

# RELATÓRIO E CONTAS

Ano do Exercício: 2018

**Fundicentro**

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado



# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

## RELATÓRIO DE GESTÃO

### EXERCÍCIO DE 2018

Senhores Participantes,

Vimos, pelo presente dar conhecimento a V. Exas. o Relatório de Gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro relativo ao Exercício de 2018, elaborada pela sociedade Gestora do Fundo, a Libertas – SGFII, SA.

#### 1. ENQUADRAMENTO

O ano de 2018 continuou a ser um ano positivo para a economia nacional e para a realização dos objectivos macro-económicos fixados, apesar de o mesmo ter terminado com alguns sinais de abrandamento no crescimento da economia mundial e nacional, resultantes das incertezas do que irá acontecer em 2019.

Assim:

- Situações como o efeito da saída do Reino Unido da União Europeia, Brexit, as tensões na comércio internacional por força das tendências de protecionismo, o abrandamento do crescimento das grandes economias mundiais, como é o caso da Alemanha, Itália e de quase toda a zona Euro, todas estas situações e ainda as eleições para o Parlamento Europeu, apontam para um crescimento em declínio em 2019 (1,1%) relativamente ao verificado em 2017 (2,4%) e em 2018 (1,8%).
- Em relação ao PIB Nacional, verificou-se que a economia cresceu 2,1% em 2018, abaixo dos 2,8% de 2017 e da meta fixada pelo governo. E em 2019 crescerá 2,2% de acordo com o Orçamento de Estado e entre 1,6% - 1,7%, segundo os dados recentes.
- Relativamente à taxa de desemprego, continuou a haver melhoria, tendo a mesma baixado em Dezembro de 2018 para 6,6%, contra 7,9% no ano anterior.
- Em relação ao deficit, ele situa-se nos 0,6% do PIB, com um objetivo de 0,2% em 2019.
- Continuamos, no entanto, a ter um volume muito alto da dívida face ao PIB: 120%.



# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

## 2. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Apesar do valor investido no sector imobiliário ter sido o maior de sempre, com destaque para as zonas de Porto, Lisboa e Algarve e sectores como o da reabilitação, da hotelaria, da habitação topo de gama, comércio e serviços admite-se que em 2019 os investidores possam ter um posicionamento mais defensivo em resultado das incertezas sobre a evolução económica global.

No entanto, o mercado vai manter-se em crescimento, beneficiando dos juros, que continuarão baixos, do alto nível da liquidez existente face às fracas alternativas das aplicações financeiras e a uma taxa de inflação modesta (1,4%).

Em relação à parcela do mercado trabalhada pelos fundos de investimento imobiliário regista-se que:

- O número de sociedades gestoras é de 26
- O número de fundos fechados é de 113 e abertos é de 9
- O valor sob gestão é de:
  - 4,7 mil milhões de euros nos fundos fechados
  - 3,2 mil milhões de euros nos fundos abertos

## 3. ACTIVIDADE DO FUNDICENTRO

O Fundicentro iniciou a actividade em Dezembro de 2001, tendo a Libertas - SGFII assumido a sua gestão a partir de Dezembro de 2010.

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



## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

	2016	2017	2018
Valor Líquido de Inventário Global	27.316.151,58	27.934.679,88	32.226.539,53
Valor Líquido de Inventário por UP	2.269,7259	2.321,1201	3.108,5695

Em 2 de Novembro de 2018, houve uma redução de capital, no valor de 4.997.111,66 euros correspondentes à extinção de 1.668 unidades de participação, conforme deliberação em Assembleia de Participantes datada de 26 de outubro de 2018.

A actividade desenvolvida em 2018, reflete-se nos seguintes dados:

- 88 escrituras assinadas relativas aos vários lotes em comercialização, no valor de 34,7 milhões de euros, havendo ainda 28 CPCV a aguardar escritura.

O Resultado do Exercício foi de 9.288.971,31 euros e o Capital do fundo ascende a 32.226.539,53 euros.

Salienta-se que atualmente o prazo de duração do Fundo é de 5 de junho de 2021, após deliberação da Assembleia de Participantes datada de 30 de novembro de 2018.

As informações detalhadas, que se anexam, constituem complemento do presente relatório.

#### 4. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2018, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 9.288.971,31 euros.

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



# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

## 5. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2018

No ano de 2019, o Fundo irá continuar a desenvolver actividades com vista à valorização dos seus activos, nomeadamente através de:

- Comercialização no mercado de arrendamento das lojas da Urbanização Benfica Stadium;
- Lote 12 – Lux Prime – Construção e comercialização do lote;
- Lote 10 – Urbanização Benfica Sul – Desenvolvimento do projecto de arquitetura;
- Lote 6 e Lote 4 – Comercialização das últimas unidades;
- Passil – Alcochete – Recomeço com a venda de lotes;

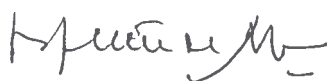
## 6. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2018 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Tal como nos anos anteriores as contas foram auditadas pelo Revisor Oficial de Contas – BDO & Associados, SROC, Lda.

