</b>	116,6	135,2	127,5	128,3

Quadro 1. Perspetivas Económicas da OCDE para 2022

A perspetiva é que a política orçamental e monetária continue a apoiar a economia até a sua recuperação estar firmemente em curso. A agilidade na resposta política à rápida evolução económica será fundamental para limitar as perdas ao nível da capacidade de produção e os efeitos negativos no mercado de trabalho.

Uma implementação rápida e eficaz do Instrumento de Recuperação da União Europeia (designado por «Next Generation EU») pode apoiar a atividade económica e, ao mesmo tempo, reduzir as vulnerabilidades estruturais da economia.

Em conclusão, podemos afirmar que, em 2021, à semelhança do que ocorreu noutros países da OCDE, a pandemia desencadeou uma recessão em Portugal e colocou o sistema de saúde sob grande pressão. A resposta política ajudou a amortecer o choque e, graças também ao progresso da vacinação, a recuperação está a ganhar dinamismo. Contudo, é muito provável que a crise deixe cicatrizes, agravando a pobreza e as desigualdades.

2022 será dessa forma, mais um ano de grandes desafios, fazendo sentido ser reforçadas as políticas na área da saúde e do mercado de trabalho, devendo a ação política fazer face a novos riscos financeiros, orçamentais e à redução da dívida pública.

Uma aplicação rápida e eficaz do Plano de Recuperação e Resiliência, dotação pública inédita de, pelo menos, 1 300 milhões de euros, será absolutamente estruturante, no amplo domínio da política pública que engloba o acesso a financiamento em condições competitivas no panorama europeu, a capitalização empresarial e a dinamização de mercado de capitais, e que tem como objetivo primordial o aumento da resiliência financeira do tecido

económico nacional. O Fundo de Capitalização e Resiliência (FCR) promoverá o continuado esforço de capitalização e o acesso de empresas não-financeiras a soluções de capital, com particular ênfase para o necessário reforço de solvabilidade, criando condições adequadas para as empresas poderem beneficiar do período de recuperação e relançamento da economia. Desenvolvendo vários objetivos desta política pública, o FCR é multiforme, promovendo Programas de Investimento distintos, com flexibilidade de atuação – investimento público, coinvestimento público e privado, fundo de fundos e concessão de garantias públicas a investimento privado – implementados através de instrumentos financeiros de capital e quase-capital, ajudando assim a enfrentarmos os desafios que se apresentam e a assegurar uma recuperação duradoura.

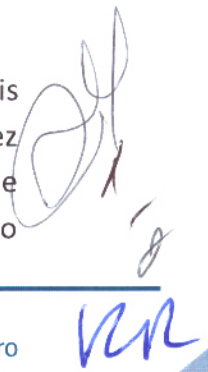
Com uma crescente adesão às tecnologias digitais – através da melhoria das infraestruturas e do desenvolvimento das competências – prevê-se um impulso no crescimento a longo prazo, aproveitando-se os benefícios da transição digital, para que ninguém fique para trás, será ainda fundamental dotar a população de competências digitais e de base e, ao mesmo tempo, promover o investimento e a inovação nas pequenas empresas.

## **2. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

No sector imobiliário, 2021 foi mais um ano de grandes desafios para o sector. Pese embora os vários contratempos como novas vagas de restrições e confinamentos, abalando a confiança dos consumidores e empresários, o sector imobiliário respondeu de forma muito positiva após o primeiro trimestre e o ano terminou com um volume de negócios total a atingir os 2,02 mil milhões de euros.

Embora inferior ao volume dos últimos 3 anos, o mercado provou não só a sua resiliência como a sua atratividade.

Segundo uma consultora do sector, Portugal, no mercado residencial, mais uma vez superou os anos anteriores. No entanto e pese embora a sua robustez há uma escassez estrutural de casas, o volume de procura é elevado e diversificado e o desequilíbrio entre oferta e procura está a provocar o aumento



dos preços, apesar do surto de Covid-19. Estima-se que 2021 tenha terminado como um ano recorde no que diz respeito ao número de habitações vendidas e ao volume de vendas que chegará a 190.000 unidades e €30.000M, respetivamente.

A pandemia tornou ainda mais relevante o papel da habitação, transformando a casa em muito mais do que um lugar conveniente para dormir passando a ser considerado como o espaço para viver-trabalhar-brincar e aprender.

Com a pandemia, o setor da habitação desempenha um papel preponderante na construção de melhores experiências humanas que criam desafios e oportunidades para o mercado residencial.

Num momento recorde de procura, o aumento de stock foi de, apenas, 1,9%, este facto deve-se não só à crise económica e financeira (2010-2013), mas também aos processos de licenciamento morosos e burocráticos que resultaram numa diminuição dos processos de licenciamento em 72%, comparando as duas últimas décadas.

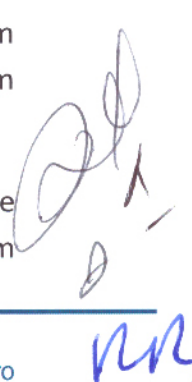
O setor da renovação e adaptação para dar resposta aos novos padrões e exigências das famílias é uma oportunidade face ao stock existente.

O aumento da qualidade é uma realidade, podendo atualmente ser observados novos empreendimentos bem desenhados, com boas localizações, com arquitetura e padrões modernos que oferecem varandas e terraços, bem como jardins e piscinas incluindo serviços de apoio tornando a oferta mais atraente.

A consequência apresenta-nos preços em crescimento acelerado nos últimos anos, registando aumentos acima de 8% ano e registando um crescimento agregado de 40% nos últimos 5 anos.

Estima-se que o preço médio de compra em Portugal seja de € 158.000 em 2021, um aumento de 4% comparativamente ao ano anterior e de 12% em relação a 2019.

O número e o volume de unidades vendidas dispararam, estimando-se que 2021 tenha registado valores históricos de 190.000 unidades vendidas, um





aumento de 10,6% comparando com 2020 e de 5% face a 2019. Este facto é explicado pela atratividade internacional de Portugal e pelo forte volume de procura o mercado interno. Por um lado, o perfil das famílias e os padrões de vida têm registado uma mudança. Por outro lado, existe uma canalização da poupança para o setor imobiliário como alternativa a outras alternativas financeiras, como o mercado de ações e títulos que apresentam baixas taxas de rentabilidade.

Nos últimos 5 anos registou-se um aumento significativo no crédito à habitação, com 2021 a atingir um valor recorde, segundo o BdP em novembro de 2021, o montante total de empréstimos aos particulares para habitação cresceu 4,4% em relação a novembro de 2020, para 96,6 mil milhões de euros. No entanto, estima-se que o volume de hipotecas represente apenas 40% a 45% do volume total de vendas, o que evidencia um afluxo de capitais próprios significativos ao setor imobiliário.

Relativamente aos restantes setores do imobiliário, a alocação de capital em tempos incertos é geralmente focada em ativos essenciais e, por esse motivo, o mercado de escritórios tem sido um setor preferencial, representando aproximadamente 40% do volume total de investimento. Não obstante esse facto, o mercado na sua generalidade registou um recorde sem precedentes no segmento Alternativo, definindo o panorama para uma entrada de ativos operacionais no mercado português, tal como noutros países europeus.

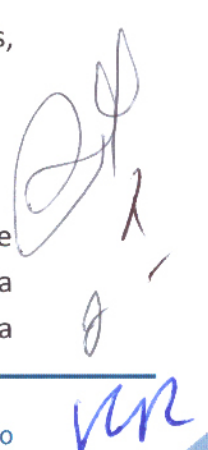
Pese embora as contrariedades ao longo de 2021, a volatilidade do mercado de ações e os baixos retornos de renda fixa destacaram o valor dos imóveis, face à alta liquidez tendo um volume de negócios total de € 2,02 mil milhões, registando uma redução de 28%, comparativamente ao ano anterior.

Embora inferior aos últimos anos, destaca-se a robustez do mercado, pois o investimento exterior representa aproximadamente 80% da faturação total.

O retalho representou em peso de 10%, totalizando 212 milhões de euros, com destaque para o retalho alimentar.

Os hotéis representaram 15% do volume de negócios.

O destaque, no entanto, vai para o sector das carteiras residenciais e de saúde, que atingiu o recorde de € 684M – 35% do volume de negócios total. Esta é, de fato, uma classe de ativos com desempenho superior que representava



apenas 2% do volume de negócios total há 3 anos. Embora seja um sector promissor, no imediato, a falta de produto para investimento limitará seu potencial. Desafio semelhante para os setores de escritórios e industriais, que lutam igualmente com a escassez de produtos para investir.

Em relação à parcela do mercado trabalhada pelos Fundos de Investimento Imobiliário, de acordo com o relatório trimestral da CMVM, 4º trimestre 2021, o montante sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário é de 10 559,2 milhões de Euros, e o número de fundos em atividade no final do trimestre era de 194, dos quais 180 Fundos Fechados. Destaca-se, ainda, que o número de sociedades gestoras é de 36, mais 10 que no ano anterior, O valor sob gestão é de 6,4 mil milhões de euros nos Fundos fechados, -3,6% que 2021, e de 4,1 mil milhões de euros nos Fundos abertos, mais 10,3% que 2021.

