

# RELATÓRIO E CONTAS

Ano do Exercício: 2019

**Fundicentro**

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

**RELATÓRIO E CONTAS 2019**  
**FUNDICENTRO - FIIF**

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

Senhores Acionistas,

No cumprimento da lei e dos Estatutos, submetemos à aprovação dos Senhores Acionistas o Relatório de Gestão da Libertas - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. respeitante ao Exercício de 2019, bem como a proposta de aplicação dos resultados obtidos nesse exercício.

## 1. ENQUADRAMENTO

A nível nacional o ano de 2019, embora positivo, registou um abrandamento económico, apresentando uma inflação de 0,3%, uma taxa de desemprego de 6,7% e um crescimento económico de 1,9%, refletindo causas interrelacionais, tais como o anúncio e a adoção de medidas protecionistas e a prevalência de elevados níveis de incerteza política, aliadas ao contexto de maturação do ciclo económico global, com reflexo no investimento e atividade industrial, assim como no abrandamento das exportações.

A nível internacional o ano ficou marcado pela guerra comercial entre os EUA e a China, pela indefinição em relação ao processo de saída do Reino Unido da União Europeia e por alterações nas lideranças políticas em alguns países europeus.

O Banco Central Europeu anunciou um novo programa de estímulos e a Fed efetuou três cortes da taxa de juro, criando condições para que diversos países emergentes reduzissem as taxas de juro. A implementação de políticas fiscais ligeiramente mais expansionistas nos EUA, na China e em alguns países Europeus, como a França e o Reino Unido, contribuiu, no entanto, para estabilizar a economia.

Assim:

- As atuais projeções para a economia portuguesa apontam para uma trajetória de desaceleração da atividade económica, de um crescimento de 2,4% em 2018, para 1,9% em 2019 e 1,7% em 2020\*.
- O PIB mundial deverá reduzir-se de 3,6% em 2018 para 2,7% em 2019 – uma das mais baixas taxas de crescimento observadas desde a crise financeira internacional – prevendo-se que recupere gradualmente nos anos seguintes. Em 2020, o PIB mundial deverá crescer 2,9%, um valor



## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

ainda assim inferior ao crescimento médio mundial da atividade observado antes da crise\*.

- Relativamente à taxa de desemprego, que continua a diminuir embora menos acentuadamente, passou de 7% em 2018, para 6,7% no 4º trimestre de 2019, prevendo-se de 5,9% em 2020\*.
- Em relação ao deficit, ele situa-se num valor próximo dos 0,1% do PIB, em linha com o objetivo estabelecido pelo governo para 2019\*.
- A dívida pública, que continua preocupante, situou-se em 249,7 mil milhões de euros no final de 2019, aumentando 600 milhões de euros em relação a 2018\*.

\*-Dados recolhidos do boletim económico do Banco de Portugal Dez2019

### 2. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Foi um ano novamente bom para o investimento imobiliário.

2019 volta a ser um ano forte para o mercado residencial. Nos dois últimos anos – 2018 e 2019 - foram transacionadas um terço das casas vendidas ao longo de toda a última década, onde os números mais representativos são o crescimento de 205% de 2014 para 2018.

No segmento comercial, atingiu-se outra vez mais de 3 mil milhões de euros em ativos imobiliários comerciais.

Observou-se ainda o incremento do volume de venda de ativos para promoção imobiliária para uso hoteleiro e para usos alternativos como são as diferentes formas de residência partilhada em regime de arrendamento e, os escritórios que tenderam a ganhar representatividade em detrimento do uso residencial que caracterizou a promoção na última década.

Para 2020, o preço da habitação vai desacelerar na maioria dos principais mercados europeus, o que se explica pelo facto do imobiliário estar a entrar, também, numa fase mais madura de recuperação da crise financeira, mas, sobretudo, pela redução do turismo por força do surto infeccioso que se alastra pelo mundo desde o início do ano, com fortes repercussões nas bolsas e em novos investimentos imobiliários, além de algumas nuvens, que resultam de medidas no âmbito do Orçamento do Estado para 2020 (OE20), tais como, as alterações aos regimes dos vistos gold e dos Residentes Não Habituais que o setor diz poderem vir a ser propulsores de uma eventual crise imobiliária, afetando o próprio desempenho da economia nacional.



## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

Para Portugal, estima-se que os preços cresçam 6,2% em 2020, 5,3% em 2021 e 4,3% em 2022.

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 105 e abertos é de 8
- O valor sob gestão é de:
  - 4,6 mil milhões de euros nos fundos fechados
  - 3 mil milhões de euros nos fundos abertos

### 3. ACTIVIDADE DO FUNDICENTRO

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

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

	2017	2018	2019
Valor Líquido de Inventário Global	27.934.679,88	32.226.539,53	14.549.423,60
Valor Líquido de Inventário por UP	2.321,1201	3.108,5695	3.221,0369

Em 28 de Novembro de 2019, houve uma redução de capital, no valor de 9.945.525,10 euros correspondentes à extinção de 3.050 unidades de participação, conforme deliberação em Assembleia de Participantes datada de 27 de novembro de 2019.

A atividade desenvolvida em 2019, reflete-se nos seguintes dados:

- 20 escrituras assinadas relativas aos vários lotes em comercialização, no valor de 7,6 milhões de euros, havendo ainda 10 CPCV's a aguardar escritura.

O Resultado do Exercício foi de 1.270.268,61 euros e o Capital do fundo ascende a 14.549.423,60 euros.



## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

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

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

### 4. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2019, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 1.270.268,61 euros.

