



RELATÓRIO E CONTAS

Ano do Exercício: 2021

FUNDITUR

Fundo Investimento Especial de Imobiliário Fechado

FUNDITUR

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2021

Senhores Participantes,

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

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

Índice

1. Enquadramento	3
2. Sector Imobiliário e Fundos de Investimento Imobiliário	6
3. Actividade do Funditur	9
4. Aplicação do Resultado do Fundo	11
5. Perspectivas para o Exercício de 2021.....	11
6. Acontecimentos Subsequentes	11
7. Eventos Significativos: Covid-19	11

1. ENQUADRAMENTO

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

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

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

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



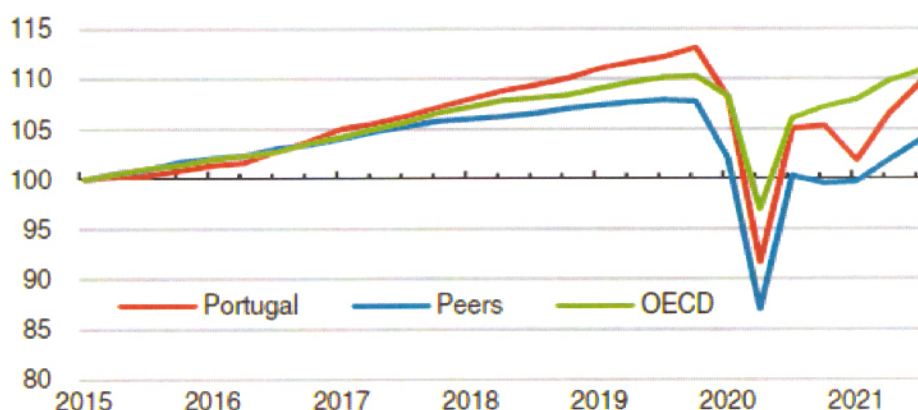


Figura 1. Produto Interno Bruto, Índice 2015T1 = 100

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

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

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

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

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

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

Quadro 1. Perspetivas Económicas da OCDE para 2022

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

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

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

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

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

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

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

2. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

Segundo uma consultora do sector, Portugal, no mercado residencial, mais uma vez superou os anos anteriores. No entanto e pese embora a sua robustez há uma escassez estrutural de casas, o volume de procura é elevado e diversificado e o desequilíbrio entre oferta e procura está a provocar o aumento dos preços, apesar do surto de Covid-19. Estima-se que 2021 tenha terminado

como um ano recorde no que diz respeito ao número de habitações vendidas e ao volume de vendas que chegará a 190.000 unidades e €30.000M, respetivamente.

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

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

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

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

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

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

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

O número e o volume de unidades vendidas dispararam, estimando-se que 2021 tenha registado valores históricos de 190.000 unidades vendidas, um aumento de 10,6% comparando com 2020 e de 5% face a 2019. Este facto é

explicado pela atratividade internacional de Portugal e pelo forte volume de procura o mercado interno. Por um lado, o perfil das famílias e os padrões de vida têm registado uma mudança. Por outro lado, existe uma canalização da poupança para o setor imobiliário como alternativa a outras alternativas financeiras, como o mercado de ações e títulos que apresentam baixas taxas de rentabilidade.

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

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

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

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

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

Os hotéis representaram 15% do volume de negócios.

O destaque, no entanto, vai para o sector das carteiras residenciais e de saúde, que atingiu o recorde de € 684M – 35% do volume de negócios total. Esta é, de fato, uma classe de ativos com desempenho superior que representava apenas 2% do volume de negócios total há 3 anos. Embora seja um sector

promissor, no imediato, a falta de produto para investimento limitará seu potencial. Desafio semelhante para os setores de escritórios e industriais, que lutam igualmente com a escassez de produtos para investir.

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

3. ACTIVIDADE DO FUNDITUR

O Funditur - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, iniciou a sua atividade em 2006, sendo gerido pela Libertas – SGFII, desde 1 de junho de 2013.

O objetivo do Funditur é a urbanização dos terrenos que possui na Praia dos Tomates, no Município de Albufeira, e que se encontram em fase de estudos e projetos.

O Fundo apresenta atualmente os seguintes ativos:

Descrição	Matriz	Código	JP	Código	NSA	Média
Armazém	BU - 21 ou BU 35	PAI/2014/0051	242 600 €	PAI/2005/002	255 000 €	248 800 €
Armazém	BU - 32	PAI/2014/0052	247 200 €	PAI/2005/003	260 000 €	253 600 €
Casa da Eira	BV - 3	PAI/2014/0053	2 942 500 €	PAI/2005/004	2 900 000 €	2 921 250 €
Hotel das Laranjeiras	BT - 24	PAI/2014/0054	837 810 €	PAI/2005/005	866 000 €	851 905 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 1	PAI/2014/0055	561 720 €	PAI/2005/006	580 000 €	570 860 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 2	PAI/2014/0056	493 840 €	PAI/2005/007	510 000 €	501 920 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 3	PAI/2014/0057	236 430 €	PAI/2005/008	244 000 €	240 215 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 9	PAI/2014/0058	215 900 €	PAI/2005/009	221 000 €	218 450 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 5	PAI/2014/0059	216 600 €	PAI/2005/010	222 000 €	219 300 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 7	PAI/2014/0060	260 200 €	PAI/2005/011	266 000 €	263 100 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 6	PAI/2014/0061	282 300 €	PAI/2005/012	289 000 €	285 650 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 25	PAI/2014/0062	1 021 800 €	PAI/2005/013	1 046 000 €	1 033 900 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 31	PAI/2014/0063	1 814 600 €	PAI/2005/014	1 857 000 €	1 835 800 €
Albufeira	BU - 10	PAI/2014/0064	122 698 €	PAI/2005/015	140 767 €	131 733 €
Albufeira	BU - 10	PAI/2014/0065	305 403 €	PAI/2005/016	350 377 €	327 890 €
Albufeira	BU - 12	PAI/2014/0066	89 644 €	PAI/2005/017	103 000 €	96 322 €