### 3. ACTIVIDADE DO FUNDICENTRO

O Fundicentro iniciou a atividade em dezembro de 2001, tendo a Libertas – SGOIC S.A. assumido a sua gestão em dezembro de 2010.

Apresentamos de seguida a evolução do Valor Líquido do Fundo nos últimos três anos (em euros):

Valor Líquido de Inventário	2019	2020	2021
Global	14 549 423,60	19 853 889,70	20 988 807,12
Por UP	3 221,0369	4 395,3708	4 646,6254

A atividade desenvolvida em 2021, reflete-se nos seguintes dados:

- 5 escrituras assinadas relativas á venda de 3 frações do Lote 12, uma loja do Lote 4 e um estacionamento do Lote 8, no valor de 2 milhões de euros.

O Resultado do Exercício foi de 1.134.917,42 euros, tendo por essa via um impacto direto no Capital do fundo, o qual ascende a 20 988 807,12 euros.

Salienta-se que atualmente o prazo de duração do Fundo é de 5 de junho de 2023, após deliberação da Assembleia de Participantes datada de 23 de novembro de 2020.

#### 4. CRITÉRIOS, METODOLOGIAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DETIDOS

O processo de Avaliação de Ativos tem como objetivo garantir a correta avaliação de imóveis dentro dos prazos estabelecidos, tendo em conta as características técnicas e físicas dos mesmos e as condições do mercado imobiliário.

A carteira do Fundo é valorizada ao seu justo valor, em cumprimento dos termos definidos em Regulamento 2/2015 da CMVM e de acordo com as regras fixadas nos prospets e/ou regulamentos de gestão dos mesmos.

A carteiras do Fundo é composta, atualmente, somente por imóveis.

De modo a garantir que o justo valor dos imóveis em carteira é aferido de forma independente e com a competência e diligência devidos, a função de avaliação é realizada por peritos avaliadores, externos e registados para o efeito na CMVM, cumprindo as regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis impostas pela legislação nacional em vigor, aplicável aos organismos de investimento coletivo.

Quadro com todos os imóveis detidos pelo Fundo

Identificação	Código	Avaliador I	Valor Avaliação I	Código	Avaliador II	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 10	PAI/2005/002	NSA	4 737 878,00	PAI /2011/0060/01	LV	5 530 952,00	5 134 415,00
MONTE PEREIRO LOTE 1	PAI/2005/003	NSA	239 120,00	PAI /2011/0060/02	LV	259 845,00	249 482,50
MONTE PEREIRO LOTE 2	PAI/2005/004	NSA	217 404,00	PAI /2011/0060/03	LV	215 368,00	216 386,00
MONTE PEREIRO LOTE 3	PAI/2005/005	NSA	217 404,00	PAI /2011/0060/04	LV	218 655,00	218 029,50
MONTE PEREIRO LOTE 4	PAI/2005/006	NSA	241 560,00	PAI /2011/0060/05	LV	240 600,00	241 080,00
MONTE PEREIRO LOTE 5	PAI/2005/007	NSA	217 404,00	PAI /2011/0060/06	LV	222 193,00	219 798,50
MONTE PEREIRO LOTE 7	PAI/2005/008	NSA	289 872,00	PAI /2011/0060/07	LV	281 690,00	285 781,00
MONTE PEREIRO LOTE 12	PAI/2005/009	NSA	676 368,00	PAI /2011/0060/08	LV	578 707,25	627 537,63
MONTE PEREIRO LOTE 13	PAI/2005/010	NSA	676 368,00	PAI /2011/0060/09	LV	583 291,50	629 829,75
MONTE PEREIRO LOTE 15	PAI/2005/011	NSA	60 192,00	PAI /2011/0060/10	LV	62 525,00	61 358,50
MONTE PEREIRO LOTE 16	PAI/2005/012	NSA	30 096,00	PAI /2011/0060/11	LV	29 763,00	29 929,50
MONTE PEREIRO LOTE 24	PAI/2005/013	NSA	120 780,00	PAI /2011/0060/12	LV	128 900,00	124 840,00
MONTE PEREIRO LOTE 25	PAI/2005/014	NSA	120 780,00	PAI /2011/0060/13	LV	130 150,00	125 465,00
MONTE PEREIRO LOTE 26	PAI/2005/015	NSA	217 404,00	PAI /2011/0060/14	LV	209 880,00	213 642,00
MONTE PEREIRO LOTE 27	PAI/2005/016	NSA	217 404,00	PAI /2011/0060/15	LV	204 905,00	211 154,50
MONTE PEREIRO LOTE 28	PAI/2005/017	NSA	217 404,00	PAI /2011/0060/16	LV	216 780,00	217 092,00
MONTE PEREIRO LOTE 29	PAI/2005/018	NSA	217 404,00	PAI /2011/0060/17	LV	216 780,00	217 092,00
MONTE PEREIRO LOTE 30	PAI/2005/019	NSA	217 404,00	PAI /2011/0060/18	LV	216 780,00	217 092,00

Identificação	Código	Avaliador I	Valor Avaliação I	Código	Avaliador II	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
MONTE PEREIRO LOTE 31	PAI/2005/020	NSA	271 755,00	PAI /2011/0060/19	LV	269 100,00	270 427,50
MONTE PEREIRO LOTE 32	PAI/2005/021	NSA	271 755,00	PAI /2011/0060/20	LV	271 350,00	271 552,50
MONTIJO E AFONSEIROLOTE3	PAI/2005/022	NSA	252 100,00	PAI/2014/051	JP	264 500,00	258 300,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE4	PAI/2005/023	NSA	252 100,00	PAI/2014/052	JP	264 500,00	258 300,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE5	PAI/2005/024	NSA	252 100,00	PAI/2014/053	JP	264 500,00	258 300,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE6	PAI/2005/025	NSA	252 100,00	PAI/2014/054	JP	264 500,00	258 300,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE7	PAI/2005/026	NSA	252 100,00	PAI/2014/055	JP	264 500,00	258 300,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE8	PAI/2005/027	NSA	252 100,00	PAI/2014/056	JP	264 500,00	258 300,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE9	PAI/2005/028	NSA	252 100,00	PAI/2014/057	JP	264 500,00	258 300,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE10	PAI/2005/029	NSA	252 100,00	PAI/2014/058	JP	264 500,00	258 300,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE11	PAI/2005/030	NSA	252 100,00	PAI/2014/059	JP	264 500,00	258 300,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE12	PAI/2005/031	NSA	252 100,00	PAI/2014/060	JP	264 500,00	258 300,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE13	PAI/2005/032	NSA	438 600,00	PAI/2014/061	JP	432 800,00	435 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE14	PAI/2005/033	NSA	438 600,00	PAI/2014/062	JP	432 800,00	435 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE15	PAI/2005/034	NSA	438 600,00	PAI/2014/063	JP	432 800,00	435 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE16	PAI/2005/035	NSA	438 600,00	PAI/2014/064	JP	432 800,00	435 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE17	PAI/2005/036	NSA	438 600,00	PAI/2014/065	JP	432 800,00	435 700,00
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO L	PAI/2005/037	NSA	409 000,00	PAI/2011/081/001	NC	366 290,00	387 645,00
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO C	PAI/2005/038	NSA	332 000,00	PAI/2011/081/002	NC	284 390,00	308 195,00
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO J	PAI/2005/039	NSA	254 000,00	PAI/2011/081/003	NC	217 800,00	235 900,00
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO K	PAI/2005/040	NSA	121 700,00	PAI/2011/081/004	NC	130 550,00	126 125,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração B	PAI/2005/041	NSA	188 900,00	PAI/2011/081/005	NC	195 200,00	192 050,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração C	PAI/2005/042	NSA	136 100,00	PAI/2011/081/006	NC	144 800,00	140 450,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração D	PAI/2005/043	NSA	188 900,00	PAI/2011/081/007	NC	195 200,00	192 050,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração E	PAI/2005/044	NSA	83 300,00	PAI/2011/081/008	NC	91 700,00	87 500,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EE	PAI/2005/045	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/009	NC	16 230,00	15 465,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EG	PAI/2005/046	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/010	NC	15 150,00	14 925,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EH	PAI/2005/047	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/011	NC	15 150,00	14 925,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EI	PAI/2005/048	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/012	NC	14 180,00	14 440,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EJ	PAI/2005/049	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/013	NC	15 330,00	15 015,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EM	PAI/2005/050	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/014	NC	13 930,00	14 315,00