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

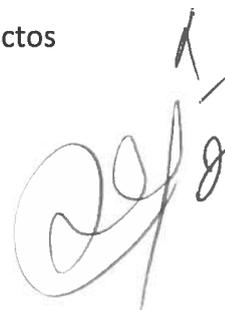
### 5. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2019

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

- Lote 12 – Lux Prime – Conclusão de construção e comercialização;
- Lote 10 – Urbanização Benfica Sul – Licenciamento, construção e comercialização;
- Lote 6 e Lote 4 – Comercialização das últimas unidades;
- Passil – Alcochete – Recomeço com a venda de lotes;

### 6. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2019 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.



## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

Relativamente à crise pandémica provocada pelo COVID-19, o Governo prevê que o pico da crise seja em finais de abril, admitindo-se que, com contenção, se venha a registar um gradual regresso à estabilidade social em finais de maio do corrente ano.

Com o conseqüente abrandamento da economia, haverá, seguramente, lugar a uma desaceleração no ritmo de vendas, bem como nas obras em curso e na obtenção das licenças de utilização necessárias à realização de escrituras, sendo, ainda, cedo para se proceder a uma análise previsional da situação financeira futura do Fundo que se apresente genuinamente consistente.

As contas foram auditadas pelo Revisor Oficial de Contas – Cascais, Pêga Magro & Roque, SROC.

Lisboa, 20 de março de 2020

O Conselho de Administração da Libertas - SGFII



---

Fernando Valente de Almeida



---

Pascoal Gonçalves



---

António Rebelo de Sousa

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

Avenida da Liberdade, 129 6º - Lisboa  
 Matr. Conserv. Reg. Com. de Lisboa  
 Capital Social 600 000 Euros  
 N.º Contribuinte 504 576 790

**FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

		BALANÇO				Data: 31/12/2019	
(valores em EUROS)		ATIVO		PASSIVO		2019	2018
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	MwAF	am/nd	Líquido	Líquido	
31	<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	17 753 949 85	3 761 741 11	1 555 757 96	19 959 933 00	18 642 610 00	
32	Terrenos	10 458 944 99	5 663 324 52	21 984 81	16 100 284 70	19 246 844 85	10 367 000 00
34	Construções	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	(4 496 053 74)
	Adiantamentos por compra de mov	28 212 894 84	9 425 065 63	1 577 742 77	36 060 217 70	37 889 454 85	17 066 621 96
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						0 00
22	<b>CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES</b>	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	
24	Participações sociedades imobil	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	
	Unidades de Participação	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	
	TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTE	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	
412	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>	107 500 00	0 00	0 00	107 500 00	107 500 00	9 288 971 31
413 + - + 419	Devedores por Rendas Vencidas	27 539 59	0 00	0 00	27 539 59	303 061 78	
	Outras Contas de Devedores	135 039 59	0 00	0 00	135 039 59	410 561 78	
	TOTAL DAS VALORES A RECEBER						32 226 539 53
12	<b>DISPONIBILIDADES</b>	1 404 477 69	0 00	0 00	1 404 477 69	9 303 297 14	0 00
13	Depósitos a ordem	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	33 993 29
	Depósitos a prazo e com pre-aviso	1 404 477 69	0 00	0 00	1 404 477 69	9 303 297 14	789 412 34
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES						11 810 047 22
	TOTAL DAS VALORES A PAGAR						12 560 131 60
	TOTAL DAS VALORES A PAGAR						25 324 300 95
51	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	177 886 98
52	Acréscimos de Provetos	2 615 075 04	0 00	0 00	2 615 075 04	648 007 57	0 00
58	Despesas com Custo diferido	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	1 289 76
59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	1 000 00
	Contas Transitorias Activas	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
	TOTAL DAS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVAS	2 615 075 04	0 00	0 00	2 615 075 04	648 007 57	0 00
	TOTAL DO PASSIVO						233 585 47
	TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO						179 176 74
	TOTAL DO PASSIVO						25 665 386 42
	TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO						40 214 810 02
	Valor Unitario da Participação				4 517	10 367	3 221 036 69

O Conselho de Administração

*Assinatura do Conselho de Administração*

O Contabilista Certificado

*Assinatura do Contabilista Certificado*

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

Avenida da Liberdade, 129.º - Lisboa  
 Márc. Conserv. Reg. Com. de Lisboa  
 Capital Social 600.000 Euros  
 N.º Contribuinte 508.516.790

## FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS			Data: 31/12/2019		
(valores em EUR/CS)							
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2019	2018	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2019	2018
<b>CUSTOS E PERDAS</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS</b>			
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
711 + 718 719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De operações correntes De operações extrapatrimoniais	178 539,36 0,00	177 983,89 0,00				
723 724 + 728 729	COMISSÕES Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes De operações extrapatrimoniais	605 552,81 237 196,32 0,00	2 065 869,34 250 765,09 0,00	811 + 818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outras, de Operações Correntes	0,00	0,00
732 733 731+738 739	PERDAS OPER. FINANCEIRAS DE ACT. IMOB Na Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras em Operações Correntes Em operações extrapatrimoniais	0,00 1 276 916,62 0,00 0,00	0,00 813 408,93 0,00 0,00	822, 825	RENDIMENTO DE TÍTULOS Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0,00	0,00
7411+7421 7412+7422 7418+7428	IMPOSTOS Impostos sobre o Rendimento Impostos Indirectos Outros Impostos	0,00 82 453,90 0,00	0,00 79 984,73 0,00	833 839	GANHOS OPER. FINANCEIRAS e VAL. IMOB Em Activos Imobiliários Em operações extrapatrimoniais	3 781 000,68 0,00	12 999 777,35 0,00
751 752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber Provisões para Encargos	0,00 0,00	52 500,00 0,00	852	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES Provisões para encargos	0,00	0,00
76 77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	242 761,79 66 223,00	263 105,88 44 352,90	86 87	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIAR. OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	0,00 0,00	60 000,00 0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	<b>2 689 643,80</b>	<b>3 747 970,76</b>		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	<b>3 781 000,68</b>	<b>13 059 777,35</b>
781 782 783 784...788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores Incobráveis Perdas Excepcionais Perdas de exercícios anteriores Outras Perdas Eventuais	0,00 22 094,10 37 846,47 888,34	0,00 700,00 46 792,87 130,54	883 884, 888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos de exercícios anteriores Outros ganhos eventuais	23 886,13 11 652,45	23 886,13 902,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	<b>60 828,91</b>	<b>47 623,41</b>		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	<b>239 740,64</b>	<b>24 788,13</b>
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	1 270 268,61	9 288 971,31	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	0,00
	TOTAL	<b>4 020 741,32</b>	<b>13 084 565,48</b>		TOTAL	<b>4 020 741,32</b>	<b>13 084 565,48</b>
	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00		Resultados Eventuais	178 911,73	(22 835,28)
	Resultados de Activos Imobiliários	1 655 769,46	9 917 393,20		Resultados antes de Impostos e o Rendimentos	1 270 268,61	9 288 971,31
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00		Resultados Líquido do Período	1 270 268,61	9 288 971,31
	Resultados Correntes	1 091 356,88	9 311 806,59				

