

2023
ANO DO EXERCÍCIO

RELATÓRIO E CONTAS

FUNDICENTRO
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO



Fundicentro – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2023

Senhores Participantes,

No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas do Fundicentro – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, respeitante ao exercício de 2023, para vossa apreciação.

As contas foram auditadas pela DFK & Associados, Sociedade de Revisores de Oficiais de Contas, Lda.



Índice

1. Enquadramento	3
2. Sector Imobiliário E Fundos De Investimento Imobiliário	5
3. Actividade Do Fundicentro	8
4. Critérios, Metodologias E Pressupostos Utilizados Na Avaliação Dos Imóveis Detidos	8
5. Aplicação Do Resultado Do Fundo	12
6. Perspectivas Para O Exercício De 2024	13
7. Acontecimentos Subsequentes.....	14

1. ENQUADRAMENTO

Enquadramento Económico Global em 2023: Desafios, Tendências e Oportunidades

O ano de 2023 ficou marcado por uma notória desaceleração no crescimento económico mundial, com o PIB global a aumentar menos de 3%. Este cenário foi agravado pela persistente inflação em diversas economias, impulsionada por fatores como a guerra na Ucrânia e a crescente tensão no médio oriente com as consequentes dificuldades nas cadeias de abastecimento. A resposta dos bancos centrais a esta situação foi o aumento das taxas de juro, uma medida adotada para conter a inflação, com o consequente impacto no crescimento económico.

No âmbito dos desafios e oportunidades, a guerra em curso na Ucrânia emergiu como um fator significativo, exercendo impactos negativos no comércio, energia e segurança alimentar. A mudança climática continuou a ser um desafio crescente, exigindo uma resposta global urgente. Por outro lado, a transformação digital ofereceu oportunidades para aumentar a produtividade e impulsionar o crescimento económico.

Ao analisar por região, a América Latina enfrentou um cenário de crescimento económico lento, com inflação elevada e instabilidade política em alguns países. Na Europa, a guerra na Ucrânia teve um impacto significativo, refletindo-se no aumento da inflação e na desaceleração do crescimento. Nos Estados Unidos, a economia cresceu a um ritmo moderado, com a Reserva Federal a aumentar as taxas de juro para combater a inflação. Já na China, a desaceleração económica em 2023 foi atribuída à política de "covid zero" e à crise no mercado imobiliário.

Em síntese, 2023 revelou-se um grande desafio económico, marcado pela desaceleração do crescimento, inflação persistente e riscos geopolíticos, ao mesmo tempo oferecendo oportunidades por meio da transformação digital. O contexto regional amplificou essas tendências, destacando a necessidade de abordagens coordenadas e políticas eficazes para enfrentar os desafios presentes e construir um futuro económico mais resiliente e sustentável. No entanto, é crucial atentarmos para os perigos de uma situação de guerra na Europa que poderá, eventualmente, agudizar-se, generalizando-se a regiões ainda não contaminadas. Este fator adiciona uma camada de complexidade aos desafios económicos, exigindo uma resposta global e colaborativa para preservar a estabilidade e promover a prosperidade.

Quanto ao cenário Económico Português em 2023: Dívida em Queda e Crescimento Sólido

O Banco de Portugal divulgou uma redução significativa na dívida pública portuguesa em 2023, atingindo os 98,7% do PIB, o que representa a primeira vez, desde 2009, que a dívida se situa abaixo dos 100% do Produto Interno Bruto. Esta diminuição, no valor de 9,4 mil milhões de euros, configura a segunda redução em termos absolutos em democracia.

As Pequenas e Médias Empresas (PME) continuam a ser reconhecidas como o motor da economia nacional, gerando empregos, impulsionando a inovação e estimulando a competitividade económica. Num período em que se confirma um crescimento económico, é vital manter investimentos moderados e sustentáveis.

Os indicadores económicos revelam uma economia portuguesa resiliente e surpreendentemente positiva, com um crescimento de 2,2% no último trimestre de 2023. Esta evolução, embora apresente sinais de desaceleração, continua a oferecer perspectivas otimistas às empresas nacionais. Segundo o Instituto Nacional de Estatísticas, o Produto Interno Bruto aumentou 2,3% ao longo do ano de 2023, após o expressivo aumento de 6,8% em 2022.

O crescimento económico de 2023 superou as previsões governamentais, que apontavam para 2,2% no Orçamento do Estado para 2024. Portugal mantém um ritmo de crescimento superior à média da Zona Euro, e as projeções indicam que essa tendência positiva deverá continuar nos próximos trimestres, proporcionando maior confiança para investimentos em 2024.

