

# RELATÓRIO E CONTAS

Ano do Exercício: 2020

**Fundicentro**

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado



**Libertas**

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**

**Fundicentro**

**Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2020**

Senhores Participantes,

No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro, respeitante ao exercício de 2020, para vossa apreciação.

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

  
Pêga Magro & Roque

## Índice

1. Enquadramento .....	3
2. Sector Imobiliário e Fundos de Investimento Imobiliário .....	5
3. Actividade do Fundicentro .....	7
4. Aplicação do Resultado do Fundo .....	7
5. Perspectivas Para o Exercício de 2021.....	8
6. Acontecimentos Subsequentes .....	8
7. Eventos Significativos: Covid-19 .....	8

## 1. ENQUADRAMENTO

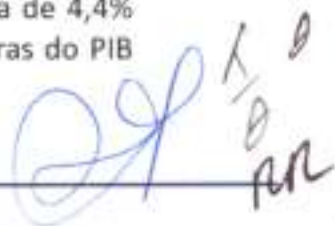
2020! Foi, sem dúvida, um ano desafiante, no qual a incerteza dominou o Mundo. Um ano que começou promissor para a economia global e particularmente para Portugal, mas que se revelou prejudicial para a saúde pública e economia globais por força da pandemia do COVID – 19, a qual se alastrou por todo o mundo.

A nível nacional o ano de 2020, foi caracterizado por uma quebra nunca antes registada. As estimativas do INE, divulgadas no início de fevereiro, apontavam para uma contração económica em 2020 de 7,6%, relativamente ao ano anterior. É a quebra mais abruta já observada em Portugal, mas menos negativa que as últimas previsões divulgadas pelas principais entidades nacionais e internacionais que apontavam para um decréscimo superior a 8%. A elevada dependência da economia Portuguesa da atividade turística, a qual em 2019 registou um peso de 15% no PIB, explica, parcialmente, a acentuada variação observada.

De acordo com o Banco de Portugal, a taxa de desemprego terá aumentado 0,7 pontos percentuais em 2020 situando-se nos 7,2%. Ainda assim, este indicador é muito inferior ao observado na passada crise económico-financeira (2013), quando se atingiu uma taxa de desemprego de 16,2%.

Refira-se, por fim, que a dívida pública deverá ter aumentado em 2020 para um nível superior a 130% do PIB, o qual se deverá manter em 2021, tendo sido registado de acordo com o INE uma taxa de inflação de 0%. Não obstante, a credibilidade de Portugal mantém-se elevada, um sentimento que se reflete na taxa das Obrigações de Tesouro a 10 anos que se encontram em níveis historicamente baixos, na ordem dos 0,4%.

A economia mundial caiu numa recessão histórica em 2020, mas a situação acabou por ser menos má face ao que se julgava, afirma o Fundo Monetário Internacional (FMI), a economia mundial caiu 3,5%, abaixo da quebra de 4,4% prevista anteriormente. Destacam-se o crescimento na China e quebras do PIB inferiores ao que se temia na Índia, na zona euro e nos EUA.



A contração do produto interno bruto (PIB) da zona euro ficou em 7,2%, em 2020, a quebra dos Estados Unidos foi metade disso, cerca de 3,4%.

Dentro da zona euro, o FMI destaca apenas quatro países. Espanha afunda 11,1%, seguida de Itália (recessão de 9,2%), França (-9%) e Alemanha (-5,4%).

No entanto, a globalização tornou possível uma resposta musculada a nível mundial para combater a pandemia da Covid-19 com resultados muito positivos em relação ao desenvolvimento da vacina e criação de políticas financeiras e económicas sem precedentes. A UE conseguiu aprovar um plano para a recuperação económica no valor de 1,8 biliões de euros que pretende minimizar os impactos negativos provocados pela pandemia nos países, empresas e privados.

Assim, 2021 começa com mais otimismo. A população começou a ser vacinada e os organismos e instituições públicos e privados estão melhor preparados para a “nova normalidade” tendo reagido de forma rápida e eficiente aos desafios levantados no decorrer do ano passado.

Em termos de perspetivas, estimava-se a recuperação da economia a partir do segundo trimestre de 2021 o que poderá estar comprometido pela atual conjuntura sanitária. O Governo começa agora a planear a execução do Programa de Estabilização Económica e Social já aprovado, juntamente com um pacote fiscal e um pacote de ajuda Europeia, que em conjunto ajudarão e facilitarão a resposta às consequências da pandemia, contribuindo para o relançar da economia.

Quanto a previsões para 2021, de acordo com o Boletim Económico do Banco de Portugal, existem dois cenários possíveis.

No cenário moderado assume-se uma diminuição das infeções, e uma solução médica, com disseminação em larga escala até ao final do ano. Inclui ainda uma coordenação e implementação eficazes das políticas nacionais e europeias em resposta à pandemia. A política orçamental nacional e os apoios europeus suportarão a recuperação da economia, materializando-se assim em novos investimentos das empresas diminuindo a poupança das famílias. Neste cenário, temos uma aceleração acentuada da economia com um PIB previsto de 5,9%.



Num cenário mais severo existirá uma maior dificuldade em controlar o crescimento dos novos casos. Este contexto obrigará a um reforço das medidas de contenção, incluindo a possibilidade de introdução de confinamentos mais rigorosos e prolongados. A solução médica eficaz terá uma implementação em larga escala e gradual. Este cenário assume também que a reação dos decisores de política mitiga os efeitos da crise. Na dimensão orçamental, considera-se um reforço e extensão das medidas de apoio implementadas e, na política monetária, a adoção de medidas que limitem a amplificação financeira da crise. Neste cenário, prevê-se um crescimento muito moderado da economia com um PIB de 1,3%.

## 2. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em janeiro do ano passado as previsões apresentadas para o sector imobiliário em tudo indicavam que o setor iria manter a trajetória de crescimento observada nos últimos anos. No entanto, esperava-nos um ano bastante turbulento. A pandemia de Covid-19, que atingiu Portugal em março de 2020, veio interromper abruptamente este ciclo.

