RELATÓRIO E CONTAS

Ano do Exercício: 2020

Fundicentro

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado





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.

antro Far



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

of h



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%. Aínda assim, este indicador é muito inferior ao observado na passada crise económicofinanceira (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 Boletem Economico 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%.

A ma



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%.

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 MM€ 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

9 pu



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

Al one



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 á 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.

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.

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,

In m



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

6 / / / / / //

Antonio Rebejo de Sousa

Ruben José Raposo

LIBERTAS - SOCIEDADE GESTONA DE ONGANISMOS DE DAVISADAD MINO QUALICITEM, SA, Anabada Especial Especiale.

Anacomor Roccio, ablado.

Oqual Socieda Socieda.

HIRRORYKYTZEN YHYDO DY DAVYSTIJARYTO IMORIETÁRIO FECHADO

210122012			2016			0.00000	-					1,230,361,01	1 5 R 121 RG		101 300 00	0.00	103 300 101	The state of	3	JI 393 60	212.55	1 10 10 10	12 501 111 GI	21321700195		500.000	000	1 000 00	900	250,885,47	25 00% 180,42	A3 E1d RIO E4	30,016
Date			2036			1 511 000 00	F 4(1) (0) (1)	21-25-86 SS 0-10				5 201 AG D	01 000 120 01		07.000 (D)	0.150	107.530.00	2	0.70	3	400000	471016133	333635030	3 Dec 200, 85		155 001 63	1. E/Od2	000	D 02	156 111 30	- R143 1D0.55	38 197 598.35	4 145 5201
	0.VISSING					CAPITAL BIT PUNCHE	Value See Duizonale	Resultation Terroriston				Nershaden Liquidae de Perlado	TOTAL DAY CAPITAL DISPLAND	ALUSTA AREATOS E PROVIDÕES	Apatementos de Unidas a Secaber	alukan Marriela	I CONTINUE OF SECTION OF THE	CONTASTOR DESCRIPTOS	Washington in gain marking mina	Compactor compactority (Page)	Outlas Confes de C. Rollins	ECIPCULATE ALE AMERICA	Administration per vecca de l'orevea	THOUSE CAUCIAN VIEW		no, proposition to the position of 119	Recent and Contents Digition	Ourse American Unfermansu	Cortor I grounds and Phonesa	Course of Library Little Office of States	דמדגו המוצגאים	TOTAL NO PASSIVO KIDD CAPITAL PRICINIDA	Poles Definite de Panacia acto
			choita			4	, 5	33				1301.60			٦	5		:		177	67 L 104	Ť	न			ŀ	6	lS.	ş				
		2019	Liquido		001121112111	Service Servic	001	26,050,217.53		100	50.5	0.00		145 50 00	2000	105 039,59		8,111.12			100442203		_		200	10000000	900	900	2613 073 04			-III 21-1 BI IL DO	7.812
3			Liquida .		2 1 1 1 1 1 1	27c1 646 1	502	27 840 421 62		3	1000	2.00		ming(a)	1.34),tm	121399.06		8 8 18		8 3 3 3	& Z				9		900	0 PG	121 574 65			31 193 (94 115	1187
DALANDO			cm/rd		9 99 99	0000000	POP	1.500 0.000 0.00			OLD.	1000		000	000	0.00				- 1	0.00								00.0			113937670	t
		0762	Model		130000	012016	107	6332 23333		000	3.00	1000		0.00	0.00	0.00					um.	-			_				00.00			8,752,178,73	
	ACHAR		Birk		10 844 613.00	1321 57 141	197	32.527.024.3H		907	3.00	007		11.1 50.1 00	10.881.03	120 880 08		00 10 20 20		- EI -	- MIN (MIN MA)				50.00	200	900	.000	28 574 63			0.00 60 20	
90			THEOLOGO	action account account	Terresta	Campacan	advantage of contra do inde.	BORRA DE PROGRAMA DE PRINCIPIO	CARTKILATITURARINURAÇING	Parentagóse sos sendos nacial	Outlaks de Protopudo	ALBERTANCE AND	904130380 30 84 H000	To admin por Residential	Class Copyride Details re-	THE DECEMBER OF THE PERSON INCOME.		DISPONIBLIDANES		Threshold they are not profession	PARTITION OF THE PARTIT				A HANN BILLIAN INDENSITION	Commence and control of	Clarot Appending a Discourage	County Transferra Acres	Total Condisipositivities of the			דודאו. וומ אנסוצימ	Total on Minners of Christope de Promosello
(Párine e in FUROS)	li		COMOG			: !:	14			:1	z		-		40111419				: :	-						: 5		25					

O'CHISPRONE MINIPARATEM

Combilian Certificials

1000 topular de nova hayon

PONDICENTED PIEDD DE DIVERTIMENTO IMPAILLIÁRIO ESCUATO.

	İ					
SIGNAL ACTION OF PERSONS		SIS.	000000	PROVEITOS E GACILIOS	188	2111
				PROVEITOS E GANKOS LUGREMTES		
	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	178.781				
	#4 %2.67 211 478 72	000000 0010000	=	TOWNS ESTIMATORS ESTIMATORS STATEMENT OF STA	ž K	5
		X =	5	ADDIMENTO DE TITULOS DE Caración Distraction broson trabal	11	5.
PERIONS UPPRIMERSELENS & ACT DOOR	Ē	K	85	Goodbox Orelation viscous a valuable. To do not include an action to be excepted extraporation.	92 p 4 25 p	40 200 E0 U
	2 3	100 100 100 100 100 100 100 100 100 100	76	ADVERSORS OF ACTOR ANIMATOR COCKRONISCOS	=	920
	GINTE GINTE	11.451 PM	21	DENDEMENTOS DE ACTIVOS NOMBOLIAS DO LAGS PROY DANHOS CÓMBENTES	15 (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4)	410
	315	8		7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	C 400 DCC 22 -	P1 000 III 1
	22					
	1128 H	242.1C(70 66.123.00		BAUTHON E CAROLLES OVERTUNAS		
	1235 VIB43	169 (418)	2 %	Carbo de compara de empara De compara de com	1,900 H3 98 1,300 H3 98	1.60A9 1.60A9
	3.3	a position				
	1.256.35	1-3115				
DOMESTICAL TRANSPORT OF THE PROPERTY OF THE PR	NEG 98	1933.00				
	5 413 406113	1300 2001	ş	REBULTADO EQUIDO DO PERÍODO 16 × e	3,80	6,00
-	28/304 E22 ×	1000 MLJ2		TDT:1.	1179 9930	25-19-100 h
	1	341		Par Below brea com	28071924	1341.33
_	- 20 MA 24	94 CSC 930 .		Browning common property of the company	3781 W330	12/03/60/21
-						

O Consulto de Asperio Corpio

- topute de de mileu Papar for

LIBURTAN - SIZULUARIS GUSTORA DE DRIGANISMOS DE INVEST. COLUTIVO, SA

An Italianda le 120 Milliador Mari, Croses Reg Gergale John, Capital Social 466,000 library 87 Orrnbanie 302 697 FtS