Lisboa, 1 de Março de 2019

O Conselho de Administração da Libertas - SGFII



---

Fernando Valente de Almeida



---

Pascoal Gonçalves



---

António Rebelo de Sousa



**LIBERTAS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS INV. IMOB. SA**

Avenida da Liberdade, 129-6º - Lisboa  
 Mátre Conserv. Reg. Com. de Lisboa  
 Capital Social 600.000 Euros  
 N.º Contribuinte 508 516 790

**FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

(valores em EUROS)		BALANÇO						Data: 31-12-2018		
		ATIVO			PASSIVO			2018	2017	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/AF	inv/af	Líquido	Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2018	2017
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO		
	Terrenos	17 736 237 85	2 967 498 12	2 061 125 97	18 642 610 00	18 330 117 50	61	Unidades de Participação	10 367 000 00	12 035 000 00
32	Construções	12 039 460 81	7 217 552 04	10 168 000	19 246 844 85	32 655 618 26	62	Variações Patrimoniais	(4 496 053 74)	(1 166 942 08)
34	Adiantamentos por compra de imov.	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	64	Resultados Transmiados	17 066 621 96	16 448 093 66
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	29 775 698 66	10 185 050 16	2 071 293 97	37 889 454 85	50 985 735 76	65	Resultados Distribuidos	0 00	(405 000 00)
22	CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES						66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	9 288 971 31	1 023 528 30
24	Participações sociedades imobili.	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	32 226 539 53	27 934 679 88
	Unidades de Participação	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	107 500 00	55 000 00
	TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTIC	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	47	Provisões Acumuladas	0 00	0 00
412	CONTAS DE TERCEIROS						48	TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS	107 500 00	55 000 00
413 + ... + 419	Devedores por Rendas Vencidas	107 500 00	0 00	0 00	107 500 00	62 500 00		CONTAS DE TERCEIROS		
	Outras Contas de Devedores	303 061 78	0 00	0 00	303 061 78	95 889 66		Rendimentos a Pagar a Participantes	33 993 29	31 937 03
	TOTAL DAS VALORES A RECEBER	410 561 78	0 00	0 00	410 561 78	158 389 66		Comissões e outros encargos a Pagar	789 412 34	283 613 42
12	DISPONIBILIDADES							Outras Contas de Credores	6 310 047 22	11 478 574 87
	Depósitos a ordem	9 303 297 14	0 00	0 00	9 303 297 14	3 023 863 12	422	Empréstimos Não Titulados	8 604 652 22	13 756 387 27
13	Depósitos a prazo e com pre-aviso	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	423	Adiantamentos por venda de Imóveis	15 738 105 07	25 550 512 59
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	9 303 297 14	0 00	0 00	9 303 297 14	3 023 863 12	432	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	9 303 297 14	0 00	0 00	9 303 297 14	3 023 863 12	44	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS		
51	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS						53	Acrescimos de Custos	177 886 98	1 102 208 04
52	Acrescimos de Provetos	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	56	Receitas com Provetos Diferidos	1 289 76	65 466 96
58	Despesas com Custo diferido	648 007 57	0 00	0 00	648 007 57	0 00	58	Outros Acrescimos e Diferimentos	0 00	79 280 00
59	Outros Acrescimos e Diferimentos	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	59	Contas Transitorias Passivas	0 00	0 00
	Contas Transitorias Activas	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00		TOTAL dos ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	179 176 74	1 246 955 00
	TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	648 007 57	0 00	0 00	648 007 57	619 138 93		TOTAL DO PASSIVO	16 024 781 81	26 832 467 59
	TOTAL DO ACTIVO	40 137 585 15	10 185 050 16	2 071 293 97	48 251 321 34	54 787 147 47		TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	48 251 321 34	54 787 147 47
	Total do Numero de Unidades de Participação				10 367	12 035		Valor Unitário da Participação	3 108 5695	2 321 1201

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

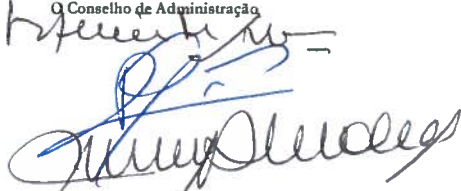





FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2018		2017	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
Outros rec. s/ unidades do Fundo	0		0	0
<b>PAGAMENTOS</b>				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	4 997 112		0	
Rendimentos pagos aos participantes	0	4 997 112	405 000	405 000
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>-4 997 112</b>		<b>-405 000</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Alienação de activos imobiliários	25 358 845		23 183 394	
Rendimentos de activos imobiliários	0		13 000	
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	4 235 140		2 455 704	
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	29 593 985	0	25 652 097
<b>PAGAMENTOS</b>				
Aquisição de activos imobiliários	0		0	
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.	0		0	
Despesas correntes (ISE) com activos imob.	221 742		26 933	
Comissões em activos imob.	2 146 719		1 999 241	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0		0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	9 742 746	12 111 208	8 719 106	10 745 280
<b>Fluxo das operações sobre activos imobiliários</b>		<b>17 482 778</b>		<b>14 906 818</b>
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação			0	
Rebolsos de títulos		0	0	0
<b>PAGAMENTOS</b>				
Subscrições de unidades de participação		0	0	0
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>				<b>0</b>
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Juros e proveitos similares recebidos			0	
Outros recebimentos op a prazo e de divisas		0	0	0
<b>PAGAMENTOS</b>				
Juros e custos similares pagos	0		0	
Outros pagamentos op a prazo e de divisas	0	0	0	0
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Juros de depósitos bancários			0	
Empréstimos contraídos			0	
Outros recebimentos correntes		0	0	0
<b>PAGAMENTOS</b>				
Empréstimos contraídos	5 168 528		13 528 483	
Comissão de gestão	226 492		229 639	
Comissão depósito	12 838		11 138	
Juros devedores de depósitos bancários	392 492		680 045	
Impostos e taxas	139 598		128 426	
Outros pagamentos correntes	266 283	6 206 232	31 147	14 608 878
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-6 206 232</b>		<b>-14 608 878</b>
Saldo dos fluxos monetários do período		6 279 434		-107 061
Disponibilidades no início do período		3 023 863		3 130 924
Disponibilidades no fim do período		9 303 297		3 023 863

O Conselho de Administração  


O Contabilista Certificado  




Dezembro 2018

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO



Dar lugar à vida  
*Life is a place*

Anexo às Demonstrações Financeiras

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical line, located in the bottom right corner of the page.

*Índice*

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

Handwritten signature and a rectangular stamp with the number 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 e 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 30 de Novembro de 2018, foi por esta aprovado prorrogar a duração do Fundo até 5 de Junho de 2021.