No final do ano, segundo dados do INE e da confidencial imobiliário o investimento residencial em Portugal registou 25.6 MME em volume transacionado, 167.500 em número de casas vendidas, 44 tipos de nacionalidades compradoras, tendo registado um crescimento nos preços de 1,8%, o investimento comercial atingiu 2,7 mil milhões de euros, sendo o terceiro melhor resultado de sempre no investimento comercial, foram licenciados -5% de edifícios (2020 vs 2019 Jan-Nov).

O segmento residencial foi um verdadeiro espelho da capacidade de resiliência do mercado imobiliário à pandemia, com uma atividade que não estagnou, em resposta a uma procura real. Esta dinâmica beneficiou do recurso às plataformas digitais, que permitiram que o mercado se mantivesse ativo.

No início de 2020 perspetivava-se o melhor ano de sempre. No 1º trimestre, o mercado superou recordes em número de unidades vendidas em valor. Com o confinamento geral imposto no 2º trimestre, houve um abrandamento natural do mercado, com uma redução de cerca de 20% de unidades vendidas face ao período homólogo. Contudo, passada a primeira sombra de incerteza, voltou a sentir-se um aumento da procura e desde o verão

é de assinalar um regresso paulatino do mercado, inclusive do segmento internacional.

No mercado de arrendamento, o impacto da pandemia foi mais visível. A ausência do turismo teve um impacto direto no negócio de arrendamento de curta duração, o que levou os proprietários destas unidades a mudar a sua estratégia e a transferi-las para o mercado de arrendamento tradicional. A procura acabou por não acompanhar o crescimento da oferta, o que pressionou os valores de renda em baixa.

Relativamente a 2021, as perspetivas para este segmento são otimistas. Em termos de preços, será de esperar uma correção em baixa em zonas menos prime, com menor atividade ou procura. Na generalidade, as expetativas apontam para que o preço das casas novas se mantenha estabilizado uma vez que, não se perspetiva um ritmo excessivo de lançamento de novos projetos, não existindo, por esta via, um excesso de oferta. Este enquadramento positivo decorre igualmente da resiliência demonstrada pelo setor em resistir a uma conjuntura de crise e porque 2021 será um ano já com um plano de vacinação em marcha. Prevê-se que o mercado doméstico seja uma força motriz importante das vendas residenciais, mas, Portugal continua a ser um país com características extraordinárias, que permanecem inalteradas, pelo que se perspetiva a manutenção da atratividade de investimento estrangeiro para o nosso país.

Em relação à parcela do mercado trabalhada pelos Fundos de Investimento Imobiliário regista-se que:

- O número de sociedades gestoras é de 26
- O número de Fundos fechados é de 98 e abertos é de 10
- O valor sob gestão é de:
  - 4,4 mil milhões de euros nos Fundos fechados
  - 3,3 mil milhões de euros nos Fundos abertos



### 3. ACTIVIDADE DO FUNDICENTRO

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

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

Valor Líquido de Inventário	2018	2019	2020
Global	32 226 539,53	14 549 423,60	19 853 889,70
Por UP	3 108,5695	3 221,0369	4 395,3708

A atividade desenvolvida em 2020, reflete-se nos seguintes dados:

- 36 escrituras assinadas relativas à venda das frações do Lote 12, no valor de 19,1 milhões de euros, havendo ainda 2 CPCV's a aguardar escritura.

O Resultado do Exercício foi de 5.304.466,10 euros, tendo por essa via um impacto direto no Capital do fundo, o qual ascende a 19 853 889,70 euros.

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

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

### 4. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2020, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 5.304.466,10 euros.

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





## 5. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2021

No ano de 2020, o Fundo irá continuar a desenvolver atividades com vista à valorização dos seus ativos, nomeadamente através de:

- Lote 10 – Urbanização Benfica Sul (Lisboa) – Previsto o início da construção e comercialização em junho de 2021;
- Lote 12 – Lux Prime (Benfica - Lisboa) – A decorrer em 2021 a comercialização das últimas unidades;
- Lote 3, 4, 6 e Lote 8 – Lux Prime (Benfica - Lisboa) – Comercialização e arrendamento das últimas unidades;
- Monte Pereiro - Passil (Alcochete) – Venda de lotes e arrendamento de armazéns;
- Passeio Ribeirinho (Montijo) – A desenvolver a longo prazo um projeto residencial;
- Vale de Pedras (Albufeira) – Projeto em desenvolvimento a aguardar plano pormenor.

## 6. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2020 e a presente data, pese embora o confinamento provocado pelo surto do COVID – 19, não ocorreram factos relevantes com influência nas contas do exercício.

## 7. EVENTOS SIGNIFICATIVOS: COVID-19

Relativamente à crise pandémica provocada pelo COVID-19, as perspetivas sociais e económicas globais foram profundamente alteradas desde que surgiu o surto do COVID-19, com o seu rápido alastramento para uma pandemia a nível mundial, no início de 2020, tendo-se registado uma profunda desaceleração, sem precedentes, da economia mundial, com impactos globais ainda por estimar. Os desenvolvimentos da pandemia COVID-19 têm tido, por isso, um impacto significativo na saúde das pessoas e no mundo em geral, aumentando a incerteza sobre o desempenho operacional e financeiro da maioria das organizações. Apesar da melhoria registada no decorrer do terceiro trimestre de 2020, o surto da Covid-19 continua a impactar em todas as atividades, causando mudanças nos padrões de consumo e na forma como as pessoas interagem entre si. Vejam-se,

por exemplo, as restrições implementadas no último trimestre de 2020 e o agravamento substancial que tiveram já no início de 2021.

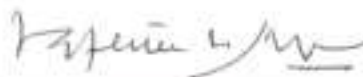
A população começou a ser vacinada e os organismos e instituições públicas e privadas estão melhor preparados para a “nova normalidade” tendo reagido de forma rápida e eficiente aos desafios levantados no decorrer do ano passado.