Descrição	Matriz	Código	JP	Código	NSA	Média
Albufeira	BU - 14	PAI/2014/0067	57 232 €	PAI/2005/018	66 000 €	61 616 €
Albufeira	BU - 15	PAI/2014/0068	111 252 €	PAI/2005/019	128 000 €	119 626 €
Albufeira	BR - 28	PAI/2014/0069	233 892 €	PAI/2005/020	268 000 €	250 946 €
Albufeira	BT - 20	PAI/2014/0070	289 664 €	PAI/2005/021	332 000 €	310 832 €
Albufeira	BU - 23	PAI/2014/0071	237 980 €	PAI/2005/022	273 000 €	255 490 €
Albufeira	BT - 14	PAI/2014/0072	183 668 €	PAI/2005/023	211 000 €	197 334 €
Albufeira	BT - 19	PAI/2014/0073	285 284 €	PAI/2005/024	327 000 €	306 142 €
Albufeira	BT - 21	PAI/2014/0074	567 648 €	PAI/2005/025	651 000 €	609 324 €
Albufeira	BU - 11	PAI/2014/0075	190 384 €	PAI/2005/026	209 000 €	199 692 €
Albufeira	BU - 13	PAI/2014/0076	86 140 €	PAI/2005/027	99 000 €	92 570 €
Albufeira	BT - 26	PAI/2014/0077	110 960 €	PAI/2005/028	127 000 €	118 980 €
Albufeira	BT - 09	PAI/2014/0078	54 604 €	PAI/2005/029	63 000 €	58 802 €
Albufeira	BV - 14	PAI/2014/0079	138 408 €	PAI/2005/030	159 000 €	148 704 €
Albufeira	BV - 16	PAI/2014/0080	557 136 €	PAI/2005/031	639 000 €	598 068 €
Albufeira	BU - 20	PAI/2014/0081	260 756 €	PAI/2005/032	299 000 €	279 878 €
Albufeira	BU - 19	PAI/2014/0082	220 168 €	PAI/2005/033	253 000 €	236 584 €

Dados Históricos:

Ano	VLCF	Nº Up's em Circulação	Valor Up's	Rentabilidade
2019	13 371 263	2 496 098	5,3569	3,18%
2020	12 060 395	2 496 098	4,8317	-6,93%
2021	13 868 683	2 496 098	5,5561	3,72%

(valores em euros)

	2019	2020	2021
Proveitos	473 881	75 934	1 860 171
Custos	61 241	1 386 803	51 882
Resultados Líquidos	412 640	-1 310 868	1 808 288

(valores em euros)

O resultado do exercício foi positivo em 1.808.288,25 euros por força das avaliações efetuadas aos ativos e a obrigatoriedade legal (a partir de 2015) de registar os mesmos ativos pela média das avaliações.

O capital do Funditur é de 13.868.683,07 euros, não tendo havido qualquer alteração em relação ao número de UP's, que são 2.496.098 unidades.

Salienta-se que atualmente o prazo de duração do Fundo é 21 de dezembro de 2023.

4. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2021, o Resultado Líquido, conforme já referido, foi positivo em 1.808.288,25 euros, por força das avaliações efetuadas aos ativos e a obrigatoriedade legal (a partir de 2015) de registar os mesmos ativos pela média das avaliações.

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

5. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2022

No ano de 2022, o Fundo irá continuar a investir no desenvolvimento de atividades com vista à valorização dos seus ativos, nunca perdendo de vista o desenvolvimento turístico-agrícola.

6. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

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

7. EVENTOS SIGNIFICATIVOS: COVID-19

Relativamente à crise pandémica provocada pelo COVID-19, temos atualmente níveis de vacinação adequados às necessidades, estando os organismos e instituições públicas e privadas preparados para dar resposta rápida e eficiente aos desafios a que diariamente são confrontados.

Desde o início da pandemia que procedemos à implementação de um conjunto de medidas de prevenção, mitigação, controlo e vigilância, tendo sido desenvolvidos planos de prevenção/contingência que abrangem todas áreas do Fundo.

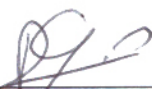
Prevemos que o desfecho desta situação esteja para breve, sendo levantadas as atuais restrições até final do primeiro trimestre, não estando por isso, de todo, posta em causa a continuidade do Fundo.

Lisboa, 14 de março de 2022

O Conselho de Administração



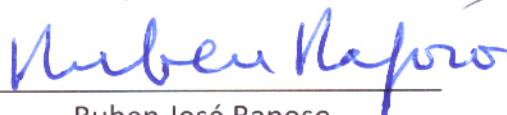
Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa



Ruben José Raposo

FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Mueben Raposo

FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS						Data: 31/12/2021	
CUSTOS E PERDAS			PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2 021	2 020	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2 021	2 020
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711 + 718 719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De operações correntes De operações extrapatrimoniais	0.00 0.00	0.00 0.00				
723 724 + ... + 728 729	COMISSÕES Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes De operações extrapatrimoniais	0.00 32 911.97 0.00	0.00 35 909.01 0.00	811 + 818 822...825	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de Operações Correntes RENDIMENTO DE TÍTULOS Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0.00 0.00	0.00 0.00
732 733 731 + 738 739	PERDAS OPER. FINANCEIRAS de ACT. IMOB. Na Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras, em Operações Correntes Em operações extrapatrimoniais	0.00 0.00 0.00 0.00	0.00 1 326 010.00 0.00 0.00	833 839 852	GANHOS OPER. FINANCEIRAS e VAL. IMOB. Em Activos Imobiliários Em operações extrapatrimoniais REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES Provisões para encargos	1 784 570.50 0.00 0.00 0.00	0.00 0.00 0.00
7411 + 7421 7412 + 7422 7418 + 7428	IMPOSTOS Impostos sobre o Rendimento Impostos Indirectos Outros Impostos	134.60 7 278.54 831.90	0.00 8 827.20 828.12	86 87	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIAR OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	75 600.00 0.00	75 600.00 0.00
752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Provisões para Encargos	0.00	0.00	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (P)		1 860 170.50	75 600.00
76 77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	10 495.14 0.00	15 228.38 0.00	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		51 652.15	1 386 802.71	883 884...888	Ganhos de exercícios anteriores Outros ganhos eventuais	0.00 0.00	334.15 0.02
781 782 783 784...788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores Incobráveis Perdas Extraordinárias Perdas de exercícios anteriores Outras Perdas Eventuais	0.00 0.00 135.10 95.00	0.00 0.00 0.00 (0.20)	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		0.00	334.17
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		230.10	(0.20)				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	1 808 288.25	0.00	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0.00	1 310 868.34
TOTAL		1 860 170.50	1 386 802.51	TOTAL		1 860 170.50	1 386 802.51
Resultados da Carteira de Títulos		0.00	0.00	Resultados Eventuais		(230.10)	334.37
Resultados de Activos Imobiliários		1 849 675.36	(1 265 638.38)	Resultados antes de Imposto de o Rendimento		1 808 422.85	(1 310 868.34)
Resultados de Operações Extrapatrimoniais		0.00	0.00	Resultados Líquidos do Período		1 808 288.25	(1 310 868.34)
Resultados Correntes		1 808 518.35	(1 311 202.71)				