O Fundo enquadra-se no novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), publicado na Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro e com enquadramento nos Regulamentos da CMVM nº 2/2005 e 2/2015.

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 – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, 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 POLITICAS CONTABILISTICAS***

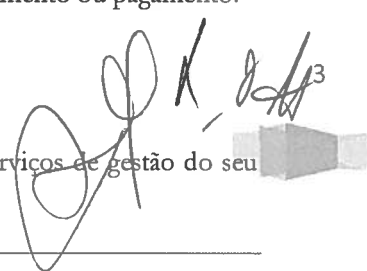
As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do OIC, mantidos de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Coletivo, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

**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**

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.

Handwritten signature and a rectangular stamp, likely an official seal or verification mark, located at the bottom right of the page.

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 2018, 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.

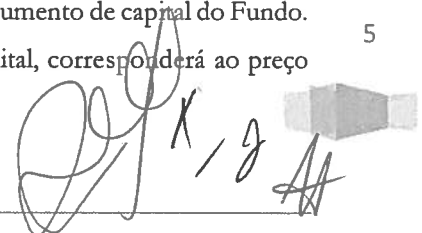
As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

#### **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.

5





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 rubrica “Ajustamentos de dívidas a receber” do passivo.

A large, stylized handwritten signature in black ink is positioned on the right side of the page. To its right, there is a smaller, less legible signature or set of initials. Below these signatures, there is a rectangular stamp or seal, which is mostly obscured and difficult to read.

## 1- AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2018 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	5 113 440	5 113 440	0
Prédio Urbano Brejos	35 040	6 850 865	6 850 865	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	225 746	225 746	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	57 370	57 370	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	29 172	29 172	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2 887	200 528	200 528	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	114 681	114 681	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	114 681	114 681	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	198 337	198 337	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	196 146	196 146	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	198 337	198 337	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	198 337	198 337	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	202 719	202 719	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	198 337	198 337	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	245 605	245 605	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	245 605	245 605	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	228 053	228 053	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3 433	202 719	202 719	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3 412	265 350	265 350	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	193 451	193 451	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	193 451	193 451	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	193 451	193 451	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	324 415	324 415	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	324 415	324 415	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	324 415	324 415	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	324 415	324 415	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	324 415	324 415	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	193 451	193 451	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	193 451	193 451	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	193 451	193 451	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	193 451	193 451	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	193 451	193 451	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	193 451	193 451	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	193 451	193 451	0
<b>Subtotal</b>		<b>18 642 610</b>	<b>18 642 610</b>	<b>0</b>
<b>OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO</b>				
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12	835	8 308 819	8 308 819	0
<b>Subtotal</b>		<b>8 308 819</b>	<b>8 308 819</b>	<b>0</b>
<b>TERRENOS URBANIZADAS ARRENDADAS</b>				
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	633 275	633 275	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	633 275	633 275	0
<b>Subtotal</b>		<b>1 266 550</b>	<b>1 266 550</b>	<b>0</b>

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS</b>				
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 A	47	146 805	146 805	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	283 475	283 475	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	194 950	194 950	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	131 925	131 925	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - A	26	92 385	92 385	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	207 955	207 955	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	151 600	151 600	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	207 955	207 955	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	91 670	91 670	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - S	64	367 176	367 176	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - T	65	357 660	357 660	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AC	64	367 091	367 091	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AR	45	281 520	281 520	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AV	44	290 210	290 210	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CR	65	358 842	358 842	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - DA	65	360 746	360 746	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	24 115	24 115	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	22 699	22 699	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	15 769	15 769	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	16 068	16 068	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	15	16 068	16 068	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	14 946	14 946	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15	16 269	16 269	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EK	15	16 298	16 298	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EL	15	15 866	15 866	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	16 441	16 441	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EN	14	15 636	15 636	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	15	16 068	16 068	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	14 774	14 774	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	15 665	15 665	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	14 486	14 486	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	14 889	14 889	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	14 544	14 544	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	14 032	14 032	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	14 475	14 475	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	13	14 831	14 831	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	14 314	14 314	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	14 601	14 601	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	14 952	14 952	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	15 953	15 953	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	16 068	16 068	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	15 636	15 636	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	13 843	13 843	0
<b>Subtotal</b>		<b>4 321 265</b>	<b>4 321 265</b>	<b>0</b>

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS <i>transporte</i></b>		<b>4 321 265</b>	<b>4 321 265</b>	<b>0</b>
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	279 743	279 743	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - C	98	188 905	188 905	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - D	269	386 175	386 175	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - G	213	607 859	607 859	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - Q	118	339 207	339 207	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - S	233	627 615	627 615	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - T	118	339 207	339 207	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	502 355	502 355	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - X	180	500 923	500 923	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - AD	112	329 516	329 516	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - AT	111	342 502	342 502	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - AW	158	439 630	439 630	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - BE	169	451 275	451 275	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 8 - BG	10	15 300	15 300	0
<b>Subtotal</b>		<b>5 350 211</b>	<b>5 350 211</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>		<b>37 889 455</b>	<b>37 889 455</b>	<b>0</b>

## 2 - CAPITAL DO FUNDO

O capital do Fundo é de 10 367 000 Euros, a que correspondem 10 367 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 2018 foi o seguinte:

Descrição	2018						No fim Saldo em 31.12.2018
	No início Saldo em 31.12.2017	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados Período	
Valor base	12 035 000		-1 668 000				10 367 000
Diferença em subs. resgates	-1 166 942		-3 329 112				-4 496 054
Resultados distribuídos	-405 000			405 000			0
Resultados acumulados	16 448 094			-405 000	1 023 528		17 066 622
Resultados do período	1 023 528				-1 023 528	9 288 971	9 288 971
	<u>27 934 680</u>	<u>0</u>	<u>-4 997 112</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9 288 971</u>	<u>32 226 540</u>
Nº Unidades de participação	<u>12 035</u>		<u>-1 668</u>				<u>10 367</u>
Valor Unidade Participação	<u>2 321.1201</u>		<u>2 995.8703</u>				<u>3 108.5695</u>

No dia 2 de Novembro de 2018, o Fundicentro procedeu à redução do capital do Fundo no valor de 4.997.111,66 euros, correspondendo à extinção de 1.668 unidades de participação, conforme deliberação unânime, efetuada por escrito, pelo Participante Único do Fundo em 26 de Outubro de 2018. O valor da Unidade de Participação para efeitos de reembolso foi de 2.995,8703 euros, que corresponde ao valor do dia útil anterior à data da liquidação financeira e confirmado por parecer do auditor do Fundo.

