

2022  
ANO DO EXERCÍCIO

# RELATÓRIO E CONTAS

CONSOLIDADAS

FUNDICENTRO  
FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO FECHADO



Libertas

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

### Fundicentro

#### Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2022

Senhores Participantes,

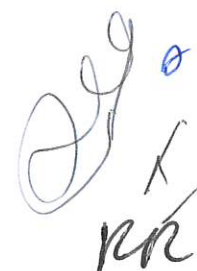
No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro, respeitante ao exercício de 2022, para vossa apreciação.

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



## Índice

1. Enquadramento .....	3
2. sector imobiliário e fundos de investimento imobiliário .....	4
3. Actividade do fundicentro .....	6
4. Critérios, Metodologias e Pressupostos Utilizados na Avaliação dos Imóveis Detidos.....	7
5. Aplicação do Resultado do Fundo .....	11
6. Perspectivas para o Exercício de 2023 .....	11
7. Acontecimentos Subsequentes.....	12




## 1. ENQUADRAMENTO

De acordo com as previsões da união europeia e com base no seu relatório publicado em 12 de fevereiro de 2023, quase um ano após a Rússia ter iniciado a guerra com a Ucrânia, a economia da UE está melhor do que se esperava no Outono passado. A previsão à data projetava alguma contração da economia no quarto trimestre de 2022 e no primeiro trimestre deste ano. Sendo a continuidade do conflito e, em particular, a crise energética e os estrangulamentos das cadeias de produção, as principais causas na diminuição da oferta na primeira metade de 2023, estima-se que a inflação estabilize deixando dessa forma de pressionar a economia, a qual se prevê venha a retomar o seu crescimento gradual na Primavera atingindo a estabilidade e o seu passo habitual em 2024.

Segundo dados do INE, o PIB em 2022 registou um crescimento de 6,7%, menos 0,1% do que a previsão do Banco de Portugal. Estimasse, no entanto para 2023, um abrandamento significativo, para 1,5%, refletindo a redução dos contributos do consumo privado e das exportações de serviços. O contributo do investimento aumenta, situando-se em 0,2 pp, e o das exportações de bens diminui ligeiramente para 0,3 pp.

A inflação, medida pela variação do IHPC (Índice de Harmonização de Preços no Consumidor), aumentou ao longo de 2022 de forma mais rápida e persistente do que o esperado, situando-se em 8,1%, projetando-se uma redução para 5,8% em 2023.

A taxa de desemprego diminuiu em 2022, para 5,9%, um valor historicamente baixo, estimando-se que o mercado de trabalho se encontre próximo do pleno emprego com uma elevada percentagem de empresas a relatar dificuldades na contratação de pessoal qualificado.



	Pesos 2021	BE dez. 2022					BE out. 2022		BE jun. 2022			
		2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2021	2022	2023	2024
			(p)	(p)	(p)	(p)		(p)		(p)	(p)	(p)
Produto Interno Bruto	100	5,5	6,8	1,5	2,0	1,9	5,5	6,7	4,9	6,3	2,6	2,0
Consumo privado	63,5	4,7	5,9	0,2	0,8	1,1	4,7	5,5	4,5	5,2	1,2	1,5
Consumo público	18,8	4,6	2,0	1,9	1,2	0,9	4,6	2,0	4,1	2,2	-0,9	-0,2
Formação bruta de capital fixo	20,3	8,7	1,3	2,9	5,4	4,3	8,7	0,8	6,4	5,0	7,6	5,0
Procura interna	103,0	5,6	4,3	0,9	1,8	1,7	5,6	4,0	5,0	4,8	2,1	1,9
Exportações	41,6	13,5	17,7	4,3	3,7	3,9	13,5	17,9	13,1	13,4	5,8	3,6
Importações	44,6	13,3	11,1	3,0	3,2	3,4	13,3	10,8	12,9	9,5	4,5	3,4
Emprego (número de indivíduos) <sup>(a)</sup>		1,9	2,3	0,0	0,2	0,1	1,9	2,3	2,1	1,7	0,4	0,2
Emprego (horas trabalhadas) <sup>(a)</sup>		3,1	3,2	3,8	1,9	0,1	3,1	5,1	4,5	5,8	2,0	0,2
Taxa de desemprego <sup>(b)</sup>		6,6	5,9	5,9	5,9	5,9	6,6	5,8	6,6	5,6	5,4	5,4
Balança corrente e de capital (% PIB)		0,6	-0,6	1,7	1,7	2,2	0,6	0,6	0,7	0,4	2,2	1,0
Balança de bens e serviços (% PIB)		-2,7	-2,2	-0,9	-0,3	0,1	-2,7	-1,9	-2,6	-3,5	-2,2	-1,7
Índice harmonizado de preços no consumidor		0,9	8,1	5,8	3,3	2,1	0,9	7,8	0,9	5,9	2,7	2,0
Bens energéticos		7,5	24,3	3,6	3,6	0,0	7,5	24,5	7,5	18,8	4,5	0,0
Excluindo bens energéticos		0,4	6,7	6,0	3,3	2,3	0,4	6,4	0,4	4,8	2,5	2,2

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) – projetado, pp – pontos percentuais, % – percentagem. Data de fecho de dados das projeções macroeconómicas: 28 de novembro. Para cada agregado apresenta-se a projeção correspondente ao valor mais provável condicional ao conjunto de hipóteses consideradas. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

Quadro 1 – Projeções do Banco de Portugal: 2022-2025

Em resumo, podemos afirmar que o crescimento da economia em 2022 foi superior ao projetado, no entanto, o atual enquadramento internacional e financeiro apresenta-se pouco favorável, os níveis de confiança baixos e o impacto da subida da inflação poderão ter consequências ao nível do poder de compra e do crescimento da atividade em 2023 a qual prevemos inferior ao anteriormente estimado. Este cenário traz por isso, desafios importantes e dúvidas sobre os efeitos das políticas económicas. A sua normalização deverá prosseguir com o aumento das taxas de juro e a adoção de políticas orçamentais adequadas, de forma a conter a pressão sobre os preços, mantendo sob controlo a inflação.

## 2. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O ano de 2022 pode designar-se um ano bipolar, marcado por vários desafios na economia global, e por consequência no setor do imobiliário. Houve atividade, dinamismo e negócios, a crescerem lado a lado com a incerteza que nos trouxe a Guerra na Ucrânia, bem como um cenário de pós-pandemia. A inflação disparou, as taxas de juro



começaram a subir e o poder de compra das famílias e a poupança caíram, com Portugal, ainda assim, a manter-se atrativo como destino de investimento.

O sector manteve-se dinâmico e registou um crescimento das transações imobiliárias, pautado por uma procura superior à oferta, comprovando a resiliência do setor, mesmo num cenário de incerteza e de muitos desafios, continuando a atrair muito investimento e a representar uma opção segura para investir, sendo uma das formas mais rentáveis de aplicar capital, tendo terminado o ano, segundo a CBRE Research, com um volume de negócios de 3,3 MM€.