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.

Pese embora o elevado grau de incerteza e insuficiente conhecimento que possamos ter quanto ao desfecho final de toda esta situação, estamos convictos que, com as medidas internas que adotámos, conseguiremos ultrapassar as dificuldades que ainda persistem.

Lisboa, 8 de março de 2021

O Conselho de Administração



---

Fernando Valente de Almeida



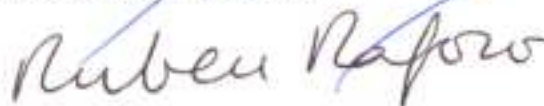
---

Pascoal Gonçalves



---

António Rebelo de Sousa

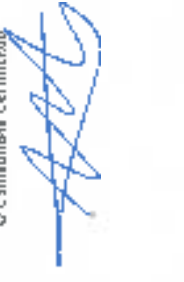



---

Ruben José Raposo

**CUENTA GENERAL DE INVERSIONES INMOBILIARIAS CERRADA**

Cuentas	ACTIVO				PASIVO			
	2019	2018	2017	2016	2019	2018	2017	2016
<b>ACTIVOS INMOBILIARIOS</b>								
31 Terrenos	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00				
32 Construcciones	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00				
33 Inmuebles en proceso de construcción	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00				
<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>								
40 Capital suscrito	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00				
41 Reservas	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00				
42 Ingresos por ventas de terrenos	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00				
<b>DEUDA Y PASIVOS</b>								
50 Deuda con proveedores	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00				
51 Deuda con bancos	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00				
52 Deuda con otros acreedores	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00				
<b>RESULTADO DE EJERCICIOS</b>								
60 Resultado de ejercicios	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00				
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>13.200.000,00</b>	<b>13.200.000,00</b>	<b>13.200.000,00</b>	<b>13.200.000,00</b>				
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>13.200.000,00</b>	<b>13.200.000,00</b>	<b>13.200.000,00</b>	<b>13.200.000,00</b>				

  
 @ Contraloría Certificada  
  
 @ Contraloría de Administración  




FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FEELUDO FUNDIENFUND

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS MONETÁRIOS

R\$ MILHÕES

DESCRIÇÃO DOS FLUXOS	2020		2019	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Admissão de unidades de participação	0		0	
Outros recebimentos do fundo	0		0	
<b>PAGAMENTOS</b>				
Resgate/redenção de unidades de participação	0		10.547.140	
Desembolso pago aos participantes	0		0	1.927.185
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	0		0	1.927.185
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Atenção de ativos imobiliários	9.006.415		7.473.000	
Recebimentos de ativos imobiliários	21.000		0	
Ativos recebidos por meio de venda de ativos imobiliários	1.215.000		2.629.000	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	0	11.197.455	0	11.201.949
<b>PAGAMENTOS</b>				
Adição de ativos imobiliários	0		0	
Ativos vendidos por meio de compra de ativos imobiliários	0		0	
Despesa com custos (C&I) com ativos imobiliários	10.000		297.500	
Compras de ativos imobiliários	25.000		982.000	
Adição de participações em sociedades imobiliárias	0		0	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	1.801.500	1.201.000	1.000.000	7.032.500
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	7.175.915		6.672.500	
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE CRÉDITOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Recebimentos de créditos de participações	0		0	0
Recebimentos de crédito	0		0	0
<b>PAGAMENTOS</b>				
Retornos de unidades de participação	0		0	0
Fluxo das operações de crédito do fundo	0		0	0
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Dividendos recebidos em dólar	0		0	0
Outros recebimentos em prazos e de divisas	0		0	0
<b>PAGAMENTOS</b>				
Dividendos pagos em dólar	0		0	0
Outros pagamentos em prazos e de divisas	0		0	0
Fluxo das operações a prazo e de divisas	0		0	0
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Juros de operações correntes	0		7.500.000	
Receitas operacionais	2.250	5.350	459.000	7.559.150
Outros recebimentos correntes	0		0	0
<b>PAGAMENTOS</b>				
Despesas com salários	1.990.000		2.000.000	
Despesas com aluguel	120.500		210.200	
Despesas de depósito	10.000		10.000	
Juros de juros de depósito bancário	207.400		120.000	
Impostos e taxas	90.000		107.570	
Outros pagamentos correntes	1.150	6.125.111	1.520	2.195.570
Fluxo das operações de gestão corrente	6.125.111		5.162.330	
Saldo das fluxos no começo do período	1.184.169		7.876.421	
Responsabilidade no início do período	1.914.701		9.373.287	
Saldo liquidado no fim do período	344.579		1.629.424	

U Conselho de Administração

O Conselho Gestor

*Rubens Raposo*  
*Capitão e Sr.*  
*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

Dezembro 2020

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO



**Libertas**

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

Anexo às Demonstrações Financeiras



Handwritten signature and initials in the bottom right corner, partially overlapping the blue vertical bar.

*Índice*

<b>NOTA INTRODUTÓRIA</b> .....	<b>3</b>
<b>BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS</b> .....	<b>3</b>
<b>1- AVALIAÇÕES</b> .....	<b>7</b>
<b>2- CAPITAL DO FUNDO</b> .....	<b>8</b>
<b>3- INVENTÁRIOS</b> .....	<b>9</b>
<b>7- DISPONIBILIDADES</b> .....	<b>11</b>
<b>8- DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS</b> .....	<b>11</b>
<b>10- GARANTIAS PRESTADAS</b> .....	<b>11</b>
<b>11- AJUSTAMENTOS POR DIVIDAS A RECEBER</b> .....	<b>12</b>
<b>12- IMPOSTOS E TAXAS</b> .....	<b>12</b>
<b>13- RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS</b> .....	<b>14</b>
<b>14- CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS</b> .....	<b>15</b>
<b>15- ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO</b> .....	<b>15</b>
<b>16- CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS</b> .....	<b>16</b>
<b>17- ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS</b> .....	<b>17</b>
<b>18- JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS</b> .....	<b>18</b>
<b>19- COMISSÕES</b> .....	<b>18</b>
<b>20- FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b> .....	<b>18</b>
<b>21- RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b> .....	<b>19</b>
<b>22- OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES</b> .....	<b>20</b>
<b>23- OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATORIAS</b> .....	<b>20</b>
<b>24- EVENTOS SUBSEQUENTES</b> .....	<b>21</b>
<b>25- EVENTOS SIGNIFICATIVOS: COVID-19</b> .....	<b>21</b>



Handwritten signature and stamp in blue ink, including the number 2.