## 3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2018 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	2 209 980	10-10-2018	4 899 900	10-10-2018	5 326 980	5 113 440	5 113 440	2 903 460
Prédio Urbano Brejos	35 040	7 797 574	10-10-2018	6 794 830	10-10-2018	6 906 900	6 850 865	6 850 865	-946 709
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	359 248	10-10-2018	224 226	10-10-2018	227 265	225 746	225 746	-133 503
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	77 970	10-10-2018	55 188	10-10-2018	59 551	57 370	57 370	-20 601
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	34 177	10-10-2018	27 594	10-10-2018	30 749	29 172	29 172	-5 006
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 2	2 887	232 356	10-10-2018	193 483	10-10-2018	207 573	200 528	200 528	-31 828
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	93 510	10-10-2018	109 925	10-10-2018	119 437	114 681	114 681	21 171
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	97 849	10-10-2018	109 925	10-10-2018	119 437	114 681	114 681	16 832
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	192 801	10-10-2018	189 101	10-10-2018	207 573	198 337	198 337	5 536
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	175 647	10-10-2018	184 718	10-10-2018	207 573	196 146	196 146	20 499
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	229 631	10-10-2018	189 101	10-10-2018	207 573	198 337	198 337	-31 294
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	229 631	10-10-2018	189 101	10-10-2018	207 573	198 337	198 337	-31 294
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	234 172	10-10-2018	197 865	10-10-2018	207 573	202 719	202 719	-31 453
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	229 631	10-10-2018	189 101	10-10-2018	207 573	198 337	198 337	-31 294
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	257 381	10-10-2018	236 376	10-10-2018	254 833	245 605	245 605	-11 776
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	288 258	10-10-2018	236 376	10-10-2018	254 833	245 605	245 605	-42 653
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	262 426	10-10-2018	226 518	10-10-2018	229 588	228 053	228 053	-34 373
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 5	3 433	255 564	10-10-2018	197 865	10-10-2018	207 573	202 719	202 719	52 845
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 7	3 412	290 679	10-10-2018	263 820	10-10-2018	266 880	265 350	265 350	-25 329
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	220 407	10-10-2018	189 505	10-10-2018	197 397	193 451	193 451	-26 956
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	220 407	10-10-2018	189 505	10-10-2018	197 397	193 451	193 451	-26 956
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	220 407	10-10-2018	189 505	10-10-2018	197 397	193 451	193 451	-26 956
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	396 739	10-10-2018	323 452	10-10-2018	325 378	324 415	324 415	-72 324
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	396 736	10-10-2018	323 452	10-10-2018	325 378	324 415	324 415	-72 321
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	396 736	10-10-2018	323 452	10-10-2018	325 378	324 415	324 415	-72 321
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	396 736	10-10-2018	323 452	10-10-2018	325 378	324 415	324 415	-72 321
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	396 736	10-10-2018	323 452	10-10-2018	325 378	324 415	324 415	-72 321
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	220 407	10-10-2018	189 505	10-10-2018	197 397	193 451	193 451	-26 956
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	220 407	10-10-2018	189 505	10-10-2018	197 397	193 451	193 451	-26 956
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	220 407	10-10-2018	189 505	10-10-2018	197 397	193 451	193 451	-26 956
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	220 407	10-10-2018	189 505	10-10-2018	197 397	193 451	193 451	-26 956
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	220 407	10-10-2018	189 505	10-10-2018	197 397	193 451	193 451	-26 956
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	220 407	10-10-2018	189 505	10-10-2018	197 397	193 451	193 451	-26 956
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	220 407	10-10-2018	189 505	10-10-2018	197 397	193 451	193 451	-26 956
<b>Subtotal</b>		<b>17 736 238</b>		<b>18 227 323</b>		<b>19 057 897</b>	<b>18 642 610</b>	<b>18 642 610</b>	<b>906 372</b>
<b>OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO</b>									
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12	835	4 845 487	19-10-2018	8 005 404	19-10-2018	8 612 234	8 308 819	8 308 819	3 463 332
<b>Subtotal</b>		<b>4 845 487</b>		<b>8 005 404</b>		<b>8 612 234</b>	<b>8 308 819</b>	<b>8 308 819</b>	<b>3 463 332</b>
<b>TERRENOS URBANIZADAS ARRENDADAS</b>									
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	417 290	10-10-2018	619 750	10-10-2018	646 800	633 275	633 275	215 985
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	411 599	10-10-2018	619 750	10-10-2018	646 800	633 275	633 275	221 676
<b>Subtotal</b>		<b>828 889</b>		<b>1 239 500</b>		<b>1 293 600</b>	<b>1 266 550</b>	<b>1 266 550</b>	<b>437 661</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</b>									
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 3G - A	47	72 981	10-10-2018	145 250	10-10-2018	148 360	146 805	146 805	73 824
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 3G - C	63	188 314	10-10-2018	263 550	10-10-2018	303 400	283 475	283 475	95 161
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 3G - J	52	157 851	10-10-2018	188 750	10-10-2018	201 150	194 950	194 950	37 099
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 3G - K	41	63 878	10-10-2018	130 550	10-10-2018	133 300	131 925	131 925	68 047
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - A	26	54 800	02-10-2018	91 300	02-10-2018	93 470	92 385	92 385	37 385
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	126 800	02-10-2018	205 910	02-10-2018	210 000	207 955	207 955	81 155
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	90 800	02-10-2018	150 000	02-10-2018	153 200	151 600	151 600	60 800
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	126 800	02-10-2018	205 910	02-10-2018	210 000	207 955	207 955	81 155
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	54 800	02-10-2018	92 040	02-10-2018	91 300	91 670	91 670	36 870
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - S	64	219 156	02-10-2018	365 595	02-10-2018	368 756	367 176	367 176	148 019