FONJO ESPECIAL DE INVESTIAIENTO ISIGBILIZABIO PECCOLOS FUNDICENTAS

αιενισμέταμας διο μετε υπέχου γιο νια έλεισε

HOMOS: деневиятельного повітськом DPSRAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO. KISCISSIMBATION Auberigde de erálfake zo junktywało Outroux, specific oil. Find. 20GAMENTOS Arriginas/Recobolica de uncrados de paracipação IX 547 435 10 947 108 generalism in Compact Security. .. 4 04 7 28 9 Phononico operaçãos sobre os modados do Carabo OPERAÇÕES COM ATIMOS IMUBILLÉALOS BIOLIZBIOHEN PAS All coagle de utilies en eluba inc 9.000-415 7.123 (0) Retligactus com for Combile on 71000 Adherence to great our de seria de activo pesta 1315000 1723/06 Ovince rerebinienvos de acoyos impolitários. 11 199 485 11/24/48 Superior de a transfer objetion And more enterior controller receptuals were in trials. U Deposit стиком 182 водиначанию: MILICA 25750 275 1979 Chenapper one people imple 982165 Aces glands contributed on anomalists made later. Outsity pagamental de activité i not l'effet. 3.001.500 2 SEC1015 Daniel Co 5322.86 7 175 301 6 974 714 Florence y operacing a degraph or introdition of оужнирова од сакошни им пописы HECCIKISH A TO 3 Hergan C'Arenin kont de um talen de participe da . Renin kontentato ш PARAMENTORS calambia de unibas de panyipaga : ш Plannilits openigles dissettés a le tétrito, OPERAÇÕES A PRAZO É DE DIVISAS RECURSIVENIES. January read is una merce sinder. On the read that the property desiring SACAMENTOS. чене и слове восыте ради Outsin pagamentos op a positiv diedreises Flust des operações signados de dividaомалифев де севтую совителия шесскімі Атузь Junisile repūšti s Laudinus 3,300,000 Engles mesonand s Crimo readamento correran a 956 5 333 459 Ibb V 555 (40) PAGAMENTOS Improminer contailes 1 990 000 2 000 PFO Parka degran 180,566 210,263 Compare deprision 15 654 la seb leno desedures de dupto seo hocalmia 207.45 124 866 Ішроти с шал Олгот разителизируствой -street H105-H1 2 (85 555) Florenches uper spires de gestión construe 6:47:473 3 (5) 85[1 1984983 Seldo dea (вижна инсестира de рессию (1976-429) 9 301 897 Disposibilidado no inten do pencan-1404-50 341 AS Disper teleboler ne den de perecio 1,464,478

O Goodalliga Geoffice la

Auber Rafor Phagua extra

Dezembro 2020

PUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO



Anexo às Demonstrações Financeiras

Indice

	TA INTRODUTÓRU
B43	SES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILISTICAS3
1-	AVALIAÇÕES7
2-	CAPITAL DO FUNDO8
3 -	INVENTÁRIOS9
7 -	DISPONIBILIDADES
8 -	DEVELORES POR RENDAS VENCIDAS
10 -	GARANTIAS PRESTADAS
11 -	AJUSTAMENTOS POR DIVIDAS A RECEBER
12 -	1MPOSTOS E TAXAS
13 -	RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS14
14 -	CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS15
15 -	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO
16 -	CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS
17 -	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS
18 -	JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS18
19 -	COMISSÕES18
20 -	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS
21 -	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS19
22 -	OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES
23 -	OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS20
24 -	EVENTOS SUBSEQUENTES21
25 -	EVENTOS SIGNIFICATIVOS: COVID-19

Fundo Fundicentro 🛭

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Investimento Imphiliário Fechado FUNDICENTRO (Pundo), foi autoridado por deliberação do Conselho Diretivo da Conussão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), em 30 de Ontubro de 2001, tendo iniciado a sua atividade em 4 de Dezembro de 2001.

Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliária Fuchado tematinido por substrição particular, protrogável inicialmente por prazos sonessivos de tinco acos a partir de 2 de Novembro de 2011, protrogável por particulas compreendidos entre pelo metans um e o máximo do 5 anos, desde que aprovado pelos participantes e pela CMVM. Em deliberação da Assembleia de Participantes de 25 de novembro do 2020, foi por esta aprovado protrogar a duração do Pundo até 5 de junho 6s 2023,

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

Nos sertoos da Lei e Regulamento de Gestão do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de auvos anobilidads legalmente autorizados.

O Fundo é administrado, gerido e representado, desde Dezembro de 2010, palo Fibertas – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colorivo, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depósito) asseguradas pela Caixa Coral de Depósitos S.A.

Asteriormeno, o Fundo era gerido pela Pundimo – Sociedade Gestora de Fundas de Invescimento Imphiliário, S.A.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida en Plano Contabilistico dos Organismos de Envestimento Colutivo (OTC). As notas coja nomeração se encontre ausente, não são aplicáveis no a sua apresentação cão é relevante para a leitura das demonstracións fromoviras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO É PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILISTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas cam hasi nos registos contribilisticos do OIC, mantidos de acordo com o Plano do Corras dos Organismos de Investimento Colcuva, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliános, e regulamentação complementar umindo por esta entidade.

a) Especialização de exercícios

O OIO regista os seus proveitos e testos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos á medida que são gerados, independentemento do momento do seu recebimiento ou pagamento.

b) Comissões

Comissões de Gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fondo, a tímbo de remmeração dos serviços de genzo do seu parrimónio que lhe são prestados pela Sociedade Gestora.

14

โมโกษา โนกdicentro ใ

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada mensalmente subre o ativo total do Fundo. Até ao montante de 40.000.000 euros é aplitada a percentagam do 0,545% (taxa nominal, a que corresponde uma cumissão mensal do 0,045%). Para além desse montante a taxa de comissão de gestão é de 0,06% cobrada mensalmente (a que corresponde uma comissão mensal do 0,005%) calculada distinamente. As contissões são registadas na rubtica "Comissões" (Notas 16 e 19).

ii) Comissão de depósito

As contissões de depósito constituem um encargo do Fundo, a tículo do tumunciação dos serviços que fae são prestados pelo dupositário.

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

c) Advos imobiliácios

As Regras de periodicidade da avaliação e valorização de imóveis são definidas pelo exporto no atr.º 144º do Regime Geral das Organismos de Investimento Coletivo, tal como se passa a descreven

- 1 A avaliação dos imóveis deve ser realizada por, pelo menos, dois paritos avaliadores nas seguintes situações:
- a) Com uma periodicidade mínima de 12 meses, qu, no esso dos organismos de investimento imphiliário abertos,
- com a periodicidade correspondente à periodicidade do tisgate, se esta foi infector aquelat
- b) Prevramente á sua amuisição o alienação, não podemdo a data de referência da avaliação do imovel ser superior
- a seis mases relativamente à data do contrato em que é figado o prego da mansação;
- c) Sempre que ocorram circunstáncias suscertiveis de induzir alterações significativas do valor do intóvel, remeadamente a alteração da elassificação do solo;
- d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma anecualdura itão superior a seis meses, relativamente à data do malização do aumento ou redução;
- e) Previamente à l'us\(\frac{\pi}{a}\) e cis\(\frac{\pi}{a}\) de organismos de investimento imobili\(\frac{\pi}{a}\) io, caso a última avaliza\(\frac{\pi}{a}\) dos im\(\frac{\pi}{a}\) ele integrem os respetivos patrim\(\frac{\pi}{a}\) ninha sido realizada h\(\frac{\pi}{a}\) mais de seis meses relativamente \(\frac{\pi}{a}\) data de produção de cérios da l'us\(\frac{\pi}{a}\).
- f) Prevismente à liquidação em espécie de organismos de investimento colcuvo, 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 infeio do projeto,

- O) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorrum circunstáccias suficetiveis de induzir alterações significativas no valur do intóvel;
- e) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência inflatina de três meses.



- 3 Os projetos de reabilitação e as obras do melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significante o fuem sujeitas ao regime aplicavel aos projetos de construção.
- 4 Sem prejuizo do disposto na alínea d) do n.º 5, os imóvois sún valotizados pela media simple. dos valores acribados polos dos potins avaliadores de imóveis.
- 5 Caso os valores atribuídos difiram entre si em mins de 20 / prot., por referência ao valor menor, o unovel em casas é novemente avaliado por um carceiro perim avaliados de icadveis.
- 6 Sempre que ocorra uma rerceira avaliação, o imóvel é valorizado pola média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceita avaliação esso corresponda à média das anteriores.
- 7 Em demogação do disposto no n.º 4, os imáveis são valorizados pelo respectivo custo de aquisição, desde o momento um que passam a integrar o patrimônio do organismo de investimento coletivo e até que oporta uma avaliação exigada de acordo com o previsto nos nºs1 e 2.
- 8 São definidos por regulamento da CMVM:
- a) Os critérios, métodos e normas técnicas de avaliação dos imóveis;
- a) As condições de divulgação dos relatórios do avaliação, bem como do seu envio à CMVM;
- ς) Ο montante significativo de olnas de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis; e
- Δ) Regras específicas de valorização para os projetos de construção.

