

RELATÓRIO E CONTAS

Ano do Exercício: 2017

Funditur

Fundo Investimento Especial de Imobiliário Fechado



RELATÓRIO DE GESTÃO

2017

Senhores Participantes,

Vimos pelo presente dar conhecimento a v. Exas. o Relatório de Gestão do Funditur - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, relativo ao Exercício de 2017, elaborados pela Sociedade Gestora do Fundo, a Libertas – SGFII, SA.

1. ENQUADRAMENTO

Beneficiando de um contexto internacional potencialmente positivo e da governabilidade interna conseguida através de uma solução política inovadora para o país, o ano de 2017 foi um ano bom para a economia nacional, o que se reflectiu no valor e evolução dos principais indicadores.

Assim:

- O PIB teve o maior crescimento nos últimos 17 anos: 2,7% (em 2016 foi de 1,6%);
- A dívida pública baixou para 126% do PIB;
- O turismo, com um volume de visitas nunca antes alcançado, e o seu efeito multiplicador sobre outros sectores, contribuiu significativamente para o crescimento da economia;
- As exportações tiveram uma taxa superior à das importações;
- Os cortes efectuados nas despesas orçamentadas permitiram uma poupança significativa no Orçamento do Estado, admitindo-se que o défice de 2017 tenha baixado para um valor próximo de 1% do PIB;
- As taxas de juro situaram-se a um nível favorável ao investimento das empresas (e também ao consumo das famílias) e permitiram ao país financiar-se em boas condições no mercado internacional e liquidar, por antecipação, empréstimos anteriormente negociados no âmbito do programa de assistência do FMI;

Handwritten signature and date '12'.

FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

- O grau de confiança dos agentes económicos inverteu a tendência depressiva anterior: o desemprego baixou significativamente, passando de 11,10% para 8,90% no espaço de um ano, e com tendência a situar-se à volta dos 6% em 2020;
- A taxa de inflação, que tem tido nos últimos anos ligeiras subidas, deve rondar os 1,4% em 2017 com tendência a rondar os 1,5% nos próximos dois anos.

1. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em consonância com os outros indicadores macro-económicos, o sector imobiliário cresceu em 2017 e beneficiou do aumento da procura interna e externa.

O sector da construção deu sinais sustentados de recuperação em relação aos anos em que a crise económica acumulou sucessivas quedas.

O preço das casas subiu, em 2017, mais de 12% por metro quadrado, destacando-se Lisboa e Algarve.

A parte do sector desenvolvida por fundos de investimento (FII), nomeadamente os Fundos Abertos e os Fundos Fechados, passou de um valor total sob gestão de 7,6 para 7,7 mil milhões de euros.

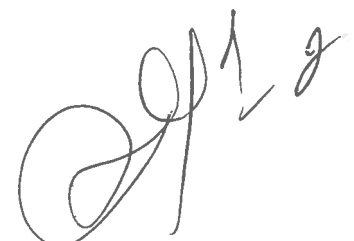
Em relação só aos Fundos Fechados (segmento onde actuam os fundos geridos pela Libertas – SGFII), a variação foi de 4,5 para 4,8 mil milhões de euros.

O número de Fundos Fechados é de 117.

Em Portugal há 27 sociedades gestoras de fundos imobiliários.

2. ACTIVIDADE DO FUNDITUR

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado – Funditur iniciou a actividade em 2006, sendo gerido pela Libertas – SGFII, a partir de 1 de Junho de 2013.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'F' followed by a series of loops and a final flourish.

FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

O seu objectivo é a urbanização dos terrenos que possui na Praia dos Tomates, em Albufeira, que ainda se encontra em fase de estudos e projectos.

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

	2015	2016	2017
Valor Líquido de Inventário Global	13.028.656,20	12.876.124,99	13.006.000,95
Valor Líquido de Inventário por UP	5,2196	5,1585	5,2105

Em 19 de Abril de 2017, a Assembleia de Participantes prorrogou a sua duração até 21 de Dezembro de 2019.

O resultado do exercício foi de 129.875,96 euros, por força fundamentalmente das avaliações efectuadas aos activos e a obrigatoriedade legal (a partir de 2015) de registar os mesmos activos pela média das avaliações.

O capital do Funditur é de 13.006.000,95 euros, não tendo havido qualquer alteração em relação ao número de UP's, que são 2.496.098 unidades.

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

3. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2017, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 129.875,96 euros.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora propõe que o referido Resultado Líquido de 129.875,96 euros seja transferido para a conta de Resultados Transitados.



FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

4. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2018

No ano de 2018, o Fundo irá continuar a desenvolver actividades com vista à valorização dos seus activos.

5. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2017 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 2018

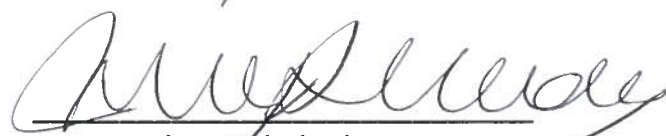
O Conselho de Administração da Libertas - SGFII



Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa

LIBERTAS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS INV. IMOB. SA

Av. Liberdade 129 6B - Lisboa
 Matr. Comers. Reg. Com. de Lisboa
 Capital Social 600 000 Euros
 N.º Contribuinte 508 536 790

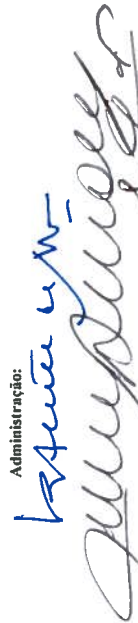
FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS			Data: 31-12-2017		
		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2017	2016	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2017	2016
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
711 + 718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS	0 00	0 00				
719	De operações correntes	0 00	0 00				
	De operações extrapatrimoniais						
723	COMISSÕES	0 00	0 00		JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	0 00	1 55
724 + ... + 728	Em Activos Imobiliários	35 099 25	35 230 25	811 + 818	Outros, de Operações Correntes		
729	Outras, de Operações Correntes	0 00	0 00		RENDIMENTO DE TÍTULOS	0 00	0 00
	De operações extrapatrimoniais			822... 825	Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.		
732	PERDAS OPER. FINANCEIRAS de ACT. IMOB.				GANHOS OPER. FINANCEIRAS e VAL. IMOB.		
733	Na Carteira de Títulos	0 00	0 00	833	Em Activos Imobiliários	177 372 50	0 00
731+738	Em Activos Imobiliários	46 460 00	1 57 952 00	839	Em operações extrapatrimoniais	0 00	0 00
739	Outras em Operações Correntes	0 00	0 00		REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO PROVISÕES	0 00	0 00
	Em operações extrapatrimoniais			852	Provisões para encargos		
7411+7421	IMPOSTOS E TAXAS	0 00	0 00	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIAR.	52 200 00	61 200 00
7412+7422	Impostos sobre o Rendimento	6 445 36	6 879 32	87	OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	0 00	0 00
7418+7428	Impostos Indirectos	1 085 97	670 01		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	229 572 50	61 201 55
	Outros Impostos						
752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO	0 00	0 00				
	Provisões para Encargos						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	10 605 96	12 973 37				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0 00	0 00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	99 696 54	213 704 95	883	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	0 00	0 00
				884... 888	Ganhos de exercícios anteriores	0 00	0 00
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	0 00	0 00		Outros ganhos eventuais	0 00	0 00
782	Valores Incobráveis	0 00	0 00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0 00	0 00
783	Perdas Excepcionais	0 00	0 00				
784... 788	Perdas de exercícios anteriores	0 00	0 00				
	Outras Perdas Eventuais	0 00	27 81				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0 00	27 81				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	129 875 96	0 00	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0 00	152 531 21
	Contabilista Certificado				TOTAL	229 572 50	213 732 76
	TOTAL	229 572 50	213 732 76				
	Resultados da Carteira de Títulos e Part. Soc. Imobiliárias	0 00	0 00		Resultados de exercícios	0 00	(27 81)
	Resultados de Activos Imobiliários	172 506 54	(1 09 725 37)		Resultados antes de Impostos e o Rendimento	129 875 96	(152 531 21)
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0 00	0 00		Resultados Líquidos do Período	129 875 96	(152 531 21)
	Resultados Correntes	129 875 96	(152 503 40)				

Contabilista Certificado:



Administração:



LIBERTAS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS INV. IMOB. SA

Av. Liberdade 129 (B) - Lisboa
 Matric. Conserv. Reg. Com. de Lisboa
 Capital Social 600.000 Euros
 N.º Contribuinte 508.536.790

FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇO													
Data: 31-12-2017													
ATIVO						PASSIVO							
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2 017			2 016			CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2 017		2 016	
		Bruto	Mv/AF	mv/af	Líquido	Líquido							
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	11 928 803 85	1 155 750 51	105 979 36	12 978 575 00	12 847 662 50	61	CAPITAL DO FUNDO	12 480 490 00	12 480 490 00	12 480 490 00	12 480 490 00	
32	Terras	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	62	Unidades de Participação	(130 490 00)	(130 490 00)	(130 490 00)	(130 490 00)	
34	Construções	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	64	Variações Patrimoniais	526 124 99	526 124 99	678 656 20	678 656 20	
	Adiantamentos por compra de inov.	11 928 803 85	1 155 750 51	105 979 36	12 978 575 00	12 847 662 50	65	Resultados Transiitórios	0 00	0 00	0 00	0 00	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						66	Resultados Distribuídos	0 00	0 00	0 00	0 00	
22	CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	66 (DR)	Ajustamentos em Imóveis	0 00	0 00	0 00	0 00	
24	Participações sociedades imobili.	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00		Resultados Líquidos do Período	129 875 96	129 875 96	(152 531 21)	(152 531 21)	
	Unidades de Participação	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	13 006 000 95	13 006 000 95	12 876 124 99	12 876 124 99	
	TOTAL DA CARTEIRA TÍTULOS E PARTIC.	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	0 00	0 00	0 00	0 00	
412	CONTAS DE TERCEIROS	8 700 00	0 00	0 00	8 700 00	19 200 00	48	Provisões Acumuladas	0 00	0 00	0 00	0 00	
413 + . + 419	Devedores por Rendias Vencidas	0 00	0 00	0 00	0 00	0 30		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0 00	0 00	0 00	0 00	
	Outras Contas de Devedores	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00		CONTAS DE TERCEIROS	0 00	0 00	0 00	0 00	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	8 700 00	0 00	0 00	8 700 00	19 200 30		Rendimentos a Pagar a Participantes	0 00	0 00	0 00	0 00	
	DISPONIBILIDADES	24 750 22	0 00	0 00	24 750 22	19 486 00	422	Comissões e outros encargos a Pagar	0 00	0 00	0 00	0 00	
12	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	423	Outras Contas de Credores	0 00	0 00	0 00	0 00	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	24 750 22	0 00	0 00	24 750 22	19 486 00	424 + . + 429	Emprestimos Não Tíbulados	0 00	0 00	2 127 85	2 127 85	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	24 750 22	0 00	0 00	24 750 22	19 486 00	432	Adiantamentos por venda de Imóveis	0 00	0 00	0 00	0 00	
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	44	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	0 00	0 00	2 127 85	2 127 85	
51	Acrescimo de Proventos	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	8 681 19	8 681 19	10 752 88	10 752 88	
52	Despesas com Custo diferido	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	53	Acrescimo de Custos	8 700 00	8 700 00	8 700 00	8 700 00	
58	Outros Acrescimos e Diferimentos	11 356 92	0 00	0 00	11 356 92	11 356 92	56	Recetas com Proventos Diferidos	0 00	0 00	0 00	0 00	
59	Contas Transiórias Activas	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	58	Outros Acrescimos e Diferimentos	0 00	0 00	0 00	0 00	
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	11 356 92	0 00	0 00	11 356 92	11 356 92	59	Contas Transiórias Passivas	0 00	0 00	0 00	0 00	
	TOTAL DO ACTIVO	11 973 610 99	1 155 750 51	105 979 36	13 023 382 14	12 897 705 72		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	17 381 19	17 381 19	19 452 88	19 452 88	
	TOTAL DO PASSIVO							TOTAL DO PASSIVO	17 381 19	17 381 19	21 580 73	21 580 73	
	TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO							TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	13 023 382 14	13 023 382 14	12 897 705 72	12 897 705 72	
	Total do Numero de Unidades de Participação				2 496 098	2 496 098		Valor Unitario da Participação	5 2105	5 2105	5 1585	5 1585	

Contabilista Certificado:

Administração:

LIBERTAS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS INV. IMOB. SA

Av. Liberdade 129 6B - Lisboa
 Matric Conserv. Reg.Com. de Lisboa
 Capital Social 600.000 Euros
 N.º Contribuinte 502 857 609


FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

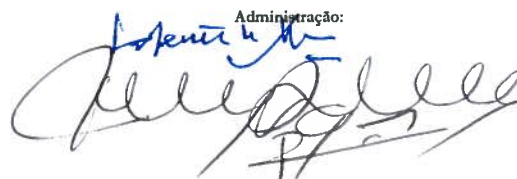
(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2017	2016
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	0	0
Outros rec. s/unidades do Fundo	0	0
PAGAMENTOS		
Resgates de unidades de participação	0	0
Rendimentos pagos ao participantes	0	0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	0	0
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Abenção de imóveis	0	0
Rendimentos de activos imobiliários	62 700	53 460
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	0	0
Outros recebimentos de valores activos imobiliários	0	53 460
PAGAMENTOS		
Aquisição de activos imobiliários	0	0
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.	0	0
Despesas correntes (FSE) de activos imob.	14 257	8 883
Comissões em activos imob.	0	0
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0	0
Outros pagamentos de valores activos imobiliários	0	8 883
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-48 443	-44 577
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS		
Resgates de unidades de participação	0	0
Rebolsos de títulos	0	0
PAGAMENTOS		
Subscrições de unidades de participação	0	0
Fluxo das operações da carteira de títulos	0	0
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS		
RECEBIMENTOS		
Juros e proveitos similares	0	10
Outros recebimentos op a prazo e de divisas	0	0
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	0	0
Outros pagamentos op a prazo e de divisas	0	0
Fluxo das operações a prazo e de divisas	0	10
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	0	0
Empréstimos contraídos	0	0
Outros recebimentos correntes	0	0
PAGAMENTOS		
Empréstimos contraídos	0	0
Comissão de gestão	17 797	18 035
Comissão depósito	12 923	12 957
Juros devedores de depósitos bancários	0	0
Impostos e taxas	12 283	14 280
Outros pagamentos correntes	176	185
Fluxo das operações de gestão corrente	-43 178	-45 457
Saldo dos fluxos monetários do período	5 265	-870
Disponibilidades início do período	19 486	20 356
Disponibilidades no fim do período	24 750	19 486