**NOTA INTRODUTÓRIA**

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

Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado constituído por subscrição particular, prorrogável inicialmente por prazos sucessivos de cinco anos a partir de 2 de Novembro de 2011, prorrogável por períodos compreendidos entre pelo menos um e o máximo de 5 anos, desde que aprovado pelos participantes e pela CMVM. Em deliberação da Assembleia de Participantes de 25 de novembro de 2020, foi por esta aprovado prorrogar a duração do Fundo até 5 de junho de 2023.

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

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

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

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

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

**BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

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

**a) Especialização de exercícios**

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

**b) Comissões****i) Comissões de Gestão**

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



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

#### ii) Comissão de depósito

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

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

#### c) Ativos Imobiliários

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

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

- a) Com uma periodicidade mínima de 12 meses, ou, no caso dos organismos de investimento imobiliário abertos, com a periodicidade correspondente à periodicidade do fundo, 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 susceptíveis 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 susceptíveis 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 mínima 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 5, os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos três peritos avaliadores de imóveis.

5 - Caso os valores atribuídos diferam entre si em mais de 20 %/part., 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 dos anteriores.

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

8 - São definidos por regulamento da CMVM:

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

Durante o período findo a 31 de dezembro de 2020, procedeu-se à reavaliação dos imóveis.

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

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

#### d) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido do património do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do Capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados acumulados, 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 prazo 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 termina o período de duração inicial do Fundo, como se esse prazo não tivesse sido prorrogado.

#### e) Taxa de supervisão

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

#### f) Distribuição de resultados

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

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

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

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

#### g) Ajustamentos para retidas vetadas

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

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

Handwritten signature in blue ink, with a blue circular stamp containing the number '6' and another signature in black ink below it.

## 1- AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2020 as avaliações dos imóveis têm a seguinte composição:

IMÓVELS	Área (m <sup>2</sup> )	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valor Potencial
<b>TERREIROS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS</b>				
Prédio Urbano Benfica, Lote 10	3.569	5.436.413	5.436.413	0
Prédio Urbano Brejo	35.040	6.938.123	6.938.123	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 1	5.915	242.175	242.175	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 15	1.210	62.763	62.763	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 16	485	36.631	36.631	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 2	3.887	309.744	309.744	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 21	1.000	122.625	122.625	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 25	1.100	122.625	122.625	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 26	2.450	207.000	207.000	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 27	2.050	204.513	204.513	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 28	1.000	210.450	210.450	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 29	1.000	210.450	210.450	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 3	1.250	211.388	211.388	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 30	1.000	210.450	210.450	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 31	1.600	262.125	262.125	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 32	1.780	262.250	262.250	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 4	3.312	233.700	233.700	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 5	3.435	213.156	213.156	0
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 7	3.412	276.925	276.925	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 10	337	324.600	324.600	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 11	337	324.600	324.600	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 12	337	324.600	324.600	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 13	337	378.500	378.500	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 14	337	378.500	378.500	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 15	387	378.500	378.500	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 16	387	378.500	378.500	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 17	387	378.500	378.500	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 3	287	224.600	224.600	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 4	287	224.600	224.600	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 5	287	224.600	224.600	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 6	287	224.600	224.600	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 7	287	224.600	224.600	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 8	287	224.600	224.600	0
Prédio Urbano Passos Ribeiro Lote 9	287	224.600	224.600	0
Subtotal		19.806.782	19.806.782	0
<b>TERREIROS URBANIZADOS ARRENDADOS</b>				
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 3	1.657	615.896	618.896	0
Subtotal		615.896	618.896	0
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS</b>				
Prédio Urbano Mont. Pereira Lote 12	1.657	615.804	616.804	0
Prédio Urbano Benfica Nova Estação Lote 3 + 36 C	63	393.700	393.700	0
Prédio Urbano Benfica Nova Estação Lote 3 + 36 J	22	225.050	225.050	0
Prédio Urbano Benfica Nova Estação Lote 3 + 36 K	41	125.920	125.920	0
Prédio Urbano Benfica Nova Estação Lote 3 + 36 L	145	370.080	370.080	0
Prédio Urbano Benfica Nova Estação Lote 4 + A	25	88.500	88.500	0
Prédio Urbano Benfica Nova Estação Lote 4 + B	66	195.900	195.900	0
Prédio Urbano Benfica Nova Estação Lote 4 + C	46	142.050	142.050	0
Prédio Urbano Benfica Nova Estação Lote 4 + D	66	195.900	195.900	0
Prédio Urbano Benfica Nova Estação Lote 4 + E	25	88.500	88.500	0
Prédio Urbano Benfica Nova Estação Lote 4 + ER	13	21.400	21.400	0
Prédio Urbano Benfica Nova Estação Lote 4 + ES	13	21.540	21.540	0
Subtotal		2.354.544	2.384.544	0