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Urban Raposo
Urban Raposo
Urban Raposo

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

FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2021	2020
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	0	0
Outros rec. s/ unidades do Fundo	0	0
PAGAMENTOS		
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	0	0
Rendimentos pagos aos participantes	0	0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	0	0
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de ativos imobiliários	0	0
Rendimentos de ativos imobiliários	86 640	87 257
Adiantamentos por conta de venda de ativos imob.	0	0
Outros recebimentos de ativos imobiliários	1 356	871
PAGAMENTOS		
Aquisição de ativos imobiliários	0	0
Adiantamentos por conta de compra de ativos imob.	0	0
Despesas correntes (FSE) de ativos imob.	15 138	7 253
Comissões em ativos imob.	0	0
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0	0
Outros pagamentos de ativos imobiliários	0	120
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	72 858	80 756
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS		
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	0	0
Reembolso 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 recebidos	0	0
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	0
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	0	0
Empréstimos contraiados	0	0
Outros recebimentos correntes	0	0
PAGAMENTOS		
Empréstimos contraiados	0	0
Comissão de gestão	16 688	29 062
Comissão depósito	12 311	13 378
Juros devedores de depósitos bancários	0	0
Impostos e taxas	22 985	28 893
Outros pagamentos correntes	3 938	5 086
Fluxo das operações de gestão corrente	-55 921	-76 419
Saldo dos fluxos monetários do período	16 937	4 337
Disponibilidades no início do período	5 823	1 486
Disponibilidades no fim do período	22 760	5 823

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Handwritten signature: Ruben Raposo

Handwritten signature of the Certified Accountant

Dezembro 2021

FUNDITUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

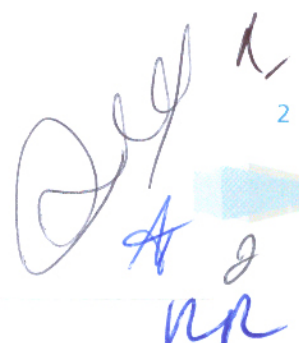
Anexo às Demonstrações Financeiras

nm 8

Al

Índice

<i>NOTA INTRODUTÓRIA</i>	3
<i>BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS</i>	3
<i>1 - AVALIAÇÕES</i>	7
<i>2 - CAPITAL DO FUNDO</i>	8
<i>3 - INVENTÁRIOS DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS</i>	9
<i>7 - DISPONIBILIDADES</i>	10
<i>12 - IMPOSTOS E TAXAS</i>	10
<i>13 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO</i>	13
<i>14 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO</i>	13
<i>15 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS</i>	13
<i>16 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS</i>	14
<i>18 - COMISSÕES</i>	14
<i>19 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</i>	14
<i>20 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</i>	15
<i>21 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS</i>	15
<i>22 - EVENTOS SUBSEQUENTES</i>	16



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 2019, mas por deliberação da Assembleia de Participantes de 13 de Maio de 2021, o prazo do Fundo foi prorrogado por 2 anos, até 21 de Dezembro de 2023.

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

Nos termos da lei e 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 – SGOIC, 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 POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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 2021, procedeu-se à reavaliação dos imóveis pela média simples das avaliações.

1/5
[Assinaturas e rubricas]

Em resultado das avaliações realizadas no final do exercício de 2021 o Fundo registou um ajustamento desfavorável de 1.916.406 Euros conforme divulgado na Nota 3.

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 0,026‰, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 16).

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 2021, o valor contabilístico 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	570 860	570 860	0
Terreno Albufeira BU 3	6 200	240 215	240 215	0
Terreno Quarteira BU 9	5 950	218 450	218 450	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	199 692	199 692	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	219 300	219 300	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	279 878	279 878	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	236 584	236 584	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	263 100	263 100	0
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	501 920	501 920	0
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	285 650	285 650	0
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	851 905	851 905	0
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	459 551	459 551	0
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	96 322	96 322	0
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	61 616	61 616	0
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	119 626	119 626	0
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	248 800	248 800	0
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	1 033 900	1 033 900	0
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	1 835 800	1 835 800	0
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	253 600	253 600	0
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	2 921 250	2 921 250	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	92 570	92 570	0
Sub total		10 990 589	10 990 589	0
Terrenos Urbanizados não Arrendados:				
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	118 980	118 980	0
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	58 802	58 802	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	598 068	598 068	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	148 704	148 704	0
Terreno Albufeira BR 28	8 010	250 946	250 946	0
Terreno Albufeira BT 20	9 920	310 832	310 832	0
Terreno Albufeira BU 23	8 150	255 490	255 490	0
Terreno Quarteira BT 14	6 290	197 334	197 334	0
Terreno Quarteira BT 19	9 770	306 142	306 142	0
Terreno Quarteira BT 21	19 440	609 324	609 324	0
Sub total		2 854 622	2 854 622	0
TOTAL		13 845 211	13 845 211	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 findos em 31 de Dezembro de 2021 não foram deliberadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora quaisquer distribuição de rendimentos.

Os movimentos ocorridos no capital do Fundo durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 foi o seguinte:

Descrição	2021					
	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição	Resultados	No fim
	31.12.2020			de Resultados	Outros	31.12.2021
Valor base	12 480 490					12 480 490
Diferença em subs. resgates	0					0
Diferença em subs. resgates	-130 490					-130 490
Resultados distribuidos	0					0
Resultados acumulados	1 021 263				-1 310 868	-289 605
Resultados do período	-1 310 868				1 310 868	1 808 288
	12 060 395	0	0	0	0	13 868 683
Nº Unidades de participação	2 496 098					2 496 098
Valor Unidade Participação	4.8317					5.5561

Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, as unidades de participação do Fundo eram detidas por cinco participantes, sendo os seguintes detentores das unidades de participação:

Titular	2021		2020	
	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 2021 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 * 2021
Terrenos Urbanizados Arrendados:								
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	03/12/2021	561 720	03/12/2021	580 000	445 906	124 954	122 510
Terreno Albufeira BU 3	6 200	03/12/2021	236 430	03/12/2021	244 000	192 446	47 769	51 500
Terreno Quarteira BU 9	5 950	03/12/2021	215 900	03/12/2021	221 000	184 451	33 999	31 170
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	03/12/2021	190 384	03/12/2021	209 000	193 934	5 758	22 277
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	03/12/2021	216 600	03/12/2021	222 000	185 281	34 019	31 405
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	03/12/2021	260 756	03/12/2021	299 000	277 266	2 612	26 373
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	03/12/2021	220 168	03/12/2021	253 000	219 705	16 879	22 539
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	03/12/2021	260 200	03/12/2021	266 000	225 123	37 977	37 450
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	03/12/2021	493 840	03/12/2021	510 000	392 022	109 898	107 780
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	03/12/2021	282 300	03/12/2021	289 000	235 516	50 134	40 765
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	03/12/2021	837 810	03/12/2021	866 000	665 076	186 829	183 220
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	03/12/2021	428 101	03/12/2021	491 000	443 818	15 733	43 381
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	03/12/2021	89 644	03/12/2021	103 000	92 935	3 387	9 172
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	03/12/2021	57 232	03/12/2021	66 000	59 333	2 283	5 986
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	03/12/2021	111 252	03/12/2021	128 000	115 336	4 290	11 481
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	03/12/2021	242 600	03/12/2021	255 000	176 183	72 617	30 130
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	03/12/2021	1 021 800	03/12/2021	1 046 000	852 459	181 441	147 615
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	03/12/2021	1 814 600	03/12/2021	1 857 000	1 513 902	321 898	261 795
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	03/12/2021	247 200	03/12/2021	260 000	179 513	74 087	30 770
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	03/12/2021	2 900 000	03/12/2021	2 942 500	2 362 123	559 127	289 110
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	03/12/2021	86 140	03/12/2021	99 000	91 537	1 033	8 830
Sub total			10 774 677		11 206 500	9 103 865	1 886 723	1 515 259
Terrenos Urbanizados não Arrendados:								
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	03/12/2021	110 960	03/12/2021	127 000	117 800	1 180	11 130
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	03/12/2021	54 604	03/12/2021	63 000	58 382	420	5 702
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	03/12/2021	557 136	03/12/2021	639 000	591 567	6 501	56 428
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	03/12/2021	138 408	03/12/2021	159 000	147 170	1 534	14 159
Terreno Albufeira BR 28	8 010	03/12/2021	233 892	03/12/2021	268 000	248 628	2 318	23 551
Terreno Albufeira BT 20	9 920	03/12/2021	289 664	03/12/2021	332 000	307 914	2 918	29 222
Terreno Albufeira BU 23	8 150	03/12/2021	237 980	03/12/2021	273 000	252 974	2 517	24 150
Terreno Quarteira BT 14	6 290	03/12/2021	183 668	03/12/2021	211 000	194 991	2 343	18 749
Terreno Quarteira BT 19	9 770	03/12/2021	285 284	03/12/2021	327 000	302 871	3 271	28 767
Terreno Quarteira BT 21	19 440	03/12/2021	567 648	03/12/2021	651 000	602 642	6 682	57 454
Sub total			2 659 244		3 050 000	2 824 938	29 684	269 312
TOTAL			13 433 921		14 256 500	11 928 804	1 916 407	1 784 571

* Valias registadas de acordo com as reavaliações realizadas em 2021.

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., por um prazo de 10 anos, renovável, 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. Em 28 de Junho de 2019 foi celebrado o segundo aditamento que passa a prever um período de carência de renda de 6 meses assim como redução do valor da renda.

Em 2 de Maio de 2019 foi celebrado um contrato de arrendamento com a entidade Deltamar – Hotelaria e Construção, Lda, com duração prevista de 20 anos, renovável, destinado à construção, instalação e exploração de um apoio de praia e o respetivo estacionamento. Em consequência da celebração deste contrato, o Fundo procedeu à alteração de atividade em sede de IVA passando a ser considerado sujeito passivo misto com afetação real, uma vez que este arrendamento é sujeito a IVA.

Em 1 de Junho de 2020 foi celebrado um contrato de arrendamento com a entidade Policy – Construção e Urbanizações, Lda, com duração prevista de um ano, renovável, destinado ao armazenamento e guarda de materiais de construção civil, no âmbito da atividade exercida pela Policy. De acordo com o contrato de arrendamento o valor da renda foi reduzido para metade, a partir de Janeiro de 2021.

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 2021 e 2020 foi o seguinte:

Descrição	2021	
	Saldo inicial 31.12.2020	Saldo final 31.12.2021
Depósitos à Ordem	5 823	22 760
	<u>5 823</u>	<u>22 760</u>

12 - IMPOSTOS E TAXAS

Com a entrada em vigor do Dec. Lei 7/2015 de 13 de Janeiro, aplica-se desde 01 de Julho de 2015 o regime de tributação dos organismos de investimento coletivo (OIC). O imposto passou a incidir sobre as mais-valias obtidas pelos titulares de unidades de participação no momento do resgate e sobre os rendimentos distribuídos dessas unidades de participação.

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

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

Determinação do lucro tributável

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

Contudo, são excluídos da determinação do lucro tributável dos OIC os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, referidos, respetivamente, nos artigos 5º, 8º e 10º do Código do IRS, exceto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um

regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

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

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

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

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

O novo regime entrou em vigor em 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 22.º do EBF, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22.º do EBF dada pelo Dec. Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro.

Matéria Coletável

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

Taxa de IRC, derrama estadual e derrama municipal

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

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

Imposto do Selo

De acordo com o Artigo 60º do Código do Imposto do Selo os contratos de arrendamento devem ser comunicados à Autoridade Tributária até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento, alteração ou da sua cessação. Aplica-se a taxa de 10% sobre um mês de arrendamento ou sobre o aumento convencional.