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - T	65	196 596	02-10-2018	357 030	02-10-2018	358 290	357 660	357 660	161 064
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AC	64	219 156	02-10-2018	365 595	02-10-2018	368 587	367 091	367 091	147 935
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AR	45	148 253	02-10-2018	260 490	02-10-2018	302 550	281 520	281 520	133 267
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AV	44	177 259	02-10-2018	265 469	02-10-2018	314 950	290 210	290 210	112 951
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CR	65	196 596	02-10-2018	357 295	02-10-2018	360 388	358 842	358 842	162 246
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - DA	65	196 596	02-10-2018	358 295	02-10-2018	363 196	360 746	360 746	164 150
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	14 000	02-10-2018	23 160	02-10-2018	25 070	24 115	24 115	10 115
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	14 000	02-10-2018	22 598	02-10-2018	22 800	22 699	22 699	8 699
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	8 000	02-10-2018	15 000	02-10-2018	16 537	15 769	15 769	7 769
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	8 000	02-10-2018	15 000	02-10-2018	17 135	16 068	16 068	8 068
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	15	8 000	02-10-2018	15 000	02-10-2018	17 135	16 068	16 068	8 068
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	8 000	02-10-2018	14 893	02-10-2018	15 000	14 946	14 946	6 946
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15	8 000	02-10-2018	15 000	02-10-2018	17 538	16 269	16 269	8 269
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EK	15	8 000	02-10-2018	15 000	02-10-2018	17 595	16 298	16 298	8 298
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EL	15	8 000	02-10-2018	15 000	02-10-2018	16 733	15 866	15 866	7 866
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	8 000	02-10-2018	15 000	02-10-2018	17 883	16 441	16 441	8 441
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EN	14	8 000	02-10-2018	15 000	02-10-2018	16 273	15 636	15 636	7 636
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	15	8 000	02-10-2018	15 000	02-10-2018	17 135	16 068	16 068	8 068
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	8 000	02-10-2018	14 548	02-10-2018	15 000	14 774	14 774	6 774
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	8 000	02-10-2018	15 000	02-10-2018	16 330	15 665	15 665	7 665
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	8 000	02-10-2018	13 973	02-10-2018	15 000	14 486	14 486	6 486
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	8 000	02-10-2018	14 778	02-10-2018	15 000	14 889	14 889	6 889
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	8 000	02-10-2018	14 088	02-10-2018	15 000	14 544	14 544	6 544
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	8 000	02-10-2018	13 064	02-10-2018	15 000	14 032	14 032	6 032
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	8 000	02-10-2018	13 950	02-10-2018	15 000	14 475	14 475	6 475
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	13	8 000	02-10-2018	14 663	02-10-2018	15 000	14 831	14 831	6 831
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	8 000	02-10-2018	13 628	02-10-2018	15 000	14 314	14 314	6 314
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	8 000	02-10-2018	14 203	02-10-2018	15 000	14 601	14 601	6 601
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	8 000	02-10-2018	14 904	02-10-2018	15 000	14 952	14 952	6 952
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	8 000	02-10-2018	15 000	02-10-2018	16 905	15 953	15 953	7 953
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	8 000	02-10-2018	15 000	02-10-2018	17 135	16 068	16 068	8 068
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	8 000	02-10-2018	15 000	02-10-2018	16 273	15 636	15 636	7 636
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	8 000	02-10-2018	12 685	02-10-2018	15 000	13 843	13 843	5 843
<b>Subtotal</b>		<b>2 518 635</b>		<b>4 213 159</b>		<b>4 429 372</b>	<b>4 321 265</b>	<b>4 321 265</b>	<b>1 802 630</b>
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS transporte</b>		<b>2 518 635</b>		<b>4 213 159</b>		<b>4 429 372</b>	<b>4 321 265</b>	<b>4 321 265</b>	<b>1 802 630</b>
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	148 849	21-09-2018	266 985	21-09-2018	292 500	279 743	279 743	130 893
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - C	98	96 752	21-09-2018	180 390	21-09-2018	197 420	188 905	188 905	92 153
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - D	269	282 813	21-09-2018	372 930	21-09-2018	399 420	386 175	386 175	103 362
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - G	213	453 400	21-09-2018	587 728	21-09-2018	627 990	607 859	607 859	154 459
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - Q	118	252 221	21-09-2018	326 784	21-09-2018	351 630	339 207	339 207	86 986
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - S	233	490 877	21-09-2018	606 544	21-09-2018	648 685	627 615	627 615	136 738
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - T	118	252 221	21-09-2018	326 784	21-09-2018	351 630	339 207	339 207	86 986
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	303 652	21-09-2018	516 130	21-09-2018	488 580	502 355	502 355	198 703
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - X	180	361 643	21-09-2018	486 885	21-09-2018	514 960	500 923	500 923	139 279
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - AD	112	241 994	21-09-2018	317 577	21-09-2018	341 455	329 516	329 516	87 522
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - AT	111	241 161	21-09-2018	329 919	21-09-2018	355 085	342 502	342 502	101 341
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - AW	158	335 897	21-09-2018	428 385	21-09-2018	450 875	439 630	439 630	103 733
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - BE	169	359 499	21-09-2018	439 500	21-09-2018	463 050	451 275	451 275	91 776
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 8 - BG	10	25 468	10-10-2018	15 000	10-10-2018	15 600	15 300	15 300	-10 168
<b>Subtotal</b>		<b>3 846 449</b>		<b>5 201 541</b>		<b>5 498 880</b>	<b>5 350 211</b>	<b>5 350 211</b>	<b>1 503 761</b>
<b>Total</b>		<b>29 775 699</b>		<b>36 886 927</b>		<b>38 891 983</b>	<b>37 889 455</b>	<b>37 889 455</b>	<b>8 113 756</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 usufruo para o Lote 10 foi prorrogado até 29 de Dezembro de 2020, e para o Lote 12 foi dado como terminado em 9 de Fevereiro de 2018.