IMÓVEIS	Área (m <sup>2</sup> )	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valor Patrimonial
<b>CONDIÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS (transporte)</b>		2.384.544	2.384.544	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IE	17	15.605	15.605	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IF	15	15.125	15.125	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IFI	15	15.125	15.125	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IFJ	15	14.640	14.640	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IK	15	15.215	15.215	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IL	17	14.515	14.515	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IO	15	15.125	15.125	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IP	15	14.565	14.565	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IQ	14	14.950	14.950	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IR	12	14.440	14.440	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IS	11	14.615	14.615	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IT	18	13.925	13.925	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IU	16	15.490	15.490	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IV	17	15.725	15.725	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IW	12	14.590	14.590	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IX	12	14.565	14.565	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IY	17	14.450	14.450	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - IZ	16	15.500	15.500	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - JA	15	15.075	15.075	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - JB	15	15.125	15.125	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - JC	14	14.540	14.540	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - JD	12	14.600	14.600	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	492.518	492.518	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	295.369	295.369	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - C	98	207.684	207.684	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - D	259	387.284	387.284	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 8 - BG	10	15.900	15.900	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12 - N	22	594.110	594.110	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12 - U	21	288.856	288.856	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12 - AJ	42	1.508.200	1.508.200	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12 - AN	50	756.651	756.651	0
Subtotal		4.790.207	4.790.207	0
Total		27.600.428	27.600.428	0

## 2- CAPITAL DO FUNDO

O capital do Fundo é de 4.517.000 Euros, a que correspondem 4.517 unidades de participação no valor unitário de 1.000 Euros.

O movimento no capital do Fundo durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2020 foi o seguinte:

Descrição	No início		Resgates	Distribuição		Resultados	No fim
	Saldo em	Subscrições		de	Outros		
	31.12.2019			Regularizações		Período	31.12.2020
Valor base	4.517.000						4.517.000
Diferença em subs. resgates	17.553.438						17.553.438
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	20.353.395				1.220.259		21.573.654
Resultados do período					-1.270.259	5.304.466	5.304.466
	14.540.424					5.304.466	19.844.890
N.º Unidades de participação	4.517						4.517
Valor Unitário Participação	3.221.026,02						4.395.370,8



INSTRUMENTOS	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor no Balanço	Médias dos preços de aquisição	Aplicabilidade
<b>CONTRIBUIÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS (propriedade)</b>		<b>1.845.924</b>		<b>2.337.247</b>		<b>2.731.070</b>	<b>2.624.309</b>	<b>2.624.309</b>	<b>810.334</b>
Prédio Urbano Benfite Norte (Lote 4 - 1-D)	15	4.700	22/10/2010	5.425	23/10/2010	15.400	15.425	15.425	1.173
Prédio Urbano Benfite Norte (Lote 4 - 1-E)	15	8.400	22/10/2010	15.50	23/10/2010	15.400	15.225	15.125	7.125
Prédio Urbano Benfite Norte (Lote 4 - 1-F)	15	8.400	22/10/2010	1.50	23/10/2010	15.200	14.400	14.200	6.200
Prédio Urbano Benfite Norte (Lote 4 - 1-G)	15	8.400	22/10/2010	1.500	23/10/2010	15.200	14.500	14.400	6.500
Prédio Urbano Benfite Norte (Lote 6 - 1)	206	205.552	22/10/2010	435.440	23/10/2010	300.250	299.314	295.938	150.400
Prédio Urbano Benfite Norte (Lote 6 - 1-B)	147	146.499	22/10/2010	291.400	23/10/2010	233.250	235.400	232.500	100.000
Prédio Urbano Benfite Norte (Lote 6 - 1-C)	76	76.252	22/10/2010	215.225	23/10/2010	216.000	215.225	215.225	110.512
Prédio Urbano Benfite Norte (Lote 6 - 1-D)	206	205.405	22/10/2010	381.055	23/10/2010	307.100	307.230	303.230	144.071
Prédio Urbano Benfite Norte (Lote 6 - 1-E)	10	25.500	22/10/2010	7.500	23/10/2010	10.000	10.000	10.000	5.500
Prédio Urbano Benfite Norte (Lote 6 - 1-F)	22	22.915	22/10/2010	65.010	23/10/2010	70.510	69.110	68.110	30.410
Prédio Urbano Benfite Norte (Lote 6 - 1-G)	21	146.357	22/10/2010	235.412	23/10/2010	232.000	246.400	246.400	100.000
Prédio Urbano Benfite Norte (Lote 12 - 1)	11	605.210	22/10/2010	1.244.010	23/10/2010	1.211.500	1.205.500	1.205.500	600.000
Prédio Urbano Benfite Norte (Lote 12 - 1-B)	26	254.127	22/10/2010	501.51	23/10/2010	511.000	506.000	506.000	250.000
<b>Subtotal</b>		<b>1.287.990</b>		<b>4.216.914</b>		<b>4.624.950</b>	<b>4.280.432</b>	<b>4.280.432</b>	<b>2.024.403</b>
<b>Total</b>		<b>3.133.914</b>		<b>6.554.161</b>		<b>7.356.020</b>	<b>6.904.741</b>	<b>6.904.741</b>	<b>4.044.737</b>

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

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

Em 2018, o direito de usufruto para o Lote 10 foi prorrogado até 29 de Dezembro de 2020, e para o Lote 12 foi dado como terminado em 9 de Fevereiro de 2018.

Com base nas reavaliações e alienações verticadas durante os exercícios de 2020 e 2019 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	2020	2019
<b>Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários</b>		
<b>Perdas</b>		
Menos-valias potenciais	762.923	1.179.352
Menos-valias efetivas	533.359	97.565
	<u>1.296.282</u>	<u>1.276.917</u>
<b>Ganhos</b>		
Mais-valias potenciais	5.923.006	7.954.786
Mais-valias efetivas	1.024.060	876.215
	<u>6.947.066</u>	<u>3.781.001</u>
	<u>5.650.784</u>	<u>2.504.084</u>

18  
10

Fundo Fundicent'lo

**7 - DISPONIBILIDADES**

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019 foi o seguinte:

Descrição	2020	
	31/12/2019	31/12/2020
Depósitos à Ordem	1 454 478	340 395
Depósitos a Prazo		
	<u>1 454 478</u>	<u>340 395</u>

**8 - DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS**

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

	2020	2019
Devedores por rendas vencidas	<u>110 500</u>	<u>107 500</u>
	<u>110 500</u>	<u>107 500</u>

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

Em 2019, encontram-se em dívida 107 500 euros (33 750 euros para cada imóvel), o que representa mais de 15 meses de renda para cada imóvel, situação que consubstancia um incumprimento significativo, tendo sido reconhecido um ajustamento por dívidas a receber de 107 500 euros em 2018 (NOTA 11).