O Orçamento de Estado para 2019, pelo seu artigo 319º procede à revogação dos artigos 1º e 8º do Decreto-Lei 1/87 de 3 de Janeiro, que isentava as comissões de gestão e de banco depositário do Imposto do Selo. Com entrada em vigor do OE 2019, estas comissões passam a estar sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impostos sobre o rendimento:		
Rendimentos prediais	0	0
Rendimentos de capitais	0	0
Outros	135	0
	<u>135</u>	<u>0</u>
Impostos indirectos:		
IVA	0	0
Imposto selo	7 279	8 827
	<u>7 279</u>	<u>8 827</u>
Outros impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	832	828
	<u>832</u>	<u>828</u>
Total de impostos e taxas	<u>8 245</u>	<u>9 655</u>

13 – CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO

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

	2021	2020
Devedores		
Devedores por Rendias Vencidas	7 220	7 220
Outras Contas de Devedores	63	273
	<u>7 283</u>	<u>7 493</u>

O valor indicado na rubrica acima referida inclui:

- Saldo da entidade SAHAP Lda, no valor de 600 Euros que corresponde à renda relativa ao período de Fevereiro 2022. Esta renda foi paga em Janeiro de 2022;
- Saldo da entidade Deltamar, Lda no valor de 4 920 euros que corresponde à renda relativa ao período de Janeiro de 2022. Esta renda foi paga em Janeiro 2022;
- Saldo da entidade Policity Construções, Lda no valor de 1 700 euros que corresponde à renda relativa ao período de Janeiro de 2022. Esta renda foi paga em Janeiro 2022;

14 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

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

	2021	2020
Acrescimos de proveitos:		
Outros acréscimos e diferimentos	11 357	11 357
Total	<u>11 357</u>	<u>11 357</u>

O valor de 11.357 Euros, em 2021 e 2020, 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 2021 e 2020, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2021	2020
Sector Público Administrativo:		
Retenções efetuadas a terceiros	680	0
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	2 760	2 760
	<u>3 440</u>	<u>2 760</u>

Os montantes em aberto correspondem aos impostos que serão liquidados no primeiro trimestre de 2022

16 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021	2020
Acréscimos de custos:		
Comissões e outros encargos a liquidar	5 144	5 032
Custos a pagar de activos imobiliários	611	8 360
Outros acréscimos	1 833	1 866
	<u>7 588</u>	<u>15 258</u>
Receitas com proveitos diferidos:		
Rendas de activos imobiliários	6 900	6 900
	<u>6 900</u>	<u>6 900</u>
	<u>14 488</u>	<u>22 158</u>

18 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021	2020
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	16 899	18 401
Comissão de depósito	12 246	13 334
Taxa de supervisão	3 767	4 173
	<u>32 912</u>	<u>35 909</u>

19 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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

	2021	2020
Água	0	0
Electricidade	0	593
Conservação	0	615
Auditoria	3 936	3 936
Avaliação de Activos	6 298	7 749
Consultoria	0	0
Contencioso e notariado	0	120
Outros	262	2 216
	<u>10 495</u>	<u>15 228</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2021 ascendem a 3 200 Euros acrescido de IVA à taxa em vigor.

20 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2021	2020
Proveitos e ganhos correntes:		
Rendimentos de Ativos Imobiliários	75 600	75 600
	<u>75 600</u>	<u>75 600</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:

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

A variação verificada no montante total das remunerações pagas pela sociedade gestora, no ano de 2021, face ao ano de 2020, deve-se à entrada de um novo colaborador, em Abril de 2021.

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

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

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

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

Relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2021, a sociedade gestora aprovou a atribuição de gratificações de balanço no montante de 10.000 euros a liquidar em 2022.

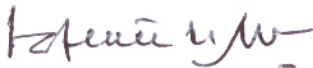


Durante o exercício de 2021 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

22 - EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Lisboa, 14 de Março de 2022

O Conselho de Administração


O Contabilista Certificado

LIBERTAS - SGOIC, SA
Av. da Liberdade, 129-6B - Lisboa
Matric. Conserv. Reg. Com. de Lisboa
Capital Social 600.000 Euros
N.º Contribuinte 508 536 790

FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

BALANÇO

Data: 31/12/2021

(valores em EUROS)

ATIVO					PASSIVO		
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/AF	mV/ad	Líquido	2 020	Líquido
ACTIVOS IMOBILIARIOS							
31	Terrenos	11 928 803,85	1 916 406,65	0,00	13 845 210,50	12 060 640,00	12 060 640,00
32	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
34	Adiantamentos por compra de imov.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIARIOS	11 928 803,85	1 916 406,65	0,00	13 845 210,50	12 060 640,00	12 060 640,00
CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES							
22	Participações sociedades imobil.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONTAS DE TERCEIROS							
412	Devedores por Rendas Vencidas	7 220,00	0,00	0,00	7 220,00	7 220,00	7 220,00
413 + ...+ 419	Outras Contas de Devedores	63,14	0,00	0,00	63,14	272,74	272,74
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	7 283,14	0,00	0,00	7 283,14	7 492,74	7 492,74
DISPONIBILIDADES							
12	Depósitos a ordem	22 760,40	0,00	0,00	22 760,40	5 823,14	5 823,14
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	22 760,40	0,00	0,00	22 760,40	5 823,14	5 823,14
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							
51	Acrescimos de Proventos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
52	Despesas com Custo diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	11 356,92	0,00	0,00	11 356,92	11 356,92	11 356,92
59	Contas Transitórias Activas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	11 356,92	0,00	0,00	11 356,92	11 356,92	11 356,92
	TOTAL DO ACTIVO	11 970 204,31	1 916 406,65	0,00	13 886 610,96	12 085 312,80	12 085 312,80
Total do Numero de Unidades de Participação					2 496 098	2 496 098	2 496 098

PASSIVO			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2 021	2 020
CAPITAL DO FUNDO			
61	Unidades de Participação	12 480 490,00	12 480 490,00
62	Variações Patrimoniais	(130 490,00)	(130 490,00)
64	Resultados Transiitórios	(289 605,18)	1 021 263,16
65	Resultados Distribuidos	0,00	0,00
	Resultados Líquidos do Período	1 808 288,25	(1 310 868,34)
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	13 868 683,07	12 060 394,82
AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
	Provisões Acumuladas	0,00	0,00
	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0,00	0,00
CONTAS DE TERCEIROS			
422	Rendimentos a Pagar a Participante	0,00	0,00
423	Comissões e outros encargos a Pagar	0,00	0,00
424 + ...+ 429	Outras Contas de Credores	3 440,00	2 759,99
432	Empréstimos Não Titulados	0,00	0,00
44	Adiantamentos por venda de Imóveis	0,00	0,00
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	3 440,00	2 759,99
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
53	Acrescimos de Custos	7 587,89	15 257,99
56	Receitas com Proventos Diferidos	6 900,00	6 900,00
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00
59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	14 487,89	22 157,99
	TOTAL DO PASSIVO	17 927,89	24 917,98
	TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	13 886 610,96	12 085 312,80
Valor Unitário da Participação		5,5561	4,8317