A confiança dos consumidores, medida pelo indicador de confiança, registou uma recuperação significativa em dezembro e janeiro, indicando uma melhoria no sentimento da população e, por conseguinte, um impacto positivo no consumo. Do lado empresarial, o indicador de clima económico, que mede a confiança dos empresários portugueses, também melhorou nos últimos três meses, sinalizando uma recuperação estável na atividade económica. Este aumento de confiança deverá impulsionar gradualmente o investimento empresarial, desde que seja acompanhado por capitalização e financiamento adequados.

Embora se observe uma desaceleração do investimento, a economia portuguesa, ao evitar uma recessão no último trimestre de 2023, apresenta-se sólida e em recuperação. Os resultados anuais positivos podem potencialmente impulsionar o desempenho económico em 2024, embora a concretização destas perspectivas possa depender de

variáveis como a formação de um novo governo após as eleições antecipadas de março de 2024.

2. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Tendo por base informação recolhida, na Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), na Associação dos Fundos de Investimento Imobiliário (AFII), no Banco de Portugal (BdP) e na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), o setor imobiliário em Portugal testemunhou dinâmicas marcantes ao longo de 2023, refletindo-se em números robustos e eventos relevantes que moldaram o cenário nacional.

Ao longo do ano, o mercado imobiliário português testemunhou um notável aumento nos preços das casas, com um aumento médio de 13,2%. Esse fenómeno foi particularmente pronunciado nas áreas metropolitanas de Lisboa, onde os preços subiram 15,9%, e no Porto, com um crescimento de 14,3%. Este aumento substancial reflete uma dinâmica de procura contínua e valorização das propriedades residenciais em localizações estratégicas.

Paralelamente ao aumento dos preços, o número de transações imobiliárias registou um crescimento expressivo de 10,4% em comparação com o ano anterior. Essa ascensão nas transações indica uma persistente dinâmica de procura no mercado, sugerindo um interesse robusto por parte dos compradores e investidores no setor imobiliário português.

Apesar da procura contínua, a oferta de imóveis para venda enfrentou uma diminuição significativa, reduzindo-se em 12,5% ao longo do ano. Este declínio na oferta pode resultar em desafios adicionais para potenciais compradores, podendo gerar uma maior competição por propriedades disponíveis e, consequentemente, com impacto nos preços.

Um desafio adicional se apresentou com a diminuição de 7,8% no número de novas licenças de construção de habitação. Este declínio sugere possíveis implicações na oferta futura, indicando que a capacidade do setor imobiliário para atender à procura crescente pode ser limitada nos próximos anos. A redução nas licenças pode estar associada a

diversos fatores, como regulamentações mais rigorosas, desafios logísticos ou variações nas condições económicas.

Em síntese, o setor imobiliário português em 2023 apresentou uma combinação de dinamismo e desafios. O aumento nos preços e transações reflete um mercado robusto, enquanto a diminuição na oferta e licenciamento sugere a necessidade de abordagens estratégicas para equilibrar a procura crescente. Essas tendências exigirão uma análise cuidadosa por parte dos intervenientes do setor e potenciais investidores, à medida que buscam compreender e navegar nas oportunidades e desafios emergentes no mercado imobiliário português. Vale ressaltar que, dentro desse contexto, o segmento de qualidade tende a manifestar maior solidez e resiliência em comparação com os segmentos mais vocacionados para uma resposta às classes médias baixas. Essa distinção destaca a importância de estratégias diferenciadas para enfrentar os diversos desafios no cenário imobiliário, promovendo uma abordagem mais adaptável e sustentável para todas as partes envolvidas.

Relativamente aos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), segundo dados preliminares da Associação dos Fundos de Investimento Imobiliário (AFII), o património líquido dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) em Portugal atingiu os 13.400 milhões de euros em dezembro de 2023. Este valor representa um significativo aumento de 21,8% em comparação com o mesmo período do ano anterior, refletindo a robustez e crescimento deste segmento no mercado financeiro português.

No que diz respeito às captações, os FIIs em Portugal registaram um volume total de 1.400 milhões de euros ao longo do ano de 2023. Este montante representa um notável acréscimo de 26,5% em relação a 2022, indicando um crescente interesse e confiança por parte dos investidores neste tipo de veículo de investimento imobiliário.

Quanto à rentabilidade média dos FIIs no decorrer do ano passado, alcançou os 7,0%, revelando uma performance sólida e atrativa para os investidores. Este indicador demonstra a capacidade dos FIIs em proporcionar retornos consistentes e competitivos no panorama financeiro português, consolidando a sua posição como uma opção relevante no âmbito do investimento imobiliário.