Com base nas reavaliações e alienações verificadas durante os exercícios de 2018 e 2017 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Menos-valias potênciais	764 515	2 854 935
Menos-valias efetivas	<u>48 894</u>	<u>0</u>
	<u>813 409</u>	<u>2 854 935</u>
Ganhos		
Mais-valias potênciais	8 657 846	1 418 333
Mais-valias efetivas	<u>4 341 931</u>	<u>5 344 930</u>
	<u>12 999 777</u>	<u>6 763 263</u>
	<u>12 186 368</u>	<u>3 908 328</u>

## 7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017 foi o seguinte:

Descrição	2018			31-12-2018
	31-12-2017	Aumentos	Reduções	
Depósitos à Ordem	3 023 863			9 303 297
	<u>3 023 863</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9 303 297</u>

## 8 - DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vencidas	<u>107 500</u>	<u>62 500</u>
	<u>107 500</u>	<u>62 500</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 integra dois imóveis arrendados com renda mensal (cada imóvel) de 3 750 euros.

Em 2018, encontram-se em dívida 107 500 euros (53 750 euros para cada imóvel), o que representa mora de 15 meses de renda para cada imóvel, e em 31 de Dezembro de 2017, encontravam-se em dívida 62 500 euros (31 250 euros para cada imóvel), o que representa mora de 9 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 e de 55 000 euros em 2017 (NOTA 11).

O fundo intentou uma ação contra a LUSUS & TANUS, Lda. e JCF Portugal, Lda, por falta de pagamento de rendas.

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.

#### 10 - GARANTIAS PRESTADAS

Os valores das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo, a 31 de Dezembro de 2018 são conforme segue:

Rubrica	Valor	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimo obtidos			
Caixa Geral de Depósitos	6 310 047	Hipoteca	3 000 000
		Lote 10 Urbanização Sul	3 000 000
		Hipoteca	19 426 614
		Monte Pereiro	4 388 270
		Passeio Ribeirinho	1 616 085
		Benfica Novo Est. Lote 12	8 308 819
		Benfica Lote 10	5 113 440

#### 11 - AJUSTAMENTOS POR DIVIDAS A RECEBER

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

Descrição	2018			
	31-12-2017	Reforços	Reversões	31-12-2018
Ajustamento de dívidas a receber	55 000	52 500	0	107 500
	<u>55 000</u>	<u>52 500</u>	<u>0</u>	<u>107 500</u>

## 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 2018 e 2017, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impostos directos:		
Imposto sobre o rendimento	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	18 467	35 056
IMI	<u>61 518</u>	<u>32 807</u>
	<u>79 985</u>	<u>67 863</u>
Outros impostos:		
Aplicações financeiras	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>79 985</u>	<u>67 863</u>

A rubrica de Imposto Selo sobre o valor do Fundo, de acordo com aplicação da Dec. Lei 7/2015 de 13 de Janeiro inclui o valor de 15 209,45 Euros.



**13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS**

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	<u>Montantes</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
- Benfica Lote 4	-90 000	-227 070
- Benfica Lote 6	1 939 773	14 234 778
- Benfica Lote 8	0	-22 056
- Benfica Lote 12	12 937 203	3 457 250
- Monte Pereiro Lote 15	8 500	8 500
	<u>14 795 476</u>	<u>17 451 402</u>
Valores Cedidos em Garantia:		
- Garantia CGD - CML	31 437	31 437
	<u>31 437</u>	<u>31 437</u>
	<u>14 826 913</u>	<u>17 482 839</u>

Relativamente aos Adiantamentos por venda de imóveis (Passeio Ribeirinho e Benfica Lote 12), existem alguns contratos-promessa de venda de ativos do Fundo, cujos Adiantamentos ascendem a cerca de 3 763 750 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 2018.

**14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS**

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vendidas	107 500	62 500
	<u>107 500</u>	<u>62 500</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Cauções	2 287	2 287
Retenções efetuadas por terceiros	858	4 288
Pagamentos antecipados	299 917	89 314
	<u>303 062</u>	<u>95 890</u>
	<u>410 562</u>	<u>158 390</u>

A rubrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiantado, créditos emitidos e contém também o valor de 243.539,90 euros debitado pela CGD na data da renovação do crédito, que coincidiu com a renegociação que estava em curso, esta operação viria a revertida em Janeiro de 2019.

## 15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2018 e 2017, estas rubricas têm a seguinte composição:

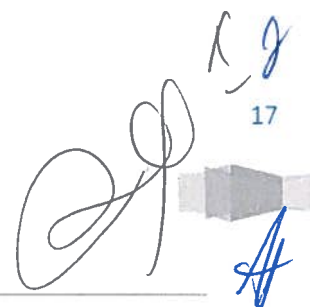
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	242 093	5 608
Seguros antecipados	916	1 076
Comissões de Mediação	404 999	598 353
Outras	0	14 121
	<u>648 008</u>	<u>619 159</u>
	<u>648 008</u>	<u>619 159</u>

O saldo apresentado em despesas com custo diferido relativo a construções ascende o valor de 242 093 euros em 31 Dezembro 18 e está relacionado com gastos de obras / empreitadas referentes aos Lote 10 e Lote 12 – 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>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos diferidos de comissões de mediação:		
Comissões de mediação Lote 4 - Benfica	5 289	45 879
Comissões de mediação Lote 6 - Benfica	103 227	552 474
Comissões de mediação Lote 12 - Benfica	296 483	0
	<u>404 999</u>	<u>598 353</u>