Contabilista Certificado:



Administração:



Dezembro 2017

FUNDITUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

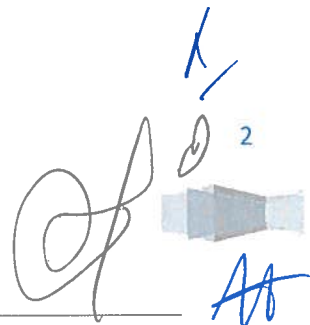


Dar lugar à vida
Life is a place

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 das aplicações em Imóveis</i>	9
7 -	<i>Disponibilidades</i>	10
12 -	<i>Impostos e Taxas</i>	10
13 -	<i>Contas de Terceiros - Ativos</i>	13
14 -	<i>Acréscimos e Diferimentos - Ativos</i>	13
15 -	<i>Contas de Terceiros - Passivos</i>	13
16 -	<i>Acréscimos e Diferimentos - Passivos</i>	14
17 -	<i>Juros, Custos e Proveitos equiparados</i>	14
18 -	<i>Comissões</i>	14
19 -	<i>Fornecimentos e Serviços Externos</i>	15
20 -	<i>Outros Custos e Proveitos Correntes</i>	15
21 -	<i>Outras Divulgações Obrigatórias</i>	15
22 -	<i>Processos Judiciais em Curso</i>	16

Handwritten signature in blue ink, a circular stamp, and the number '2' in blue ink.

NOTA INTRODUTÓRIA

A constituição do Funditur - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo), foi autorizada por deliberação da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), em 2 de Novembro de 2006, tendo iniciado a sua atividade em 21 de Dezembro de 2006. O termo do Fundo estava previsto para 21 de Dezembro de 2017, mas por deliberação da Assembleia de Participantes de 19 de Abril de 2017, o prazo do Fundo foi prorrogado por 2 anos, até 21 de Dezembro de 2019.

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 do Regulamento de Gestão do Fundo, este será essencialmente composto por valores imobiliários e ativos líquidos previstos no Regulamento de Gestão, ou outros legalmente autorizados.

O Fundo é administrado, gerido e representado, desde Junho de 2013, pela Libertas – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depósito) asseguradas pela Caixa Económica Montepio Geral.

Anteriormente, o Fundo era gerido pela Norfin – 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. 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 Contabilístico dos Organismos de Investimento Coletivo, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

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

a) Especialização de exercícios

O Fundo 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. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas de acréscimos e diferimentos.

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 e é cobrada mensalmente ao Fundo.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de taxas anual nominal de 0,138% incidindo sobre o ativo total do Fundo. Esta comissão será no mínimo de 15.000 euros ao ano.

As comissões são registadas na rubrica “Comissões” (Nota 16 e 18)

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 trimestralmente e é calculada diariamente por aplicação de uma taxa de 0,1% ao ano sobre o ativo total do Fundo, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 16 e 18).

c) Ativos imobiliários

As Regras de periodicidade da avaliação e valorização de imóveis são definidas pelo exposto no art.º 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

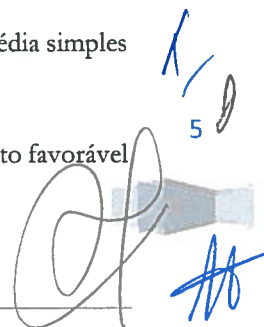
Os imóveis de propriedade do Fundo destinam-se à sua posterior venda. Os proveitos decorrentes de vendas de imóveis são reconhecidos na demonstração de resultados quando estão satisfeitas as condições seguintes:

- tenham sido transferidos para o comprador os riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos;
- o Fundo não retenha envolvimento continuado de gestão com grau geralmente associado com a posse, nem o controlo efetivo dos imóveis vendidos;
- a quantia do rédito possa ser fielmente mensurada;
- seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para o Fundo; e
- os custos incorridos ou a serem incorridos referentes à transação possam ser fiavelmente mensurados.