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Arbore Naforo

AAA

O Contabilista Certificado

Conselho de Administração
 Paulo Henrique
 Roberto
 Roberto

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

FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2021		2020	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
Outros rec. s/ unidades do Fundo	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	0		0	
Rendimentos pagos aos participantes	0	0	0	0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0		0
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de ativos imobiliários	0		0	
Rendimentos de ativos imobiliários	86 640		87 257	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imob.	0		0	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	1 356	87 996	871	88 129
PAGAMENTOS				
Aquisição de ativos imobiliários	0		0	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imob.	0		0	
Despesas correntes (FSE) de ativos imob.	15 138		7 253	
Comissões em ativos imob.	0		0	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0		0	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	0	15 138	120	7 373
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		72 858		80 756
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	0		0	
Reembolso de títulos	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Subscrições de unidades de participação	0	0	0	0
Fluxo das operações da carteira de títulos		0		0
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS				
Juros e proveitos similares recebidos	0		0	
Outros recebimentos op a prazo e de divisas	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Juros e custos similares pagos	0		0	
Outros pagamentos op a prazo e de divisas	0	0	0	0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	0		0	
Empréstimos contralidos	0		0	
Outros recebimentos correntes	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Empréstimos contralidos	0		0	
Comissão de gestão	16 688		29 962	
Comissão depósito	12 311		13 378	
Juros devedores de depósitos bancários	0		0	
Impostos e taxas	22 985		28 893	
Outros pagamentos correntes	3 938	55 921	5 086	76 419
Fluxo das operações de gestão corrente		-55 921		-76 419
Saldo dos fluxos monetários do período		16 937		4 337
Disponibilidades no início do período		5 823		1 486
Disponibilidades no fim do período		22 760		5 823

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Handwritten signatures of the Board of Administration members.

Handwritten signature of the Certified Accountant.

Dezembro 2021

FUNDITUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

Anexo às Demonstrações Financeiras

mr 8

Del
A

Índice

<i>NOTA INTRODUTÓRIA</i>	3
<i>BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS</i>	3
<i>1 - AVALIAÇÕES</i>	7
<i>2 - CAPITAL DO FUNDO</i>	8
<i>3 - INVENTÁRIOS DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS</i>	9
<i>7 - DISPONIBILIDADES</i>	10
<i>12 - IMPOSTOS E TAXAS</i>	10
<i>13 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO</i>	13
<i>14 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO</i>	13
<i>15 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS</i>	13
<i>16 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS</i>	14
<i>18 - COMISSÕES</i>	14
<i>19 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</i>	14
<i>20 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</i>	15
<i>21 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS</i>	15
<i>22 - EVENTOS SUBSEQUENTES</i>	16

h
2
UR [Signature]

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 2019, mas por deliberação da Assembleia de Participantes de 13 de Maio de 2021, o prazo do Fundo foi prorrogado por 2 anos, até 21 de Dezembro de 2023.

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

Nos termos da lei e 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 – SGOIC, 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 POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

Handwritten signature and initials in blue ink, with a small blue stamp containing the number 3.

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão do seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora 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 2021, procedeu-se à reavaliação dos imóveis pela média simples das avaliações.

Em resultado das avaliações realizadas no final do exercício de 2021 o Fundo registou um ajustamento desfavorável de 1.916.406 Euros conforme divulgado na Nota 3.

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 0,026‰, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 16).

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
6


1- AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2021, o valor contabilístico 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	570 860	570 860	0
Terreno Albufeira BU 3	6 200	240 215	240 215	0
Terreno Quarteira BU 9	5 950	218 450	218 450	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	199 692	199 692	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	219 300	219 300	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	279 878	279 878	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	236 584	236 584	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	263 100	263 100	0
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	501 920	501 920	0
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	285 650	285 650	0
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	851 905	851 905	0
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	459 551	459 551	0
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	96 322	96 322	0
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	61 616	61 616	0
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	119 626	119 626	0
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	248 800	248 800	0
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	1 033 900	1 033 900	0
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	1 835 800	1 835 800	0
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	253 600	253 600	0
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	2 921 250	2 921 250	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	92 570	92 570	0
Sub total		10 990 589	10 990 589	0
Terrenos Urbanizados não Arrendados:				
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	118 980	118 980	0
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	58 802	58 802	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	598 068	598 068	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	148 704	148 704	0
Terreno Albufeira BR 28	8 010	250 946	250 946	0
Terreno Albufeira BT 20	9 920	310 832	310 832	0
Terreno Albufeira BU 23	8 150	255 490	255 490	0
Terreno Quarteira BT 14	6 290	197 334	197 334	0
Terreno Quarteira BT 19	9 770	306 142	306 142	0
Terreno Quarteira BT 21	19 440	609 324	609 324	0
Sub total		2 854 622	2 854 622	0
TOTAL		13 845 211	13 845 211	0

7



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 findos em 31 de Dezembro de 2021 não foram deliberadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora quaisquer distribuição de rendimentos.

Os movimentos ocorridos no capital do Fundo durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 foi o seguinte:

Descrição	2021					
	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de	Resultados	No fim
	31.12.2020			de Resultados	Outros	31.12.2021
Valor base	12 480 490					12 480 490
Diferença em subs. resgates	0					0
Diferença em subs. resgates	-130 490					-130 490
Resultados distribuidos	0					0
Resultados acumulados	1 021 263				-1 310 868	-289 605
Resultados do período	-1 310 868				1 310 868	1 808 288
	12 060 395	0	0	0	0	13 868 683
Nº Unidades de participação	2 496 098					2 496 098
Valor Unidade Participação	4.8317					5.5561

Em 31 de Dezembro de 2021 e 2020, as unidades de participação do Fundo eram detidas por cinco participantes, sendo os seguintes detentores das unidades de participação:

Titular	2021		2020	
	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 2021 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 * 2021
Terrenos Urbanizados Arrendados:								
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	03/12/2021	561 720	03/12/2021	580 000	445 906	124 954	122 510
Terreno Albufeira BU 3	6 200	03/12/2021	236 430	03/12/2021	244 000	192 446	47 769	51 500
Terreno Quarteira BU 9	5 950	03/12/2021	215 900	03/12/2021	221 000	184 451	33 999	31 170
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	03/12/2021	190 384	03/12/2021	209 000	193 934	5 758	22 277
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	03/12/2021	216 600	03/12/2021	222 000	185 281	34 019	31 405
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	03/12/2021	260 756	03/12/2021	299 000	277 266	2 612	26 373
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	03/12/2021	220 168	03/12/2021	253 000	219 705	16 879	22 539
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	03/12/2021	260 200	03/12/2021	266 000	225 123	37 977	37 450
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	03/12/2021	493 840	03/12/2021	510 000	392 022	109 898	107 780
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	03/12/2021	282 300	03/12/2021	289 000	235 516	50 134	40 765
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	03/12/2021	837 810	03/12/2021	866 000	665 076	186 829	183 220
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	03/12/2021	428 101	03/12/2021	491 000	443 818	15 733	43 381
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	03/12/2021	89 644	03/12/2021	103 000	92 935	3 387	9 172
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	03/12/2021	57 232	03/12/2021	66 000	59 333	2 283	5 986
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	03/12/2021	111 252	03/12/2021	128 000	115 336	4 290	11 481
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	03/12/2021	242 600	03/12/2021	255 000	176 183	72 617	30 130
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	03/12/2021	1 021 800	03/12/2021	1 046 000	852 459	181 441	147 615
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	03/12/2021	1 814 600	03/12/2021	1 857 000	1 513 902	321 898	261 795
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	03/12/2021	247 200	03/12/2021	260 000	179 513	74 087	30 770
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	03/12/2021	2 900 000	03/12/2021	2 942 500	2 362 123	559 127	289 110
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	03/12/2021	86 140	03/12/2021	99 000	91 537	1 033	8 830
Sub total			10 774 677		11 206 500	9 103 865	1 886 723	1 515 259
Terrenos Urbanizados não Arrendados:								
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	03/12/2021	110 960	03/12/2021	127 000	117 800	1 180	11 130
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	03/12/2021	54 604	03/12/2021	63 000	58 382	420	5 702
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	03/12/2021	557 136	03/12/2021	639 000	591 567	6 501	56 428
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	03/12/2021	138 408	03/12/2021	159 000	147 170	1 534	14 159
Terreno Albufeira BR 28	8 010	03/12/2021	233 892	03/12/2021	268 000	248 628	2 318	23 551
Terreno Albufeira BT 20	9 920	03/12/2021	289 664	03/12/2021	332 000	307 914	2 918	29 222
Terreno Albufeira BU 23	8 150	03/12/2021	237 980	03/12/2021	273 000	252 974	2 517	24 150
Terreno Quarteira BT 14	6 290	03/12/2021	183 668	03/12/2021	211 000	194 991	2 343	18 749
Terreno Quarteira BT 19	9 770	03/12/2021	285 284	03/12/2021	327 000	302 871	3 271	28 767
Terreno Quarteira BT 21	19 440	03/12/2021	567 648	03/12/2021	651 000	602 642	6 682	57 454
Sub total			2 659 244		3 050 000	2 824 938	29 684	269 312
TOTAL			13 433 921		14 256 500	11 928 804	1 916 407	1 784 571

* Valias registadas de acordo com as reavaliações realizadas em 2021

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., por um prazo de 10 anos, renovável, 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. Em 28 de Junho de 2019 foi celebrado o segundo aditamento que passa a prever um período de carência de renda de 6 meses assim como redução do valor da renda.

Em 2 de Maio de 2019 foi celebrado um contrato de arrendamento com a entidade Deltamar – Hotelaria e Construção, Lda, com duração prevista de 20 anos, renovável, destinado à construção, instalação e exploração de um apoio de praia e o respetivo estacionamento. Em consequência da celebração deste contrato, o Fundo procedeu à alteração de atividade em sede de IVA passando a ser considerado sujeito passivo misto com afetação real, uma vez que este arrendamento é sujeito a IVA.

Em 1 de Junho de 2020 foi celebrado um contrato de arrendamento com a entidade Policy – Construção e Urbanizações, Lda, com duração prevista de um ano, renovável, destinado ao armazenamento e guarda de materiais de construção civil, no âmbito da atividade exercida pela Policy. De acordo com o contrato de arrendamento o valor da renda foi reduzido para metade, a partir de Janeiro de 2021.

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 2021 e 2020 foi o seguinte:

Descrição	2021	
	Saldo inicial 31.12.2020	Saldo final 31.12.2021
Depósitos à Ordem	5 823	22 760
	<u>5 823</u>	<u>22 760</u>

12 - IMPOSTOS E TAXAS

Com a entrada em vigor do Dec. Lei 7/2015 de 13 de Janeiro, aplica-se desde 01 de Julho de 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 n.º 3 do artigo 22.º do EBF não são dedutíveis, para efeitos de determinação do lucro tributável, os gastos relacionados com os rendimentos excluídos de tributação, bem como os gastos previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC.

Não são dedutíveis para efeitos de determinação do lucro tributável dos OIC, designadamente, os gastos com comissões de depósito pagas ou suportadas pelos OIC, os gastos com a aquisição ou alienação de instrumentos financeiros e 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.

O novo regime entrou em vigor em 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 22.º do EBF, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22.º do EBF dada pelo Dec. Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro.

Matéria Coletável

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

Taxa de IRC, derrama estadual e derrama municipal

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

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

Imposto do Selo

De acordo com o Artigo 60º do Código do Imposto do Selo os contratos de arrendamento devem ser comunicados à Autoridade Tributária até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento, alteração ou da sua cessação. Aplica-se a taxa de 10% sobre um mês de arrendamento ou sobre o aumento convencional.

O Orçamento de Estado para 2019, pelo seu artigo 319º procede à revogação dos artigos 1º e 8º do Decreto-Lei 1/87 de 3 de Janeiro, que isentava as comissões de gestão e de banco depositário do Imposto do Selo. Com entrada em vigor do OE 2019, estas comissões passam a estar sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impostos sobre o rendimento:		
Rendimentos prediais	0	0
Rendimentos de capitais	0	0
Outros	135	0
	<u>135</u>	<u>0</u>
Impostos indirectos:		
IVA	0	0
Imposto selo	7 279	8 827
	<u>7 279</u>	<u>8 827</u>
Outros impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	832	828
	<u>832</u>	<u>828</u>
Total de impostos e taxas	<u>8 245</u>	<u>9 655</u>

13 – CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO

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

	2021	2020
Devedores		
Devedores por Rendas Vencidas	7 220	7 220
Outras Contas de Devedores	63	273
	<u>7 283</u>	<u>7 493</u>

O valor indicado na rubrica acima referida inclui:

- Saldo da entidade SAHAP Lda, no valor de 600 Euros que corresponde à renda relativa ao período de Fevereiro 2022. Esta renda foi paga em Janeiro de 2022;
- Saldo da entidade Deltamar, Lda no valor de 4 920 euros que corresponde à renda relativa ao período de Janeiro de 2022. Esta renda foi paga em Janeiro 2022;
- Saldo da entidade Policity Construções, Lda no valor de 1 700 euros que corresponde à renda relativa ao período de Janeiro de 2022. Esta renda foi paga em Janeiro 2022;