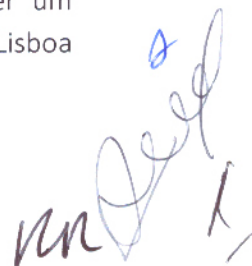
O ano de 2023 apresenta-se assim como um ano com novos e prementes desafios dos quais destacamos:

- Acesso ao crédito;
- Perspetivas de uma recessão;
- Contexto geopolítico incerto;
- Incerteza quanto aos valores de inflação.

Relativamente ao residencial, mesmo com o aumento das taxas de juro a crescerem mais de 3 pontos percentuais, o mercado registou em 2022 um ano record, com uma estimativa de 170.000 casas vendidas, o que representa um crescimento de 3% relativamente a 2021 e de 10% relativamente a 2020. Igual record se verificou relativamente ao preço, o qual se estima registar um crescimento de 13%.

Para 2023 antecipamos um enfraquecimento do mercado de venda por força do crescimento das taxas de juro e conseqüente dificuldade no acesso a crédito bancário por parte dos compradores. O preço final continuará a subir, ainda que com um ritmo inferior, tal como aconteceu no segundo e terceiro trimestre de 2022.

A dificuldade no acesso ao crédito, nomeadamente para as primeiras compras, deverá canalizar a procura de casa para o segmento do arrendamento, mercado que tem registado uma maior dinâmica nos últimos anos e que tem vindo a aumentar desde 2019. Com base nos primeiros nove meses, estima-se que 2022 venha a conhecer um crescimento de 6% em novos contratos em Portugal, 3% na área Metropolitana de Lisboa e Porto.



Nos escritórios, 2023 deverá confirmar o verificado em 2022, procura internacional de novas formas de trabalhar, procura de espaços flexíveis e processos de reorganização de muitas das grandes empresas a operar em Portugal.

Por via do aumento da procura em 2022 verificou-se uma menor disponibilidade e consequente aumento de rendas para 27€/m<sup>2</sup>/mês, prevendo-se, em 2023, uma movimentação semelhante, o que levará a um aumento do valor por m<sup>2</sup>/mês para 30€.

O sector do investimento continua a sua tendência crescente, tendo atingido em 2022 o valor de 3,3MM€, um acréscimo de 10% acima de 2021 (excluindo grandes portfólios).

Destacamos aqui o sector da Logística, com 700M€ e a Hotelaria com um máximo histórico de 1.000 M€.

A expectativa para 2023 é que o investimento se mantenha elevado, em concreto para o sector do retalho, mesmo com a Logística e os Hotéis a registarem um crescimento inferior a 2022.

Relativamente aos Fundos, em dezembro de 2022, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 12.026,7 milhões de euros, mais 1.271 milhões (11,8%) do que em novembro.

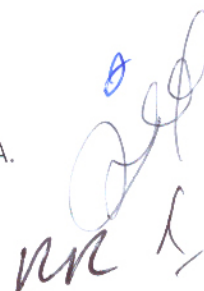
O montante sob gestão dos fundos de investimento imobiliário foi de 8 620,5 milhões de euros. Nos FEII, o valor foi de 3 142,1 milhões de euros e nos FUNGEPI de 264,1 milhões de euros.

Em relação aos Fundos de Investimento Imobiliário, de acordo com o relatório mensal da CMVM, de dezembro de 2022, o montante sob gestão foi de 12 026,7 milhões de Euros, sendo o número de fundos em atividade no final do ano de 118, dos quais 108 são Fundos Fechados. Destaca-se ainda que, o número de sociedades gestoras é de 30, menos 6 que no ano anterior. O valor sob gestão nos Fundos fechados, é de 3 968,6 M€ e de 4 651,9 M€ nos Fundos abertos.

### 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.

Evolução do Valor Líquido do Fundo nos últimos três anos (em euros):



Valor Líquido de Inventário	2020	2021	2022
Global	19 853 889,70	20 988 807,12	26 530 310,39
Por UP	4 395,3708	4 646,6254	5 873,4360

A atividade desenvolvida em 2022, reflete-se nos seguintes dados:

- 1 escritura assinada relativa á de uma loja do Lote 6;
- 21 CPCV's formalizados relativamente ao Lote 10 – Unique Benfica, no ano do seu lançamento;
- 1 CPCV assinado relativamente à última fração do Lux Prime Lote 12 Benfica

O Resultado do Exercício foi de 5.522.202,80 euros, tendo por essa via um impacto direto no Capital do fundo, o qual ascende a 26.530.310,39 euros.

Salienta-se que atualmente o prazo de duração do Fundo é de 5 de junho de 2025, após deliberação da Assembleia de Participantes datada de 12 de janeiro de 2022.

#### 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 prospetos 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/2014/051	JP	13 714 526,00	PAI/2011/081/003	NC	13 598 900,00	13 656 713,00
MONTE PEREIRO LOTE 1	PAI/2014/051	JP	268 470,00	PAI/2011/0066	NV	229 390,45	248 930,23
MONTE PEREIRO LOTE 2	PAI/2014/051	JP	219 810,00	PAI/2011/0066	NV	190 181,39	204 995,70
MONTE PEREIRO LOTE 3	PAI/2014/051	JP	218 630,00	PAI/2011/0066	NV	197 920,54	208 275,27
MONTE PEREIRO LOTE 4	PAI/2014/051	JP	237 140,00	PAI/2011/0066	NV	231 735,39	234 437,70
MONTE PEREIRO LOTE 5	PAI/2014/051	JP	227 330,00	PAI/2011/0066	NV	199 855,32	213 592,66
MONTE PEREIRO LOTE 7	PAI/2014/051	JP	277 390,00	PAI/2011/0066	NV	262 604,19	269 997,10
MONTE PEREIRO LOTE 12	PAI/2014/051	JP	672 590,00	PAI/2011/0066	NV	650 328,00	661 459,00
MONTE PEREIRO LOTE 13	PAI/2014/051	JP	672 590,00	PAI/2011/0066	NV	650 328,00	661 459,00
MONTE PEREIRO LOTE 15	PAI/2014/051	JP	64 270,00	PAI/2011/0066	NV	57 267,61	60 768,81
MONTE PEREIRO LOTE 16	PAI/2014/051	JP	32 190,00	PAI/2011/0066	NV	28 633,81	30 411,90
MONTE PEREIRO LOTE 24	PAI/2014/051	JP	106 600,00	PAI/2011/0066	NV	112 643,06	109 621,53
MONTE PEREIRO LOTE 25	PAI/2014/051	JP	111 730,00	PAI/2011/0066	NV	112 643,06	112 186,53
MONTE PEREIRO LOTE 26	PAI/2014/051	JP	204 060,00	PAI/2011/0066	NV	184 377,04	194 218,52
MONTE PEREIRO LOTE 27	PAI/2014/051	JP	194 750,00	PAI/2011/0066	NV	180 507,47	187 628,73
MONTE PEREIRO LOTE 28	PAI/2014/051	JP	223 860,00	PAI/2011/0066	NV	192 116,18	207 988,09
MONTE PEREIRO LOTE 29	PAI/2014/051	JP	223 860,00	PAI/2011/0066	NV	192 116,18	207 988,09
MONTE PEREIRO LOTE 30	PAI/2014/051	JP	223 860,00	PAI/2011/0066	NV	192 116,18	207 988,09
MONTE PEREIRO LOTE 31	PAI/2014/051	JP	262 910,00	PAI/2011/0066	NV	231 680,54	247 295,27
MONTE PEREIRO LOTE 32	PAI/2014/051	JP	268 450,00	PAI/2011/0066	NV	232 889,78	250 669,89
MONTIJO E AFONSEIROLOTE3	PAI/2011/0066	NV	235 207,54	PAI/2011/081/001	NC	247 305,66	241 256,60
MONTIJO E AFONSEIROLOTE4	PAI/2011/0066	NV	235 207,54	PAI/2011/081/001	NC	247 305,66	241 256,60
MONTIJO E AFONSEIROLOTE5	PAI/2011/0066	NV	235 207,54	PAI/2011/081/001	NC	247 305,66	241 256,60
MONTIJO E AFONSEIROLOTE6	PAI/2011/0066	NV	235 207,54	PAI/2011/081/001	NC	247 305,66	241 256,60
MONTIJO E AFONSEIROLOTE7	PAI/2011/0066	NV	235 207,54	PAI/2011/081/001	NC	247 305,66	241 256,60
MONTIJO E AFONSEIROLOTE8	PAI/2011/0066	NV	235 207,54	PAI/2011/081/001	NC	247 305,66	241 256,60
MONTIJO E AFONSEIROLOTE9	PAI/2011/0066	NV	235 207,54	PAI/2011/081/001	NC	247 305,66	241 256,60
MONTIJO E AFONSEIROLOTE10	PAI/2011/0066	NV	235 207,54	PAI/2011/081/001	NC	247 305,66	241 256,60