Identificação	Código	Avaliador I	Valor Avaliação I	Código	Avaliador II	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EO	PAI/2005/051	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/015	NC	15 150,00	14 925,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EP	PAI/2005/052	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/016	NC	14 030,00	14 365,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EQ	PAI/2005/053	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/017	NC	14 800,00	14 750,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração ER	PAI/2005/054	NSA	21 500,00	PAI/2011/081/018	NC	22 000,00	21 750,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração ES	PAI/2005/055	NSA	21 200,00	PAI/2011/081/019	NC	21 080,00	21 140,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração ET	PAI/2005/056	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/020	NC	13 780,00	14 240,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EU	PAI/2005/057	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/021	NC	14 130,00	14 415,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EV	PAI/2005/058	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/022	NC	16 550,00	15 625,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EW	PAI/2005/059	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/023	NC	15 880,00	15 290,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EX	PAI/2005/060	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/024	NC	16 350,00	15 525,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EY	PAI/2005/061	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/025	NC	14 080,00	14 390,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EZ	PAI/2005/062	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/026	NC	13 630,00	14 165,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FA	PAI/2005/063	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/027	NC	13 880,00	14 290,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FC	PAI/2005/064	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/028	NC	15 500,00	15 100,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FD	PAI/2005/065	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/029	NC	15 050,00	14 875,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FE	PAI/2005/066	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/030	NC	15 150,00	14 925,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FF	PAI/2005/067	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/031	NC	14 780,00	14 740,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FG	PAI/2005/068	NSA	14 700,00	PAI/2011/081/032	NC	14 100,00	14 400,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 6 - Fração A Comercio	PAI/2014/051	JP	559 225,00	PAI/2011/081/033	NC	475 650,00	517 437,50
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 6 - Fração B Comercio	PAI/2014/052	JP	306 750,00	PAI/2011/081/034	NC	327 975,00	317 362,50
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 6 - Fração C Comercio	PAI/2014/053	JP	227 342,50	PAI/2011/081/035	NC	247 140,00	237 241,25

Identificação	Código	Avaliador I	Valor Avaliação I	Código	Avaliador II	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 6 - Fração D Comercio	PAI/2014/054	JP	427 050,00	PAI/2011/081/036	NC	423 285,00	425 167,50
ALBUFEIRA BREJOS	PAI/2005/002	NSA	7 034 000,00	PAI/2014/051	JP	7 585 140,00	7 309 570,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 12 - Fração AJ	PAI/2005/003	NSA	1 342 500,00	PAI /2011/0060/01	LV	1 574 480,00	1 458 490,00

## 5. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2021, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 1.134.917,42 euros.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora propõe que o referido Resultado Líquido positivo seja transferido para a conta de Resultados Transitados.

## 6. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2022

No ano de 2022, o Fundo irá continuar a desenvolver atividades com vista à valorização dos seus ativos, nomeadamente através de:

- Lote 10 – Urbanização Benfica Sul (Lisboa) – Previsto o início da comercialização em março de 2022;
- Lote 12 – Lux Prime (Benfica - Lisboa) – A decorrer em 2022 a comercialização da última unidade;
- Lote 3, 4, 6 e Lote 8 – Lux Prime (Benfica - Lisboa) – Comercialização e arrendamento das últimas unidades;
- Monte Pereiro - Passil (Alcochete) – Venda de lotes e arrendamento de armazéns;
- Passeio Ribeirinho (Montijo) – A desenvolver a longo prazo um projeto residencial;
- Vale de Pedras (Albufeira) – Projeto em desenvolvimento a aguardar plano pormenor.



## 7. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2021, não ocorreram factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 14 de março de 2022

O Conselho de Administração da Libertas - SGFI



---

Fernando Valente de Almeida



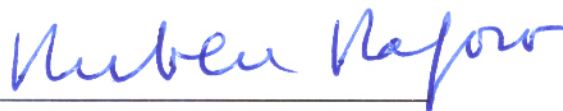
---

Pascoal Gonçalves



---

António Rebelo de Sousa



---

Ruben Raposo

**LIBERTAS - SGOIC, SA.**  
 Avenida da Liberdade, 129.º - Lisboa  
 Matrícula Comercial Reg. Com. de Lisboa  
 Capital Social 600.000 Euros  
 N.º Contribuinte 508.536.790

**FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

BALANÇO										Data: 31/12/2021		
ATIVO					PASSIVO							
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2021			2020		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2021		2020	
		Bruto	Mv/AF	mv/wd	Líquido	Líquido						
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	18 065 642,91	3 972 681,46	767 075,37	21 271 249,00	19 806 781,55	61	CAPITAL DO FUNDO	4 517 000,00	4 517 000,00	4 517 000,00	
32	Terrenos	3 702 281,40	2 551 791,66	2 946,81	6 251 126,25	7 793 646,12	62	Unidades de Participação	(17 593 438,28)	(17 593 438,28)	(17 593 438,28)	
34	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Variáveis Patrimoniais	32 930 327,98	27 625 861,88	27 625 861,88	
	Adiantamentos por compra de imov.	21 767 924,31	6 524 473,12	770 022,18	27 522 375,25	27 600 427,67	65	Resultados Transitados	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							Resultados Distribuídos				
22	CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	1 134 917,42	5 304 466,10	5 304 466,10	
24	Participações sociedades imobili.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	20 988 807,12	19 853 889,70	19 853 889,70	
	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
	TOTAL DA CARTEIRA TÍTULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
412	CONTAS DE TERCEIROS	3 711,00	0,00	0,00	3 711,00	110 500,00	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	0,00	0,00	107 500,00	
413 +...+ 419	Devedores por Rendas Vencidas	15 096,97	0,00	0,00	15 096,97	17 393,06	48	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00	0,00	
	Outras Contas de Devedores	18 807,97	0,00	0,00	18 807,97	127 893,06		Provisões Acumuladas				
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0,00	0,00	107 500,00	
12	DISPONIBILIDADES	298 612,35	0,00	0,00	298 612,35	340 394,89		CONTAS DE TERCEIROS				
13	Depósitos a ordem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00	0,00	
	Depósitos a prazo e com pre-aviso	298 612,35	0,00	0,00	298 612,35	340 394,89	423	Comissões e outros encargos a Pagar	22 835,57	21 933,63	21 933,63	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES						424 +...+ 429	Outras Contas de Credores	244 827,39	408 936,01	408 936,01	
							432	Empréstimos Não Titulados	4 400 000,00	4 310 047,22	4 310 047,22	
							44	Adiantamentos por venda de Imoveis	2 198 750,00	3 336 350,00	3 336 350,00	
								TOTAL DOS VALORES A PAGAR	6 866 412,96	8 077 266,86	8 077 266,86	
51	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS				
52	Acrescimos de Proventos	86 403,12	0,00	0,00	86 403,12	128 874,63	56	Acrescimos de Custos	59 667,61	152 933,69	152 933,69	
58	Despesas com Custo diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Receitas com Proventos Diferidos	11 311,00	6 000,00	6 000,00	
59	Outros Acrescimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Outros Acrescimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	
	Contas Transitórias Activas	86 403,12	0,00	0,00	86 403,12	128 874,63	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS							TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	70 978,61	158 933,69	158 933,69	
								TOTAL DO PASSIVO	6 937 391,57	8 343 700,55	8 343 700,55	
								TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	27 926 198,69	28 197 590,25	28 197 590,25	
	TOTAL DO ACTIVO	22 171 747,75	6 524 473,12	770 022,18	27 926 198,69	28 197 590,25		Valor Unitário da Participação	4 646,6254	4 395,3708	4 395,3708	
	Total do Número de Unidades de Participação				4 517	4 517						

O Conselho de Administração

*Adriana U. M.*  
*Adriana U. M.*  
*Nubem Raposo*

O Contabilista Certificado

*Nubem Raposo*



FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS							Data:
							31/12/2021
CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		DESIGNAÇÃO			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2021	2020	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2021	2020
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>							
711 + 718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS		231 194,64				
719	De operações correntes	106 057,34	0,00				
	De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00				
<b>COMISSÕES</b>							
723	Em Activos Imobiliários	106 542,61	841 582,67				
724 + ... + 728	Outras, de Operações Correntes	163 481,11	211 478,72	811 + 818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	0,00	0,00
729	De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00		Outros, de Operações Correntes		
<b>PERDAS OPER. FINANCEIRAS DE ACT. IMOB.</b>							
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00				
733	Em Activos Imobiliários	124 060,64	1 296 281,83			1 844 418,74	6 957 066,28
731 + 738	Outras em Operações Correntes	0,00	0,00			0,00	0,00
739	Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00				
<b>IMPOSTOS</b>							
7411 + 7421	Impostos sobre o Rendimento	0,00	177 297,80				
7412 + 7422	Impostos Indirectos	78 746,39	67 543,28				
7418 + 7428	Outros Impostos	0,00	0,00				
<b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b>							
751	Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	0,00				
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	202 288,99	118 256,84				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	5 516,77	7 679,64			42 200,00	9 000,00
		<b>786 693,85</b>	<b>2 951 315,42</b>			<b>1 886 618,74</b>	<b>6 966 066,28</b>
		TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)					
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>							
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00				
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00				
783	Perdas de exercícios anteriores	135,00	1 458,25				
784 + 788	Outras Perdas Eventuais	0,00	18 610,05				
		<b>135,00</b>	<b>20 068,30</b>				
		TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (B)					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	1 134 917,42	5 304 466,10	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	0,00
		<b>1 921 746,27</b>	<b>8 275 849,82</b>		<b>TOTAL</b>	<b>1 921 746,27</b>	<b>8 275 849,82</b>
<b>Resultados de Exercícios de Títulos</b>							
		0,00	0,00		Resultados de Exercícios de Títulos	34 992,53	1 289 715,24
		1 453 726,50	4 709 944,94		Resultados de Activos Imobiliários	1 134 917,42	5 481 763,90
		0,00	0,00		Resultados das Operações Extrapatrimoniais	1 134 917,42	5 304 466,10
		1 099 924,89	4 014 750,86		Resultados Correntes		