O ano de 2023 revelou-se pois marcante para o setor imobiliário português com a implementação de mudanças significativas e a criação de oportunidades estratégicas, das quais destacamos:

- Entrada em vigor do novo regime jurídico do arrendamento urbano:

A partir de 2023, entrou em vigor um novo regime jurídico do arrendamento urbano, promovendo alterações substanciais no mercado de arrendamento. Destacam-se medidas como a limitação da atualização das rendas e a implementação de um novo regime de contratos de arrendamento de longa duração. Estas mudanças visam equilibrar as relações entre senhorios e inquilinos, proporcionando uma maior estabilidade e previsibilidade no setor habitacional.

- Aprovação do programa "Porta 65":

Foi aprovado o programa "Porta 65", uma iniciativa com o objetivo claro de impulsionar a oferta de habitação acessível em Portugal. Este programa ambicioso estabelece metas concretas, prevendo a construção de 65 mil novas habitações até 2026. Ao centrar-se na acessibilidade, o "Porta 65" visa enfrentar o desafio crescente da habitação a preços acessíveis, beneficiando diretamente as famílias em busca de moradias sustentáveis.

Em conclusão podemos afirmar que os próximos anos nos apresentam grandes desafios e consequentemente grandes oportunidades:

- Acessibilidade da Habitação:

A acessibilidade da habitação surge como um desafio crucial no setor imobiliário em Portugal. O aumento significativo nos preços das casas nos últimos anos tem tornado a aquisição de uma residência cada vez mais difícil para muitas famílias, apontando para a necessidade de políticas que promovam a acessibilidade habitacional.

- Falta de Oferta:

A escassez de imóveis disponíveis para venda representa outro desafio premente no setor imobiliário português. A oferta de imóveis reduziu-se em 12,5% em 2023, em comparação com o ano anterior, intensificando a competição entre potenciais compradores e pressionando os preços para níveis mais elevados.

- Investimento em FII's:

O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário emerge como uma oportunidade estratégica para aqueles que procuram participar no mercado imobiliário. Os FII's oferecem a flexibilidade de investir em diversos tipos de ativos, desde edifícios de escritórios a centros comerciais e habitação, proporcionando uma diversificação valiosa para os investidores.

O panorama do setor imobiliário em Portugal em 2023 revelou uma interligação entre mudanças regulatórias, programas de incentivo e desafios persistentes. A busca por

soluções inovadoras e sustentáveis permanece vital para garantir um mercado imobiliário acessível, dinâmico e equitativo para todos os intervenientes.

3. ACTIVIDADE DO FUNDICENTRO

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

Evolução do Valor Líquido do Fundo nos últimos três anos (em euros):

Valor Líquido de Inventário	2021	2022	2023
Global	20 988 807,12	26 530 310,39	27 921 406,25
Por UP	4 646,6254	5 873,4360	6 181,4050

A atividade desenvolvida em 2023, reflete-se nos seguintes dados:

- 1 escritura assinada relativa á de uma loja do Lote 6;
- 3 CPCV's formalizados relativamente ao Lote 10 – Unique Benfica;
- 1 Escritura assinada relativamente à última fração do Lux Prime Lote 12 Benfica

O Resultado do Exercício foi de 1 391 05,86 euros, tendo por essa via um impacto direto no Capital do fundo, o qual ascende a 27 921 406,25 euros.

Salienta-se que atualmente o prazo de duração do Fundo é de 5 de junho de 2025, após deliberação da Assembleia de Participantes datada de 12 de janeiro de 2022.

4. CRITÉRIOS, METODOLOGIAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DETIDOS

O processo de Avaliação de Ativos tem como objetivo garantir a correta avaliação de imóveis dentro dos prazos estabelecidos, tendo em conta as características técnicas e físicas dos mesmos e as condições do mercado imobiliário.

A carteira do Fundo é valorizada ao seu justo valor, em cumprimento dos termos definidos em Regulamento 2/2015 da CMVM e de acordo com as regras fixadas nos prospectos e/ou regulamentos de gestão dos mesmos.

A carteiras do Fundo é composta, atualmente, somente por imóveis.

De modo a garantir que o justo valor dos imóveis em carteira é aferido de forma independente e com a competência e diligência devidos, a função de avaliação é realizada por peritos avaliadores, externos e registados para o efeito na CMVM, cumprindo as regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis impostas pela legislação nacional em vigor, aplicável aos organismos de investimento coletivo.