As vendas são reconhecidas líquidas de impostos, descontos e outros custos inerentes à sua concretização pelo justo valor do montante recebido ou a receber. As vendas são reconhecidas normalmente aquando da realização das respetivas escrituras de compra e venda ou, excecionalmente, em data anterior desde que já se encontrem satisfeitas todas as condições indicadas acima para o registo da transação.

Durante o período findo a 31 de dezembro de 2017, procedeu-se à reavaliação dos imóveis pela média simples das avaliações.

Em resultado das avaliações realizadas no final do exercício de 2017 o Fundo registou um ajustamento favorável de 130 913 Euros conforme divulgado na Nota 3.

1 / 5


As mais ou menos valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração de resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu custo de aquisição. Simultaneamente, são anulados na demonstração de resultados, os ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis reconhecidos nas rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

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 anual em vigor é de 0,0266%, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 16 e 18).

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.

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos Participantes, podendo a sociedade gestora deliberar a sua distribuição anual. Serão objeto de distribuição os rendimentos que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que o Fundo suportar nos termos do presente regulamento de gestão.



1- AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2017, o valor contábilístico dos ativos imobiliários e respetivas avaliações médias eram os seguintes:

IMÓVEIS	ÁREA (m2)	Valor do Imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia potencial
Terrenos Urbanizados Arrendados:				
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	533 150	533 150	0
Terreno Albufeira BU 3	6 200	224 400	224 400	0
Terreno Quarteira BU 9	5 950	201 775	201 775	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	191 750	191 750	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	202 475	202 475	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	268 200	268 200	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	226 450	226 450	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	243 200	243 200	0
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	468 725	468 725	0
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	263 825	263 825	0
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	795 200	795 200	0
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	455 900	455 900	0
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	92 200	92 200	0
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	58 900	58 900	0
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	114 450	114 450	0
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	231 900	231 900	0
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	955 050	955 050	0
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	1 696 025	1 696 025	0
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	236 350	236 350	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	88 600	88 600	0
Sub total		7 548 525	7 548 525	0
Terrenos Urbanizados não Arrendados:				
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	114 150	114 150	0
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	56 150	56 150	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	573 050	573 050	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	142 350	142 350	0
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	2 694 850	2 694 850	0
Terreno Albufeira BR 28	8 010	240 550	240 550	0
Terreno Albufeira BT 20	9 920	297 950	297 950	0
Terreno Albufeira BU 23	8 150	244 800	244 800	0
Terreno Quarteira BT 14	6 290	188 900	188 900	0
Terreno Quarteira BT 19	9 770	293 450	293 450	0
Terreno Quarteira BT 21	19 440	583 850	583 850	0
Sub total		5 430 050	5 430 050	0
TOTAL		12 978 575	12 978 575	0

2 - CAPITAL DO FUNDO

O capital do Fundo está titulado através de unidades de participação iguais com um valor base de cinco Euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação que possuam.

De acordo com Regulamento de Gestão do Fundo, o capital inicial de 7.500.000 Euros, representado por 1.500.000 unidades de participação, subscritos ao valor unitário de 5 Euros. No dia 20 de Setembro de 2010 ocorreu um aumento de capital no valor de 4.850.000 Euros, subscritos ao valor unitário de 4,869 Euros, correspondentes a um valor nominal de 4.980.490 Euros. O capital do Fundo passou a ser representado por 2.496.098 unidades de participação.

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, o Fundo poderá distribuir rendimentos anualmente.

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2017 não foi deliberada pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora qualquer distribuição de rendimentos.

Os movimentos ocorridos no capital do Fundo durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2017 e 2016 foi o seguinte:

Descrição	2017						Saldo em 31.12.2017
	Saldo em 31.12.2016	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados Periodo	
Valor base	12 480 490						12 480 490
Diferença em subs. resgates	-130 490						-130 490
Resultados acumulados	678 656				-152 531		526 125
Resultados do período	-152 531				152 531	129 876	129 876
	<u>12 876 125</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>129 876</u>	<u>13 006 001</u>
Nº Unidades de participação	<u>2 496 098</u>						<u>2 496 098</u>
Valor Unidade Participação	<u>5.1585</u>						<u>5.2105</u>

Descrição	2016						Saldo em 31.12.2016
	Saldo em 31.12.2015	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados Periodo	
Valor base	12 480 490						12 480 490
Diferença em subs. resgates	-130 490						-130 490
Resultados acumulados	-119 284				797 940		678 656
Resultados do período	797 940				-797 940	-152 531	-152 531
	<u>13 028 656</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-152 531</u>	<u>12 876 125</u>
Nº Unidades de participação	<u>2 496 098</u>						<u>2 496 098</u>
Valor Unidade Participação	<u>5.2196</u>						<u>5.1585</u>