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

*Handwritten signatures of Nubey Adorno and other administrators.*

LIBERTAS - SGOIC, SA  
 Av. Liberdade 129 6B - Lisboa  
 Matríc. Conserv. Reg. Com. de Lisboa  
 Capital Social 600.000 Euros  
 N.º Contribuinte 502 857 609

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2021		2020	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Substituição de unidades de participação	0		0	
Outros rec. s/unidades do Fundo	0		0	
<b>PAGAMENTOS</b>				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	0		0	
Rendimentos pagos aos participantes	0	0	0	0
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		0		0
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Alienação de ativos imobiliários	1 039 500		9 960 495	
Rendimentos de ativos imobiliários	40 778		24 000	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imob.	457 000		1 215 000	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	4 665	1 541 943	0	11 199 495
<b>PAGAMENTOS</b>				
Aquisição de ativos imobiliários			0	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imob.			0	
Despesas correntes (FSE) com ativos imob.	25 675		33 066	
Comissões em ativos imob.	125 506		275 099	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0		0	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	1 016 615	1 167 797	3 851 940	4 160 105
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>		374 146		7 039 391
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação				
Rebolsos de títulos		0		0
<b>PAGAMENTOS</b>				
Subscrições de unidades de participação		0		0
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>				
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Juros e proveitos similares recebidos				
Outros recebimentos op a prazo e de divisas		0		0
<b>PAGAMENTOS</b>				
Juros e custos similares pagos			0	
Outros pagamentos op a prazo e de divisas		0	0	0
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>		0		0
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Juros de depósitos bancários				
Empréstimos contraídos	4 400 000		0	
Outros recebimentos correntes	2 218	4 402 218	5 938	5 938
<b>PAGAMENTOS</b>				
Empréstimos contraídos	4 310 047		7 500 000	
Comissão de gestão	49 196		189 968	
Comissão depósito	9 001		13 034	
Juros devedores de depósitos bancários	165 783		267 457	
Impostos e taxas	78 966		90 921	
Outros pagamentos correntes	205 154	4 818 147	48 030	8 108 421
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		-415 929		-8 103 473
Saldo dos fluxos monetários do período		-41 783		-1 064 083
Disponibilidades no início do período		340 385		1 404 478
Disponibilidades no fim do período		298 612		340 395

O Conselho de Administração

*Luís António*  
*Luís António*  
*Luís António*  
*Luís António*

*[Handwritten signature]*

Dezembro 2021

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO



Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Anexo às Demonstrações Financeiras

D A

*Índice*

<i>NOTA INTRODUTÓRIA</i> .....	3
<i>BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS</i> .....	3
1 - <i>AVALIAÇÕES</i> .....	7
2 - <i>CAPITAL DO FUNDO</i> .....	8
3 - <i>INVENTÁRIOS</i> .....	9
7 - <i>DISPONIBILIDADES</i> .....	11
8 - <i>DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS</i> .....	11
10 - <i>GARANTIAS PRESTADAS</i> .....	11
11 - <i>AJUSTAMENTOS POR DIVIDAS A RECEBER</i> .....	11
12 - <i>IMPOSTOS E TAXAS</i> .....	12
13 - <i>RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS</i> .....	14
14 - <i>CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS</i> .....	14
15 - <i>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO</i> .....	15
16 - <i>CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS</i> .....	16
17 - <i>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS</i> .....	17
18 - <i>JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS</i> .....	17
19 - <i>COMISSÕES</i> .....	18
20 - <i>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</i> .....	18
21 - <i>RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</i> .....	19
22 - <i>OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES</i> .....	19
23 - <i>OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS</i> .....	19
24 - <i>EVENTOS SUBSEQUENTES</i> .....	20



Handwritten signatures and a blue stamp in the bottom right corner.

## **NOTA INTRODUTÓRIA**

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado FUNDICENTRO (Fundo), foi autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), em 30 de Outubro de 2001, tendo iniciado a sua atividade em 4 de Dezembro de 2001.

Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado constituído por subscrição particular, prorrogável inicialmente por prazos sucessivos de cinco anos a partir de 2 de Novembro de 2011, prorrogável por períodos compreendidos entre pelo menos um e o máximo de 5 anos, desde que aprovado pelos participantes e pela CMVM. Em deliberação da Assembleia de Participantes de 23 de novembro de 2020, foi por esta aprovado prorrogar a duração do Fundo até 5 de junho de 2023.

O Fundo enquadra-se no novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), publicado na Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de julho e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de Agosto.

Nos termos da Lei e Regulamento de Gestão do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de ativos imobiliários legalmente autorizados.

O Fundo é administrado, gerido e representado, desde Dezembro de 2010, pela Libertas – SGOIC, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depósito) asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A.

Anteriormente, o Fundo era gerido pela Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Organismos de Investimento Coletivo (OIC). As notas cuja numeração se encontre ausente, não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

## **BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

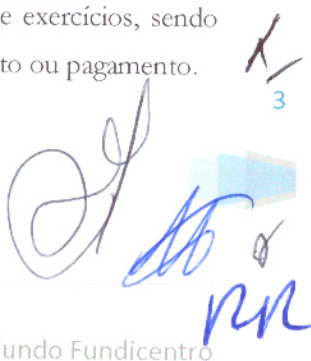
As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do OIC, mantidos de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Coletivo, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

### **a) Especialização de exercícios**

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

### **b) Comissões**

#### **i) Comissões de Gestão**

 3

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

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada mensalmente sobre o ativo total do Fundo. Até ao montante de 40.000.000 euros é aplicada a percentagem de 0,54% (taxa nominal, a que corresponde uma comissão mensal de 0,045%). Para além desse montante a taxa de comissão de gestão é de 0,06% cobrada mensalmente (a que corresponde uma comissão mensal de 0,005%) calculada diariamente. As comissões são registadas na rubrica “Comissões” (Notas 16 e 19).

#### ii) Comissão de depósito

As comissões de depósito constituem um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços que lhe são prestados pelo depositário.

Segundo o Regulamento de Gestão esta comissão é cobrada anualmente e calculada por aplicação de uma taxa de 0,05% ao ano, calculada sobre o valor líquido global do Fundo, sendo registada na rubrica “Comissões” (Notas 16 e 19).

#### c) Ativos imobiliários

As Regras de periodicidade da avaliação e valorização de imóveis são definidas pelo exposto no artº 144º do Regime Geral das Organismos de Investimento Coletivo, tal como se passa a descrever:

1 - A avaliação dos imóveis deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:

- a) Com uma periodicidade mínima de 12 meses, ou, no caso dos organismos de investimento imobiliário abertos, com a periodicidade correspondente à periodicidade do resgate, se esta for inferior àquela;
- b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- e) Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;
- f) Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

2 - No que respeita a projetos de construção, a avaliação deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nos seguintes termos:

- a) Previamente ao início do projeto;
- b) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;

 4  
Fundo Fundicentro

c) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.

3 - Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção.

4 - Sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 8, os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

5 - Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20 /prct., por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis.

6 - Sempre que ocorra uma terceira avaliação, 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.

7 - Em derrogação do disposto no n.º 4, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do organismo de investimento coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto nos n.ºs 1 e 2.

8 - São definidos por regulamento da CMVM:

- a) Os critérios, métodos e normas técnicas de avaliação dos imóveis;
- b) As condições de divulgação dos relatórios de avaliação, bem como do seu envio à CMVM;
- c) O montante significativo de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis; e
- d) Regras específicas de valorização para os projetos de construção

Durante o período findo a 31 de dezembro de 2021, procedeu-se à reavaliação dos imóveis.


As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor reavaliado são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e Perdas em Operações Financeiras e Valores Imobiliários – Em ativos imobiliários” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

#### **d) Unidades de participação**

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido do património 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, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido do exercício.

1/5



Fundo Fundicentro

Dado tratar-se de um Fundo Fechado, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital do Fundo. O valor de subscrição das unidades de participação resultantes do aumento de capital, corresponderá ao preço em vigor no dia de liquidação do pedido de subscrição.

Igualmente por se tratar de um Fundo Fechado, só ocorrerão resgates em caso de deliberação de redução de capital ou de oposição de alguns participantes face a situações de prorrogação do prazo do Fundo. O valor de reembolso das unidades de participação será calculado com base no preço em vigor no dia em que o resgate seja solicitado, com exceção dos casos de oposição à prorrogação do prazo do Fundo, em que será considerado o valor da unidade de participação na data em que termine o período de duração inicial do Fundo, como se esse prazo não tivesse sido prorrogado.

#### **e) Taxa de supervisão**

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia de cada mês. A taxa mensal em vigor é de 0,0026%, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 16 e 19).