Durante o período findo a 31 de dezumbro do 2020, procedeu-se à reavahação dos imoveis.

As mais ou menos-valias que cesultant de ajustamente do custo dos imóveis so sou valor reavalizdo são reconhecidas nas rubricas "Ganhos e Purdos um Operações Pinanceiras e Valores Impólitários — Em ativos impólitários" de demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas "Mais valias" e "Menos-valias" do ativo.

As mais ou menos valias garadas na alienação de imóseis são ceflendas na demonstração dos resultados do exameleio em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na difurenza 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 liquido do património da Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das móricas do Capital do Pando, nomeadamente, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados unansitados, resultados distribuidos e resultados fiquido do exermídio.

Dado tratar-se de um Fot do Sechado, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital do Fondo. O valor do subscrição das unidades de participação resultantes do sumento de capital, correspondesá an junço em vagor no dia de lievidação do pudido do subscrição.

AS

Igualettente por se tratar de um Fundo Fechado, só incorrerão resgates em caso de deliberação de redução de espiral ou de oposição de alguns participantes face a situações de prorrogação do prato do Fando. O valor de coembolao das unidades de participação será calculado nom base no propo em vigor no dia em que o resgate seja solicitado, com exceção dos casos de oposição á prorrogação do prazo do Fundo, em que será considerado o valor da unidade de participação na data em que termine o purindo do dutação inicial do Tundo, como se esse prazo não fivesse sido prorrogado.

e) Taxa de sopervisão.

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

f) Distribulção de resultados

De atxinto com o Regulamento de Gestão de Pundo, a política de aplicação dos readimentos prívilegia a distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

A distribuição de rendimentos incide sobre parte dos proveitos liquidos correntes, dedezidos dos encurgos gurais de gestão e accescidos ou diminuídos, consontre o caso, dos saldos das temas de regulatização de cendimentos respeirantes a execuícios anteriores a da resolucidos transitudos.

A periodicidade da distribuição de rendimentos é mimestra). Em cada tranestra, os rendimentos a distribuia secão iguais á percentagem dos resultados elegíonas garados dafinida em Assembleia de Participantes convocada para o efeiro.

Os resultados serão afetados a cada paracipante considerando o respetivo número de unidades de paracipação de que soja rimbro.

g) Ajustamentos para rendas veneldas

Os ajustamentos para rendas destinam-se a fazer face aos tiscos de incomprimento, sondo calculadas tendo por lase a expertativa de recebimento.

Os ajustamentos de contas a munhor são apresentadas nas rubricas "Ajustamentos de dividas a narebor" do passivo.

1-**AVALIAÇÕES**

Pari 31 de Degembro de 2020 as avaliações dos imáveis cian a seguinte composição:

1MÓVETS	Area (ns2)	Yalor do imóvel	Média des subres de	Valia Porêncio
	(122)	1100-63	acattagān <u>t</u>	
PERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS				
Prédio Urbano Ber Sea Fore 10	3 569	3,436,413	5,436,415	
Prédia Urbana Brojce	38 040	6 958 123	6 938 125	
Prédio Urbano Mont. Persito Just. I	5015	242 175	242 175	
Poedia Uchano Mont. Parame Ura 15	' 2111	62.763	62.763	
Paváin Utlano Mont. Persias Lee 16	4R5	30.031	56 631	
Predia Urbano Mont. Petero Lot. 2	3 587	259 744	3119 744	
Nédan Udisana Manu Peterica Lat 24	. 930	122 200	[22, 200	
Pr&lin Orleana Mann, Pereira Lar 25	- 100	J22 B25	122 825	
Présza Dilbana Mant, Petetro Jul 26	2 1 (0	207 000	207 000	
Prácza Dilbana Mont. Perefro Lat 27 %	2.050	201 513	204.513	
Précia I Massi Mant, Perefra dat 28	7.000	210 450	210 450	
Précio Delació Ment. Parafra Lat. 29	2 000	210,450	210 450	
Préside Debasse Monte Persona Lait, "i	3.230	211 388	211 288	
Prádisci Delamici Monti. Persona Lait 501	2 000	210,450	210 450	
Pri Per Debarro Ment, Percina Lat 51	3 609	202 125	262 (25	
Priding Chama Mont. Province Lat. 52	.! 789	253 250	260 250	
Prádio Urbano Mont. Perciro Cor. 4	3.313	233.788	233 700	
Prádio Urbano Mont. Perciro Cor. 5	7.411	213 156	213 136	
Prádio Urinano Mont. Perdito f.or. 7	3.412	273,925	276 925	
rádio Urazno Passero Ribertinho Loce 10	337	234,588	224,6190	
rédio Crisado Passero Ribertinho Lote II	337	234,988	224 660	
Prédio Urazno Ensseio Ributinho Loce 12	337	224 500	224 600	
rédio Erbano Posseio Riburinho Lote 13	387	373 500	378 300	
rédio Urbaco Posselo Ribeirinho Loce 11	387	378 500	378 5000	
Prédio Urbaco Posseo Ribeitinho Lote 15	387	378 500	378 300	
Addin Limaso Passesi Riberathio Jake 15	387	378 500	378 500	
rédio Legare - Possezo Kaledonho Love 17	387	379,580	378 300	
Prédice Larama o Passesa Relactriulus Laste 3	287	221 986	224,600	
Prédice Largue - Passe a Rubermulos Loro 4	387	221 500	224 600	
Pristin Lafracia Posso a Rubernulus Loco S	387	224 508	224,600	
Prédice Crémons Posse et Robertoulos Loros &	387	224,588	224,600	
hidir. Crimes Posser, Ribarrulus Lord 7	2 987	2.24 500	224,660	
Wildin Urbana Pagana Ribaraha Lore S	7 367	224 500	224 61.0	
rédio Urbano Passeo Ribeirinho Lote ?	785	7.24 500	224 61.0	
Sulmotal		19 #05 782	19 886 782	
TERRENOS URBANIZADAS ARRENDADAS	I			
Prédio Urbano Mora, Perdiro Lor 13	1 1 657	615,896	318.955	
- Subnotal		618 896	AUR HJA	
CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS				
Prédio Difanto Moct. Pereiro Lot 12	1 657	6 5 504	516 604	
redio Eruano Benfica Norin Fistados Ente 3 - 36 C	63	293,700	295 700	
rédio Erleno Benfica North Estàllo Ente 3 - 26 J	=2	222 050	225 030	
hédro Indam, Benfica North Issaidan Ente 5 / 56 / K	42	125 926	125 920	
récht - Bréanne Benfau North Establis Lote 6 - 66 - 1.	146	270 080	370 080	
richi - Brhama denfara Norra Haringa Late 4 - A	25	33 500	BB 500	
rédir-Balance Berdieu North Fatárica Late 4 - d	0.5	195 900	195 900	
widio Ribano Berdina Ninto Escarco Late 4 / C	46	142-050	112 030	
nidio Urbano Berdica Nanto Escár o Late 4 - 13	66	195 998	195,900	
nidio Urbano Bestica Nacio Escale o Late 4 - E	25	88 500	88,550	
rédin Urbano RenBes Neue Estados Lute 4 - ER	15	2) 488	21 4050	
ridio Urbano Benfier Nova Bezadio Lure 4 - ES	.,	20,048	20 940	
9u bitotal		2 354 544	2.384.544	