17  


**16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS**

Em 31 de Dezembro 2018 e 2017, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
- Comissão de gestão	18 766	19 099
- Comissão de depósito	15 228	12 838
- Autoridade de Supervisão	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>33 993</u>	<u>31 937</u>
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	29	4
Outros Credores:		
Outros (1)	<u>789 383</u>	<u>283 609</u>
	<u>789 412</u>	<u>283 613</u>
Empréstimos Não Titulados:		
- Crédito Hipotecário - CGD (2)	<u>6 310 047</u>	<u>11 478 575</u>
	<u>6 310 047</u>	<u>11 478 575</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
- Passeio Ribeirinho	2 593 100	2 593 100
- Benfica Novo Estádio	<u>6 011 552</u>	<u>11 163 287</u>
	<u>8 604 652</u>	<u>13 756 387</u>
	<u>15 738 105</u>	<u>25 550 513</u>

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

(2) Contrato de financiamento renegociado após o prazo inicial ter terminado em 5 de dezembro de 2018.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fornecedores Conta Corrente	-273 333	51 284
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 4 - Benfica	-17 032	
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 6 - Benfica	-128 061	222 182
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 8 - Benfica	-9 162	7 799
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 12 - Benfica	<u>-361 794</u>	<u>2 344</u>
	<u>-789 383</u>	<u>283 609</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 27 de Dezembro de 2018, mas apenas assinado pelas 2 partes em Janeiro de 2019, foram alteradas algumas cláusulas, designadamente, o prazo do empréstimo até 5 de dezembro de 2019 e a taxa de juro para 2,75% + Euribor 12 meses.

Nos exercícios de 2017 e 2018 o Fundo liquidou parte do empréstimo, no valor de 13.528.483 e 5.168.528 euros respetivamente.

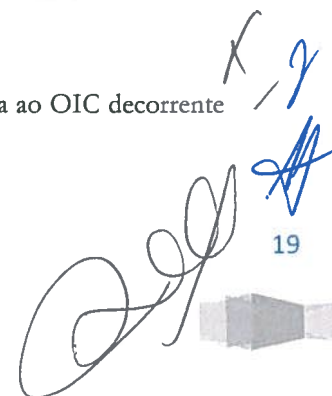
Para este empréstimo foram prestadas garantias reais (Nota 10).

## 17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acréscimos de custos:		
Juros e Custos Equip. a Liquidar	15 170	227 120
Imposto de Selo a Liquidar	607	0
Comissões Bancárias	31 550	0
Imposto de Selo Dec. Lei 7/2015	4 146	3 432
Custos com construção imóveis	89 124	808 581
Auditoria	0	2 768
IMI	30 981	37 512
Condomínio	662	0
Outros custos a pagar	467	0
Taxas	1 749	5 642
Rendas	3 431	17 153
	<u>177 887</u>	<u>1 102 208</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receitas com proveitos diferidos		
De ativos imobiliários	0	15 000
Outros	1 290	50 467
	<u>1 290</u>	<u>65 467</u>
Outros acréscimos e diferimentos:		
Ajustamentos em opções s/ imóveis	0	79 280
	<u>0</u>	<u>79 280</u>
	<u>179 177</u>	<u>1 246 955</u>

A rubrica de imposto selo a liquidar no valor de 4 146 euros refere-se à tributação aplicada ao OIC decorrente da Lei 7/2015 de 13 de Janeiro.

  
 19

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acréscimos de gastos com comissões de mediação		
Comissões de mediação Lote 4 - Benfica	29 790	489 766
Comissões de mediação Lote 6 - Benfica	59 333	0
Comissões de mediação Lote 8 - Benfica	<u>0</u>	<u>174 692</u>
	<u>89 124</u>	<u>664 459</u>

## 18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Juros e custos equiparados:		
Juros empréstimos	177 948	555 266
Juros mora	36	0
	<u>177 984</u>	<u>555 266</u>
	<u>-177 984</u>	<u>-555 266</u>

## 19 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	2 065 869	1 898 616
	<u>2 065 869</u>	<u>1 898 616</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	226 159	228 909
Comissão de depósito	15 228	12 838
Taxa de supervisão	9 378	8 006
	<u>250 765</u>	<u>249 754</u>
	<u>2 316 634</u>	<u>2 148 370</u>



Handwritten signature and stamp, including the number 20.



**20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Em 31 de Dezembro 2018 e 2017, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Água	902	698
Electricidade	5 199	716
Seguros	2 453	1 518
Telecomunicações	37	0
Condomínio	3 828	4 367
Conservação	0	510
Material de Escritório	478	141
Reparações	57 202	160
Vigilância e Segurança	907	531
Higiene e limpeza	37	0
Auditoria	5 535	5 535
Avaliação de Activos	19 016	27 798
Ferramentas e utensílios	0	378
Trabalhos Especializados	3 493	0
Contencioso e notariado	5 190	10 576
Arrendamento	13 723	13 722
Publicidade e marketing	84 799	22 793
Taxas, licenças e alvarás	3 898	364
Outros	56 410	6 801
	<u>263 106</u>	<u>96 607</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2018 ascendem a € 4 500 acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

No exercício de 2018, ocorreram reparações em construções já acabadas, Lote 3 e Lote 8, o que representa um aumento da rubrica face ao exercício anterior.

Em 2018 os gastos com publicidade aumentaram face a 2017, sendo o aumento justificado pela publicitação da venda do Lote 6.

No exercício de 2018, a rubrica outros aumentou face a 2017, este aumento integra fundamentalmente encargos relacionados com a alienação das frações dos Lotes 4, 6 e 8.