Identificação	Código	Avaliador I	Valor Avaliação I	Código	Avaliador II	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
MONTIJO E AFONSEIROLOTE11	PAI/2011/0066	NV	235 207,54	PAI/2011/081/001	NC	247 305,66	241 256,60
MONTIJO E AFONSEIROLOTE12	PAI/2011/0066	NV	235 207,54	PAI/2011/081/001	NC	247 305,66	241 256,60
MONTIJO E AFONSEIROLOTE13	PAI/2011/0066	NV	394 162,75	PAI/2011/081/001	NC	407 646,69	400 904,72
MONTIJO E AFONSEIROLOTE14	PAI/2011/0066	NV	394 162,75	PAI/2011/081/001	NC	407 646,69	400 904,72
MONTIJO E AFONSEIROLOTE15	PAI/2011/0066	NV	394 162,75	PAI/2011/081/001	NC	407 646,69	400 904,72
MONTIJO E AFONSEIROLOTE16	PAI/2011/0066	NV	394 162,75	PAI/2011/081/001	NC	407 646,69	400 904,72
MONTIJO E AFONSEIROLOTE17	PAI/2011/0066	NV	394 162,75	PAI/2011/081/001	NC	407 646,69	400 904,72
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO L	PAI/2014/051	JP	379 280,00	PAI /2011/0060/01	LV	397 590,00	388 435,00
BENFICA U-2829 BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO C	PAI/2014/051	JP	305 170,00	PAI /2011/0060/01	LV	324 200,00	314 685,00
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO J	PAI/2014/051	JP	236 430,00	PAI /2011/0060/01	LV	223 200,00	229 815,00
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO K	PAI/2014/051	JP	125 200,00	PAI /2011/0060/01	LV	141 000,00	133 100,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração B	PAI/2014/051	JP	191 350,00	PAI /2011/0060/01	LV	217 740,00	204 545,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração C	PAI/2014/051	JP	143 440,00	PAI /2011/0060/01	LV	160 700,00	152 070,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração D	PAI/2014/051	JP	191 350,00	PAI /2011/0060/01	LV	217 740,00	204 545,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração E	PAI/2014/051	JP	90 620,00	PAI /2011/0060/01	LV	95 860,00	93 240,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EE	PAI/2014/051	JP	16 000,00	PAI /2011/0060/01	LV	17 256,00	16 628,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EG	PAI/2014/051	JP	15 370,00	PAI /2011/0060/01	LV	17 880,00	16 625,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EH	PAI/2014/051	JP	15 370,00	PAI /2011/0060/01	LV	17 880,00	16 625,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EI	PAI/2014/051	JP	14 790,00	PAI /2011/0060/01	LV	15 540,00	15 165,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EJ	PAI/2014/051	JP	15 470,00	PAI /2011/0060/01	LV	18 300,00	16 885,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EM	PAI/2014/051	JP	16 110,00	PAI /2011/0060/01	LV	18 660,00	17 385,00

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/2014/051	JP	15 370,00	PAI /2011/0060/01	LV	17 880,00	16 625,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EP	PAI/2014/051	JP	14 710,00	PAI /2011/0060/01	LV	15 180,00	14 945,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EQ	PAI/2014/051	JP	15 160,00	PAI /2011/0060/01	LV	17 040,00	16 100,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração ER	PAI/2014/051	JP	23 190,00	PAI /2011/0060/01	LV	26 160,00	24 675,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração ES	PAI/2014/051	JP	22 300,00	PAI /2011/0060/01	LV	23 580,00	22 940,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração ET	PAI/2014/051	JP	14 660,00	PAI /2011/0060/01	LV	14 580,00	14 620,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EU	PAI/2014/051	JP	14 770,00	PAI /2011/0060/01	LV	15 420,00	15 095,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EV	PAI/2014/051	JP	16 190,00	PAI /2011/0060/01	LV	14 700,00	15 445,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EW	PAI/2014/051	JP	15 790,00	PAI /2011/0060/01	LV	13 632,00	14 711,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EX	PAI/2014/051	JP	16 070,00	PAI /2011/0060/01	LV	14 556,00	15 313,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EY	PAI/2014/051	JP	14 740,00	PAI /2011/0060/01	LV	15 300,00	15 020,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EZ	PAI/2014/051	JP	14 660,00	PAI /2011/0060/01	LV	14 220,00	14 440,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FA	PAI/2014/051	JP	14 660,00	PAI /2011/0060/01	LV	14 820,00	14 740,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FC	PAI/2014/051	JP	15 570,00	PAI /2011/0060/01	LV	15 552,00	15 561,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FD	PAI/2014/051	JP	15 310,00	PAI /2011/0060/01	LV	17 640,00	16 475,00