[MÓVEIS	Área (m²)	Valur du irniwel	Média dos valores de evoliação	Valio Poiêncint
CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ABRENDADAS (transporte)		2 384 544	2 384 544	1,
Profile Urbano Benfier, Neve Estadio Lote 4 (412)	17	JS 565	15 602	1,
Profile Grane Benfier Neve Estado Late 4 - FG	15	.8 125	.5 123	1.
Profito Hranes Beatles, Nove Egyides Larg 4 - Eff	15	.3 125	-5 125	0.
Prédio Urbano Penfer Nave Exadio Lors 4 - 11	.3	14,640	11 640	1,
Prédio Urbany Benfica Nove Estado Lote 4 - LJ	1.5	15 215	15 215	1)
Prédio Urbano, Benfica Novu Estacio Lote 4 - EM	17	14,515	11.515	1)
Prédio Urbane Beafica Novo Estado Lore 4 - EO	1.5	13 125	15 126	1)
Prédio Urbano Beafica Novo Estadio Lore 4 - EP	د: ا	14.555	14 565	13
Prédic Urbanu Beafica Nova Estado Lore 4 - 20	14	14.990	14 956	1:
Prédic Urbana Beafica Nova Estado Lose 4 #871	1 :2	14 440	14 448	I:
Prédic Uthons Bestica Nova Estado (note 4 - EU)	1.8	14,625	14 515	II
Frédin Usbana Berfier Nova Fisialio Lote 4 - 15V	18	1., 825	13 925	II
Peauta Orbana Besties Nova Estados Lace 4 - 178	16	15 490	15.490	II
Public Udena Bestica Novo Ustado Lake 4 - UX	17	15.723	13,725	II
Public Orlano Unider Novo Haddio Loca 4 - EV	13	14,390	14 590	:1
Publica Unibarica Bendieri Novo Pistodos Lose 4 - HZ	12	14,363	14 365	:1
Prédict Colores Benefico Novo Estado Lase 4 - FA	12	14 450	14 499	:1
Prédix Latrago Berefra Novo Latebre Lore 4 - FC	1.0	15,300	15 Vill	b
Prédon Lehazon Bentuar Novor Hatakha Trans 4 - FD	15	15 075	19.075	a
Prédoct, rhans dentem Novo Emblin Loro 4 - FE	15	15 125	18 125	5
Pridio Drhamo Bouties, Nesso Estádio Lung 4 - FF	14	14 940	14,940	5
Prádio Cremo Bogista Neso Estádio Core 4 - EG	12	14,600	14 600	5
Prédio Uranno Benfier, Novo Estádio Late 6 - A	286	492.518	499.313	0
Prédic Démos Boufes, Nove Esgério Cara é - B	147	295 369	295 369	0
Problin Crimne Beating Never Egyides Core 6 - Q	98	207 684	207 684	0
Prédio Urbano Bratica Nevo Espidio Lore 6 - D	259	287,284	387 284	0
Prédio Urbino Benfes Novo Essido Lore 8 - BG	10	25,900	15 900	U
Prádio Urbano Brafica Novo Estádio Lore 12 N	22	C94 110	594 110	Ú
Prédio Urbano Bunfica Novo Estácio Lore 12 U	21	283 856	298 836	Ô
Prédin Urbano Benfica Nova Estácio Lote 12 AJ	42	1.305.300	1,308,220	- 0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12 - AN	30	766 651	706.631	1)
Subtotal		4 790 207	4 790 207	0
Total		27 600 428	27 600 428	0

2 - CAPITAL DO FUNDO

O espiral do Fundo é de 4.517 000 Euros, a que correspondem 4.517 unidades de participação no valor unitâno de 1.000 Euros.

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

	No irsido			Distribuição		Bisuliados	Notio
Descoo	Salda em	Subscripces	Respates	de	Оштот	2270110007	Saklo en
	31.12.2019	•		Resolutions	424	Period In	31 12 3020
Valoritisse	4.919.00	i)					4 517 999
Diterang. em subs. resgues	17 593 43	š					17 593 43k
Resultados distribucidos							
Resultados acumulados	25,353,39	3			1,200,259		27/525 862
Resultados do patiodo	1 270 28	9			-1 270 269	5 304 466	3,304,466
	14 549 42	4				5 304 465	19 353 B90
Nº Du dados de partuipação	4.50	7		3			4 517
Value gembala Barnaisções	3 221,036	y					4 305 3708

Fundo Fund centre



INVENTÁRIOS 3-

Em 31 de Dezembro de 2020 esta rebtica tem a seguinte composição:

imávtis	6eea 0a2j	Const Activity2a	Date Avail.	Video Aral.	Dat 4.4.1	Vaan Asul. 1 2	Value do Indoa	Média des rafaces de profesições	Altigentier
TERRENOS HRIMNIZADOS NÃO ARRENDADOS									
Frida O Auru Berifas Lota 1 I	150	2,789,247	217 572120	5,427,920	21/10/2021	\$ 445 (44)	259661	5.436 -15	2 1071
FirMu Of one Big at	78 Q 41	37975 -	227 (7802)	2 85 FEEL	27/10/2001	1000 20	6,355,25	C 1/26 123	757. 4
Frails Ocuse Alara, Pescas-Lin	5 (113		2271078189	225 662		255 GEF	2-2179	5/3 175	11: 1
Aralia Mazara Alam, Pascari Da Ta	1200		100,47500			6 (10%)	30,50	140,000	12.8
zoniał, śwar Kara Pewerdan to	141		30/02/99		25740/2025	71.366	30.653	30,001	- 1 1
Provided Charack Cont. Provided Add. 2	2.487		21/ 1/2000		23/10/2021	71 WF	5670	202 4	42.5
7 tada lahari Yanni Pulawi lan 24	100		22/11/2020			.28 VED	125 211	122.244	28.9
Pitras Eshago Nore Texas La 25	1 1100		22/11/2000		25/11/21/21	.25 150	122.425	122 825	24.9
Vites Celes (North Person) (4/26	2	1,0,901				20,1000	(31, 66)	514 1004	14.17
Prima Coloma More Personal of 19 Nemia Pala da Maria Personal and 26	2095	920 001	20/14/2006 20/14/2006		29/10/2020	20,000	210 170	315 / W	46 9 15 1:
Printe Bilance Man . Emerge 1-126	100		21/14/2iGF		23/16/0530 23/16/2031	7 1000	210 491	210 -40	15.10
Politica Erbano Mines - Farano Las - T	118		21/14/DCE		23/11/2001	21.4 675	211 133	210 988	22.7
Policy Entrany Older: Para no Los ()	1144		23/10/2000		25/10/2720	27,142	210.480	21:420	15.15
Profes Cabarro Ofrica: Professor (2)	3144	201001		2414.2	25/10/23/81	201775	06.0%	360,106	4.
Peda Pilma Shari Barra, an U	156	166.416			27/11/2100	265125	801.770	20120	25.9
P. Charlistan Dist. Per in Control	17/0	303,430			21/11/2000	275 455	42.76	227 116	21.7
Vida-Bilan Mar. Zuranol.a. A	1422		23/19/2000	207.533		2:54:3	213 134	211 150	42.4
Middle Entrang Older: Atmorre Let:	3.412	252,675	21/10/2000	276-550		227.222	256,025	219165	12.7
Pittle Orbano Process (observato Spic (s)	267	281 61-			25/07/100	()) 441	114 400	271124	4.1
Yed o this property of the color of the control	760		23/10/2001	215 +61	9/67/140	733432	234400	9100	41
Ardan daharan Program Referencia en esta	161		25/10/50/1	215.961		7)) 442	334 (0.00)	271014	41
Aé Lu Shibang Powen Bileng Lu Sate L'	11-1	155 715	_	776 791		141133	278-944	279 500	30.2
Prist of History Parks of Rabative I and the	3112	296726			22/12/3281	391333	278 //44	275 612	11.2
Yoth Distance and Repair to Loss 15	787	395 726			217 (1/218)	191 233	77E 300	719.500	.50
Probe Digray have a Righteria with 10	70	790 (79			127 178100	341211	205,900	J14-16	1.4
Airha Thanachasan Arenacha Tara La	10.1	145 113	75/05/07/1		30, (200)	Territor	174, 300	719.703	4.3
Add Charle Zowanikowa L. Luccia	10.7		27/10/2020		237 1/3/84	255 434	224 /449	224 (60)	- 0
NAME Ornary Taxon Brousehollyso-	יווי	221477	25/10/2531		22/11/2420	275 (11)	224 (44)	234 660	- 0
make Usaure Tamov discrepto Laxu3	357	221422	25/10/2001		2271372020	295 433	224 (400	22-710	41
roth Usains James diproper Live 6	397	221407	25/10/23/20		10000300	244 4 61	224 049	22 - 614	- 11
unia libura seema dueranta turni	397	220.407			21/ (200)	255,000	224 (496)	22 (663)	- 11
Sale, Helsen Tasane Than oth, London	14-	231412			sty azman	255, 691	334 600	23-003	4.1
Construit Constr	197	231417	25/11/2531	215 July		255 651	204 (44)	224 003	
Schmid.		17 855 987		29 505 381		20 100 265	12 886 763 (1990.3
TERREN OF ORBANIZADAS ARRENDADAS									
grafia Colongo A cont. Perspect on La	1,547	011544	25/072980	46.11705	2009/00/2019	351 541	F 18 30.4	6.4955	2.23
Schiller,		41 544		A#J 292	I	496 900	411.886	600,006	287.2
CONTRUÇÕES AGABADAS NÃO ARRENDADAS									
Norm Court Moral Positivi Let 12	1 557	417 27 1	ZV J. 2001	100	2270472/00	45-991	C0 64	506,604	1977
Vissor Urbano Berand News I made Loss 5 36 E	- 43	144 11-	237.5 2181	279 3441	23/10/2001	3483 (464	251000	235 34	0.15.2
Stead Union: Denies News Limite Lasers [26]	2.2	157 351	23/11/23/0	254,000	20/10/2003	256 (90)	225 000	725 (51	57.1
ya jiril, glasa Bayla - Share Family vyancia - Su K	1 1	09.424	297 1 3140	12) 503	470.7500	1755 7400	77 (2)	127423	521
Section Indiana (Benfin, Street Estado Face Section 1)	Pin	720,593	37/17/2000	153,466	21/10/200E	360.740	121,006	720,000	215
Colle Delata e Berefet, Nove Buralty Face 4 (1)	25	5- 991	27/ 5/2120	III 1140	2371472bGE	14-200	13500	46 503	331
SZIN Lidean Ilkruzz Xove Hutálik Ilvis, A., III	96	125,900	23/10/2320	190,700	2171072/CL	200 101	199 966	105 524	57.1
Stein Erhand Herber, Novo ErnSalo Lvick 4 11 C	26	911.961	227/17/2030	141141	23/10/2002	141100	142161	142751	21.2
Strip Orbino Perfections beliefe (1955.4 D)	06	1.75 900	127/17/2000	191 (0.0)	207000000	2011/00	135,900	149521	54.1
Sedia Palmas Ber Con Serv Basalis Long Co. C.	- N	77.400	97/32800	PA 114	20/10/2003	56.000	1870	49,530	151
Workfalmortka Co. N. e. Pstalkoloro 4 (1)R	15	14,400	21/17/9120	26,660	21/10/2005	21.000	21.400	21 43 1	7.4
226 Billa o likel zeNesa Betalla lanz 4 - 15 -	125		22/12/2020		23/10/2005	21,000	53.640	21247	2.5
Stille Orbital Bud to Sons British Late 4 (1.15)	19.	5,000	2271272420	15 211	20/10/00%	16,050	19 665	17 857	7.8
Ridio Urbino Perifici Sera babilio Lora 4 (IRC)	lo-	K-1111	27711/2001	11371	20/10/2020	17 (000)	19.105	19179	7.1
Selia Bahwa Berfus Neza Escaña ba esta 111	1.	8,900	20/02/99	1.651	20210/2000	15,300	7.175	15, 25	7.
Alfa Bilano Herfor Nove Detaile Lace 4 (11)	111	6.000	21/11/20%	1560	21710/5100	15 (49)	14.040	1- 543	(
Man Billiam Rest to Gora BisSin Live 4 [19]	12	j. ijimi	227/17/2020	15 120	21/10/2102	10.500	:52:8	13-205	7.2
Millio Bilbano Pechas Nava Bilbasa Live (191	15.	E100	21711/2000	13,731	59/10/0001	15,300	145.5	14.50 x	4.5
ridus Britaine Briotics (Anno Espiran Loss 4 - 120)	15		27/11/2/07	14350	29/10/1021	15,300	17 125	15 125	
red o Orbano Penéra Záros Está in Daes 4 - EP	12		73719173135	1,1153	29/10/2021	15 300	17666	1: 555	0.1
éto Ildan derfor Stan Frééix brest (12)	14		20/10/2020		27/10/2021	15,000	11550	14 350	-,1
elle Still ann Benfan Woard Prischloftene (f. 1916)	12	6.000	21/19/2009	15,585	27/10/2152	15,500	14.440	14 440	4.
Ada - Orbano Realter Novo Dedelo Lanc 4 - 1.11	12	1.000	21710/2605	1,7,535	\$37110,000.1	15,500	1-000	14 505	4.0
Wilhord Habaria National Bridging Later 4 11 V	I E	£ 1441	23710/2600	15,277	29/10/01/20	16,560	15 825	15 425	71
hodio Jubano Besers 74-yos budian Love 4 - 1.4	Is.	8,000	2071972000	19,272	29/10/2020	15 (%)	15.1%	15 [41	
Seel to International Section 11 - Figure 1 and 1 - 1 2	17	E 014+	23/16/2001	19 15:	20000000	0.130	15705	15.225	7.
	- 11	F.006	21/10/2020	15,000	27/10/2021	15,300	202 [14,520	4.5
Nélo Shkam BeaSar Noon Estidio Late 1, 115					25/11/00223	15,3140	1-255	14 355	4.0
	12	Links	23 14/2s GE	12.435	E2-110-F22				
NR - Final Addition November 2014 August 197	12		31 (1/2) CT		25/10/21/21	15,300	14 49%	14.430	0.6
vich of Albama Bradia (Marca Bearlin Late 1), 1197 high of History Bradia (Morra Bradia), Late 4 - 177 high of History Bradia (Morra Bradia), Lore 4 - 177, high of Jermy Pendia (Morra Bradia), 1984 4 - 17,		\$100			-				2.

HEÓVEIS	Á243 (m2)	Causi Aquiliçõs	Dauskyal, t	Valor Apal."	Daniel Avril 2	Valo: Aval. 2	Valor co Irabid	Aldebades selmovás jes naján	Applianceror
, CONTRUÇÕES ACADADAS NÃO ARRENDADAS (MARQUIN)		1 845 934		2 557 547	7.277.5	2,151,070	1634 307	2 664 309	810 834
Pháite Usaire Barres Nove Parabe Crix 4 15 D	13	4 700	25/10/2180	14,650	27 10 000	[5 still	15.175	(5.07)	1979
Imble Occurs Borner, Nove Idealis Last 4 111	15	X-F61	227072380	1359	21 10 100	16, 300	15125	18 1.21	7.125
Product Change Perifical Site of partition are extended.	12	X-FF1	22/07/2001	1.361	21/10/3020	15,300	14 (44)	14 ,000	6.50
Fréde 1 Marco Benfoy Nove 1 State Grass 1 St	12	34700	21/35/2130	1500	21/16/2000	15.300	14.241	14 6 6 1	0.664
Frédorf Contribution Notes Database Consider A	2%	305,552	22/35/218	476 440	23/11/2301	90,930	200 514	206 apx	$1^{9} \pm 400$
Trible Chair Herica Napo Jaroka Log 6 11	1-0	[28, 40]	23/00/8189	29; 4FE	20/10/2060	293,250	215,3001	235 300	[61.570]
7/5de Offices Berling North Finishio Unit 6 1 C	150	190 (30)	2000/3980	215 (25	23/10/2003	208,080	26,585	20 644	110,353
Cortain Catorin Region Secret Special Gray 6 (1)	200	5840	237 (2800)	19 (1755)	15710/2021	30,000	207,235	APT 25-	191.01
See Cl Southerfor Secul State to #8, 165	li lii	27.56	21/ 0/3081	15700	21/hy/2rct	16,940	15,340	15,900	5,566
Fresh Lither Heafas Stand Middle Love Lie N	21	394.945	25/10/3189	005,000	21/10/04/05	50,610	ON STO	col Hin	48 415
Trade Citizan Berlad Norwith Shelved 12 C	21	148,337	22/08/25@	255 612	27/07/08	252,680	299, 450	104 054	150, 400
After Colore Perfor Nove Builde Lett (C. A)	:	005, 70	(77/12/80%)	1041401	25/10/303	1201.50	1.905.739	205,590	681 (22)
Age put show the fire Seventh some time (* 1882)	- 76	264.197	21) 379(3)	251.51	25/16/2000	32.670	796451	700,651	550,1939
\$1[m=b]		7.267.994		4414.914		4,664,956	4,320,452	4.311.442	104 447
Taul		22,317,053		27 190 193		88 128 807	27 600 748	J 1914 222	4 rs1 m/s