#### **f) Distribuição de resultados**

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, a política de aplicação dos rendimentos privilegia a distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

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

A periodicidade da distribuição de rendimentos é trimestral. Em cada trimestre, os rendimentos a distribuir serão iguais à percentagem dos resultados elegíveis gerados definida em Assembleia de Participantes convocada para o efeito.

Os resultados serão afetados a cada participante considerando o respetivo número de unidades de participação de que seja titular.

#### **g) Ajustamentos para rendas vencidas**

Os ajustamentos para rendas destinam-se a fazer face aos riscos de incumprimento, sendo calculadas tendo por base a expectativa de recebimento.

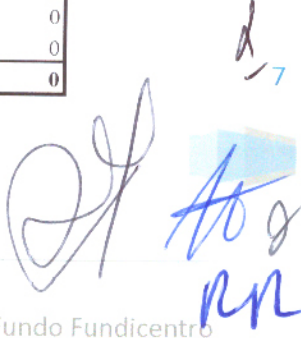
Os ajustamentos de contas a receber são apresentadas nas rubricas “Ajustamentos de dívidas a receber” do passivo.



## 1- AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2021 as avaliações dos imóveis têm a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
<b>TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS</b>				
Prédio Urbano Benfica Lote 10	3 569	5 809 976	5 809 976	0
Prédio Urbano Brejos	35 040	7 309 570	7 309 570	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	249 483	249 483	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	61 359	61 359	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	29 930	29 930	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2 887	216 386	216 386	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	124 840	124 840	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	125 465	125 465	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	213 642	213 642	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	211 155	211 155	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	217 092	217 092	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	217 092	217 092	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	218 030	218 030	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	217 092	217 092	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	270 428	270 428	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	271 553	271 553	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	241 080	241 080	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3 433	219 799	219 799	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3 412	285 781	285 781	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	258 300	258 300	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	258 300	258 300	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	258 300	258 300	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	435 700	435 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	435 700	435 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	435 700	435 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	435 700	435 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	435 700	435 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	258 300	258 300	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	258 300	258 300	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	258 300	258 300	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	258 300	258 300	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	258 300	258 300	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	258 300	258 300	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	258 300	258 300	0
<b>Subtotal</b>		<b>21 271 249</b>	<b>21 271 249</b>	<b>0</b>
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS</b>				
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	629 830	629 830	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	517 438	517 438	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - C	98	237 241	237 241	0
<b>Subtotal</b>		<b>1 384 509</b>	<b>1 384 509</b>	<b>0</b>
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS</b>				
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	627 538	627 538	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	308 195	308 195	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	235 900	235 900	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	126 275	126 275	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 L	146	387 645	387 645	0
<b>Subtotal</b>		<b>1 685 553</b>	<b>1 685 553</b>	<b>0</b>


  
 Fundo Fundicentro

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS (transporte)</b>		<b>1 685 553</b>	<b>1 685 553</b>	<b>0</b>
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	192 050	192 050	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	140 450	140 450	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	192 050	192 050	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	87 500	87 500	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	21 750	21 750	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	21 140	21 140	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	15 465	15 465	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	14 925	14 925	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	15	14 925	14 925	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	14 440	14 440	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15	15 015	15 015	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	14 315	14 315	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	15	14 925	14 925	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	14 365	14 365	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	14 750	14 750	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	14 240	14 240	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	14 415	14 415	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	15 625	15 625	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	15 290	15 290	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	15 525	15 525	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	13	14 390	14 390	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	14 165	14 165	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	14 290	14 290	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	15 100	15 100	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	14 875	14 875	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	14 925	14 925	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	14 740	14 740	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	14 400	14 400	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	317 363	317 363	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - D	269	425 168	425 168	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12 - AJ	42	1 458 490	1 458 490	0
<b>Subtotal</b>		<b>4 866 618</b>	<b>4 866 618</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>		<b>27 522 375</b>	<b>27 522 375</b>	<b>0</b>

## 2 - CAPITAL DO FUNDO

O capital do Fundo é de 4 517 000 Euros, a que correspondem 4 517 unidades de participação no valor unitário de 1.000 Euros.

O movimento no capital do Fundo durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2021 foi o seguinte:

Descrição	2021					
	No início Saldo em 31.12.2020	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Resultados Outros	No fim Saldo em 31.12.2021
Valor base	4 517 000					4 517 000
Diferença em subs. resgates	-17 593 438					-17 593 438
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	27 625 862				5 304 466	32 930 328
Resultados do período	5 304 466				-5 304 466	1 134 917
	19 853 890				1 134 917	20 988 807
Nº Unidades de participação	4 517					4 517
Valor Unidade Participação	4 395,3708					4 646,6254

## 3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2021 esta rubrica tem a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Custo Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Ajustamento
<b>TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS</b>									
Prédio Urbano Benfica Lote 10	3 569	2 539 385	21/10/2021	5 530 952	21/10/2021	6 089 000	5 809 976	5 809 976	3 270 591
Prédio Urbano Brejos	35 040	7 797 574	21/10/2021	7 034 000	21/10/2021	7 585 140	7 309 570	7 309 570	488 004
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	359 248	21/10/2021	239 120	21/10/2021	259 845	249 483	249 483	-109 766
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	77 970	21/10/2021	60 192	21/10/2021	62 525	61 359	61 359	-16 612
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	34 177	21/10/2021	29 763	21/10/2021	30 096	29 930	29 930	-4 248
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2 887	232 356	21/10/2021	215 368	21/10/2021	217 404	216 386	216 386	-15 970
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	93 510	21/10/2021	120 780	21/10/2021	128 900	124 840	124 840	31 330
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	97 849	21/10/2021	120 780	21/10/2021	130 150	125 465	125 465	27 616
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	192 801	21/10/2021	209 880	21/10/2021	217 404	213 642	213 642	20 841
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	175 647	21/10/2021	204 905	21/10/2021	217 404	211 155	211 155	35 508
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	229 631	21/10/2021	216 780	21/10/2021	217 404	217 092	217 092	-12 539
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	229 631	21/10/2021	216 780	21/10/2021	217 404	217 092	217 092	-12 539
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	234 172	21/10/2021	217 404	21/10/2021	218 655	218 030	218 030	-16 143
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	229 631	21/10/2021	216 780	21/10/2021	217 404	217 092	217 092	-12 539
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	257 381	21/10/2021	269 100	21/10/2021	271 755	270 428	270 428	13 047
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	288 258	21/10/2021	271 350	21/10/2021	271 755	271 553	271 553	-16 705
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	262 426	21/10/2021	240 600	21/10/2021	241 560	241 080	241 080	-21 346
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3 433	255 564	21/10/2021	217 404	21/10/2021	222 193	219 799	219 799	-35 766
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3 412	290 679	21/10/2021	281 690	21/10/2021	289 872	285 781	285 781	-4 898
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	220 407	21/10/2021	252 100	21/10/2021	264 500	258 300	258 300	37 893
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	220 407	21/10/2021	252 100	21/10/2021	264 500	258 300	258 300	37 893
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	220 407	21/10/2021	252 100	21/10/2021	264 500	258 300	258 300	37 893
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	396 739	21/10/2021	432 800	21/10/2021	438 600	435 700	435 700	38 961
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	396 736	21/10/2021	432 800	21/10/2021	438 600	435 700	435 700	38 964
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	396 736	21/10/2021	432 800	21/10/2021	438 600	435 700	435 700	38 964
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	396 736	21/10/2021	432 800	21/10/2021	438 600	435 700	435 700	38 964
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	396 736	21/10/2021	432 800	21/10/2021	438 600	435 700	435 700	38 964
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	220 407	21/10/2021	252 100	21/10/2021	264 500	258 300	258 300	37 893
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	220 407	21/10/2021	252 100	21/10/2021	264 500	258 300	258 300	37 893
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	220 407	21/10/2021	252 100	21/10/2021	264 500	258 300	258 300	37 893
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	220 407	21/10/2021	252 100	21/10/2021	264 500	258 300	258 300	37 893
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	220 407	21/10/2021	252 100	21/10/2021	264 500	258 300	258 300	37 893
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	220 407	21/10/2021	252 100	21/10/2021	264 500	258 300	258 300	37 893
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	220 407	21/10/2021	252 100	21/10/2021	264 500	258 300	258 300	37 893
<b>Subtotal</b>		<b>18 065 643</b>		<b>20 598 628</b>		<b>21 943 870</b>	<b>21 271 249</b>	<b>21 271 249</b>	<b>3 205 606</b>
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS</b>									
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	411 599	21/10/2021	583 292	21/10/2021	676 368	629 830	629 830	218 231
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	303 652	21/10/2021	475 650	21/10/2021	559 225	517 438	517 438	213 785
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - C	98	96 752	21/10/2021	227 343	21/10/2021	247 140	237 241	237 241	140 489
<b>Subtotal</b>		<b>812 003</b>		<b>1 286 285</b>		<b>1 482 733</b>	<b>1 384 509</b>	<b>1 384 509</b>	<b>572 505</b>
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS</b>									
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	417 290	21/10/2021	578 707	21/10/2021	676 368	627 538	627 538	210 248
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	188 314	21/10/2021	284 390	21/10/2021	332 000	308 195	308 195	119 881
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	157 851	21/10/2021	217 800	21/10/2021	254 000	235 900	235 900	78 049
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	63 878	21/10/2021	122 000	21/10/2021	130 550	126 275	126 275	62 397
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 L	146	390 592	21/10/2021	366 290	21/10/2021	409 000	387 645	387 645	-2 947
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	126 800	21/10/2021	188 900	21/10/2021	195 200	192 050	192 050	65 250
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	90 800	21/10/2021	136 100	21/10/2021	144 800	140 450	140 450	49 650
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	126 800	21/10/2021	188 900	21/10/2021	195 200	192 050	192 050	65 250
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	54 800	21/10/2021	83 300	21/10/2021	91 700	87 500	87 500	32 700
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	14 000	21/10/2021	21 500	21/10/2021	22 000	21 750	21 750	7 750
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	14 000	21/10/2021	21 080	21/10/2021	21 200	21 140	21 140	7 140
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	8 000	21/10/2021	14 700	21/10/2021	16 230	15 465	15 465	7 465
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	8 000	21/10/2021	14 700	21/10/2021	15 150	14 925	14 925	6 925
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	15	8 000	21/10/2021	14 700	21/10/2021	15 150	14 925	14 925	6 925
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	8 000	21/10/2021	14 180	21/10/2021	14 700	14 440	14 440	6 440
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15	8 000	21/10/2021	14 700	21/10/2021	15 330	15 015	15 015	7 015
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	8 000	21/10/2021	13 930	21/10/2021	14 700	14 315	14 315	6 315
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BO	15	8 000	21/10/2021	14 700	21/10/2021	15 150	14 925	14 925	6 925
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	8 000	21/10/2021	14 030	21/10/2021	14 700	14 365	14 365	6 365
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	8 000	21/10/2021	14 700	21/10/2021	14 800	14 750	14 750	6 750
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	8 000	21/10/2021	13 780	21/10/2021	14 700	14 240	14 240	6 240
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	8 000	21/10/2021	14 130	21/10/2021	14 700	14 415	14 415	6 415
<b>Subtotal</b>		<b>1 733 124</b>		<b>2 367 217</b>		<b>2 637 328</b>	<b>2 502 273</b>	<b>2 502 273</b>	<b>769 148</b>