14 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

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

	2021	2020
Acréscimos de proveitos:		
Outros acréscimos e diferimentos	11 357	11 357
Total	<u>11 357</u>	<u>11 357</u>

O valor de 11.357 Euros, em 2021 e 2020, 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 2021 e 2020, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2021	2020
Sector Público Administrativo:		
Retenções efetuadas a terceiros	680	0
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	2 760	2 760
	<u>3 440</u>	<u>2 760</u>

Os montantes em aberto correspondem aos impostos que serão liquidados no primeiro trimestre de 2022

16 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021	2020
Acréscimos de custos:		
Comissões e outros encargos a liquidar	5 144	5 032
Custos a pagar de activos imobiliários	611	8 360
Outros acréscimos	1 833	1 866
	<u>7 588</u>	<u>15 258</u>
Receitas com proveitos diferidos:		
Rendas de activos imobiliários	6 900	6 900
	<u>6 900</u>	<u>6 900</u>
	<u>14 488</u>	<u>22 158</u>

18 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021	2020
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	16 899	18 401
Comissão de depósito	12 246	13 334
Taxa de supervisão	3 767	4 173
	<u>32 912</u>	<u>35 909</u>

19 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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

	2021	2020
Água	0	0
Electricidade	0	593
Conservação	0	615
Auditoria	3 936	3 936
Avaliação de Activos	6 298	7 749
Consultoria	0	0
Contencioso e notariado	0	120
Outros	262	2 216
	<u>10 495</u>	<u>15 228</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2021 ascendem a 3 200 Euros acrescido de IVA à taxa em vigor.

20 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2021	2020
Proveitos e ganhos correntes:		
Rendimentos de Ativos Imobiliários	75 600	75 600
	<u>75 600</u>	<u>75 600</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:

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

A variação verificada no montante total das remunerações pagas pela sociedade gestora, no ano de 2021, face ao ano de 2020, deve-se à entrada de um novo colaborador, em Abril de 2021.

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

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

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

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

Relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2021, a sociedade gestora aprovou a atribuição de gratificações de balanço no montante de 10.000 euros a liquidar em 2022.

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

22 - EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Lisboa, 14 de Março de 2022

O Conselho de Administração

Ignácia M. X. =
[Signature]
[Signature]
Ruben Raposo



O Contabilista Certificado





RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO** (o Fundo), gerido pela Libertas – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (a Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 13.886.610,96 euros e um total de capital do fundo de 13.868.683,07 euros, incluindo um resultado líquido de 1.808.288,25 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração de fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**, gerido pela Libertas – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro relativo ao período findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

CASCAIS, PÊGA MAGRO & ROQUE, SROC LDA

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

SEDE

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

DELEGAÇÃO

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

Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da abordagem de auditoria
Valorização de imóveis	
<p>Em 31 de dezembro de 2021, o ativo do Fundo é composto, essencialmente, por imóveis registados na rubrica “Ativos Imobiliários” no montante de 13.845.210,50 euros conforme detalhado nas Notas 1 e 3 do Anexo às demonstrações financeiras.</p> <p>Os imóveis detidos em carteira pelo Fundo têm como finalidade o a construção e posterior alienação.</p> <p>Tal como definido nas políticas contabilísticas do Fundo, os imóveis encontram-se valorizados em 31 de dezembro de 2021 pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis. As referidas avaliações, efetuadas com periodicidade anual, têm implícito um conjunto de pressupostos que requerem validação por parte do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo. É também necessário a definição, por parte do Conselho de Administração, dos critérios a considerar pelos peritos avaliadores de imóveis nas avaliações tendo em conta a finalidade dos respetivos imóveis.</p> <p>Tendo em conta os fatores acima descritos relativamente à subjetividade dos pressupostos utilizados nas avaliações dos imóveis do Fundo, bem como à sua dimensão e relevância na atividade do Fundo, considerámos a valorização de imóveis como matéria relevante para a nossa auditoria</p>	<p>Os procedimentos de auditoria que adotamos incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none">• Testes aos controlos internos implementados pela Sociedade Gestora relativos à revisão dos relatórios de avaliação dos imóveis;• Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM e da sua inclusão no Regulamento de Gestão do Fundo;• Avaliação da independência e credibilidade dos peritos avaliadores de imóveis;• Verificação do correto registo contabilístico da valorização dos imóveis face às avaliações obtidas;• Obtenção dos relatórios de avaliação preparados pelos peritos avaliadores imobiliários e, numa base amostral: (i) verificação da utilização de métodos de avaliação definidos no Regulamento n.º 2/2015 da CMVM de 12 de junho; (ii) verificação se as avaliações preparadas pelos dois peritos avaliadores divergem entre si, mais de 20%; (iii) verificação se as datas dos relatórios de avaliação relevantes para a valorização dos imóveis, não distam entre si mais de trinta dias; (iv) análise da

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

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

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da Sociedade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

CASCAIS, PÊGA MAGRO & ROQUE, SROC LDA

CAPITAL SOCIAL: 45.000 € | NIPC: 503 253 316 | CMVM: 201614431 | OROC: 125

SEDE

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

DELEGAÇÃO

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

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

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

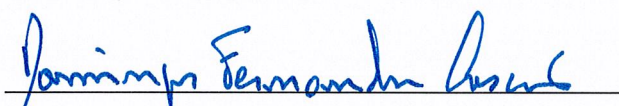
- Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez pelo órgão de gestão da Sociedade Gestora para o mandato de 2020 a 2021.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização do Fundo em 14 de março de 2022.

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

Lisboa, 14 de março de 2022

Cascais, Pêga Magro & Roque, SROC Lda.

Representada por:



Domingos Fernandes Cascais, ROC n.º 1265

Registado na CMVM com o n.º: 20160876

SEDE

Edifício Atlanta II, Rua Abranches Ferrão, n.º 10 – 6.º G

1600 - 001 Lisboa - Portugal

Tel.: +351 217 203 300 | Fax: +351 211 454 314 | lisboa@sroc125.pt

DELEGAÇÃO

Rua Soeiro Viegas, n.º 21 – 2.º Esq. B

6300 - 758 Guarda - Portugal

Tel.: +351 271 223 974 | Fax: +351 271 225 469 | guarda@sroc125.pt