Quadro com todos os imóveis detidos pelo Fundo

Identificação	Código	Avaliador I	Valor Avaliação I	Código	Avaliador II	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 10	PAI/2014/051	JP	17 561 680,00	PAI/2011/081/003	NC	18 174 300,00	17 867 990,00
MONTE PEREIRO LOTE 1	PAI/2004/0012	VR	250 075,00	PAI/2005/002	NSA	246 176,00	248 125,50
MONTE PEREIRO LOTE 2	PAI/2004/0012	VR	204 396,00	PAI/2005/002	NSA	223 819,00	214 107,50
MONTE PEREIRO LOTE 3	PAI/2004/0012	VR	208 013,00	PAI/2005/002	NSA	223 819,00	215 916,00
MONTE PEREIRO LOTE 4	PAI/2004/0012	VR	234 840,00	PAI/2005/002	NSA	248 688,00	241 764,00
MONTE PEREIRO LOTE 5	PAI/2004/0012	VR	213 794,00	PAI/2005/002	NSA	223 819,00	218 806,50
MONTE PEREIRO LOTE 7	PAI/2004/0012	VR	269 035,00	PAI/2005/002	NSA	298 426,00	283 730,50
MONTE PEREIRO LOTE 12	PAI/2004/0012	VR	660 874,50	PAI/2005/002	NSA	696 326,00	678 600,25
MONTE PEREIRO LOTE 13	PAI/2004/0012	VR	660 874,50	PAI/2005/002	NSA	696 326,00	678 600,25
MONTE PEREIRO LOTE 15	PAI/2004/0012	VR	60 798,00	PAI/2005/002	NSA	62 172,00	61 485,00
MONTE PEREIRO LOTE 16	PAI/2004/0012	VR	30 429,00	PAI/2005/002	NSA	31 086,00	30 757,50
MONTE PEREIRO LOTE 24	PAI/2004/0012	VR	108 400,00	PAI/2005/002	NSA	124 344,00	116 372,00
MONTE PEREIRO LOTE 25	PAI/2004/0012	VR	111 875,00	PAI/2005/002	NSA	124 344,00	118 109,50
MONTE PEREIRO LOTE 26	PAI/2004/0012	VR	194 580,00	PAI/2005/002	NSA	223 819,00	209 199,50
MONTE PEREIRO LOTE 27	PAI/2004/0012	VR	189 108,00	PAI/2005/002	NSA	223 819,00	206 463,50
MONTE PEREIRO LOTE 28	PAI/2004/0012	VR	207 840,00	PAI/2005/002	NSA	223 819,00	215 829,50
MONTE PEREIRO LOTE 29	PAI/2004/0012	VR	207 840,00	PAI/2005/002	NSA	223 819,00	215 829,50
MONTE PEREIRO LOTE 30	PAI/2004/0012	VR	207 840,00	PAI/2005/002	NSA	223 819,00	215 829,50
MONTE PEREIRO LOTE 31	PAI/2004/0012	VR	245 925,00	PAI/2005/002	NSA	279 774,00	262 849,50
MONTE PEREIRO LOTE 32	PAI/2004/0012	VR	250 763,00	PAI/2005/002	NSA	279 774,00	265 268,50