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

No final do exercício de 2016, foi constituido o direito de usufrato (gestão e utilização temporária), a favor da Santa Casa da Misericórdia e da Junta de Preguesia de São Domingos de Bentica, sobte dois terrecos do Fundo, a saher, o Lote 10 da Urbanização Sel e o Lote 12 da Urbanização Benfica Stadium. O diento de usufroto foi consultaido por um período de dois anos, podendo, no entanto, ser denunciado a tado a tempo pela Fundo, com anteredéncia minimo de trés meses.

Em 2018, o direiro de asufrao para o Loto 10 foi prorragado até 29 de Dexembro de 2020, e para o Loto 12 toi dado como terminado em 9 de Fevereiro de 2018.

Com base nas reavalizades e alienações veriticadas durante os exercícios de 2020 e 2019 apresentamos o quadro das valias aptiradas:

		2020	2019
Perdos e Ganhos em Ativos Imo	biliános		
Perdas			
Α.	fenos-valias porenciais	762 923	1 179 352
2.	fenos Valias eferivas	533 359	97.565
		1 296 282	1 276 917
Ganhos			
y	tais-valias portaicas	5 923 006	2 954 786
λ	lais-valias efictivas	1 034 060	876 21 5
		6 987 066	3.783.901
		5 560 784	2 504 084

7 DISPONIBILIDADES

O movimento experido nas rabricas de disposibilidades durante os exercícios úndos em 31 de Dependoro de 2020 e 2019 foi o seguinte:

	202	9)
Desarição	31/12/2019	31/12/2020
Depósitos à Ordon	1 404 478	340 395
Ωτρόφίρος 4 Ρόχλο 	1 404 478	340,395

8 - DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

A rubrica de Devedores por rendas veneidas é comprisez da seguinte forma-

	3030	2019
Devedores por rendas venadas	110,500	107 500
	110,500	107,500

De arombo rom os comestos de arrendamento para fina idea habitacionais celebradas em 29 de Outubro de 2015 com a EUSES & TANUS, Eda, e)CF Portugal, Eda., o Fundo integra dois imóveis attendados com renda mensal (cada imóvei) de 3.750 euros.

Em 2019, encontram-su em divida 107 500 euros (53 750 euros para cada imóvel), o que representa mora de 15 meses de renda para cada imóvel, situação que consubstancia um incumprimento significativo, tando sido recombicado um ajustamento para dividas a receber de 107 500 euros em 2018 (NOTA 11).

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

Em Julho de 2018 os inquilmos dos dois imóveis procederam à entrega das chaves dos armazêns, sendo que o fundo suspenden o emissão das faturas de tenda a partir desse momento.

10 - GARANTTAS PRESTADAS

Os valores das dívidas a reretiras embertas por garancias reads prestadas pelo Fundo, 2 51 de Dezembro de 20 são contorme segue:

0 11

Sundo Frindicentro

Rubpier	Valor	Garandas pressadas		Garandas prestadas	
		Neoresi	Valor		
Empréstimo obtedos					
Caixa Geral de D e pósitos	4 310 047	Hiporess	3 000 000		
		Гарте 10 Отражындар Sinf	3 300 000		
		H:porest	12 117 795		
		Monre Pereiro	4 388 270		
		Passoo Ribantino	1 616 085		
		Benfier Lote 10	5 1 1 3 4 4 0		

11 - AJUSTAMENTOS POR DIVIDAS A RECEBER

O movimento na rubifica de ajustamentos por dividas a receber do exercício toi o seguinte:

		2	0/200	
Descrição	31/12/2019	Reforços	Reversões	31/12/2020
Ajustamento de dividas a receber	107 500			107 500
	107 500			107 500

12 - IMPOSTOS E TAXAS

Com a entrada em vigor do Dec. Lei 7/2015 de 13 de Janeiro, aplica-se desde I Julho 2016 o regime de tributação dos organismos de investimento culetivo (OIC). O imposto passou a incidir sobre as mais-valias obtidas pelos titulates de antidades de participação no momento do resgate e sobre os rendimentos distribuidos dessas unidades de participação.

À luz deste regime fiscal passou a aplicar se como regra o mánxio de cributação sá saídas em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Sugulares (IRS) ou de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC). Por outro lado, foi criada uma taxa, em sede de Imposto do Solo, incidente sobre o ativo líquido dos fundos de investimento imobiliário.

Assim, de acordo com este regime são tributados em IRC, nos termos provistos do arrigo 22º do EBF, os fundos de investimento mobilidado, fundos de investimento mobilidado e sociedades de investimento implificado que se constituam e operem de acordo com a legislação pocional:

Determinação do lucro tributável

O aputamento do lucro tributivel dos OSC corresponde ao resultado liquido do período, aporado segundo sej normas contabilísticas aplicáveis a essas entidades.

Comezdo, são excluídos da determinação do lucro tributivel dos OSC os cendimentos de capitais, predists e maisvalias, sefendos, respectivamente, nos artigos 5%, 8% e 19% do Código do TRS, exceto quando esis rendimentes provenham do entidades com residência ou domicilio em pais, território ou região sujeiro a um regune fissa

At 129

Fundo Fundicentro

4 4

claramente mais favorável emistante de lista aprovada em portaria do membro do Governo respunsavel pela átea das libanças.

Esta exclusão abrange rodos os rondimentos, realizados ou potenciais, que tentam a natureza de rendimentos de capitais, predisia ou mais-valias, incluindo, nomeadamento, as menos valias realizadas ou potenciais, os rendimentos vencidos e ainda não renebidos, os rendimentos e gastos decorrentes da aplicação do justo valor a instrumentos financeiros e imoveis que integrem o patrimônio do fundo, bem como os ganhos ou perdas associados a variações carabiais, os quais consebstanciam, por natureza, cendimentos daquelas categoras e, de acordo rece o mormación contabilisão aplicárel aos OTC, devem ser contabilizados conjuntamente com os arivos que lhos decam origem.

Nos termos do nº 3 do strigo 22º do EBF não são dixintíveis, para eleitos de determinação do lucto tributável, os gastos relacionados com os rendimentos excluidos de inbutação, bem como os gastos provistos no artigo 23º...

A do Código do IRC.

Não são dictoríveis para efeitos de determinação do Incro tributivel dos OIC, designadamente, os gastos com comissões de depósito pagas on suportadas pelos OIC, os gastos com a aquisição ou alienação de instrumentos financeiros e impostos, incluindo os encargos do mucliação e os impostos que lhes digam respeito, os gastos com despas as de condomínio, segeros, imposto immicipal 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 junos e outros encargos tinanceiros, na medida em que os capitais alheios a que respeitom se destinom a tinanciar a aquisição, manutenção ou conservação dos ativos cujos renolimentos sejam excluídos para efeitos de determinação do lucro minutável.

Não concortem para o tecro tributável os rendimentos e gastos relativos a comissões do gostân e outras comissões que revertam a favor dos OTC.