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

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

**10 - GARANTIAS PRESTADAS**

Os valores das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo, a 31 de Dezembro de 20 são conforme segue:

Handwritten signatures and a blue stamp are present in the bottom right corner of the page.



Rubrica	Valor	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos obtidos			
Caixa Geral de Depósitos	4 310 067	Hipoteca	3 000 000
		Lote 10 L. Transilvação Sul	3 000 000
		Hipoteca	12 117 795
		Monte Perleto	4 388 270
		Passeio Alentejo	1 616 065
		Banica Lote 10	5 113 440

## 11 - AJUSTAMENTOS POR DIVIDAS A RECEBER

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

Descrição	2020			
	31/12/2019	Reforços	Reversões	31/12/2020
Ajustamento de dividas a receber	107 500			107 500
	<u>107 500</u>			<u>107 500</u>

## 12 - IMPOSTOS E TAXAS

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

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

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

### Determinação do lucro tributável

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

Concretamente, são excluídos da determinação do lucro tributável dos OIC os rendimentos de capitalização, 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 existente 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 mais-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 consistirão, por natureza, rendimentos daquelas categorias e, de acordo com o tratamento contabilístico aplicável aos OIC, devem ser contabilizados conjuntamente com os ativos que lhes devam origem.

Nos termos do n.º 3 do artigo 22.º do EBF não são exclusíveis, 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 exclusíveis para efeitos de determinação do lucro tributável dos OIC, designadamente, os gastos com comissões de depósito pagas ou suportadas pelos OIC, os gastos com a aquisição ou alienação de instrumentos financeiros e imóveis, incluindo os encargos de mediação e os impostos que lhes digam respeito, os gastos com despesas de condomínio, seguros, imposto municipal sobre imóveis (IMI), imposto de selo sobre o valor dos imóveis, as despesas de conservação e manutenção dos imóveis que integrem o seu património, bem como os gastos com juros e outros encargos financeiros, na medida em que os capitais alheios a que respeitem se destinem a financiar a aquisição, manutenção ou conservação dos ativos cujos rendimentos sejam excluídos para efeitos de determinação do lucro tributável.

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

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

#### **Matéria Coletável**

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

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

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

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

Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impostos directos:		
Imposto sobre o rendimento	177 298	0
	<u>177 298</u>	<u>0</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	27 479	28 680
IMI	40 054	53 774
	<u>67 543</u>	<u>82 454</u>

A rubrica de Imposto Selo sobre o Valor Global Líquido do Fundo, de acordo com aplicação da Dec. Lei 7/2015 de 13 de Janeiro inclui o valor de 7 933,25 Euros.

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

### 13- RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	<u>Montantes</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
- Benef. Lote 4	2 027 500	1 987 500
- Benef. Lote 6	5 000	5 000
- Benef. Lote 12	1 957 350	10 568 217
- Mont. Perdo Lote 15	20 000	0
	<u>4 009 850</u>	<u>12 560 717</u>
Valores Cedidos em Garantia:		
Garantia CGD -CML	31 437	31 437
	<u>31 437</u>	<u>31 437</u>
	<u>4 041 288</u>	<u>12 592 154</u>

Relativamente aos Adiantamentos por venda de imóveis (Passoite Ribeirinho e Benef. Lote 12), existem alguns contratos-promessa de venda de arrendo do Fundo, cujos Adiantamentos ascendem a cerca de 3 763 750 euros, que denotam alguma antiguidade, que têm sido objeto de diligências com vista à respectiva regularização.

De acordo com os consultores jurídicos do Fundo, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2020.

Handwritten initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

**14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS**

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vendidas	110 500	107 500
	<u>110 500</u>	<u>107 500</u>
Tercios e débitos devedores:		
Cargos	2 287	2 287
Receções efetuadas por terceiros	0	0
Pagamentos antecipados	15 006	25 253
	<u>17 293</u>	<u>27 540</u>
	<u>127 893</u>	<u>135 040</u>

Em 31 de Dezembro de 2020, a rubrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiado.

**15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO**

Em 31 de Dezembro 2020 e 2019, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	63 793	2 055 715
Rendas	800	0
Seguros antecipados	593	745
Comissões de Mediação	63 288	557 430
Outros	0	1 218
	<u>128 675</u>	<u>2 615 075</u>
	<u>128 675</u>	<u>2 615 075</u>

O saldo apresentado em despesas com custo diferido relativo a construções ascende ao valor de 63 793 euros em 31 Dezembro 2020 e está relacionado com gastos com o projeto referente ao Lote 10 – Benfica.