Identificação	Código	Avaliador I	Valor Avaliação I	Código	Avaliador II	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
MONTIJO E AFONSEIROLOTE3	PAI/2005/002	NSA	260 500,00	PAI/2014/051	JP	268 900,00	264 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE4	PAI/2005/002	NSA	260 500,00	PAI/2014/051	JP	268 900,00	264 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE5	PAI/2005/002	NSA	260 500,00	PAI/2014/051	JP	268 900,00	264 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE6	PAI/2005/002	NSA	260 500,00	PAI/2014/051	JP	268 900,00	264 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE7	PAI/2005/002	NSA	260 500,00	PAI/2014/051	JP	268 900,00	264 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE8	PAI/2005/002	NSA	260 500,00	PAI/2014/051	JP	268 900,00	264 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE9	PAI/2005/002	NSA	260 500,00	PAI/2014/051	JP	268 900,00	264 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE10	PAI/2005/002	NSA	260 500,00	PAI/2014/051	JP	268 900,00	264 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE11	PAI/2005/002	NSA	260 500,00	PAI/2014/051	JP	268 900,00	264 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE12	PAI/2005/002	NSA	260 500,00	PAI/2014/051	JP	268 900,00	264 700,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE13	PAI/2005/002	NSA	429 400,00	PAI/2014/051	JP	444 600,00	437 000,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE14	PAI/2005/002	NSA	429 400,00	PAI/2014/051	JP	444 600,00	437 000,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE15	PAI/2005/002	NSA	429 400,00	PAI/2014/051	JP	444 600,00	437 000,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE16	PAI/2005/002	NSA	429 400,00	PAI/2014/051	JP	444 600,00	437 000,00
MONTIJO E AFONSEIROLOTE17	PAI/2005/002	NSA	429 400,00	PAI/2014/051	JP	444 600,00	437 000,00
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO L	PAI/2011/081/003	NC	382 640,00	PAI/2005/002	NSA	426 801,00	404 720,50
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO C	PAI/2011/081/003	NC	310 440,00	PAI/2005/002	NSA	345 590,00	328 015,00
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO J	PAI/2011/081/003	NC	227 660,00	PAI/2005/002	NSA	264 740,00	246 200,00
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO K	PAI/2011/081/003	NC	138 300,00	PAI/2005/002	NSA	127 699,00	132 999,50
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração B	PAI/2011/081/003	NC	204 060,00	PAI/2005/002	NSA	204 900,00	204 480,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração C	PAI/2011/081/003	NC	151 460,00	PAI/2005/002	NSA	147 900,00	149 680,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração D	PAI/2011/081/003	NC	204 060,00	PAI/2005/002	NSA	204 900,00	204 480,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração E	PAI/2011/081/003	NC	96 680,00	PAI/2005/002	NSA	90 900,00	93 790,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EE	PAI/2011/081/003	NC	17 830,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	17 315,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EG	PAI/2011/081/003	NC	16 750,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 775,00

Identificação	Código	Avaliador I	Valor Avaliação I	Código	Avaliador II	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EH	PAI/2011/081/003	NC	16 750,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 775,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EI	PAI/2011/081/003	NC	15 780,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 290,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EJ	PAI/2011/081/003	NC	16 930,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 865,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EM	PAI/2011/081/003	NC	15 530,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 165,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EO	PAI/2011/081/003	NC	16 750,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 775,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EP	PAI/2011/081/003	NC	15 630,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 215,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EQ	PAI/2011/081/003	NC	16 400,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 600,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração ER	PAI/2011/081/003	NC	23 600,00	PAI/2005/002	NSA	24 552,00	24 076,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração ES	PAI/2011/081/003	NC	22 680,00	PAI/2005/002	NSA	24 210,00	23 445,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração ET	PAI/2011/081/003	NC	15 380,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 090,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EU	PAI/2011/081/003	NC	15 730,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 265,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EV	PAI/2011/081/003	NC	18 150,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	17 475,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EW	PAI/2011/081/003	NC	17 480,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	17 140,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EX	PAI/2011/081/003	NC	17 950,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	17 375,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EY	PAI/2011/081/003	NC	15 680,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 240,00

Identificação	Código	Avaliador I	Valor Avaliação I	Código	Avaliador II	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EZ	PAI/2011/081/003	NC	15 230,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 015,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FA	PAI/2011/081/003	NC	15 480,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 140,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FC	PAI/2011/081/003	NC	17 100,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 950,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FD	PAI/2011/081/003	NC	16 650,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 725,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FE	PAI/2011/081/003	NC	16 750,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 775,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FF	PAI/2011/081/003	NC	16 380,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 590,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração FG	PAI/2011/081/003	NC	15 700,00	PAI/2005/002	NSA	16 800,00	16 250,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 6 - Fração A Comercio	PAI/2011/081/003	NC	589 320,00	PAI/2014/051	JP	597 400,00	593 360,00
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 6 - Fração B Comercio	PAI/2011/081/003	NC	365 031,00	PAI/2014/051	JP	360 600,00	362 815,50
ALBUFEIRA BREJOS	PAI/2014/051	JP	7 860 000,00	PAI/2005/002	NSA	7 640 000,00	7 750 000,00

5. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2023, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 1 391 095,86 euros.

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

6. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2024

No ano de 2024, o Fundo irá continuar a desenvolver atividades com vista à valorização dos seus ativos, nomeadamente através de:

- Lote 10 – Urbanização Benfica Sul (Lisboa) – Iniciada a comercialização em 2022, prevemos a conclusão do projecto e a sua comercialização no decorrer de 2024;
- 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.

7. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2023 e a presente data, não ocorreram factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 10 de abril de 2024

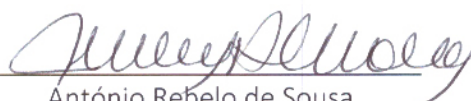
O Conselho de Administração da Libertas – SGOIC SA



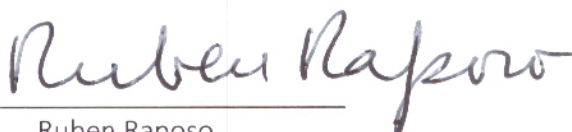
Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa



Ruben Raposo

Dezembro 2023

FUNDICENTRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

Demonstrações Financeiras

Handwritten signatures in blue ink, including a large circular signature and a smaller signature to the right.

LIBERTAS - SGOIC, SA.
Avenida da Liberdade, 129 6º - Lisboa
Matriz: Conserv. Reg. Com. de Lisboa
Capital Social: 600.000 Euros
Nº Contribuinte: 508 536 790

FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇO										Data: 31/12/2023	
(valores em EUROS)											
ATIVO					PASSIVO						
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/Al	2023	2022	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2023	2022		
				mv/ad	Líquido						
ACTIVOS IMOBILIARIOS											
31	Terenos	15 526 257,70	740 055,66	343 869,88	15 922 443,48						
32	Construções	10 817 679,18	11 541 377,82	0,00	22 359 057,00	61	CAPITAL DO FUNDO	4 517 000,00	4 517 000,00		
34	Adiantamentos por compra de imóv.	0,00	0,00	0,00	0,00	62	Unidades de Participação	(17 593 438,28)	(17 593 438,28)		
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIARIOS	26 343 936,88	12 281 433,48	343 869,88	38 281 500,48	64	Variações Patrimoniais	39 606 748,67	34 065 245,40		
						65	Resultados Transiçados	0,00	0,00		
							Resultados Distribuídos				
22	CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES	31 687,73	0,00	0,00	31 687,73						
24	Participações sociedades imobili.	0,00	0,00	0,00	0,00						
	Unidades de Participação	31 687,73	0,00	0,00	31 687,73	66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	1 391 095,86	5 541 503,27		
	TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTIC						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	27 921 406,25	26 530 310,39		
412	CONTAS DE TERCEIROS	5 313,22	0,00	0,00	5 313,22						
413 + + 419	Devedores por Rendas Vencidas	1 014 850,50	0,00	0,00	1 014 850,50	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	0,00	0,00		
	Outras Contas de Devedores	1 020 163,72	0,00	0,00	1 020 163,72	48	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER						Provisões Acumuladas	0,00	0,00		
12	DISPONIBILIDADES	130 132,72			130 132,72		CONTAS DE TERCEIROS	0,00	0,00		
13	Depósitos a ordem	0,00			0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	36 657,89	27 722,19		
	Depósitos a prazo e com pré-aviso	130 132,72	0,00	0,00	130 132,72	423	Comissões e outros encargos a Pagar	87 813,55	174 462,66		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES					424 + ... + 429	Outras Contas de Credores	3 500 000,00	4 900 000,00		
						432	Empréstimos Não Titulados	8 543 525,50	4 238 861,00		
						44	Adiantamentos por venda de Imóveis	12 167 996,94	9 341 045,85		
							TOTAL DOS VALORES A PAGAR				
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	0,00			0,00		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
52	Acrescimos de Proventos	706 539,64			0,00	53	Acrescimos de Custos	71 098,28	84 439,62		
58	Despesas com Custo diferido	0,00			478 842,93	56	Recetas com Proventos Diferidos	9 522,82	10 411,00		
59	Outros Acrecimos e Diferimentos	0,00			0,00	58	Outros Acrecimos e Diferimentos	0,00	0,00		
	Contas Transitorias Activas	0,00			0,00	59	Contas Transitorias Passivas	0,00	0,00		
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	706 539,64	0,00	0,00	478 842,93		TOTAL dos ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	80 621,10	94 850,62		
							TOTAL DO PASSIVO	12 248 618,04	9 435 896,47		
	TOTAL DO ACTIVO	28 232 460,69	12 281 433,48	343 869,88	40 170 024,29		TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	40 170 024,29	35 966 206,86		
Total do Número de Unidades de Participação					4 517	Valor Unitário da Participação					5 873 436,00

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

[Handwritten signatures and initials]

LIBERTAS - SGOIC, SA.
Avenida da Liberdade, 129 6º - Lisboa
Matriz Conserv Reg Com de Lisboa
Capital Social 600.000 Euros
Nº Contribuinte: 508 536 790

FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS						Data: 31/12/2023	
CUSTOS E PERDAS						PROVEITOS E GANHOS	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2023	2022	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2023	2022
CUSTOS E PERDAS CORRENTES							
711 + 718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
719	De operações correntes	107 872,59	4 603,38		Outros, de Operações Correntes	1 412,18	0,00
	De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00				
COMISSÕES							
723	Em Activos Imobiliários	112 912,78	31 057,50		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
724 + ... + 728	Outras, de Operações Correntes	234 311,63	181 811,11	811 + 818	Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imob.	0,00	0,00
729	De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	822 + 825			
PERDAS OPER. FINANCEIRAS de ACT. IMOB.							
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		GANHOS OPER. FINANCEIRAS e VAL. IMOB.		
733	Em Activos Imobiliários	754 209,49	504 635,64	833	Em Activos Imobiliários	2 709 592,02	6 473 431,38
731 + 738	Outras em Operações Correntes	0,00	0,00	839	Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
739	Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	852	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
IMPOSTOS							
7411 + 7421	Impostos sobre o Rendimento	0,00	0,00	86	Provisões para encargos	0,00	0,00
7412 + 7422	Impostos Indirectos	70 183,89	73 380,52	87	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIAR	102 300,00	77 581,78
7418 + 7428	Outros Impostos	0,00	0,00		OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	0,00	0,00
					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	2 813 304,20	6 551 013,16
PROVISÕES DO EXERCÍCIO							
751	Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	0,00				
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS							
76		142 187,21	219 810,27		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	10 857,73	13 511,94		Ganhos de exercícios anteriores	11 349,66	17 297,60
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1 432 535,32	1 028 810,36	883	Outros ganhos eventuais	2 060,02	2 075,25
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
781	Valores Incobráveis	0,00	0,05	884... 888	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	13 409,68	19 372,85
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00				
783	Perdas de exercícios anteriores	0,00	0,00				
784... 788	Outras Perdas Eventuais	3 082,70	72,33				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	3 082,70	72,38				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	1 391 095,86	5 541 503,27	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	0,00
	TOTAL	2 826 713,88	6 570 386,01		TOTAL	2 826 713,88	6 570 386,01
Resultados da Carteira de Títulos							
	Resultados de Activos Imobiliários	0,00	0,00		Resultados antes de Impostos e o Rendimento	10 326,98	19 300,47
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	1 802 382,54	5 795 509,75		Resultados Líquidos do Período	1 391 095,86	5 541 503,27
	Resultados Correntes	1 380 768,88	5 522 202,80			1 391 095,86	5 541 503,27

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Infante L. Xavier
Dr. Ruben Raposo
Alcides Almeida

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

FUNDICENTRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

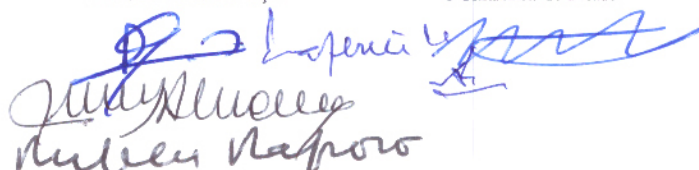
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2023		2022	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
Outros rec. s/unidades do Fundo	0		0	
PAGAMENTOS				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	0		0	
Rendimentos pagos aos participantes	0	0	0	0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0		0
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de ativos imobiliários	0		505 000	
Rendimentos de ativos imobiliários	120 964		72 514	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imob.	6 534 665		2 185 761	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	48	6 635 677	0	2 763 275
PAGAMENTOS				
Aquisição de ativos imobiliários	0			
Adiantamentos por conta de compra de ativos imob.	0			
Despesas correntes (FSE) com ativos imob.	81 187		58 685	
Comissões em ativos imob.	269 218		167 466	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	31 688		0	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	4 696 542	5 078 634	2 643 072	2 869 223
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		1 577 043		-105 948
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	0			
Reembolso de títulos	0	0		0
PAGAMENTOS				
Subscrições de unidades de participação	0	0		0
Fluxo das operações da carteira de títulos				
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS				
Juros e proventos similares recebidos	0			
Outros recebimentos op a prazo e de divisas	0	0		0
PAGAMENTOS				
Juros e custos similares pagos	106 835			
Outros pagamentos op a prazo e de divisas	0	106 835		0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		-106 835		0
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	375			
Empréstimos contraídos	3 000 000		500 000	
Outros recebimentos correntes	0	3 000 375	14 178	514 178
PAGAMENTOS				
Empréstimos contraídos	4 400 000			
Comissão de gestão	152 081		270 351	
Comissão depósito	11 146		10 028	
Juros devedores de depósitos bancários	0		4 603	
Impostos e taxas	79 738		66 772	
Outros pagamentos correntes	21 534	4 664 499	31 038	382 793
Fluxo das operações de gestão corrente		-1 664 124		131 385
Saldo dos fluxos monetários do período		-193 917		25 437
Disponibilidades no início do período		324 049		298 612
Disponibilidades no fim do período		130 133		324 049