As mais valias o menos-valias resultantes da altenação de amóveis adquiridos na vigência das regras até 30 do Junho de 2015 são tributadas nos termos da redação anterior do arriga 22º do EBF, na proporção correspondente ao período de detenção daquelos ativos até áqueia data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22.º do EBF dada pelo Dec. Lei nº 7/2015, do 13 do Jantino.

Matéria Coletável

A matéria cultriavel é minida anavés da dedução ao luceo tubutável dos prejuizos fiscais, havendo-os a que não hajam ainda sido deduzidos, com micio após a aplicação do presente regime, aplicando-se o disposto do a.º1 e n º2 do artigo 52.º do Cádigo do IRC.

Taxa de IRC, detrama estadual e detrama municipal

Sobre a matéria colectivel aplica-se a raxa geral do IRC provista no nº 1 do azugo 87º do Código do IRC.

As unidades abrangidas pelo regime de iriburação dos OIC estão isentas da derrama monitipal a da durrama estadual.

Em 31 de Dezambro de 2020 a 2019, os Impostos suportados apresentant a seguinte decomposi-

-

	2020	2019
Impostos direnos:		
Imposto sobic o midinicato	177 298	n
-	177 298	
Impostos indiretos		
Intposto selo	27 479	28,680
IMI	40.054	53.774
	67.543	82 454

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 7 933,23 Euros.

A enerada 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 hanon depositário que vigorava até então. Desta forma, an momento da Comissão do gestão o da Comissão de 2000 Depositânio acreace 4% de Imposto do Solo.

RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS 13 -

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Montantes	
2020	<u>3019</u>
2 027 500	1.987.500
5 000	5 (00)
1 957 350	10.568.247
20,000	Ü
4 0/19 8.50	12 584 747
31 437	31 437
31 457	31 437
4 041 288	12 6.7 184
	2020 2 027 503 5 000 1 957 350 20 000 4 009 850 31 437 31 437

Relativamente aos Aciantamentos por venda de imóveis (Passeio Ribeirinho a Bentiez Lote 12), existem alguns contratos-promessa de venda du arivos do Fundo, cujos Adianamentos ascendem a certa de 3 763 750 toros, que denotam alguma antignidade, que têm sido objeto de dalgêncos com visto à respectiva regulativação.

De acordo com os consultores jurídicos do Fundo, não existem processos judiciais, begios ou responsabilidades a data de 31 de dezembro do 2029.

14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS

Estas tribificas reiti a seguinac decomposição:

	2020	2019
Contas de Perceitos		
Devolores par endas vendas	110,500	107 500
	110.500	107 900
Timoiros, súdos devedores:		
Caugues	2.267	2.287
Recetores efetuadas por terecitos	Ц	0
Pagarrantos antecipados	15 106	25 253
	17.595	27 540
	127 893	135 (40)

Em 31 de Desembro de 2020, a subrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de formacilores cujo pagamento foi adiatirado.

15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ACTIVO

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

	3020	2019
Destesas com custo diferido:		
Custo difendo de abvos incobdiários	63 793	2.055.713
Rendas	800	()
Signatus amedipados	593	745
Comissões de Mediação	63 288	557,400
Octas	0	1.218
	178 875	2,615,075
	128 875	2 615 075

O saldo apresentado em despesas com custo diferido relativo a construções ascende ao valor de 53.793 euros em 31 Dezembro 2020 e está relacionado com gastos com o projeto referente ao Lote 10 – Benfica.

De acordo com os procedimentos insutuidos pela Libertas, os valoses serán reconhecidos nas rubricas de Ativos Imobiliános após a obtenção dos respetivas ovaliações, que permitirão incorporar os encargos de construção incorporar polo Fundo, e postecioramente valorizar a carteira à média simples das avaliações obtidas.

A rubrica de gastos diferidos referente a comissões de mediação tera a suguiata decomposição:

4

15

15

	2020	2019
Gestos diferidos de comissões de mediaçõe:		
Comissões de mediação Fore 12 - Beafira	63,288	557 400
	63 288	557.400

16 - CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVOS

Em 51 de Desembro 2020 e 2019, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2020	2019
Comissões e outros mazigos a pagin		
Comissão de gestão	13.932	18 356
Comissão de depósito	9 001	13 034
	21954	30,391
Securi Pühlica Administrativii:		
Emposto sobre rendimento OCC	177 298	
Imposto sobre rendimento - Imp. Rezido	28	8
Outros Credores:		
Outris (1)	230 601	922 724
	408 934	922 732
Emprestimos Não Titulados.		
- Cudim Hipotoprio - CGD (2)	4.510347	71.810.047
	4.5104547	11.8101947
Adientementos par venda anóvalo		
Passelli Rabeira ko	1 993 100	2 113 100
- Bertie Novo Estadio	1 343 230	10 447 032
	3 336 330	12 590 137
	9 077 267	25 324 301

- (I) Integra, furalsmentalmente, um conjunto de dividas no âmbito da empteirada/construção em curso.
- (2) Contratos de financiamento renegociado após o prazo inicial ter terminado em 5 de dezembro de 2019.

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

-	2020	2019
Four exectores Coma Commune	185 991.36	42 579.00
Four escholes fatures em receçõe e conferência flore 4 - Bentica	3 125	14.401
Fore exclures fatures em receçõo e conferência flore 6 - Bentica	i 435	119.618
Fornecedores favares cui receção e conferência Lote 8 - Benifici	ō	20.752
Formesedores facinas em seceção e conferêndo Dote 12 - Benfior	40,860	725 295
	23' 611	922 721
()		

For Describro de 2013, o Fundo celebrou com a Caixa Geral de Depósitos, um contrato de emprestimo bancário, no valor de 31.286.600 euros, a um prazo de 5 anos, a uma expranos hominal de 4,7.5%.

Através de uma alteração su contrato de abertura de crédito com hipoteca e tiança datado de 21 de novembro de 2019, foram alteradas algumas cláusulas, designadamente, o prazo do empréstimo até 31 de describito de 2020 e a taxa de tuto para 2.75% di Buribor 12 meses.

Nos exercícios de 2020 e 2019 o Fundo Equidou parte do empréstanto, no valor de 7,500 000 curos e 2,000,000 euros respetivamente.

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

Em Novembro de 2019, o Fundo celebrou com a Caixa Geral de Depósitos, um centrato do empristimo mutuo com hipoteca e fiança, no valor de 7.500.000 curos, a um prazo de 22 meses, a uma taxa atmai corainal de 2.75% + Butilhor 12 meses. Em 31 de Dezembro de 2020 este empréstimo encontra-se totalmente amunizado.

17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVOS

Esta rubrica tem a segninte composição:

	2020	2019
Acrésamos de custos:		
Juros e Custos Equip la Diquidar	58 250	74 755
Imposto de Selo a Edquidaz	2,330	2 989
Janua CGD CVR 2020 - 7,5M	ũ	19 777
Imposto de Sdo S/Juros CCD CIR 2020±7.5M	ŋ	791
Impusto de Sdo Doc Lei 7/2015	2,449	3/254
Custos com construção iméreis	57 296	89.309
IMI	23.773	22773
Condensario	7 141	D
Outros distos a pagyr	1 377	8 975
Taxas	519	381
Readus	900	9 600
	152,934	232 585
Renáras com proveitos dižeridos		
De srivos rembiliários	6,000	0
	6,000	0
Outjos agrésidmos e diferimentos:		
Ajustamentos em opiñes s/ (móveis	uu	1 000
	0	1 000
	158 934	233 585

Os aprésmimos de gastos com consissões de mediação decompôcim-se da seguênte forma-

g At

	2020	2019
Curus de obra Gore 4 - Benfor	53 806	76 856
Curas de obra base 6 - Benfor	12 454	12 454
Cittos de obra Lote Si-Benfox	11 036	0
	57 296	39,009

18 - JUROS, CUSTOS E PROVETTOS EQUIPARADOS

Esta rubrica tent a seguinte composição:

	2020	2019
Jums e aistris equiparaciis suportados:		
Јагов стартевитов	231 195	172.4R)
Jerosmora	0	\$ 059
	231 195	178.539

19 - COMISSÕES

Esta aubitica tem a seguinte composição:

	2020	2019
fini activus ituobiliitios		
Comesão de intermediação	841 583	605 553
	841 583	605 553
Outras, de Operações comentes		
Contissão de gesiño	197 024	215 793
Concissão de depósito	5.601	13 034
Taxa de sepervisão	5 454	8,369
	211 479	237 198
	1,053,061	842 749

20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de Dezembro 2020 o 2019, a rubrica de gastos com fortectimentos e serviços extecnos apresenta a seguinto decomposição.