IMÓVEIS	Área (m2)	Custo Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Ajustamento
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS (transporte)</b>		<b>1 733 124</b>		<b>2 367 217</b>		<b>2 637 328</b>	<b>2 502 273</b>	<b>2 502 273</b>	<b>769 148</b>
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	8 000	21/10/2021	14 700	21/10/2021	16 550	15 625	15 625	7 625
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	8 000	21/10/2021	14 700	21/10/2021	15 880	15 290	15 290	7 290
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	8 000	21/10/2021	14 700	21/10/2021	16 350	15 525	15 525	7 525
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	13	8 000	21/10/2021	14 080	21/10/2021	14 700	14 390	14 390	6 390
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	8 000	21/10/2021	13 630	21/10/2021	14 700	14 165	14 165	6 165
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	8 000	21/10/2021	13 880	21/10/2021	14 700	14 290	14 290	6 290
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	8 000	21/10/2021	14 700	21/10/2021	15 500	15 100	15 100	7 100
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	8 000	21/10/2021	14 700	21/10/2021	15 050	14 875	14 875	6 875
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	8 000	21/10/2021	14 700	21/10/2021	15 150	14 925	14 925	6 925
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	8 000	21/10/2021	14 700	21/10/2021	14 780	14 740	14 740	6 740
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	8 000	21/10/2021	14 100	21/10/2021	14 700	14 400	14 400	6 400
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	148 849	21/10/2021	306 750	21/10/2021	327 975	317 363	317 363	168 513
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - D	269	282 813	21/10/2021	423 285	21/10/2021	427 050	425 168	425 168	142 354
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12 - AJ	42	637 491	21/10/2021	1 342 500	21/10/2021	1 574 480	1 458 490	1 458 490	820 999
<b>Subtotal</b>		<b>2 890 278</b>		<b>4 598 342</b>		<b>5 134 893</b>	<b>4 866 618</b>	<b>4 866 618</b>	<b>1 976 340</b>
<b>Total</b>		<b>21 767 924</b>		<b>26 483 255</b>		<b>28 561 496</b>	<b>27 522 375</b>	<b>27 522 375</b>	<b>5 754 451</b>

O Fundo regista as valorizações com base nas avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes, registados junto da CMVM.

No final do exercício de 2016, foi constituído o direito de usufruto (gestão e utilização temporária), a favor da Santa Casa da Misericórdia e da Junta de Freguesia de São Domingos de Benfica, sobre dois terrenos do Fundo, a saber, o Lote 10 da Urbanização Sul e o Lote 12 da Urbanização Benfica Stadium. O direito de usufruto foi constituído por um período de dois anos, podendo, no entanto, ser denunciado a todo o tempo pelo Fundo, com antecedência mínima de três meses.

Em 2018, o direito de usufruto para o Lote 10 foi prorrogado até 29 de Dezembro de 2020.

Com base nas reavaliações e alienações verificadas durante os exercícios de 2021 e 2020 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários</b>		
<b>Perdas</b>		
Menos-valias potênciais	124 061	762 923
Menos-valias efetivas	<u>0</u>	<u>533 359</u>
	<u>124 061</u>	<u>1 296 282</u>
<b>Ganhos</b>		
Mais-valias potênciais	1 649 114	5 923 006
Mais-valias efetivas	<u>195 305</u>	<u>1 034 060</u>
	<u>1 844 419</u>	<u>6 957 066</u>
	<u>1 720 358</u>	<u>5 660 784</u>

  
  
 10  
 Fundo Fundicentro

**7 - DISPONIBILIDADES**

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 foi o seguinte:

Descrição	2021	
	31/12/2020	31/12/2021
Depósitos à Ordem	340 395	298 612
Depósitos a Prazo	340 395	298 612

**8 - DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS**

A rubrica de Devedores por rendas vencidas é composta da seguinte forma:

	2021	2020
Devedores por rendas vencidas	3 711	110 500
	3 711	110 500

De acordo com os contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados em 29 de Outubro de 2015 com a LUSUS & TANUS, Lda. e JCF Portugal, Lda., o Fundo integra dois imóveis arrendados com renda mensal (cada imóvel) de 3 750 euros.

Em 2019, encontravam-se em dívida 107 500 euros (53 750 euros para cada imóvel), o que representa mora de 15 meses de renda para cada imóvel, situação que consubstancia um incumprimento significativo, tendo sido reconhecido um ajustamento por dívidas a receber de 107 500 euros em 2018 (NOTA 11).

Em Julho de 2018 os inquilinos dos dois imóveis procederam à entrega das chaves dos armazéns, sendo que o Fundo suspendeu a emissão das faturas de renda a partir desse momento.

O fundo intentou uma ação judicial contra a LUSUS & TANUS, Lda. e JCF Portugal, Lda, por falta de pagamento de rendas. Em Agosto de 2021, este processo judicial foi extinto com declaração de incobrabilidade da dívida.

**10 - GARANTIAS PRESTADAS**

Não existem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo.

**11 - AJUSTAMENTOS POR DIVIDAS A RECEBER**

O movimento na rubrica de ajustamentos por dívidas a receber do exercício foi o seguinte:

11



Fundo Fundicentro

Descrição	2021			
	31/12/2020	Reforços	Reversões	31/12/2021
Ajustamento de dividas a receber	107 500		107 500	
	<b>107 500</b>		<b>107 500</b>	

Conforme mencionado na Nota 8, o Fundo moveu uma ação judicial para reclamação dos valores em dívida dos inquilinos Lusos & Tanus, Lda e JCF Portugal Lda. Em Agosto de 2021, com a extinção do processo judicial declarando a incobrabilidade da dívida, o ajustamento foi desreconhecido.

## 12 - IMPOSTOS E TAXAS

Com a entrada em vigor do Dec. Lei 7/2015 de 13 de Janeiro, aplica-se desde 1 Julho 2015 o regime de tributação dos organismos de investimento coletivo (OIC). O imposto passou a incidir sobre as mais-valias obtidas pelos titulares de unidades de participação no momento do resgate e sobre os rendimentos distribuídos dessas unidades de participação.

À luz deste regime fiscal passou a aplicar-se como regra o método de tributação «à saída» em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC). Por outro lado, foi criada uma taxa, em sede de Imposto do Selo, incidente sobre o ativo líquido dos fundos de investimento imobiliário.

Assim, de acordo com este regime são tributados em IRC, nos termos previstos do artigo 22º do EBF, os fundos de investimento mobiliário, fundos de investimento imobiliário, sociedades de investimento mobiliário e sociedades de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional:

### Determinação do lucro tributável

O apuramento do lucro tributável dos OIC corresponde ao resultado líquido do período, apurado segundo as normas contabilísticas aplicáveis a essas entidades.