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado

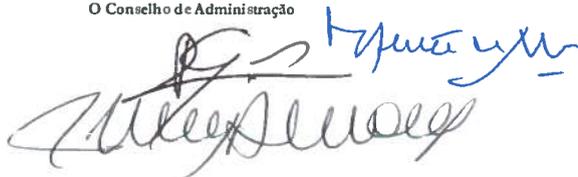


FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO  
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2019		2018	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
RECEBIMENTOS				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
Outros recebimentos/unidades do fundo	0		0	
PAGAMENTOS				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	18 947 385		4 997 112	
Rendimentos pagos aos participantes	0	18 947 385	0	4 997 112
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>-18 947 385</b>		<b>-4 997 112</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
RECEBIMENTOS				
Alienação de ativos imobiliários	7 473 001		25 358 845	
Rendimentos de ativos imobiliários	0		0	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imob.	3 728 003		4 235 140	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	0	11 201 003	0	29 593 985
PAGAMENTOS				
Aquisição de ativos imobiliários	0		0	
Adiantamentos por conta de compra de ativos imob.	0		0	
Despesas correntes (FSE) com ativos imob.	237 577		221 742	
Comissões em ativos imob.	982 099		2 146 719	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0		0	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	4 402 613	5 622 289	9 742 746	12 111 208
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>		<b>5 578 714</b>		<b>17 482 778</b>
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
RECEBIMENTOS				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação				
Reembolso de títulos		0		0
PAGAMENTOS				
Subscrições de unidades de participação		0		0
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>				
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>				
RECEBIMENTOS				
Juros e proveitos similares recebidos				
Outros recebimentos op a prazo e de divisas		0		0
PAGAMENTOS				
Juros e custos similares pagos	0		0	
Outros pagamentos op a prazo e de divisas	0	0	0	0
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários				
Emprestimos contraiados	7 500 000			
Outros recebimentos correntes	459 186	7 959 186		0
PAGAMENTOS				
Emprestimos contraiados	2 000 000		5 168 528	
Comissão de gestão	216 203		226 492	
Comissão depósito	15 228		12 838	
Juros devedores de depósitos bancários	124 688		392 492	
Impostos e taxas	89 934		139 598	
Outros pagamentos correntes	43 283	2 489 335	266 283	6 206 232
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>5 469 851</b>		<b>-6 206 232</b>
Saldo dos fluxos monetários do período		-7 898 820		6 279 434
Disponibilidades no início do período		9 303 297		3 023 863
Disponibilidades no fim do período		1 404 478		9 303 297

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



Dezembro 2019

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO



Dar lugar à vida  
*Life is a place*

Anexo às Demonstrações Financeiras

g

1/1  
A

*Índice*

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



2



**NOTA INTRODUTÓRIA**

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

Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado constituído por subscrição particular, prorrogável inicialmente por prazos sucessivos de cinco anos e partir de 2 de Novembro de 2011, prorrogável por períodos compreendidos entre pelo menos um e o máximo de 5 anos, desde que aprovado pelos participantes e pela CMVM. Em deliberação da Assembleia de Participantes de 30 de Novembro de 2018, foi por esta aprovado prorrogar a duração do Fundo até 5 de Junho de 2021.

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

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

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

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

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

**BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILISTICAS**

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

**a) Especialização de exercícios**

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

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

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

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada mensalmente sobre o ativo total do Fundo. Até ao montante de 40.000.000 euros é aplicada a percentagem de 0,54% (taxa nominal, a que corresponde uma

comissão mensal de 0,045%). Para além desse montante a taxa de comissão de gestão é de 0,06% cobrada mensalmente (a que corresponde uma comissão mensal de 0,005%) calculada diariamente. As comissões são registadas na rubrica “Comissões” (Notas 16 e 19).

**ii) Comissão de depósito**

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

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

**c) Ativos imobiliários**

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

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

- a) Com uma periodicidade mínima de 12 meses, ou, no caso dos organismos de investimento imobiliário abertos, com a periodicidade correspondente à periodicidade do resgate, se esta for inferior àquela;
- b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- e) Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;
- f) Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

2 - No que respeita a projetos de construção, a avaliação deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nos seguintes termos:

- a) Previamente ao início do projeto;
- b) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
- c) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.

3 - Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção.

4 - Sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 8, os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

5 - Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20 /prct., por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis.

6 - Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

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

8 - São definidos por regulamento da CMVM:

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

Durante o período findo a 31 de dezembro de 2019, procedeu-se à reavaliação dos imóveis.