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

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

  
  
 15

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Créditos diferidos de comissões de mediação:		
Comissões de mediação Lote 12 - Benfica	63 288	557 400
	<u>63 288</u>	<u>557 400</u>

## 16 - CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVOS

Em 31 de Dezembro 2020 e 2019, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	12 932	18 356
Comissão de depósito	9 001	13 054
	<u>21 934</u>	<u>31 391</u>
Segur P'Ébano Administrativa:		
Imposto sobre rendimento CIRC	177 298	
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	28	8
Outros Credores:		
Outros (1)	231 611	922 724
	<u>408 936</u>	<u>922 732</u>
Empréstimos Não Titulados:		
- Crédito Hipotecário - CGD (2)	4 510 647	11 810 647
	<u>4 510 647</u>	<u>11 810 647</u>
Adiantamentos por venda imobiliária:		
Passivo Kubrickho	1 993 102	2 113 109
- Benfica Novo Estádio	1 343 230	10 447 032
	<u>3 336 330</u>	<u>12 560 132</u>
	<u>8 077 267</u>	<u>25 324 301</u>

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

(2) Custeio de financiamento renegociado após o prazo inicial ter terminado em 5 de dezembro de 2019.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fornecedores Conta Corrente	185 391,36	12 579,00
Fornecedores facturas em recepção e conferência Lote 4 - Benfica	3 325	11 401
Fornecedores facturas em recepção e conferência Lote 6 - Benfica	1 435	119 618
Fornecedores facturas em recepção e conferência Lote 8 - Benfica	0	70 752
Fornecedores facturas em recepção e conferência Lote 12 - Benfica	40 862	725 295
	<u>231 611</u>	<u>922 724</u>

Em Dezembro de 2013, o Fundo celebrou com a Caixa Geral de Depósitos, um contrato de empréstimo bancário, no valor de 31.250.000 euros, a um prazo de 5 anos, a uma taxa anual nominal de 4,75%.

Através de uma alteração ao contrato de abertura de crédito com hipoteca e fiança datado de 21 de novembro de 2019, foram alteradas algumas cláusulas, designadamente, o prazo do empréstimo até 31 de dezembro de 2020 e a taxa de juro para 2,75% + Euribor 12 meses.

Nos exercícios de 2020 e 2019 o Fundo liquidou parte do empréstimo, no valor de 7.500.000 euros e 2.000.000 euros respetivamente.

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

Em Novembro de 2019, o Fundo celebrou com a Caixa Geral de Depósitos, um contrato de empréstimo mútuo com hipoteca e fiança, no valor de 7.500.000 euros, a um prazo de 12 meses, a uma taxa anual nominal de 2,75% + Euribor 12 meses. Em 31 de Dezembro de 2020 este empréstimo encontra-se totalmente amortizado.

## 17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2020	2019
<b>Acrescimos de custos:</b>		
Juros e Custos Equiv. a Líquidar	58.250	74.735
Imposto de Selo a Líquidar	2.330	2.989
Juros OGD C&R 2020 - 7,5M	0	19.777
Imposto de Selo S/J. nos CGD C&R 2020 - 7,5M	0	791
Imposto de Selo Dec. Lei 7/2015	2.449	3.254
Custos com construção imóveis	57.296	89.309
IMI	22.773	22.773
Condómino	7.141	0
Outros custos a pagar	1.377	8.975
Taxas	519	381
Rendas	800	9.600
	<u>152.934</u>	<u>232.585</u>
<b>Renditas com proveitos diferidos</b>		
Derivados cambiais	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Outros adêscimos e diferimentos:</b>		
Ajustamentos em opções s/ imóveis	0	1.000
	<u>0</u>	<u>1.000</u>
	<u>152.934</u>	<u>233.585</u>

Os adêscimos de gastos com comissões de mediação descontam-se da seguinte forma:



17

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Costos de obra Lote 4 - Benfex	53.806	76.856
Costos de obra Lote 6 - Benfex	12.454	12.454
Costos de obra Lote 8 - Benfex	<u>11.036</u>	<u>0</u>
	<u>77.296</u>	<u>89.309</u>

## 18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Juros e custos equiparados suportados:		
Juros emprestimos	231.195	172.481
Juros morte	<u>0</u>	<u>5.059</u>
	<u>231.195</u>	<u>178.539</u>

## 19 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Em ativos imobilizáveis		
Comissão de intermediação	<u>841.583</u>	<u>605.553</u>
	<u>841.583</u>	<u>605.553</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	197.024	215.793
Comissão de depósito	5.001	13.034
Taxa de supervisão	<u>5.454</u>	<u>8.369</u>
	<u>211.479</u>	<u>237.196</u>
	<u>1.053.061</u>	<u>842.749</u>

## 20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de Dezembro 2020 e 2019, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Água	1 697	350
Electricidade	7 767	1 146
Seguros	1 170	1 223
Telecomunicações	548	149
Condomínio	22 255	7 368
Conservação	3 417	14 968
Materiais de Escritório	0	351
Reparações	25 706	81 573
Viagens e Seguros	1 453	1 213
Higiene e limpeza	621	7 950
Auditoria	5 166	7 959
Avaliação de Ativos	14 356	28 511
Ferramentas e utensílios	0	0
Trabalhos Especializados	1 089	22 219
Contencioso e notariado	15 089	5 619
Arrendamento	9 600	13 031
Publicidade e marketing	5 825	41 014
Taxas, licenças e taxas	102	3 600
Outros	4 283	3 963
	<u>118 257</u>	<u>242 762</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2020 ascendem a € 4 200 acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

## 21- RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rendimentos de Ativos Imobiliários:		
Rendimentos de Ativos Imobiliários:	9 000	0
	<u>9 000</u>	<u>0</u>

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



Handwritten signature and stamp, including the number 19.



**22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES**

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	7 680	66 223
	<u>7 680</u>	<u>66 223</u>

No exercício de 2019, incorreu em despesas bancárias adicionais pela abertura e análise do dossiê relativo a contratação do empréstimo bancário referida na Nota 16.

**23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS**

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

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

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Remuneração dos órgãos sociais	50 157,22	48 964,81
Remuneração do pessoal	66 031,94	53 967,11
Ganhanças de Bilhões	0,00	0,00
	<u>116 189,16</u>	<u>102 931,92</u>

Em Dezembro de 2020 a Sociedade Gestora nomeou mais um membro para o Conselho de Administração, passando a contar com dois órgãos sociais remunerados.

Em 31 de Dezembro 2020 e 2019, o montante das remunerações auferidas aos membros dos órgãos sociais refere-se ao Conselho de Administração.

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

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	47 676,51	47 509,74
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	1 510,60	0,00
	<u>48 676,51</u>	<u>47 509,74</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 1.489,71 euros.