Contudo, são excluídos da determinação do lucro tributável dos OIC os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, referidos, respetivamente, nos artigos 5º, 8º e 10º do Código do IRS, exceto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Esta exclusão abrange todos os rendimentos, realizados ou potenciais, que tenham a natureza de rendimentos de capitais, prediais ou mais-valias, incluindo, nomeadamente, as menos-valias realizadas ou potenciais, os rendimentos vencidos e ainda não recebidos, os rendimentos e gastos decorrentes da aplicação do justo valor a instrumentos financeiros e imóveis que integrem o património do fundo, bem como os ganhos ou perdas associados a variações cambiais, os quais consubstanciam, por natureza, rendimentos daquelas categorias e, de acordo com o normativo contabilístico aplicável aos OIC, devem ser contabilizados conjuntamente com os ativos que lhes deram origem.

Nos termos do n.º 3 do artigo 22.º do EBF não são dedutíveis, para efeitos de determinação do lucro tributável, os gastos relacionados com os rendimentos excluídos de tributação, bem como os gastos previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC.

Não são dedutíveis para efeitos de determinação do lucro tributável dos OIC, designadamente, os gastos com comissões de depósito pagas ou suportadas pelos OIC, os gastos com a aquisição ou alienação de instrumentos financeiros e imóveis, incluindo os encargos de mediação e os impostos que lhes digam respeito, os gastos com despesas de condomínio, seguros, imposto municipal sobre imóveis (IMI), imposto de selo sobre o valor dos imóveis, as despesas de conservação e manutenção dos imóveis que integrem o seu património, bem como os gastos com juros e outros encargos financeiros, na medida em que os capitais alheios a que respeitem se destinem a financiar a aquisição, manutenção ou conservação dos ativos cujos rendimentos sejam excluídos para efeitos de determinação do lucro tributável.

Não concorrem para o lucro tributável os rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor dos OIC.

As mais-valias e menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos na vigência das regras até 30 de Junho de 2015 são tributadas nos termos da redação anterior do artigo 22.º do EBF, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22.º do EBF dada pelo Dec. Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro.

#### Matéria Coletável

A matéria coletável é obtida através da dedução ao lucro tributável dos prejuízos fiscais, havendo-os e que não hajam ainda sido deduzidos, com início após a aplicação do presente regime, aplicando-se o disposto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 52.º do Código do IRC.

#### Taxa de IRC, derrama estadual e derrama municipal

Sobre a matéria coletável aplica-se a taxa geral do IRC prevista no n.º 1 do artigo 87.º do Código do IRC.

As entidades abrangidas pelo regime de tributação dos OIC estão isentas da derrama municipal e da derrama estadual.

Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impostos directos:		
Imposto sobre o rendimento	0	177 298
	<u>0</u>	<u>177 298</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	21 037	27 479
IMI	57 709	40 064
	<u>78 746</u>	<u>67 543</u>
	<u>78 746</u>	<u>244 841</u>

13



Fundo Fundicentro

Em 31 de Dezembro de 2021, a rubrica de Imposto do Selo inclui a montante de 10 019,41 euros relativo ao imposto previsto na Verba 29.2 da Tabela Geral do Imposto do Selo, sobre o Valor Global Líquido do Fundo, de acordo com o Dec. Lei 7/2015 de 13 de Janeiro. Em 31 de Dezembro de 2020, este montante foi de 7 933,23 Euros.

A entrada em vigor do Orçamento do Estado para 2019, no seu artigo 319º veio revogar a isenção de imposto do selo sobre a comissão de gestão e sobre a comissão de banco depositário que vigorava até então. Desta forma, ao montante da Comissão de gestão e da Comissão de anco Depositário acresce 4% de Imposto do Selo.

### 13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	<b>Montantes</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
- Benfica Lote 4	2 084 500	2 027 500
- Benfica Lote 6	81 950	5 000
- Benfica Lote 12	1 702 350	1 957 350
- Passeio Ribeirinho Lote 13	440 000	20 000
	<u>4 308 800</u>	<u>4 009 850</u>
Valores Cedidos em Garantia:		
- Garantia CGD - CML	31 437	31 437
	<u>31 437</u>	<u>31 437</u>
	<u>4 340 238</u>	<u>4 041 288</u>

Relativamente aos Adiantamentos por venda de imóveis, existem alguns contratos-promessa de venda de ativos do Fundo nomeadamente no Passeio Ribeirinho, cujos Adiantamentos ascendem a cerca de 1 513 100 euros, que denotam alguma antiguidade, que têm sido objeto de diligências com vista à respetiva regularização.

De acordo com os consultores jurídicos do Fundo, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2021.

### 14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:


  
 14



	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vencidas	3 711	110 500
	<u>3 711</u>	<u>110 500</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Cauções	2 287	2 287
Retenções efetuadas por terceiros	0	0
Pagamentos antecipados	12 810	15 106
	<u>15 097</u>	<u>17 393</u>
	<u>18 808</u>	<u>127 893</u>

Em 31 de Dezembro de 2021, a rubrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiantado.

## 15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2021 e 2020, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	55 792	63 793
Rendas	0	800
Seguros antecipados	818	993
Comissões de Mediação	29 792	63 288
Outras	0	0
	<u>86 403</u>	<u>128 875</u>
	<u>86 403</u>	<u>128 875</u>

O saldo apresentado em despesas com custo diferido relativo a construções ascende ao valor de 55 792 euros em 31 Dezembro 2021 e está relacionado com gastos com o projeto referente ao Lote 10 – Benfica.

De acordo com os procedimentos instituídos pela Libertas, os valores serão reconhecidos nas rubricas de Ativos Imobiliários após a obtenção das respetivas avaliações, que permitirão incorporar os encargos de construção incorridos pelo Fundo, e posteriormente valorizar a carteira à média simples das avaliações obtidas.

A rubrica de gastos diferidos referente a comissões de mediação tem a seguinte decomposição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gastos diferidos de comissões de mediação:		
Comissões de mediação Lote 12 - Benfica	29 792	63 288
	<u>29 792</u>	<u>63 288</u>

15



Fundo Fundicentro

**16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS**

Em 31 de Dezembro 2021 e 2020, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	12 808	12 932
Comissão de depósito	10 028	9 001
	<u>22 836</u>	<u>21 934</u>
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento OIC	0	177 298
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	0	28
Outros Credores:		
Outros (1)	244 827	231 611
	<u>244 827</u>	<u>408 936</u>
Empréstimos Não Titulados:		
- Crédito Hipotecário - CGD (2)	0	4 310 047
- Libertas Investimentos SA (3)	4 400 000	0
	<u>4 400 000</u>	<u>4 310 047</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
- Passeio Ribeirinho	1 513 100	1 993 100
- Benfica Novo Estádio	685 650	1 343 250
	<u>2 198 750</u>	<u>3 336 350</u>
	<u>6 866 413</u>	<u>8 077 267</u>

- (1) Integra, fundamentalmente, um conjunto de dívidas no âmbito da empreitada/construção em curso.
- (2) Contratos de financiamento renegociado após o prazo inicial ter terminado em 5 de dezembro de 2019. Este financiamento foi liquidado na totalidade em Dezembro de 2021.
- (3) Financiamento concedido pela Libertas Investimentos SA.

A rubrica de Outros Credores detalha-se conforme se segue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fornecedores Conta Corrente	192 790.33	185 991.36
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 4 - Benfica	40 225	3 325
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 6 - Benfica	4 387	1 435
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 8 - Benfica	257	0
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 12 - Benfica	7 168	40 860
	<u>244 827</u>	<u>231 611</u>

Em Dezembro de 2013, o Fundo celebrou com a Caixa Geral de Depósitos, um contrato de empréstimo bancário, no valor de 31.286.600 euros, a um prazo de 5 anos, a uma taxa anual nominal de 4,75%.

Através de uma alteração ao contrato de abertura de crédito com hipoteca e fiança datado de 21 de novembro de 2019, foram alteradas algumas cláusulas, designadamente, o prazo do empréstimo até 31 de dezembro de 2020 e a taxa de juro para 2.75% + Euribor 12 meses.

Em Dezembro de 2021 o Fundo liquidou o empréstimo, na totalidade.

Para este empréstimo foram prestadas garantias reais (Nota 10).