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

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

#### **d) Unidades de participação**

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido do património do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do Capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido do exercício.

Dado tratar-se de um Fundo Fechado, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital do Fundo. O valor de subscrição das unidades de participação resultantes do aumento de capital, corresponderá ao preço em vigor no dia de liquidação do pedido de subscrição.

Igualmente por se tratar de um Fundo Fechado, só ocorrerão resgates em caso de deliberação de redução de capital ou de oposição de alguns participantes face a situações de prorrogação do prazo do Fundo. O valor de reembolso das unidades de participação será calculado com base no preço em vigor no dia em que o resgate seja

solicitado, com exceção dos casos de oposição à prorrogação do prazo do Fundo, em que será considerado o valor da unidade de participação na data em que termine o período de duração inicial do Fundo, como se esse prazo não tivesse sido prorrogado.

#### **e) Taxa de supervisão**

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

#### **f) Distribuição de resultados**

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

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

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

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

#### **g) Ajustamentos para rendas vencidas**

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

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



**1- AVALIAÇÕES**

Em 31 de Dezembro de 2019 as avaliações dos imóveis têm a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
<b>TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS</b>				
Prédio Urbano Benfica Lote 10	3 569	5 881 550	5 881 550	0
Prédio Urbano Brejos	35 040	6 754 455	6 754 455	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	232 237	232 237	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	64 897	64 897	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	32 473	32 473	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2 887	204 207	204 207	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	116 015	116 015	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	116 015	116 015	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	202 173	202 173	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	200 329	200 329	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	204 730	204 730	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	204 730	204 730	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	206 491	206 491	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	204 730	204 730	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	252 385	252 385	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	252 385	252 385	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	234 604	234 604	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3 433	207 881	207 881	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3 412	275 338	275 338	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	223 723	223 723	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	223 723	223 723	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	223 723	223 723	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	375 017	375 017	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	375 017	375 017	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	375 017	375 017	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	375 017	375 017	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	375 017	375 017	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	223 723	223 723	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	223 723	223 723	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	223 723	223 723	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	223 723	223 723	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	223 723	223 723	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	223 723	223 723	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	223 723	223 723	0
<b>Subtotal</b>		<b>19 959 933</b>	<b>19 959 933</b>	<b>0</b>
<b>OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO</b>				
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12	835	11 190 842	11 190 842	0
<b>Subtotal</b>		<b>11 190 842</b>	<b>11 190 842</b>	<b>0</b>
<b>TERRENOS URBANIZADAS ARRENDADAS</b>				
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	667 370	667 370	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	667 370	667 370	0
<b>Subtotal</b>		<b>1 334 740</b>	<b>1 334 740</b>	<b>0</b>

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS</b>				
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	303 700	303 700	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	215 245	215 245	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	128 955	128 955	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 L	146	378 410	378 410	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - A	26	92 357	92 357	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	209 655	209 655	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	153 785	153 785	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	209 655	209 655	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	91 213	91 213	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	23 453	23 453	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	22 045	22 045	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	16 162	16 162	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	16 217	16 217	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	15	16 217	16 217	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	15 076	15 076	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15	16 421	16 421	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	16 847	16 847	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	15	16 217	16 217	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	14 900	14 900	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	15 807	15 807	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	14 608	14 608	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	15 017	15 017	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	14 916	14 916	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	14 146	14 146	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	14 846	14 846	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	13	14 959	14 959	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	14 432	14 432	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	14 725	14 725	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	15 082	15 082	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	16 100	16 100	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	16 217	16 217	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	15 778	15 778	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	14 046	14 046	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	287 794	287 794	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - C	98	216 333	216 333	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - D	269	389 210	389 210	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	498 497	498 497	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 8 - BG	10	15 665	15 665	0
<b>Subtotal</b>		<b>3 574 703</b>	<b>3 574 703</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>		<b>36 060 218</b>	<b>36 060 218</b>	<b>0</b>



Handwritten signature and stamp, including the number 8.

**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 2019 foi o seguinte:

Descrição	2019						No fim Saldo em 31.12.2019
	No início Saldo em 31.12.2018	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados Periodo	
Valor base	10 367 000		-5 850 000				4 517 000
Diferença em subs. resgates	-4 496 054		-13 097 385				-17 593 438
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	17 066 622				9 288 971		26 355 593
Resultados do período	9 288 971				-9 288 971	1 270 269	1 270 269
	32 226 540		-18 947 385			1 270 269	14 549 424
Nº Unidades de participação	10 367		-5 850				4 517
Valor Unidade Participação	3 108.5695		3 238.8692				3 221.0369

Durante o exercício findo a 31 de dezembro de 2019, o Fundicentro procedeu a duas reduções de capital, a primeira em 2 de maio de 2019 e a segunda em 28 de novembro de 2019.

No dia 2 de maio de 2019, o Fundicentro procedeu à redução do capital do Fundo no valor de 9.001.859,44 euros, correspondendo à extinção de 2.800 unidades de participação, conforme deliberação unânime, efetuada por escrito, pelo Participante Único do Fundo em 29 de abril 2019. O valor da unidade de participação para efeitos de reembolso foi de 3.214,9498 euros, que corresponde ao valor do dia útil anterior à data da liquidação financeira e confirmado por parecer do auditor do Fundo.

No dia 28 de novembro de 2019, o Fundo procedeu novamente a uma redução de capital no valor de 9.945.525,10 euros, correspondendo à extinção de 3.050 unidades de participação, conforme deliberação unânime, efetuada por escrito, pelo Participante Único do Fundo em 27 de novembro 2019. O valor da unidade de participação para efeitos de reembolso foi de 3.260,8280 euros, que corresponde ao valor do dia útil anterior à data da liquidação financeira e confirmado por parecer do auditor do Fundo.