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016, as unidades de participação do Fundo eram detidas por cinco participantes, sendo os seguintes detentores das unidades de participação:

Titular	2017		2016	
	Unidades de participação subscrita	% de Capital do Fundo	Unidades de participação subscrita	% de Capital do Fundo
Libertas - Investimentos Imobiliários, S.A.	2 484 098	99.52%	2 484 098	99.52%
Outros	12 000	0.48%	12 000	0.48%
	2 496 098	100.00%	2 496 098	100.00%

3 - INVENTÁRIOS DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Em 31 de Dezembro de 2017 esta rubrica é composta por imóveis situados em Portugal e adquiridos para a realização de empreendimentos imobiliários destinados a venda, conforme segue:

IMÓVEIS	ÁREA (m2)	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Custo de Aquisição	Ajustamentos	Valias * 2017
Terrenos Urbanizados Arrendados:								
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	07-12-2017	509 700	07-12-2017	556 600	445 906	87 244	29 069
Terreno Albufeira BU 3	6 200	07-12-2017	214 500	07-12-2017	234 300	192 446	31 954	12 228
Terreno Quarteira BU 9	5 950	07-12-2017	196 000	07-12-2017	207 550	184 451	17 324	320
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	07-12-2017	187 500	07-12-2017	196 000	193 934	-2 184	1 435
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	07-12-2017	196 700	07-12-2017	208 250	185 281	17 194	346
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	07-12-2017	267 900	07-12-2017	268 500	277 266	-9 066	-3 720
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	07-12-2017	226 200	07-12-2017	226 700	219 705	6 745	5 470
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	07-12-2017	236 300	07-12-2017	250 100	225 123	18 077	441
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	07-12-2017	448 100	07-12-2017	489 350	392 022	76 703	25 557
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	07-12-2017	256 300	07-12-2017	271 350	235 516	28 309	412
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	07-12-2017	760 200	07-12-2017	830 200	665 076	130 124	43 353
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	07-12-2017	455 400	07-12-2017	456 400	443 818	12 082	9 476
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	07-12-2017	92 100	07-12-2017	92 300	92 935	-735	-1 280
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	07-12-2017	58 800	07-12-2017	59 000	59 333	-433	-780
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	07-12-2017	114 300	07-12-2017	114 600	115 336	-886	-1 565
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	07-12-2017	228 500	07-12-2017	235 300	176 183	55 717	3 546
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	07-12-2017	927 900	07-12-2017	982 200	852 459	102 591	1 614
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	07-12-2017	1 647 800	07-12-2017	1 744 250	1 513 902	182 123	2 794
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	07-12-2017	232 900	07-12-2017	239 800	179 513	56 837	3 680
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	07-12-2017	88 500	07-12-2017	88 700	91 537	-2 937	-1 230
Subtotal			7 345 600		7 751 450	6 741 742	806 783	131 163
Terrenos Urbanizados não Arrendados:								
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	07-12-2017	114 000	07-12-2017	114 300	117 800	-3 650	-1 560
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	07-12-2017	56 100	07-12-2017	56 200	58 382	-2 232	-790
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	07-12-2017	572 400	07-12-2017	573 700	591 567	-18 517	-7 935
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	07-12-2017	142 200	07-12-2017	142 500	147 170	-4 820	-1 985
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	07-12-2017	2 603 300	07-12-2017	2 786 400	2 362 123	332 727	37 635
Terreno Albufeira BR 28	8 010	07-12-2017	240 300	07-12-2017	240 800	248 628	-8 078	-3 355
Terreno Albufeira BT 20	9 920	07-12-2017	297 600	07-12-2017	298 300	307 914	-9 964	-4 115
Terreno Albufeira BU 23	8 150	07-12-2017	244 500	07-12-2017	245 100	252 974	-8 174	-3 370
Terreno Quarteira BT 14	6 290	07-12-2017	188 700	07-12-2017	189 100	194 991	-6 091	-2 630
Terreno Quarteira BT 19	9 770	07-12-2017	293 100	07-12-2017	293 800	302 871	-9 421	-4 045
Terreno Quarteira BT 21	19 440	07-12-2017	583 200	07-12-2017	584 500	602 642	-18 792	-8 100
Subtotal			5 335 400		5 524 700	5 187 062	242 988	-250
TOTAL			12 681 000		13 276 150	11 928 804	1 049 771	130 913

* Valias registadas de acordo com as reavaliações realizadas em 2017

a) Em 15 de Fevereiro de 2011 foi celebrado um contrato de arrendamento com a entidade SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina, S.A., que terminará em 01 de Março de 2021. O contrato celebrado com a SAHAP foi efetuado pela anterior sociedade gestora do Fundo (NORFIN) cujo objetivo está relacionado com a celebração de um contrato com uma sociedade de natureza agrícola, para desenvolvimento de um projeto

neste âmbito. Em 20 de outubro de 2016 foi celebrado um aditamento a este contrato de arrendamento com alteração no valor da renda.