Identificação	Código	Avaliador I	Valor Avaliação I	Código	Avaliador II	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FE	PAI/2014/051	JP	15 370,00	PAI /2011/0060/01	LV	17 880,00	16 625,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FF	PAI/2014/051	JP	15 150,00	PAI /2011/0060/01	LV	16 980,00	16 065,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FG	PAI/2014/051	JP	14 660,00	PAI /2011/0060/01	LV	13 428,00	14 044,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 6 - Fração A Comercio	PAI/2005/002	NSA	553 106,20	PAI/2011/0066	NV	513 952,00	533 529,10
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 6 - Fração B Comercio	PAI/2005/002	NSA	312 750,00	PAI/2011/0066	NV	301 275,00	307 012,50
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 6 - Fração D Comercio	PAI/2005/002	NSA	427 275,60	PAI/2011/0066	NV	394 854,00	411 064,80
ALBUFEIRA BREJOS	PAI/2011/081/001	NC	7 966 000,00	PAI/2011/0066	NV	7 464 800,00	7 715 400,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 12 - Fração AJ	PAI/2011/0066	NV	1 492 260,00	PAI/2014/051	JP	1 423 710,00	1 457 985,00

## 5. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2022, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 5.541.503,27 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 2023

No ano de 2023, o Fundo irá continuar a desenvolver atividades com vista à valorização dos seus ativos, nomeadamente através de:

- Lote 10 – Urbanização Benfica Sul (Lisboa) – Iniciada a comercialização em 2022, prevemos manter o excelente ritmo de contratos promessa registado em 2022;

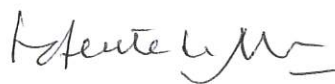
- Lote 12 – Lux Prime (Benfica - Lisboa) – No 1º trimestre de 2023 será formalizada a venda da ultima fracção;
- Lote 3, 4, 6 e Lote 8 – Lux Prime (Benfica - Lisboa) – Comercialização e arrendamento das últimas unidades;
- Monte Pereiro - Passil (Alcochete) – Venda de lotes e arrendamento de armazéns;
- 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 2022 e a conclusão do relatório, não ocorreram factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 15 de março de 2023

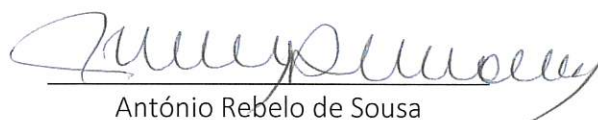
O Conselho de Administração da Libertas – SGOIC SA



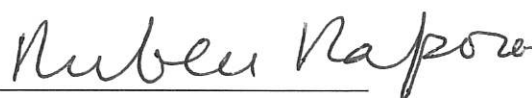
Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa



Ruben Raposo

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

**FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

BALANÇO										Data:
										31/12/2022
ATIVO					PASSIVO					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/AF	2022	2021	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022	2021	
				mv/ad	Líquido					
31	<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	15.526.257,70	273.187,11	469.961,11	21.271.249,00		<b>CAPITAL DO FUNDO</b>	4.517.000,00	4.517.000,00	
32	Terrenos	8.316.286,80	11.488.279,41	2.156,81	6.251.126,25	61	Unidades de Participação	(17.593.438,28)	(17.593.438,28)	
34	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	62	Variáveis Patrimoniais	34.065.245,40	32.930.327,98	
	Adiantamentos por compra de imóv.	23.842.544,50	11.761.466,52	472.117,92	27.522.375,25	64	Resultados Transiitórios	0,00	0,00	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					65	Resultados Distribuídos			
22	<b>CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	5.541.503,27	1.134.917,42	
24	Participações sociedades imobil.	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	26.530.310,39	20.988.807,12	
	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>	0,00	0,00	
	TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00	
412	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>	16.392,32	0,00	0,00	3.711,00	48	Provisões Acumuladas	0,00	0,00	
413 +...+ 419	Devedores por Rendas Vencidas	15.029,21	0,00	0,00	15.096,97		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0,00	0,00	
	Outras Contas de Devedores	31.421,53	0,00	0,00	18.807,97		<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>	0,00	0,00	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER					422	Rendimentos a Pagar a Participantes	27.722,19	22.835,57	
12	<b>DISPONIBILIDADES</b>	324.049,30	0,00	0,00	298.612,35	423	Comissões e outros encargos a Pagar	174.462,66	244.827,39	
13	Depósitos à ordem	0,00	0,00	0,00	0,00	432	Outras Contas de Credores	4.900.000,00	4.400.000,00	
	Depósitos a prazo e com pré-aviso	324.049,30	0,00	0,00	298.612,35	44	Empréstimos Não Titulados	4.238.861,00	2.198.750,00	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES						Adiantamentos por venda de Imóveis	9.341.045,85	6.866.412,96	
51	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	94.850,62	70.978,61	
52	Acrescimos de Proventos	478.842,93	0,00	0,00	86.403,12	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	84.439,62	59.667,61	
58	Despesas com Custo diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Acrescimos de Custos	10.411,00	11.311,00	
59	Outros Acrescimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Recetas com Proventos Diferidos	0,00	0,00	
	Contas Transiórias Activas	478.842,93	0,00	0,00	86.403,12	59	Outros Acrescimos e Diferimentos	0,00	0,00	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS						Contas Transiórias Passivas	0,00	0,00	
	TOTAL DO ACTIVO	24.676.858,26	11.761.466,52	472.117,92	27.926.198,69		TOTAL DO PASSIVO	9.435.896,47	6.937.391,57	
	TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO						TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	35.966.206,86	27.926.198,69	
	Total do Número de Unidades de Participação			4.517	4.517		Valor Unitário da Participação	5.873,4360	4.646,6254	0,0000

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

*Rubem Raposo*  
*Rubem Raposo*

**LIBERTAS - SGOIC, S.A.**  
 Avenida da Liberdade, 129 6.º - Lisboa  
 Matric. Conserv. Reg. Com. de Lisboa  
 Capital Social 600.000 Euros  
 N.º Contribuinte 508.536.790

**FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

CÓDIGO		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS			Data: 31/12/2022		
		DESIGNAÇÃO	2022	2021	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2022
		<b>CUSTOS E PERDAS</b>			<b>PROVEITOS E GANHOS</b>		
		<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>	
711 + 718		JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					
719		De operações correntes	4 603,38	106 057,34			
		De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00			
723		COMISSÕES					
724 +...+ 728		Em Activos Imobiliários	31 057,50	106 542,61	811 + 818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	0,00
729		Outras de Operações Correntes	181 811,11	163 481,11		Outros de Operações Correntes	0,00
		De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS	0,00
						Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0,00
732		PERDAS OPER.FINANCEIRAS de ACT. IMOB.				GANHOS OPER.FINANCEIRAS e VAL. IMOB.	1 844 418,74
733		Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		Em Activos Imobiliários	0,00
731+738		Em Activos Imobiliários	504 635,64	124 060,64	833	Em operações extrapatrimoniais	0,00
739		Outras em Operações Correntes	0,00	0,00	839	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	0,00
		Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	852	Provisões para encargos	0,00
7411+7421		IMPOSTOS			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIAR.	42 200,00
7412+7422		Impostos sobre o Rendimento	0,00	0,00	87	OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	0,00
7418+7428		Impostos Indirectos	73 380,52	78 746,39		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	1 886 618,74
		Outros Impostos	0,00	0,00			
751		PROVISÕES DO EXERCÍCIO					
752		Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	0,00			
		Provisões para Encargos	0,00	0,00			
76		FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	219 810,27	202 288,99			
77		OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	13 511,94	5 516,77			
		TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1 028 810,36	786 693,85	883	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	33 679,95
					884...888	Ganhos de exercícios anteriores	2 075,25
781		CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Outros ganhos eventuais	1 447,58
782		Valores Incobráveis	0,05	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	35 127,53
783		Perdas Extraordinárias	0,00	0,00			
784...788		Perdas de exercícios anteriores	0,00	135,00			
		Outras Perdas Eventuais	72,33	0,00			
		TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	72,38	135,00			
66		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	5 541 503,27	1 134 917,42	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00
		TOTAL	6 570 386,01	1 921 746,27		TOTAL	1 921 746,27
		Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00		Resultados Eventuais	34 992,53
		Resultados de Activos Imobiliários	5 795 509,75	1 453 726,50		Resultados antes de Imposto s/ o Resultado	1 134 917,42
		Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00		Resultados Líquidos do Período	1 134 917,42
		Resultados Correntes	5 522 202,80	1 099 924,89			

O Conselho de Administração

*António Raposo*

O Contabilista Certificado

*[Assinatura]*

LIBERTAS - SGOIC, SA  
 Av. Liberdade 129 6B - Lisboa  
 Matric.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	2022		2021	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
RECEBIMENTOS				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
Outros rec. s/unidades do Fundo	0		0	
PAGAMENTOS				
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>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
RECEBIMENTOS				
Alienação de ativos imobiliários	505 000		1 039 500	
Rendimentos de ativos imobiliários	72 514		40 778	
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	2 185 761		457 000	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	0	2 763 275	4 665	1 541 943
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários				
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.				
Despesas correntes (FSE) com activos imob.	58 685		25 675	
Comissões em activos imob.	167 466		125 506	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0		0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	2 643 072	2 869 223	1 016 615	1 167 797
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>		<b>-105 948</b>		<b>374 146</b>
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
RECEBIMENTOS				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação				
Rebolsos de títulos		0		0
PAGAMENTOS				
Subscrições de unidades de participação		0		0
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>				
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>				
RECEBIMENTOS				
Juros e proveitos similares recebidos				
Outros recebimentos op a prazo e de divisas		0		0
PAGAMENTOS				
Juros e custos similares pagos				
Outros pagamentos op a prazo e de divisas		0		0
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários				
Emprestimos contraídos	500 000		4 400 000	
Outros recebimentos correntes	14 178	514 178	2 218	4 402 218
PAGAMENTOS				
Emprestimos contraídos			4 310 047	
Comissão de gestão	270 351		49 196	
Comissão depósito	10 028		9 001	
Juros devedores de depósitos bancários	4 603		165 783	
Impostos e taxas	66 772		78 966	
Outros pagamentos correntes	31 038	382 793	205 154	4 818 147
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>131 385</b>		<b>-415 929</b>
Saldo dos fluxos monetários do período		25 437		-41 783
Disponibilidades no início do período		298 612		340 395
Disponibilidades no fim do período		324 049		298 612

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

*Nubey Raposo*



Dezembro 2022

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO



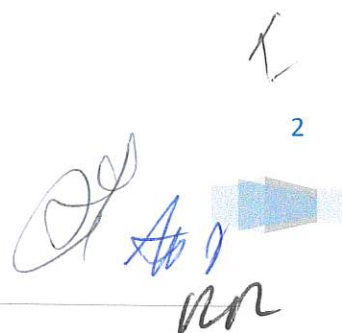
Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Anexo às Demonstrações Financeiras

*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> .....	8
7- <i>DISPONIBILIDADES</i> .....	10
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> .....	13
14- <i>CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS</i> .....	14
15- <i>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO</i> .....	15
16- <i>CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS</i> .....	15
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

2



**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**

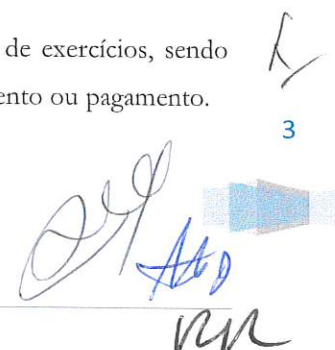
As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do OIC, mantidos de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Coletivo, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

**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;

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 2022, 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.

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 2022 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 Brejos	35 040	7 715 400	7 715 400	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	248 930	248 930	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	60 769	60 769	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	30 412	30 412	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2 887	204 996	204 996	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	109 622	109 622	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	112 187	112 187	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	194 219	194 219	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	187 629	187 629	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	207 988	207 988	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	207 988	207 988	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	208 275	208 275	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	207 988	207 988	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	247 295	247 295	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	250 670	250 670	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	234 438	234 438	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3 433	213 593	213 593	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3 412	269 997	269 997	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	241 257	241 257	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	241 257	241 257	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	241 257	241 257	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	400 905	400 905	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	400 905	400 905	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	400 905	400 905	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	400 905	400 905	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	400 905	400 905	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	241 257	241 257	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	241 257	241 257	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	241 257	241 257	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	241 257	241 257	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	241 257	241 257	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	241 257	241 257	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	241 257	241 257	0
<b>Subtotal</b>		<b>15 329 484</b>	<b>15 329 484</b>	<b>0</b>
<b>OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO</b>				
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 10	835	13 656 713	13 656 713	0
<b>Subtotal</b>		<b>13 656 713</b>	<b>13 656 713</b>	<b>0</b>
<b>TERRENOS URBANIZADAS ARRENDADAS</b>				
<b>Subtotal</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CONTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS</b>				
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	661 459	661 459	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	661 459	661 459	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	533 529	533 529	0
<b>Subtotal</b>		<b>1 856 447</b>	<b>1 856 447</b>	<b>0</b>
<b>CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS</b>				
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	314 685	314 685	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	229 815	229 815	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	133 100	133 100	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 L	146	388 435	388 435	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	204 545	204 545	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	152 070	152 070	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	204 545	204 545	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	93 240	93 240	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	24 675	24 675	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	22 940	22 940	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	16 628	16 628	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	16 625	16 625	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	15	16 625	16 625	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	15 165	15 165	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15	16 885	16 885	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	17 385	17 385	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	15	16 625	16 625	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	14 945	14 945	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	16 100	16 100	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	14 620	14 620	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	15 095	15 095	0
<b>Subtotal</b>		<b>1 944 748</b>	<b>1 944 748</b>	<b>0</b>

CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS (transporte)	1 944 748	1 944 748	0	
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	15 445	15 445	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	14 711	14 711	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	15 313	15 313	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	13	15 020	15 020	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	14 440	14 440	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	14 740	14 740	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	15 561	15 561	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	16 475	16 475	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	16 625	16 625	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	16 065	16 065	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	14 044	14 044	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	307 013	307 013	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - D	269	411 065	411 065	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12 - AJ	42	1 457 985	1 457 985	0
<b>Subtotal</b>		<b>4 289 249</b>	<b>4 289 249</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>		<b>35 131 893</b>	<b>35 131 893</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 2022 foi o seguinte:

Descrição	No início		Resgates	Distribuição		Resultados	No fim
	Saldo em	Subscrições		de	Outros		
	31.12.2021			Resultados		Período	31.12.2022
Valor base	4 517 000						4 517 000
Diferença em subs. resgates	-17 593 438						-17 593 438
Resultados distribuidos							
Resultados acumulados	32 930 328				1 134 917		34 065 245
Resultados do período	1 134 917				-1 134 917	5 541 503	5 541 503
	<u>20 988 807</u>					<u>5 541 503</u>	<u>26 530 310</u>
Nº Unidades de participação	<u>4 517</u>						<u>4 517</u>
Valor Unidade Participação	<u>4 646,6254</u>						<u>5 873,4360</u>

## 3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2022 esta rubrica tem a seguinte composição:



IMÓVEIS	Área (m <sup>2</sup> )	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 Brejos	35 040	7 797 574	20/10/2022	7 464 800	20/10/2022	7 966 000	7 715 400	7 715 400	-82 174
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	359 248	20/10/2022	229 390	20/10/2022	268 470	248 930	248 930	-110 318
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	77 970	20/10/2022	57 268	20/10/2022	64 270	60 769	60 769	-17 201
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	34 177	20/10/2022	28 634	20/10/2022	32 190	30 412	30 412	-3 765
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2 887	232 356	20/10/2022	190 181	20/10/2022	219 810	204 996	204 996	-27 360
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	93 510	20/10/2022	106 600	20/10/2022	112 643	109 622	109 622	16 112
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	97 849	20/10/2022	111 730	20/10/2022	112 643	112 187	112 187	14 338
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	192 801	20/10/2022	184 377	20/10/2022	204 060	194 219	194 219	1 418
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	175 647	20/10/2022	180 507	20/10/2022	194 750	187 629	187 629	11 982
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	229 631	20/10/2022	192 116	20/10/2022	223 860	207 988	207 988	-21 643
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	229 631	20/10/2022	192 116	20/10/2022	223 860	207 988	207 988	-21 643
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	234 172	20/10/2022	197 921	20/10/2022	218 630	208 275	208 275	-25 897
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	229 631	20/10/2022	192 116	20/10/2022	223 860	207 988	207 988	-21 643
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	257 381	20/10/2022	231 681	20/10/2022	262 910	247 295	247 295	-10 085
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	288 258	20/10/2022	232 890	20/10/2022	268 450	250 670	250 670	-37 588
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	262 426	20/10/2022	231 735	20/10/2022	237 140	234 438	234 438	-27 988
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3 433	255 564	20/10/2022	199 855	20/10/2022	227 330	213 593	213 593	-41 972
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3 412	290 679	20/10/2022	262 604	20/10/2022	277 390	269 997	269 997	-20 682
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	220 407	10/06/2022	235 208	10/06/2022	247 306	241 257	241 257	20 850
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	220 407	10/06/2022	235 208	10/06/2022	247 306	241 257	241 257	20 850
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	220 407	10/06/2022	235 208	10/06/2022	247 306	241 257	241 257	20 850
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	396 739	10/06/2022	394 163	10/06/2022	407 647	400 905	400 905	4 166
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	396 736	10/06/2022	394 163	10/06/2022	407 647	400 905	400 905	4 168
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	396 736	10/06/2022	394 163	10/06/2022	407 647	400 905	400 905	4 168
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	396 736	10/06/2022	394 163	10/06/2022	407 647	400 905	400 905	4 168
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	396 736	10/06/2022	394 163	10/06/2022	407 647	400 905	400 905	4 168
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	220 407	10/06/2022	235 208	10/06/2022	247 306	241 257	241 257	20 850
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	220 407	10/06/2022	235 208	10/06/2022	247 306	241 257	241 257	20 850
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	220 407	10/06/2022	235 208	10/06/2022	247 306	241 257	241 257	20 850
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	220 407	10/06/2022	235 208	10/06/2022	247 306	241 257	241 257	20 850
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	220 407	10/06/2022	235 208	10/06/2022	247 306	241 257	241 257	20 850
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	220 407	10/06/2022	235 208	10/06/2022	247 306	241 257	241 257	20 850
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	220 407	10/06/2022	235 208	10/06/2022	247 306	241 257	241 257	20 850
<b>Subtotal</b>		<b>15 526 258</b>		<b>14 809 411</b>		<b>15 849 556</b>	<b>15 329 484</b>	<b>15 329 484</b>	<b>-196 774</b>
<b>OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO</b>									
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 10	835	4 708 230	20/10/2022	13 598 900	20/10/2022	13 714 526	13 656 713	13 656 713	8 948 484
<b>Subtotal</b>		<b>4 708 230</b>		<b>13 598 900</b>		<b>13 714 526</b>	<b>13 656 713</b>	<b>13 656 713</b>	<b>8 948 484</b>
<b>TERRENOS URBANIZADAS ARRENDADAS</b>									
<b>Subtotal</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CONTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS</b>									
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	417 290	20/10/2022	650 328	20/10/2022	672 590	661 459	661 459	244 169
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	411 599	20/10/2022	650 328	20/10/2022	672 590	661 459	661 459	249 860
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	303 652	20/10/2022	513 952	20/10/2022	553 106	533 529	533 529	229 877
<b>Subtotal</b>		<b>1 132 541</b>		<b>1 814 608</b>		<b>1 898 286</b>	<b>1 856 447</b>	<b>1 856 447</b>	<b>723 906</b>
<b>CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS</b>									
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	188 314	20/10/2022	305 170	20/10/2022	324 200	314 685	314 685	126 371
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	157 851	20/10/2022	223 200	20/10/2022	236 430	229 815	229 815	71 964
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	63 878	20/10/2022	125 200	20/10/2022	141 000	133 100	133 100	69 222
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 L	146	390 592	20/10/2022	379 280	20/10/2022	397 590	388 435	388 435	-2 157
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	126 800	20/10/2022	191 350	20/10/2022	217 740	204 545	204 545	77 745
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	90 800	20/10/2022	143 440	20/10/2022	160 700	152 070	152 070	61 270
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	126 800	20/10/2022	191 350	20/10/2022	217 740	204 545	204 545	77 745
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	54 800	20/10/2022	90 620	20/10/2022	95 860	93 240	93 240	38 440
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	14 000	20/10/2022	23 190	20/10/2022	26 160	24 675	24 675	10 675
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	14 000	20/10/2022	22 300	20/10/2022	23 580	22 940	22 940	8 940
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	8 000	20/10/2022	16 000	20/10/2022	17 256	16 628	16 628	8 628
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	8 000	20/10/2022	15 370	20/10/2022	17 880	16 625	16 625	8 625
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	15	8 000	20/10/2022	15 370	20/10/2022	17 880	16 625	16 625	8 625
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	8 000	20/10/2022	14 790	20/10/2022	15 540	15 165	15 165	7 165
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - Ej	15	8 000	20/10/2022	15 470	20/10/2022	18 300	16 885	16 885	8 885
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	8 000	20/10/2022	16 110	20/10/2022	18 660	17 385	17 385	9 385
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	15	8 000	20/10/2022	15 370	20/10/2022	17 880	16 625	16 625	8 625
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	8 000	20/10/2022	14 710	20/10/2022	15 180	14 945	14 945	6 945
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	8 000	20/10/2022	15 160	20/10/2022	17 040	16 100	16 100	8 100
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	8 000	20/10/2022	14 580	20/10/2022	14 660	14 620	14 620	6 620
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	8 000	20/10/2022	14 770	20/10/2022	15 420	15 095	15 095	7 095
<b>Subtotal</b>		<b>1 315 835</b>		<b>1 862 800</b>		<b>2 026 696</b>	<b>1 944 748</b>	<b>1 944 748</b>	<b>628 913</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>1 315 835</b>		<b>1 862 800</b>		<b>2 026 696</b>	<b>1 944 748</b>	<b>1 944 748</b>	<b>628 913</b>
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	8 000	20/10/2022	14 700	20/10/2022	16 190	15 445	15 445	7 445
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	8 000	20/10/2022	13 632	20/10/2022	15 790	14 711	14 711	6 711
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	8 000	20/10/2022	14 556	20/10/2022	16 070	15 313	15 313	7 313
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	13	8 000	20/10/2022	14 740	20/10/2022	15 300	15 020	15 020	7 020
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	8 000	20/10/2022	14 220	20/10/2022	14 660	14 440	14 440	6 440
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	8 000	20/10/2022	14 660	20/10/2022	14 820	14 740	14 740	6 740
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	8 000	20/10/2022	15 552	20/10/2022	15 570	15 561	15 561	7 561
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	8 000	20/10/2022	15 310	20/10/2022	17 640	16 475	16 475	8 475
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	8 000	20/10/2022	15 370	20/10/2022	17 880	16 625	16 625	8 625
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	8 000	20/10/2022	15 150	20/10/2022	16 980	16 065	16 065	8 065
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	8 000	20/10/2022	13 428	20/10/2022	14 660	14 044	14 044	6 044
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	148 849	20/10/2022	301 275	20/10/2022	312 750	307 013	307 013	158 163
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - D	269	282 813	20/10/2022	394 854	20/10/2022	427 276	411 065	411 065	128 252
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12 - AJ	42	640 019	20/10/2022	1 423 710	20/10/2022	1 492 260	1 457 985	1 457 985	817 966
<b>Subtotal</b>		<b>2 475 516</b>		<b>4 143 957</b>		<b>4 434 542</b>	<b>4 289 249</b>	<b>4 289 249</b>	<b>1 813 733</b>
<b>Total</b>		<b>23 842 545</b>		<b>34 366 876</b>		<b>35 896 910</b>	<b>35 131 893</b>	<b>35 131 893</b>	<b>11 289 349</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.