## 3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2019 esta rubrica tem a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Custo Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Ajustamento
<b>TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS</b>									
Prédio Urbano Benfica Lote 10	3 569	2 209 980	15/11/2019	5 539 000	15/11/2019	6 224 100	5 881 550	5 881 550	3 671 570
Prédio Urbano Bejos	35 040	7 797 574	15/11/2019	6 556 300	15/11/2019	6 952 610	6 754 455	6 754 455	-1 043 119
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	359 248	15/11/2019	228 275	15/11/2019	236 200	232 237	232 237	-127 011
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	77 970	15/11/2019	61 894	15/11/2019	67 900	64 897	64 897	-13 073
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	34 177	15/11/2019	30 947	15/11/2019	34 000	32 473	32 473	-1 704
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2 887	232 356	15/11/2019	193 714	15/11/2019	214 700	204 207	204 207	-28 149
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	93 510	15/11/2019	112 730	15/11/2019	119 300	116 015	116 015	-22 505
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	97 849	15/11/2019	112 730	15/11/2019	119 300	116 015	116 015	-18 166
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	192 801	15/11/2019	189 646	15/11/2019	214 700	202 173	202 173	9 372
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	175 647	15/11/2019	185 958	15/11/2019	214 700	200 329	200 329	-24 682
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	229 631	15/11/2019	194 761	15/11/2019	214 700	204 730	204 730	-24 901
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	229 631	15/11/2019	194 761	15/11/2019	214 700	204 730	204 730	-24 901
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	234 172	15/11/2019	198 282	15/11/2019	214 700	206 491	206 491	-27 681
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	229 631	15/11/2019	194 761	15/11/2019	214 700	204 730	204 730	-24 901
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	257 381	15/11/2019	236 270	15/11/2019	268 500	252 385	252 385	-4 996
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	288 258	15/11/2019	236 270	15/11/2019	268 500	252 385	252 385	-35 873
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	262 426	15/11/2019	230 608	15/11/2019	238 600	234 604	234 604	-27 822
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3 433	255 564	15/11/2019	201 061	15/11/2019	214 700	207 881	207 881	-47 684
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3 412	290 679	15/11/2019	264 375	15/11/2019	286 300	275 338	275 338	-15 342
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	220 407	15/11/2019	221 237	15/11/2019	226 208	223 723	223 723	3 316
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	220 407	15/11/2019	221 237	15/11/2019	226 208	223 723	223 723	3 316
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	220 407	15/11/2019	221 237	15/11/2019	226 208	223 723	223 723	3 316
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	396 739	15/11/2019	372 870	15/11/2019	377 163	375 017	375 017	-21 722
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	396 736	15/11/2019	372 870	15/11/2019	377 163	375 017	375 017	-21 720
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	396 736	15/11/2019	372 870	15/11/2019	377 163	375 017	375 017	-21 720
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	396 736	15/11/2019	372 870	15/11/2019	377 163	375 017	375 017	-21 720
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	396 736	15/11/2019	372 870	15/11/2019	377 163	375 017	375 017	-21 720
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	220 407	15/11/2019	221 237	15/11/2019	226 208	223 723	223 723	3 316
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	220 407	15/11/2019	221 237	15/11/2019	226 208	223 723	223 723	3 316
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	220 407	15/11/2019	221 237	15/11/2019	226 208	223 723	223 723	3 316
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	220 407	15/11/2019	221 237	15/11/2019	226 208	223 723	223 723	3 316
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	220 407	15/11/2019	221 237	15/11/2019	226 208	223 723	223 723	3 316
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	220 407	15/11/2019	221 237	15/11/2019	226 208	223 723	223 723	3 316
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	220 407	15/11/2019	221 237	15/11/2019	226 208	223 723	223 723	3 316
<b>Subtotal</b>		<b>17 736 238</b>		<b>19 239 061</b>		<b>20 680 805</b>	<b>19 959 933</b>	<b>19 959 933</b>	<b>2 223 695</b>
<b>OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO</b>									
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12	835	4 845 487	26/09/2019	10 817 318	26/09/2019	11 564 366	11 190 842	11 190 842	6 345 355
<b>Subtotal</b>		<b>4 845 487</b>		<b>10 817 318</b>		<b>11 564 366</b>	<b>11 190 842</b>	<b>11 190 842</b>	<b>6 345 355</b>
<b>TERRENOS URBANIZADAS ARRENDADAS</b>									
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	417 290	15/11/2019	635 040	15/11/2019	699 700	667 370	667 370	250 080
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	411 599	15/11/2019	635 040	15/11/2019	699 700	667 370	667 370	255 771
<b>Subtotal</b>		<b>828 889</b>		<b>1 270 080</b>		<b>1 399 400</b>	<b>1 334 740</b>	<b>1 334 740</b>	<b>505 851</b>
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS</b>									
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	188 314	15/11/2019	295 400	15/11/2019	312 000	303 700	303 700	115 386
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	157 851	15/11/2019	204 990	15/11/2019	225 500	215 245	215 245	57 394
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	63 878	15/11/2019	123 100	15/11/2019	134 810	128 955	128 955	65 077
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 L	146	390 592	15/11/2019	371 120	15/11/2019	385 700	378 410	378 410	-12 182
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - A	26	54 800	15/11/2019	89 800	15/11/2019	94 913	92 357	92 357	37 557
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	126 800	15/11/2019	206 600	15/11/2019	212 709	209 655	209 655	82 855
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	90 800	15/11/2019	150 600	15/11/2019	156 970	153 785	153 785	62 985
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	126 800	15/11/2019	206 600	15/11/2019	212 709	209 655	209 655	82 855
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	54 800	15/11/2019	88 800	15/11/2019	93 626	91 213	91 213	36 413
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	14 000	15/11/2019	21 400	15/11/2019	25 506	23 453	23 453	9 453
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	14 000	15/11/2019	21 100	15/11/2019	22 991	22 045	22 045	8 045
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	8 000	15/11/2019	15 500	15/11/2019	16 825	16 162	16 162	8 162
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	8 000	15/11/2019	15 000	15/11/2019	17 433	16 217	16 217	8 217
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	15	8 000	15/11/2019	15 000	15/11/2019	17 433	16 217	16 217	8 217
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	8 000	15/11/2019	15 000	15/11/2019	15 152	15 076	15 076	7 076
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15	8 000	15/11/2019	15 000	15/11/2019	17 843	16 421	16 421	8 421
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	8 000	15/11/2019	15 500	15/11/2019	18 194	16 847	16 847	8 847
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	15	8 000	15/11/2019	15 000	15/11/2019	17 433	16 217	16 217	8 217
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	8 000	15/11/2019	14 801	15/11/2019	15 000	14 900	14 900	6 900
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	8 000	15/11/2019	15 000	15/11/2019	16 614	15 807	15 807	7 807
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	8 000	15/11/2019	14 216	15/11/2019	15 000	14 608	14 608	6 608
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	8 000	15/11/2019	15 000	15/11/2019	15 035	15 017	15 017	7 017
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	8 000	15/11/2019	14 333	15/11/2019	15 500	14 916	14 916	6 916
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	8 000	15/11/2019	13 291	15/11/2019	15 000	14 146	14 146	6 146
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	8 000	15/11/2019	14 192	15/11/2019	15 500	14 846	14 846	6 846
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	13	8 000	15/11/2019	14 918	15/11/2019	15 000	14 959	14 959	6 959
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	8 000	15/11/2019	13 865	15/11/2019	15 000	14 432	14 432	6 432
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	8 000	15/11/2019	14 450	15/11/2019	15 000	14 725	14 725	6 725
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	8 000	15/11/2019	15 000	15/11/2019	15 163	15 082	15 082	7 082
<b>Subtotal</b>		<b>1 426 635</b>		<b>2 044 573</b>		<b>2 165 556</b>	<b>2 105 065</b>	<b>2 105 065</b>	<b>678 430</b>