Durante o exercício de 2020 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

9 d  
Ab  
20  
O  
M

**24 - EVENTOS SUBSEQUENTES**

Entre 31 de Dezembro de 2020 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência das contas do exercício.

**25 - EVENTOS SIGNIFICATIVOS: COVID-19**

Relativamente à crise pandémica provocada pelo COVID-19, as perspetivas sociais e económicas globais foram profundamente alteradas desde que surgiu o surto do COVID-19, com o seu rápido alastramento para uma pandemia a nível mundial, no início de 2020, tendo-se registado uma profunda desaceleração, sem precedentes, da economia mundial, com impactos globais ainda por estimar.

Os desenvolvimentos da pandemia COVID-19 têm tido, por isso, um impacto significativo na saúde das pessoas e no mundo em geral, aumentando a incerteza sobre o desempenho operacional e financeiro da maioria das organizações.

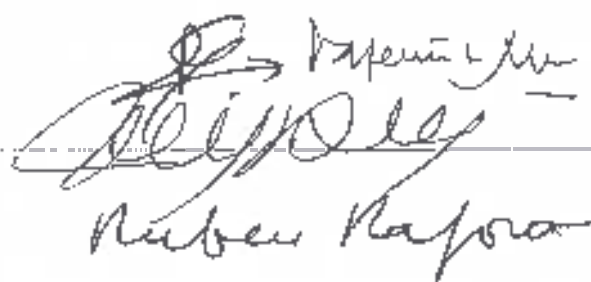
Apesar da melhoria registada no decorrer do terceiro trimestre de 2020, o surto da Covid-19 continua a impactar em todas as atividades, causando mudanças nos padrões de consumo e na forma como as pessoas interagem entre si. Vejam-se, por exemplo, as restrições implementadas no último trimestre de 2020 e o agravamento substancial que tiveram já no início de 2021.

A população começou a ser vacinada e os organismos e instituições públicas e privadas estão melhor preparados para a "nova normalidade" tendo reagido de forma rápida e eficiente aos desafios levantados no decorrer do ano passado.

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.

Pese embora o elevado grau de incerteza e insuficiente conhecimento que possamos ter quanto ao desfecho final de toda esta situação, estamos convictos que, com as medidas internas que adotámos, conseguiremos ultrapassar as dificuldades que ainda persistem.

O Conselho de Administração



Ruben Raposo

O Contabilista Certificado



21



## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO** (o Fundo), gerido pela Libertas – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (a Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 28.197.590,25 euros e um total de capital do fundo de 19.853.889,70 euros, incluindo um resultado líquido de 5.304.466,10 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração de fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO**, gerido pela Libertas – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro relativo ao período findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

#### SEDE

#### DELEGAÇÃO



### Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da abordagem de auditoria
<b>Valorização de imóveis</b>	
<p>Em 31 de dezembro de 2020, o ativo do Fundo é composto, essencialmente, por imóveis registados na rubrica "Ativos Imobiliários" no montante de 27.600.427,67 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 2020 pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis. As referidas avaliações, efetuadas com periodicidade anual, têm implícito um conjunto de pressupostos que requerem validação por parte do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo. É também necessário a definição, por parte do Conselho de Administração, dos critérios a considerar pelos peritos avaliadores de imóveis nas avaliações tendo em conta a finalidade dos respetivos imóveis.</p> <p>Tendo em conta os fatores acima descritos relativamente à subjetividade dos pressupostos utilizados nas avaliações dos imóveis do Fundo, bem como à sua dimensão e relevância na atividade do Fundo, considerámos a valorização de imóveis como matéria relevante para a nossa auditoria</p>	<p>Os procedimentos de auditoria que adotamos incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Testes aos controlos internos implementados pela Sociedade Gestora relativos à revisão dos relatórios de avaliação dos imóveis;</li><li>• Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM e da sua inclusão no Regulamento de Gestão do Fundo;</li><li>• Avaliação da independência e credibilidade dos peritos avaliadores de imóveis;</li><li>• Verificação do correto registo contabilístico da valorização dos imóveis face às avaliações obtidas;</li><li>• Obtenção dos relatórios de avaliação preparados pelos peritos avaliadores imobiliários e, numa base amostral: (i) verificação da utilização de métodos de avaliação definidos no Regulamento n.º 2/2015 da CMVM de 12 de junho; (ii) verificação se as avaliações preparadas pelos dois peritos avaliadores divergem entre si, mais de 20%; (iii) verificação se as datas dos relatórios de avaliação relevantes para a valorização dos imóveis, não distam entre si mais de trinta dias; (iv) análise da</li></ul>

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

Foram ainda revistas e analisadas as divulgações efetuadas pelo Fundo no Anexo às demonstrações financeiras relativamente aos ativos imobiliários registados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, com especial relevância para as divulgações relacionadas com a pandemia do Covid-19.

#### **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. Descreveremos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da Sociedade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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





## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

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

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

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez pelo órgão de gestão da Sociedade Gestora para o mandato de 2019 a 2020.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparamos e entregámos ao órgão de fiscalização do Fundo em 08 de março de 2021.



- 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, 08 de março de 2021

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

Registada na CMVM sob o n.º 20161443

Representada por Domingos Fernandes Cascais, ROC n.º 1265

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

CAPITAL SOCIAL: 45.000€ (NIPC 901261316 | CMVM 20161443 | SROC 125)

**SEDE:**

Edifício Atlanta II, Rua Alzambano Ferrão, n.º 10 – 6.º G  
1600-001 Lisboa - Portugal  
Tel.: +351 217 201 300 | Fax: +351 211 454 314 | lisboa@cmc125.pt

**DELEGAÇÃO**

Rua Sotório Viegas, n.º 21 – 2.º Esq. B  
6300 - 758 Guarda - Portugal  
Tel.: +351 271 221 994 | Fax: +351 271 225 489 | guarda@cmc125.pt