### 17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Acréscimos de custos:		
Juros e Custos Equip. a Liquidar	0	58 250
Imposto de Selo a Liquidar	0	2 330
Juros CGD CTR 2020 - 7,5M	0	0
Imposto de Selo S/Juros CGD CTR 2020 - 7,5M	0	0
Imposto de Selo Dec. Lei 7/2015	2 631	2 449
Custos com construção imóveis	29 332	57 296
IMI	25 746	22 773
Condomínio	0	7 141
Outros custos a pagar	1 411	1 377
Taxas	548	519
Rendas	0	800
	<u>59 668</u>	<u>152 934</u>
Receitas com proveitos diferidos		
De ativos imobiliários	11 311	6 000
	<u>11 311</u>	<u>6 000</u>
	<u>70 979</u>	<u>158 934</u>

Os acréscimos de gastos com comissões de mediação decompõem-se da seguinte forma:

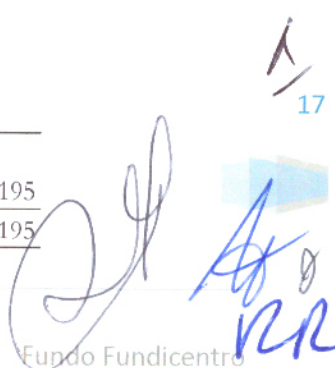
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cutos de obra Lote 4 - Benfica	5 335	33 806
Cutos de obra Lote 6 - Benfica	12 454	12 454
Cutos de obra Lote 8 - Benfica	507	0
Cutos de obra Lote 8 - Benfica	11 036	11 036
	<u>29 332</u>	<u>57 296</u>

### 18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Juros e custos equiparados suportados:		
Juros empréstimos	106 057	231 195
	<u>106 057</u>	<u>231 195</u>

17



Fundo Fundicentro

**19 - COMISSÕES**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	106 543	841 583
	<u>106 543</u>	<u>841 583</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	147 231	197 024
Comissão de depósito	10 028	9 001
Taxa de supervisão	6 223	5 454
	<u>163 481</u>	<u>211 479</u>
	<u>270 024</u>	<u>1 053 061</u>

**20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Em 31 de Dezembro 2021 e 2020, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Água	1 542	1 607
Electricidade	2 166	7 767
Seguros	1 328	1 170
Telecomunicações	0	548
Condomínio	13 090	22 255
Conservação	5 118	3 417
Material de Escritório	0	0
Reparações	142 597	25 706
Vigilância e Segurança	1 146	1 453
Higiene e limpeza	98	621
Auditoria	5 166	5 166
Avaliação de Activos	9 336	14 558
Ferramentas e utensilios	0	0
Trabalhos Especializados	7 334	1 089
Contencioso e notariado	2 205	15 089
Arrendamento	9 600	9 600
Publicidade e marketing	1 562	3 825
Taxas, licenças e alvarás	0	102
Outros	0	4 283
	<u>202 289</u>	<u>118 257</u>

18



Fundo Fundicentro

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2021 ascendem a € 4 200 acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

## 21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rendimentos de Activos Imobiliários:		
Rendimentos de Activos Imobiliários:	42 200	9 000
	<u>42 200</u>	<u>9 000</u>

Em Outubro de 2020, o Fundo celebrou um contrato de arrendamento com a Fremantlemedia Portugal, SA, para arrendamento do Lote 13 do Monte Pereiro. O contrato tem a duração de 9 meses, podendo ser renovável.

No decorrer do exercício de 2021, o Fundo celebrou mais dois contratos de arrendamento de duas lojas na Rua António Alçada Batista, n.º 6 (lote 6). A fração A encontra-se arrendada ao inquilino As Coisas pelo Nome, Lda pelo período de 7 anos, renovável. A fração C encontra-se arrendada ao inquilino Branco Vaz, Lda, pelo período de 7 anos, renovável.

## 22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:


	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	5 517	7 680
	<u>5 517</u>	<u>7 680</u>

No exercício de 2021, incorreu em despesas bancárias adicionais pela abertura e análise do dossier relativo a contratação do empréstimo bancário referido na Nota 16.

## 23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

Divulgação das remunerações pagas pela sociedade gestora do Fundo aos trabalhadores e órgãos do conselho de administração, conforme disposto no art.º n.º 2 do artigo 161º do RGOIC.

O Montante total das remunerações do exercício económico, pagas pela sociedade gestora do Fundo aos seus colaboradores:

  
 Fundo Fundicentro

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Remuneração órgãos sociais	69312	50157
Remuneração do pessoal	<u>88958</u>	<u>66032</u>
	<u>158 270</u>	<u>116 189</u>

Em 31 de Dezembro 2021 e 2020, o montante das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais refere-se ao Conselho de Administração.

A remuneração do Conselho de Administração é individualizada da seguinte forma:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	47 509.56	47 676.51
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	<u>15 833.30</u>	<u>1 000.00</u>
	<u>63 342.86</u>	<u>48 676.51</u>

A política de remuneração do Conselho de Administração da Sociedade é definida pela Comissão de Investimento e Risco, a qual inclui também o subsídio de refeição, que no período em análise ascende a 1.480,71 euros.

Durante o exercício de 2021 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

#### 24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2021 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 14 de Março de 2022

O Conselho de Administração

*Raposo*  
*Amaro*  
*Raposo*  
 Ruben Raposo



O Contabilista Certificado





## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO** (o Fundo), gerido pela Libertas – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (a Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 27.926.198,69 euros e um total de capital do fundo de 20.988.807,12 euros, incluindo um resultado líquido de 1.134.917,42 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração de fluxos monetários relativas ao ano 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 **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO**, gerido pela Libertas – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro relativo ao período 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.

#### SEDE

#### DELEGAÇÃO



## Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da abordagem de auditoria
<b>Valorização de imóveis</b>	
<p>Em 31 de dezembro de 2021, o ativo do Fundo é composto, essencialmente, por imóveis registados na rubrica “Ativos Imobiliários” no montante de 27.522.375,25 euros conforme detalhado nas Notas 1 e 3 do Anexo às demonstrações financeiras.</p> <p>Os imóveis detidos em carteira pelo Fundo têm como finalidade o a construção e posterior alienação.</p> <p>Tal como definido nas políticas contabilísticas do Fundo, os imóveis encontram-se valorizados em 31 de dezembro de 2021 pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis. As referidas avaliações, efetuadas com periodicidade anual, têm implícito um conjunto de pressupostos que requerem validação por parte do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo. É também necessário a definição, por parte do Conselho de Administração, dos critérios a considerar pelos peritos avaliadores de imóveis nas avaliações tendo em conta a finalidade dos respetivos imóveis.</p> <p>Tendo em conta os fatores acima descritos relativamente à subjetividade dos pressupostos utilizados nas avaliações dos imóveis do Fundo, bem como à sua dimensão e relevância na atividade do Fundo, considerámos a valorização de imóveis como matéria relevante para a nossa auditoria</p>	<p>Os procedimentos de auditoria que adotamos incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Testes aos controlos internos implementados pela Sociedade Gestora relativos à revisão dos relatórios de avaliação dos imóveis;</li><li>• Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM e da sua inclusão no Regulamento de Gestão do Fundo;</li><li>• Avaliação da independência e credibilidade dos peritos avaliadores de imóveis;</li><li>• Verificação do correto registo contabilístico da valorização dos imóveis face às avaliações obtidas;</li><li>• Obtenção dos relatórios de avaliação preparados pelos peritos avaliadores imobiliários e, numa base amostral: (i) verificação da utilização de métodos de avaliação definidos no Regulamento n.º 2/2015 da CMVM de 12 de junho; (ii) verificação se as avaliações preparadas pelos dois peritos avaliadores divergem entre si, mais de 20%; (iii) verificação se as datas dos relatórios de avaliação relevantes para a valorização dos imóveis, não distam entre si mais de trinta dias; (iv) análise da</li></ul>



razoabilidade dos pressupostos utilizados e;  
(v) verificação da sua correção aritmética.

Foram ainda revistas e analisadas as divulgações efetuadas pelo Fundo no Anexo às demonstrações financeiras relativamente aos ativos imobiliários registados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021.

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira e o desempenho financeiro do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- 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;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- 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 Sociedade 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 erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa

#### **CASCAIS, PÊGA MAGRO & ROQUE, SROC LDA**

CAPITAL SOCIAL: 45.000 € | NIPC 503 253 316 | CMVM: 20161443 | OROC: 125

#### **SEDE**

Edifício Atlanta II, Rua Abranches Ferrão, n.º 10 – 6º G  
1600 - 001 Lisboa - Portugal  
Tel.: +351 217 203 300 | Fax: +351 211 454 314 | lisboa@sroc125.pt

#### **DELEGAÇÃO**

Rua Soeiro Viegas, n.º 21 – 2º Esq. B  
6300 - 758 Guarda - Portugal  
Tel.: +351 271 223 974 | Fax: +351 271 225 469 | guarda@sroc125.pt

opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- 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;
- 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;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da Sociedade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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.

**SEDE**

**DELEGAÇÃO**

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### 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 Fundo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do Fundo, 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.

### Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez pelo órgão de gestão da Sociedade Gestora para o mandato de 2019 a 2020.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização do Fundo em 14 de março de 2022.



- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face à Entidade durante a realização da auditoria.

Lisboa, 14 de março de 2022

**Cascais, Pêga Magro & Roque, SROC Lda.**

Representada por:

**Domingos Fernandes Cascais**, ROC n.º 1265

Registado na CMVM com o n.º: 20160876

**CASCAIS, PÊGA MAGRO & ROQUE, SROC LDA**  
CAPITAL SOCIAL: 45.000 € | NIPC 503 253 316 | CMVM: 20161443 | OROC: 125

**SEDE**

Edifício Atlanta II, Rua Abranches Ferrão, n.º 10 – 6.º G  
1600 - 001 Lisboa - Portugal  
Tel.: +351 217 203 300 | Fax: +351 211 454 314 | lisboa@sroc125.pt

**DELEGAÇÃO**

Rua Soeiro Viegas, n.º 21 – 2.º Esq. B  
6300 - 758 Guarda - Portugal  
Tel.: +351 271 223 974 | Fax: +351 271 225 469 | guarda@sroc125.pt