10

IMÓVEIS	Área (m2)	Custo Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Ajustamento
<b>CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS</b>	<i>(transporte)</i>	<b>1 426 635</b>		<b>2 044 573</b>		<b>2 165 556</b>	<b>2 105 065</b>	<b>2 105 065</b>	<b>678 430</b>
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	8 000	15/11/2019	15 000	15/11/2019	17 199	16 100	16 100	8 100
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	8 000	15/11/2019	15 000	15/11/2019	17 433	16 217	16 217	8 217
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	8 000	15/11/2019	15 000	15/11/2019	16 556	15 778	15 778	7 778
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	8 000	15/11/2019	13 092	15/11/2019	15 000	14 046	14 046	6 046
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	148 849	15/11/2019	285 900	15/11/2019	289 688	287 794	287 794	138 945
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - C	98	96 752	15/11/2019	211 165	15/11/2019	221 500	216 333	216 333	119 581
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - D	269	282 813	15/11/2019	380 420	15/11/2019	398 000	389 210	389 210	106 397
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	303 652	15/11/2019	475 793	15/11/2019	521 200	498 497	498 497	194 844
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 8 - BG	10	25 468	15/11/2019	15 600	15/11/2019	15 730	15 665	15 665	-9 803
<b>Subtotal</b>		<b>889 535</b>		<b>1 426 970</b>		<b>1 512 306</b>	<b>1 469 638</b>	<b>1 469 638</b>	<b>580 103</b>
<b>Total</b>		<b>25 726 783</b>		<b>34 798 003</b>		<b>37 322 433</b>	<b>36 060 218</b>	<b>36 060 218</b>	<b>10 333 435</b>

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

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

Em 2018, o direito de 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 verificadas durante os exercícios de 2019 e 2018 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários</b>		
<b>Perdas</b>		
Menos-valias potênciais	1 179 352	764 515
Menos-valias efetivas	97 565	48 894
	<u>1 276 917</u>	<u>813 409</u>
<b>Ganhos</b>		
Mais-valias potênciais	2 954 786	8 657 846
Mais-valias efetivas	826 215	4 341 931
	<u>3 781 001</u>	<u>12 999 777</u>
	<u>2 504 084</u>	<u>12 186 368</u>

## 7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 foi o seguinte:

Descrição	2019			
	31/12/2018	Aumentos	Reduções	31/12/2019
Depósitos à Ordem	9 303 297	37 454 258	45 353 078	1 404 478
Depósitos a Prazo				
	<u>9 303 297</u>	<u>37 454 258</u>	<u>45 353 078</u>	<u>1 404 478</u>

## 8 - DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

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

	2019	2018
Devedores por rendas vencidas	-107 500	-107 500
	<u>-107 500</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 (53 750 euros para cada imóvel), o que representa mora 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 armazéns, sendo que o Fundo suspendeu a emissão das faturas de renda a partir desse momento.

## 10 - GARANTIAS PRESTADAS

Os valores das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo, a 31 de Dezembro de 2019 são conforme segue:

Rubrica	Valor	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimo obtidos			
Caixa Geral de Depósitos	11 810 047	Hipoteca	3 000 000
		Lote 10 Urbanização Sul	3 000 000
		Hipoteca	37 507 218
		Monte Pereiro	4 245 186
		Passeio Ribeirinho	1 509 063
		Brços	6 317 160
		Benfica Novo Est. Lote 12	9 354 429
		Benfica Lote 10	16 081 380

**11 - AJUSTAMENTOS POR DIVIDAS A RECEBER**

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

Descrição	2019			31/12/2019
	31/12/2018	Reforços	Reversões	
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.