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

7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2017 e 2016 foi o seguinte:

Descrição	2017			31.12.2017
	31.12.2016	Aumentos	Reduções	
Depósitos à Ordem	19 486	62 700	57 436	24 750
Depósitos a Prazo	0	0	0	0
	<u>19 486</u>	<u>62 700</u>	<u>57 436</u>	<u>24 750</u>

Descrição	2016			31.12.2016
	31.12.2015	Aumentos	Reduções	
Depósitos à Ordem	8 256	67 443	56 213	19 486
Depósitos a Prazo	12 100	0	12 100	0
	<u>20 356</u>	<u>67 443</u>	<u>68 313</u>	<u>19 486</u>

12 - IMPOSTOS E TAXAS

Com a entrada em vigor do Dec. Lei 7/2015 de 13 de Janeiro, aplica-se desde 01julho2015 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 5.º, 8.º e 10.º do Código do IRS, exceto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

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

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

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

O novo regime entrou em vigor em de 1 de julho de 2015 prevendo um regime transitório que permitiu acomodar a transição para o novo regime, através do qual:

Os fundos de investimento imobiliário poderiam apurar o imposto devido, de acordo com as regras em vigor até 30 de junho de 2015, por referência ao período decorrente até essa data e proceder à sua entrega, no prazo de 120 dias após a entrada em vigor das novas regras;

Existindo rendimentos adiantados ainda não reconhecidos em resultados, cujo imposto já tivesse sido entregue até àquela data, e, bem assim, rendimentos ainda não recebidos, mas já reconhecidos em resultados, cujo imposto ainda não tivesse sido entregue, o saldo líquido de imposto refletido nas respetivas rubricas de ativo e

passivo, deduzido ou acrescido do imposto eventualmente reembolsado aos participantes isentos e ainda não compensado, deveria (i) sendo credor, ter sido entregue ao Estado e (ii) sendo devedor, solicitado o seu reembolso, ambos no prazo de 120 dias após a entrada em vigor das novas regras, e

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, apurados em um ou mais dos 12 períodos de tributação anteriores com início após a aplicação do presente regime e que não hajam ainda sido deduzidos, aplicando -se o disposto no n.º2 do artigo 52.º do Código do IRC.

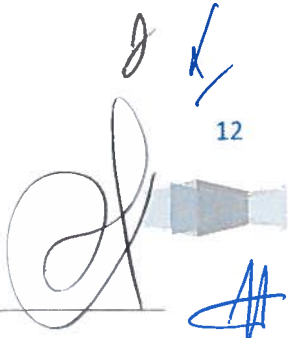
Taxa de IRC, derrama estadual e derrama municipal

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

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

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impostos sobre o rendimento:		
Rendimentos prediais	0	0
Rendimentos de capitais	0	0
Outros	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Impostos indirectos:		
IVA	0	0
Imposto selo	<u>6 445</u>	<u>6 879</u>
	<u>6 445</u>	<u>6 879</u>
Outros impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	<u>1 086</u>	<u>670</u>
	<u>1 086</u>	<u>670</u>
Total de impostos e taxas	<u>7 531</u>	<u>7 549</u>



 12

13 - CONTAS DE TERCEIROS - ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2017 e 2016, estas rubricas têm a seguinte composição

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Devedores		
Devedores por Rendas Vendidas	8 700	19 200
Outras Contas de Devedores	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8 700</u>	<u>19 200</u>

O valor indicado na rubrica acima referida inclui:

- Saldo da entidade SAHAP Lda, no valor de 8 700 Euros das rendas compreendidas no período de Jan.18 a Fev. 18. Estas rendas foram pagas nos primeiros meses de 2018.

14 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2017 e 2016, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acréscimos de proveitos:		
Juros de depósito a ordem (Nota 17)	0	0
Rendas (Nota 20)	0	0
Outros acréscimos e diferimentos	<u>11 357</u>	<u>11 357</u>
	<u>11 357</u>	<u>11 357</u>

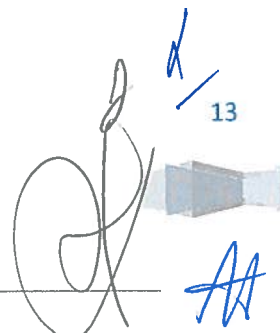
O valor de 11.357 Euros, em 2017 e 2016, refere-se a uma garantia prestada à Câmara Municipal de Albufeira relativa a obras de infraestruturas realizadas pelo Fundo.