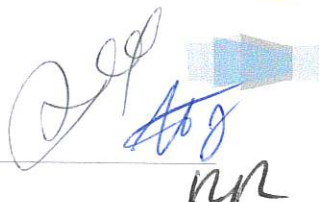
Com base nas reavaliações e alienações verificadas durante os exercícios de 2022 e 2021 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Menos-valias potenciais	504 636	124 061
Menos-valias efetivas	0	0
	<u>504 636</u>	<u>124 061</u>
Ganhos		
Mais-valias potenciais	6 180 023	1 649 114
Mais-valias efetivas	293 409	195 305
	<u>6 473 431</u>	<u>1 844 419</u>
	<u>5 968 796</u>	<u>1 720 358</u>

## 7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 foi o seguinte:

10

  
 Fundo Fundicentro

Descrição	2022	
	31/12/2021	31/12/2022
Depósitos à Ordem	298 612	324 049
Depósitos a Prazo		
	<u>298 612</u>	<u>324 049</u>

## 8 - DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

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

Devedores por rendas vencidas	2022	2021
		<u>-16 392</u>
	<u>-16 392</u>	<u>-3 711</u>

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 integrava 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.

A 31 de Dezembro de 2022 o saldo da rubrica devedores por rendas vencidas é referente aos contratos de arrendamento com as seguintes sociedades: Fremantlemedia Portugal, SA, As Coisas pelo Nome, Lda e Fluxo Contemporâneo Lda

## 10 - GARANTIAS PRESTADAS

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

## 11 - AJUSTAMENTOS POR DIVIDAS A RECEBER

Em 31 de Dezembro de 2022 não existem saldos nas rubricas de ajustamentos por dívidas a receber.

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

*[Handwritten signature]*  
11

*[Handwritten signature]*  
NR

## 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 imoveis 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 nº 3 do artigo 22º 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 23º-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 imoveis, incluindo os encargos de mediação e os impostos que lhes digam respeito, os gastos com despesas de condomínio, seguros, imposto municipal sobre imoveis (IMI), imposto de selo sobre o valor dos imoveis, as despesas de conservação e manutenção dos imoveis 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 22º 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 22º do EBF dada pelo Dec. Lei nº 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.º1 e n.º2 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 nº 1 do artigo 87º 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 2022 e 2021, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impostos directos:		
Imposto sobre o rendimento	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	18 780	21 037
IMI	54 601	57 709
	<u>73 381</u>	<u>78 746</u>
	<u>73 381</u>	<u>78 746</u>

Em 31 de Dezembro de 2022, a rubrica de Imposto do Selo inclui a montante de 11 132,77 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 2021, este montante foi de 10 019,41 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	Montantes	
	2022	2021
Operações a prazo de venda de imóveis:		
- Benfica Lote 4	2 084 500	2 084 500
- Benfica Lote 6	81 950	81 950
- Benfica Lote 10	13 241 818	0
- Benfica Lote 12	1 856 350	1 702 350
- Passeio Ribeirinho Lote 13	560 000	440 000
	<u>17 824 618</u>	<u>4 308 800</u>
Valores Cedidos em Garantia:		
- Garantia CGD - CML	31 437	31 437
	<u>31 437</u>	<u>31 437</u>
	<u>17 856 056</u>	<u>4 340 238</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 1 393 100 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 2022.

#### 14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2022	2021
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vencidas	16 392	3 711
	<u>16 392</u>	<u>3 711</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Cauções	2 287	2 287
Retenções efetuadas por terceiros	0	0
Pagamentos antecipados	12 742	12 810
	<u>15 029</u>	<u>15 097</u>
	<u>31 422</u>	<u>18 808</u>

Em 31 de Dezembro de 2022, a rubrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiantado.