Contudo, são excluídos da determinação do lucro tributável dos OIC os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, referidos, respetivamente, nos artigos 5º, 8º e 10º do Código do IRS, exceto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

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



Fundo Fundicentro

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

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

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

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

#### Matéria Coletável

A matéria coletável é obtida através da dedução ao lucro tributável dos prejuízos fiscais, havendo-os e que não hajam ainda sido deduzidos, com início após a aplicação do presente regime, aplicando-se o disposto no n.º1 e n.º2 do artigo 52.º do Código do IRC.

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

Sobre a matéria coletável aplica-se a taxa geral do IRC prevista no 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 2019 e 2018, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	28 680	18 467
IMI	53 774	61 518
	<u>82 454</u>	<u>79 985</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 13 702,97 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 banco depositário que vigorava até então. Desta forma, ao montante da Comissão de gestão e da Comissão de anco 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>2019</u>	<u>2018</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Operações a prazo de venda de imóveis:		
- Benfica Lote 4	1 987 500	-90 000
- Benfica Lote 6	5 000	1 939 773
- Benfica Lote 8	0	0
- Benfica Lote 12	10 588 247	12 937 203
- Monte Pereiro Lote 15	0	8 500
	<u>12 580 747</u>	<u>14 795 476</u>
Valores Cedidos em Garantia:		
- Garantia CGD - CML	31 437	31 437
	<u>31 437</u>	<u>31 437</u>
	<u>12 612 184</u>	<u>14 826 913</u>

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

De acordo com os consultores jurídicos do Fundo, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2019.

15



**14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS**

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vencidas	107 500	107 500
	<u>107 500</u>	<u>107 500</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Cauções	2 287	2 287
Retenções efetuadas por terceiros	0	858
Pagamentos antecipados	25 253	299 917
	<u>27 540</u>	<u>303 062</u>
	<u>135 040</u>	<u>410 562</u>

A rubrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiantado, créditos emitidos e contém também o valor de 243.539,90 euros em 2018 debitado pela CGD na data da renovação do crédito, que coincidiu com a renegociação que estava em curso, esta operação foi revertida em Janeiro de 2019.

**15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO**

Em 31 de Dezembro 2019 e 2018, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	2 055 713	242 093
Seguros antecipados	745	916
Comissões de Mediação	557 400	404 999
Outras	1 218	0
	<u>2 615 075</u>	<u>648 008</u>
	<u>2 615 075</u>	<u>648 008</u>

O saldo apresentado em despesas com custo diferido relativo a construções ascende o valor de 2 055 713 euros em 31 Dezembro 19 e está relacionado com gastos de obras / empreitadas referentes aos Lote 12 – Benfica.

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos diferidos de comissões de mediação:		
Comissões de mediação Lote 4 - Benfica	0	5 289
Comissões de mediação Lote 6 - Benfica	0	103 227
Comissões de mediação Lote 12 - Benfica	557 400	296 483
	<u>557 400</u>	<u>404 999</u>

**16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS**

Em 31 de Dezembro 2019 e 2018, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
- Comissão de gestão	18 356	18 766
- Comissão de depósito	13 034	15 228
- Autoridade de Supervisão	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>31 391</u>	<u>33 993</u>
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	8	29
Outros Credores:		
Outros (1)	922 724	789 383
	<u>922 732</u>	<u>789 412</u>
Empréstimos Não Titulados:		
- Crédito Hipotecário - CGD (2)	11 810 047	6 310 047
	<u>11 810 047</u>	<u>6 310 047</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
- Passeio Ribeirinho	2 113 100	2 593 100
- Benfica Novo Estádio	10 447 032	6 011 552
	<u>12 560 132</u>	<u>8 604 652</u>
	<u>25 324 301</u>	<u>15 738 105</u>

- (1) Integra, fundamentalmente, um conjunto de dívidas no âmbito da empreitada/construção em curso.
- (2) Contratos de financiamento renegociado após o prazo inicial ter terminado em 5 de dezembro de 2019 e Contrato Celebrado em 27 novembro 2019.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fornecedores Conta Corrente	42 679.00	557 057.99
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 4 - Benfica	14 401	
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 6 - Benfica	119 618	222 182
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 8 - Benfica	20 732	7 799
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 12 - Benfica	725 295	2 344
	<u>922 724</u>	<u>789 383</u>

Em Dezembro de 2013, o Fundo celebrou com a Caixa Geral de Depósitos, um contrato de empréstimo bancário, no valor de 31.286.600 euros, a um prazo de 5 anos, a uma taxa anual nominal de 4,75%.

Através de uma alteração ao contrato de abertura de crédito com hipoteca e fiança datado de 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 2019 e 2018 o Fundo liquidou parte do empréstimo, no valor de 2.000.000 euros e 5.168.528 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 mutuo 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.