**21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rendimentos de Activos Imobiliários:		
Rendimentos de Activos Imobiliários:	60 000	80 000
	<u>60 000</u>	<u>80 000</u>

Em Setembro de 2018 o Fundo deixou de reconhecer os rendimentos relativos às faturas de renda dos Lote 12 e 13 do Monte Pereiro, como consequência da denúncia dos contratos de arrendamento que ocorreu por incumprimento dos respetivos inquilinos no pagamento das rendas vencidas desde Março de 2017.

**22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES**

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	44 353	30 174
	<u>44 353</u>	<u>30 174</u>
	<u>-44 353</u>	<u>-30 174</u>

**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:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Remuneração dos órgãos sociais	48 978	48 958
Remuneração variável dos órgãos sociais	0	0
Remuneração do pessoal	22 161	20 790
Remuneração variável do pessoal	0	0
Gratificações de Balanço	0	0
	<u>71 339</u>	<u>69 748</u>

Em 31 de Dezembro 2018 e 2017, a Sociedade Gestora do Fundo teve ao seu serviço um trabalhador, para além do membro Conselho de Administração remunerado.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	47 510	47 510
	<u>47 510</u>	<u>47 510</u>

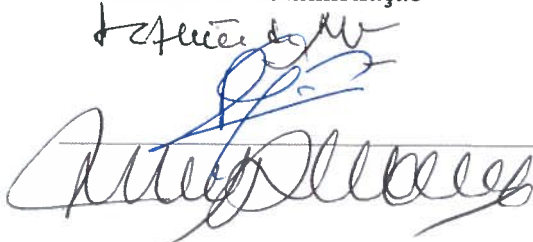
A política de remuneração do Conselho de Administração da Sociedade é definida pela Comissão de Investimento e Risco, a qual inclui também o subsídio de refeição, que no período em análise ascende a 1.467,89 euros.

Durante o exercício de 2018 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

#### 24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Não há situações de relevo a assinalar.

O Conselho de Administração



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** (adiante também designado simplesmente por **Fundo**), gerido pela **LIBERTAS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA** (adiante também designada simplesmente por **Entidade Gestora**), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 48 251 321 euros e um total de capital do fundo de 32 226 540 euros, incluindo um resultado líquido de 9 288 971 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos 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, em 31 de dezembro de 2018, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção, Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras, abaixo. Somos independentes do 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 que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### 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 resposta de auditoria
<b>1. Valorização dos ativos imobiliários</b>	
<p>Os ativos imobiliários correspondem a cerca de 78,5% do ativo, sendo a sua valorização determinada por avaliações efetuadas por peritos externos e representando as menos-valias e mais-valias potenciais uma parte significativa dos custos e proveitos reconhecidos no exercício. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. Ver notas 1 e 3 do Anexo.</p>	<p>Testámos os procedimentos de controlo em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários e efetuámos diversos procedimentos substantivos de auditoria, nomeadamente: (i) a verificação detalhada dos relatórios de avaliação (nomeadamente áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e a confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (ii) a confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; e (iii) a verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações, a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel e a diferença máxima entre a data das 2 avaliações consideradas.</p>
<b>2. Reconhecimento do rédito</b>	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado ao reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais-valias, constituem uma área significativa de auditoria.</p>	<p>Em relação ao reconhecimento do rédito associado a eventuais vendas: (i) confirmámos, por amostragem, que os ativos imobiliários ainda se encontram registados em nome do Fundo nas conservatórias do registo predial e no cadastro da Autoridade Tributária e Aduaneira; e (ii) para os imóveis vendidos, analisamos os contratos de compra e venda, conferimos os cálculos das mais-valias ou menos-valias e confirmámos a correta identificação do imóvel/fração a abater, incluindo todas as suas componentes.</p>
<b>3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</b>	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Análise dos procedimentos e ferramentas de controlo do cumprimento das regras e limites legais e das políticas de investimento do Fundo, de modo a comprovar a monitorização do cumprimento dos limites e regras ao longo do ano. Recalculámos os limites legais e regulamentares e verificámos o impacto de eventuais situações de incumprimento reportadas, incluindo a verificação da comunicação/autorização da CMVM em caso de incumprimento.</p>
<b>4. Estimativas de Encargos</b>	
<p>As Despesas com Custo Diferido que ascendem a cerca de 650 000 euros e os Acréscimos de custos que ascendem a cerca de 180 000 euros são determinadas por estimativas da Entidade Gestora tendo em</p>	<p>Verificação dos procedimentos e ferramentas de controlo das estimativas de encargos contabilizadas, implementados pela Entidade Gestora, nomeadamente através de: (i) análise dos mapas de quantificação dos encargos de cada imóvel; e (ii) análise do levantamento e quantificação dos encargos com obras/empreitadas.</p>

<p>consideração a natureza de cada encargo. Assim, a verificação dos cálculos, pressupostos e suporte documental subjacentes às estimativas constitui uma área significativa de auditoria. Ver notas 15 e 17 do Anexo.</p>	
--	--

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção

- material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
  - (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
  - (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
  - (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
  - (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
  - (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade 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; e
  - (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade 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 os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014**

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 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:

- (i) fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez pelo órgão de gestão da Entidade Gestora para o exercício de 2010. Em 11 de setembro de 2017, fomos nomeados para o biénio de 2017 a 2018;
- (ii) o órgão de gestão da Entidade Gestora 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;
- (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do Fundo em 11 de abril de 2019;
- (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, nº 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria; e
- (v) informamos que, para além da auditoria das demonstrações financeiras anuais, prestámos ao Fundo serviços no âmbito de uma redução de capital, os quais, nos termos do artigo 60º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, devem ser assegurados pelo auditor do Fundo.

### **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:



- (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) a adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) o controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) 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;
- (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 11 de abril de 2019



---

Rui Lourenço Helena, em representação de  
BDO & Associados - SROC  
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o n.º 20161384)