**15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO**

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	216 417	55 792
Rendas	0	0
Seguros antecipados	876	818
Comissões de Mediação	261 549	29 792
Outras	0	0
	<u>478 843</u>	<u>86 403</u>
	<u>478 843</u>	<u>86 403</u>

O saldo apresentado em despesas com custo diferido relativo a construções ascende ao valor de 216417 euros em 31 Dezembro 2022 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>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos diferidos de comissões de mediação:		
Comissões de mediação Lote 10 - Benfica	231 757	0
Comissões de mediação Lote 12 - Benfica	29 792	29 792
	<u>261 549</u>	<u>29 792</u>

**16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS**

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, estas rubricas têm a seguinte composição:

15

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	16 576	12 808
Comissão de depósito	11 146	10 028
	<u>27 722</u>	<u>22 836</u>
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	1 200	0
Outros Credores:		
Outros (1)	173 263	244 827
	<u>174 463</u>	<u>244 827</u>
Empréstimos Não Titulados:		
- Crédito Hipotecário - CGD (2)	500 000	0
- Libertas Investimentos SA (3)	4 400 000	4 400 000
	<u>4 900 000</u>	<u>4 400 000</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
- Passeio Ribeirinho	1 393 100	1 513 100
- Benfica Novo Estádio	2 845 761	685 650
	<u>4 238 861</u>	<u>2 198 750</u>
	<u>9 341 046</u>	<u>6 866 413</u>

(1) Integra, fundamentalmente, um conjunto de dívidas no âmbito da empreitada/construção em curso.

(2) Contratos de financiamento com a CGD. Montante contratado de 12.850.000,00 Euros, montante em dívida a 31.12.2022 500.000,00 Euros

(3) Financiamento concedido pela Libertas Investimentos SA.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
IRS Prediais	1200	0
Fornecedores Conta Corrente	155 393	192 790
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 4 - Benfica	4 001	40 225
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 6 - Benfica	1 348	4 387
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 8 - Benfica	3 569	257
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 10 - Benfica	597	0
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 12 - Benfica	8 356	7 168
	<u>174 463</u>	<u>244 827</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.



Em Maio de 2022 o Fundo celebrou um contrato de empréstimos com a CGD num valor contratual de 12 850 000,00 Euros em que o valor em dívida a 31 de dezembro de 2022 era de 500.000,00 Euros.

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

## 17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Acréscimos de custos:		
Imposto de Selo Dec Lei 7/2015	3 321	2 631
Custos com construção imóveis	29 332	29 332
IMI	26 435	25 746
Outros custos a pagar	24 504	1 411
Taxas	847	548
	<u>84 440</u>	<u>59 668</u>
Receitas com proveitos diferidos		
De ativos imobiliários	10 411	11 311
	<u>10 411</u>	<u>11 311</u>
	<u>94 851</u>	<u>70 979</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cutos de obra Lote 4 - Benfica	5 335	5 335
Cutos de obra Lote 6 - Benfica	12 454	12 454
Cutos de obra Lote 8 - Benfica	507	507
Cutos de obra Lote 12 - Benfica	11 036	11 036
	<u>29 332</u>	<u>29 332</u>

## 18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Juros e custos equiparados suportados:		
Juros empréstimos	4 603	106 057
	<u>4 603</u>	<u>106 057</u>
	<u>-4 603</u>	<u>-106 057</u>

**19 - COMISSÕES**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	31 058	106 543
	<u>31 058</u>	<u>106 543</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	163 708	147 231
Comissão de depósito	11 146	10 028
Taxa de supervisão	6 957	6 223
	<u>181 811</u>	<u>163 481</u>
	<u>212 869</u>	<u>270 024</u>

**20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Água	1 144	1 542
Electricidade	2 792	2 166
Seguros	1 177	1 328
Condomínio	14 620	13 090
Conservação	608	5 118
Reparações	144 887	142 597
Vigilância e Segurança	1 176	1 146
Higiene e limpeza	0	98
Auditoria	5 166	5 166
Avaliação de Activos	10 061	9 336
Trabalhos Especializados	1 728	7 334
Contencioso e notariado	7 449	2 205
Arrendamento	9 200	9 600
Publicidade e marketing	0	1 562
Outros	19 803	0
	<u>219 810</u>	<u>202 289</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2022 ascendem a € 4 200 acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

**21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rendimentos de Activos Imobiliários:		
Rendimentos de Activos Imobiliários:	77 582	42 200
	<u>77 582</u>	<u>42 200</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.

No ano de 2022, o fundo celebrou um contrato de arrendamento do Lote 12 do Monte Pereiro com a sociedade Fluxo Contemporâneo Lda e também celebrado um novo contrato em abril de 2022 com a Fremantlemedia Portugal, SA, referente ao arrendamento do Lote 13 do Monte Pereiro. O contrato de arrendamento com a sociedade Branco Vaz, Lda terminou, tendo sido esta fração vendida.

**22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES**

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

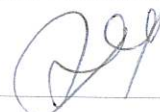


	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	13 512	5 517
	<u>13 512</u>	<u>5 517</u>
	<u>-13 512</u>	<u>-5 517</u>

No exercício de 2022, 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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Remuneração dos Órgãos Sociais	64 155	69 312
Remuneração do Pessoal	117 658	88 958
<b>Total</b>	<b><u>181 812.21</u></b>	<b><u>158 270.00</u></b>

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, 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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Dr Fernando Amaro Valente de Almeida	49 216	47 510
Dr Rubén José de Almeida Martins Raposo	14 938	15 833
<b>Total</b>	<b><u>64 154</u></b>	<b><u>63 343</u></b>

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 2.644,88 euros.

Durante o exercício de 2022 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

#### **24 - EVENTOS SUBSEQUENTES**

Entre 31 de Dezembro de 2022 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 15 de Março de 2023

O Conselho de Administração

*Fernando Amaro Valente de Almeida*  
*Rubén José de Almeida Martins Raposo*

O Contabilista Certificado

*[Assinatura]*



## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO** (o Fundo), gerido pela Libertas, SGOIC, S.A. (a Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 35.966.207 euros e um total de capital do fundo de 26.530.310 euros, incluindo um resultado líquido de 5.541.503 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, SGOIC, S.A., em 31 de dezembro de 2022, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos 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.

#### 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;

#### SEDE

#### DELEGAÇÃO

- 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 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;

**SEDE**

**DELEGAÇÃO**

- 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.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do 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;

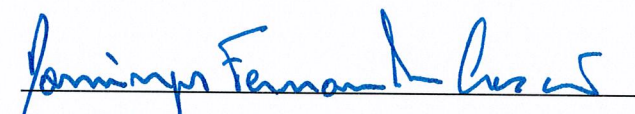
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- 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.

Lisboa, 15 de março de 2023

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

Representada por:



**Domingos Fernandes Cascais**, ROC n.º 1265  
Registado na CMVM com o n.º: 20160876

**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