γď

	2020	21119
Agua	1 637	350
Ekeniddade	7.767	1.146
Seguios	1 170	1 223
Tekosmaniciones	548	149
Condominio	22 255	7.368
Conservação	3.417	14.968
Materiol de Escéliório	D	551
Reparames	25 706	81,573
Vigiliinda e Segurança	1.453	1213
Higiene e limpesa	621	7 950
Auditoán	5 166	7 995
Avaliação de Activos	14.55b	28 511
Perramentas e tirensillos	D	υ
Trabalhos Especializados	1.089	22 219
Contendoso e nororisdo	151089	5 619
A-rendamento	9.600	13 031
Publikidade e markering	5 K25	41 014
Tayas, licences e stvarts	102	3 600
Outos	< 283	3 983
	118 257	242 762

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

21 - RENDIMENTOS DE AUTVOS IMOBILIÁRIOS

Estas pubeicas têm a seguinte decomposição:

	2020	2019
Rendimentos de Activos Impódindos:		
Readmentos de Activos Emple liacios:	9 (100)	0
	\$ 000	0

Em Outubro de 2020, o Fundo celebrou um contraro de arrendamento com a Fremandemedia Portugal. SA, para arrendamento do Lore 13 do Monte Pereiro. O contrato tem a dicação de 9 rosses, podendo ser nativável.

8

19

22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas tulaticas tem a seguiere decomposição:

	2020	2019
Custos e percas correntes:		
Despesas bandidas	7 680	66 723
	7 680	66 223

No exercício de 2019, incorreu em despesas bancárias adicionais pela abamera e análise do cossica relativo a cumpração do empréssimo bancário referida na Nota 16.

23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

Divelgução das remunerações pagas pela sociedade gestora do Fundo aos trabalhadores e órgãos do conselho de administração, conforme disposto no acre n.º 2 do serigo 161º do RGOIC.

O Montante tutal das remanerações do extrafaio comúnitio, pagas pala sociedade gestora do Pundo sos seus colaboradores:

	31.12.2020	31.12.2019
Remoneração dos orgãos sociais	50 157.22	48 964.81
Remuneação do pessoal	66 03 8.94	53 967.11
G.жібарост де Відигра	0.00	0.00
	116 189.16	102 931.92

Em Dexembro de 2020 a Sociedade Gestora nomeou mais um membro para o Concelho de Administração, passando a contar com dois órgão sociais remonerados.

Em 31 de Dezembro 2020 e 2019, o montano das remunerações atribuidas aos membros dos órgãos sociais refere-se ao Conselho de Admunistração.

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

	31.12.2030	31.12.3019
Di, Fernando Amaro Valente de Almeida	17 676.51	47 509.74
Dr. Rubén José de Aleneida Marrina Rapasa	1 000.00	0.00
	48 676.51	47 509.74

A política de remuneração do Conselho de Administração da Sociadade é definida pela Comissão de Investimento e Risco, a qual inclui também o subsidio de refeição, que no periodo em análise ascendo a 1.480,71 euros.

Durante o exercício de 2020 não se verificaram atterações significativas da política de terminaração adotada.

24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2020 e a presente data não ocutretam contros factos televantes com influência das contas do exercicio.

25 - EVENTOS SIGNIFICATIVOS: COVID-19.

Relativamente à crise pandémica provocada prin COVID-19, as perspetivas sociais e econômicas globais foram profendamente alteradas desde que surgiu o surto do COVID-19, com o seu rápido slastramento para uma pandemia a nível mundial, no início de 2020, tendo-se registado uma profunda desaccieração, sem precedentes, da examemia mundial, com impactos globais ainda por estimar.

Os desenvolvamentos da pandemia COVID-19 tém tido, por isso, um impacro significativo na saúde das pessoas e no mondo em geral, acmentando a incertaxa sobre o desempenho operacional e financeiro da materia das organizações.

Apesar da melhoria registada no decorter do terceiro trimestra de 2020, o surto da Cavid-19 continua a impactar em rodas as artividades, causando mudanças nos padrões de consumo e na forma como as pessoas interagem entre sa Vejam-se, por exemplo, as restrições implementadas no último trimestre de 2020 e o agravamento substantial que tiveram já no inímio de 2021.

A população começou a ser vecinada e os organismos e instituições públicos e privadas astão melhor preparados para a "nova normalidade" tendo reagido de forma rápida e eficiente aos desalios levantados no decorrer do ano passado.

Desde o início de pandemia que procedemos à implementação de um conjunto do modidas do prevenção, mirigação, controlo o vigilância, tendo sido desenvolvidos planos de prevenção/contagência que abrangem todas áteas do Fendo.

Pese embora o elevado grao de incerteza e insuficiente conhecimento que possamos ter quanto se desfecho final de tixla esta situação, estamos convictos que, com as medidas internas que adorámos, conseguíromos ultrapassar as cificuldades que ainda persistem.

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

4-

I-undo Fundicentro



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.

CASCAIS, PÉGA MAGRO & ROQUE, SROC LDA CARROL SCICIA EL SECULIA CARROL
SEDE

Ecklos Adarta II. Nue Alexanches Persico, n.**10 - 6* (il. 1600 - 601 Lisbox - Portegal Tel. + 851 317 200 300 (Fox. - 351 211 454 314 (Inbooffisor125 pr. DELEGAÇÃO

Hud Special Vioges, n.*21 - 2*Esq. M 6300 - 758 Guesta - Portugal Tel. +251 277 223 974 | Fax. +207 271 275 607 | guesta@usc.125.px







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

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.

Os imóveis detidos em carteira pelo Fundo têm como finalidade o a construção e posterior alienação.

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.

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 Os procedimentos de auditoria que adotamos incluíram:

- 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

CASCAIS, PĒGA MAGRO & ROQUE, SROC LDA

CARRILLSOCIAL 45/804 FARC 503253 314 FORM 201/1403-0800 NJS







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 razpável 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:

CASCAIS, PEGA MAGRO & ROQUE, SROC LDA

Tel.: +254 217 208 309 | Fax: +351 211 654 314 | Tebro/Byoc125 pt.

DELEGAÇÃO

Ros Spens Virges, n." 21 - 2" Esq. 8. A300 - PSR Guarda - Portugal Tel. +351 271 223 974 | Fax. +201 271 225 497 | goodalbrock25un



- 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;
- concluimos 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 incluidas 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 ámbito 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 aínda 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, PÉGA MAGRO & ROQUE, SROC LDA

CARRIA GODIN, 41,000 E NAPO SEE PLE HA COMM. ZOSTANI CROC N







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 identificâmos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opini\u00e3o de auditoria que emitimos \u00e1 consistente com o relat\u00f3rio adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização do Fundo em 08 de março de 2021.

CASCAIS, PÉGA MAGRO & ROQUE, SROC LDA

CAPIDA SOCIAL ACIDO ETAPO NO DELLO DAME DITARRADI ONDO: U

DELEGAÇÃO

But Somo Weges, n." 21 - 2" Eng. B. 6381-156 Guerdy - Porsigni Sel. + 351 271 223 974 | Fee. + 351 271 225 497 | purchillero 125 pt







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, Pega Magro & Roque, SROC Lda.

Registada na CMVM sob o n.º 20161443

Representada por Domingos Fernandes Cascais, ROC nº 1265