15 - CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVOS

Em 31 de Dezembro 2017 e 2016, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	<u>0</u>	<u>1 150</u>
	<u>0</u>	<u>1 150</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Credores por fornecimento de serviços externos	<u>0</u>	<u>978</u>
	<u>0</u>	<u>978</u>
	<u>0</u>	<u>2 128</u>

13



16 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acréscimos de custos:		
Comissões e outros encargos a liquidar	5 477	4 789
Custos a pagar de activos imobiliários	1 588	4 341
Outros acréscimos	<u>1 615</u>	<u>1 623</u>
	<u>8 681</u>	<u>10 753</u>
Receitas com proveitos diferidos:		
Rendas de activos imobiliários	<u>8 700</u>	<u>8 700</u>
	<u>8 700</u>	<u>8 700</u>
	<u>17 381</u>	<u>19 453</u>

17 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Juros e proveitos equiparados:		
Juros de depósito a prazo	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>0</u>	<u>2</u>
Juros e custos equiparados:		
-Juros empréstimos	0	0
-Juros mora	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

18 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	17 812	18 018
Comissão de depósito	12 907	13 057
Taxa de supervisão	4 381	4 156
Outras comissões	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>35 099</u>	<u>35 230</u>

19 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de Dezembro 2017 e 2016, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Electricidade	0	0
Em activos fixos tangíveis	0	0
Auditoria	3 911	3 911
Avaliação de Activos	6 519	7 749
Consultoria	0	0
Outros	176	1 313
	<u>10 606</u>	<u>12 973</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2017 ascendem a 3 180 Euros acrescido de IVA à taxa em vigor.

20 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rendimentos de Ativos Imobiliários:		
Rendimentos de Ativos Imobiliários	<u>52 200</u>	<u>61 200</u>
	<u>52 200</u>	<u>61 200</u>

21 - 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>2017</u>	<u>2016</u>
Remuneração fixa dos órgãos sociais	48 958	48 971
Remuneração variável dos órgãos sociais	0	0
Remuneração fixa do pessoal	20 790	17 063
Remuneração variável do pessoal	0	0
Gratificações de Balanço	0	0
	<u>69 748</u>	<u>66 034</u>

Em 31 de Dezembro 2017 e 2016, 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>2017</u>	<u>2016</u>
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	<u>47 510</u>	<u>47 510</u>
	<u><u>47 510</u></u>	<u><u>47 510</u></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 1.448,66 euros.

Durante o exercício de 2017 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.


22 - PROCESSOS JUDICIAIS EM CURSO

Durante o mês de Fevereiro de 2017, o processo executivo n.º 3255201481109156, instaurado em 2014 pela Autoridade Tributária relativo a IMI de 2013 foi extinto.

Em Outubro de 2016, a Sociedade Gestora, enquanto representante do FUNDITUR, entregou um requerimento referente ao processo de execução fiscal de IMI relacionado com uma dívida de 37 029 euros (incluindo juros e encargos). Este IMI seria devido pela suposta propriedade do FUNDITUR sobre o artigo matricial urbano n.º 21358, que posteriormente originou o artigo n.º 12102, que nunca foi detido pelo Fundo, situação confirmada por Despacho da Direção de Finanças de Faro (Divisão de Justiça Tributária).



16



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (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 2017 (que evidencia um total de 13 023 382 euros e um total de capital do fundo de 13 006 001 euros, incluindo um resultado líquido de 129 876 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 **FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, em 31 de dezembro de 2017, 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
1. Valorização dos ativos imobiliários	
Os ativos imobiliários correspondem a cerca de 99,7% 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.	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.
2. Reconhecimento do rédito	
A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento constitui uma área significativa de auditoria.	Em relação ao rédito associado a rendas: (i) procedemos à análise dos contratos e da sua concordância com os registos contabilísticos; (ii) efetuámos um teste global às rendas registadas, tendo por base os procedimentos e ferramentas de controlo implementados pela Entidade Gestora; e (iii) verificámos as evidências disponíveis que comprovam que os imóveis se encontram devolutos.
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
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.	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.

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 contábilísticos 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 contábilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contábilísticas 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 percebidas 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 2011. Em 11 de setembro de 2017, fomos nomeados para o triénio de 2017 a 2019;
- (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 29 de março de 2018;
- (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 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 não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

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, 29 de março de 2018



Pedro Aleixo Dias, em representação de
BDO & Associados - SROC
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o n.º 20161384)