## 17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acréscimos de custos:		
Juros e Custos Equip. a Liquidar	74 735	15 777
Imposto de Selo a Liquidar	2 989	0
Comissões Bancárias	0	31 550
Juros CGD CTR 2019 - 7,5M	19 777	0
Imposto de Selo S/Juros CGD CTR 2019 - 7,5M	791	0
Imposto de Selo Dec. Lei 7/2015	3 254	4 146
Custos com construção imóveis	89 309	89 124
Auditoria	0	0
IMI	22 773	30 981
Condomínio	0	662
Outros custos a pagar	8 975	467
Taxas	381	1 749
Rendas	9 600	3 431
	<u>232 585</u>	<u>177 887</u>
Outros acréscimos e diferimentos:		
Ajustamentos em opções s/ imóveis	1 000	0
	<u>1 000</u>	<u>0</u>
	<u>233 585</u>	<u>179 177</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cutos de obra Lote 3 - Benfica	0	0
Cutos de obra Lote 4 - Benfica	76 856	29 790
Cutos de obra Lote 6 - Benfica	12 454	59 333
Cutos de obra Lote 8 - Benfica	0	0
	<u>89 309</u>	<u>89 124</u>

**18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Juros e custos equiparados:		
Juros emprestimos	172 481	177 948
Juros mora	6 059	36
	<u>178 539</u>	<u>177 984</u>
	<u>-178 539</u>	<u>-177 984</u>

**19 - COMISSÕES**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

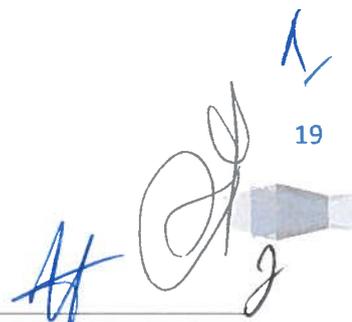
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	605 553	2 065 869
	<u>605 553</u>	<u>2 065 869</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	215 793	226 159
Comissão de depósito	13 034	15 228
Taxa de supervisão	8 369	9 378
	<u>237 196</u>	<u>250 765</u>
	<u>842 749</u>	<u>2 316 634</u>

**20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Em 31 de Dezembro 2019 e 2018, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Água	850	902
Electricidade	1 146	5 199
Seguros	1 223	2 453
Telecomunicações	149	37
Condomínio	7 368	3 828
Conservação	14 968	0
Material de Escritório	351	478
Reparações	81 573	57 202
Vigilância e Segurança	1 213	907
Higiene e limpeza	7 950	37
Auditoria	7 995	5 535
Avaliação de Activos	28 511	19 016
Trabalhos Especializados	22 219	3 493
Contencioso e notariado	5 619	5 190
Arrendamento	13 031	13 723
Publicidade e marketing	41 014	84 799
Taxas, licenças e alvarás	3 600	3 898
Outros	3 983	56 410
	<u>242 762</u>	<u>263 106</u>

19



Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2019 ascendem a € 4 500 acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

No exercício de 2019, ocorreram reparações em construções já acabadas, Lote 3 e Lote 8, o que representa um aumento da rubrica face ao exercício anterior.

## 21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rendimentos de Activos Imobiliários:		
Rendimentos de Activos Imobiliários:	<u>0</u>	<u>60 000</u>
	<u>0</u>	<u>60 000</u>

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

## 22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	<u>66 223</u>	<u>44 353</u>
	<u>66 223</u>	<u>44 353</u>
	<u>-66 223</u>	<u>-44 353</u>

## 23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

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

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

  
20

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Remuneração dos órgãos sociais	48 964.81	48 977.62
Remuneração do pessoal	53 967.11	22 361.51
Gratificações de Balanço	0.00	0.00
	<u>102 931.92</u>	<u>71 339.13</u>
Encargos sobre remunerações	20 276.80	12 905.55
Outros encargos sociais obrigatórios	850.63	570.15
Outros custos com o pessoal	1 439.93	190.97
	<u>22 567.36</u>	<u>13 666.67</u>
	<u>125 499.28</u>	<u>85 005.80</u>

Em 31 de Dezembro 2019 e 2018, a Sociedade Gestora do Fundo teve ao seu serviço dois trabalhadores, para além do membro Conselho de Administração remunerado.

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	47 509.74	47 509.73
	<u>47 509.74</u>	<u>47 509.73</u>

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

Durante o exercício de 2019 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

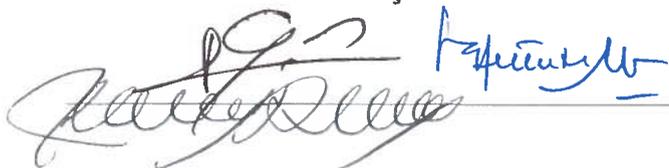
## 24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Não há situações de relevo a assinalar.

Relativamente à crise pandémica provocada pelo COVID-19, o Governo prevê que o pico da crise seja em finais de Abril, admitindo-se que, com contenção, se venha a registar um gradual regresso à estabilidade social em finais de Maio do corrente ano.

Com o conseqüente abrandamento da economia, haverá, seguramente, lugar a uma desaceleração no ritmo de vendas, bem como nas obras em curso e na obtenção das licenças de utilização necessárias à realização de escrituras, sendo, ainda, cedo para se proceder a uma análise previsional da situação financeira futura do Fundo que se apresente genuinamente consistente.

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado





## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO** (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 2019 (que evidencia um total de 40.214.810 euros e um total de capital do fundo de 14.549.424 euros, incluindo um resultado líquido de 1.270.269 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 2019 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 2019, o ativo do Fundo é composto, essencialmente, por imóveis registados na rubrica “Ativos Imobiliários” no montante de 36.060.218 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 2019 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>

### SEDE

### DELEGAÇÃO



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 2019.

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

As demonstrações financeiras comparativas relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2018 são apresentadas pelo Fundo de forma a dar cumprimento aos requisitos de publicação de contas. Estas demonstrações financeiras foram examinadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Conta e o Relatório de Auditoria, datado de 11 de abril de 2019, foi emitido sem reservas.

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

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

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

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

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



razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

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

**SEDE**

**DELEGAÇÃO**



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 preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização do Fundo em 20 de março de 2020.
  - 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, 20 de março de 2020



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

Registada na CMVM sob o n.º 20161443

Representada por Domingos Fernandes Cascais, ROC nº 1265