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado



Dezembro 2023

FUNDICENTRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

Anexo às Demonstrações Financeiras

2
nn
1
H

Índice

NOTA INTRODUTÓRIA	4
BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS.....	4
1 - AVALIAÇÕES	8
2 - CAPITAL DO FUNDO	9
3 - INVENTÁRIOS.....	10
7 - DISPONIBILIDADES	12
8 - DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS	12
10 - GARANTIAS PRESTADAS	12
11 - AJUSTAMENTOS POR DIVIDAS A RECEBER	12
12 - IMPOSTOS E TAXAS	13
13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS.....	15
14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS	15
15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO	16
16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS	17
17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS	18
18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS.....	19
19 - COMISSÕES	19
20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	20
21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS.....	20
22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES.....	21
23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS.....	21
24 - EVENTOS SUBSEQUENTES	21

NOTA INTRODUTÓRIA

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

Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado constituído por subscrição particular, prorrogável inicialmente por prazos sucessivos de cinco anos a partir de 2 de Novembro de 2011, prorrogável por períodos compreendidos entre pelo menos um e o máximo de 5 anos, desde que aprovado pelos participantes e pela CMVM. Em deliberação da Assembleia de Participantes de 12 de janeiro de 2023, foi por esta aprovado prorrogar a duração do Fundo até 5 de junho de 2025.

O Fundo enquadra-se no novo Regime de Gestão de Ativos, publicado no Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de Abril de 2023, que entrou em vigor em 24 de Novembro de 2023.

Este Decreto-Lei veio revogar o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), publicado na Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de julho e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de Agosto.

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

O Fundo é administrado, gerido e representado, desde Dezembro de 2010, pela Libertas – SGOIC, 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 POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

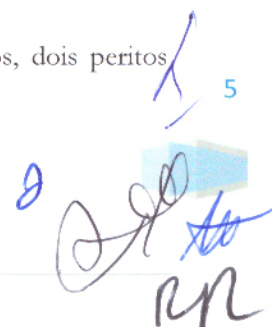
1 - A avaliação dos imóveis deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:

- 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;

5



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 2023, 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 acrescidos 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 2023 as avaliações dos imóveis têm a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS				
Prédio Urbano Brçjos	35 040	7 750 000	7 750 000	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	248 126	248 126	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	61 485	61 485	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	30 757	30 758	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2 887	214 108	214 108	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	116 372	116 372	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	118 110	118 110	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	209 200	209 200	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	206 463	206 464	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	215 830	215 830	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	215 830	215 830	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	215 916	215 916	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	215 830	215 830	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	262 850	262 850	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	265 269	265 269	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	241 764	241 764	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3 433	218 807	218 807	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3 412	283 731	283 731	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	264 700	264 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	264 700	264 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	264 700	264 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	437 000	437 000	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	437 000	437 000	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	437 000	437 000	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	437 000	437 000	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	437 000	437 000	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	264 700	264 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	264 700	264 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	264 700	264 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	264 700	264 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	264 700	264 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	264 700	264 700	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	264 700	264 700	0
Subtotal		15 922 443	15 922 444	0
OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO				
Prédio Urbano Benfica Lote 10	835	17 867 990	17 867 990	0
Subtotal		17 867 990	17 867 990	0
TERRENOS URBANIZADAS ARRENDADAS				
Subtotal		0	0	0
CONSTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS				
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	678 600	678 600	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	678 600	678 600	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	593 360	593 360	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	362 816	362 816	0
Subtotal		2 313 376	2 313 376	0
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS				
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	328 015	328 015	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	246 200	246 200	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	133 000	133 000	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 L	146	404 721	404 721	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	204 480	204 480	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	149 680	149 680	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	204 480	204 480	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	93 790	93 790	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	24 076	24 076	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	23 445	23 445	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	17 315	17 315	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	16 775	16 775	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	15	16 775	16 775	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	16 290	16 290	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15	16 865	16 865	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	16 165	16 165	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	15	16 775	16 775	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	16 215	16 215	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	16 600	16 600	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	16 090	16 090	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	16 265	16 265	0
Subtotal		1 994 016	1 994 016	0

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS (transporte)		1 994 016	1 994 016	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	17 475	17 475	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	17 140	17 140	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	17 375	17 375	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	13	16 240	16 240	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	16 015	16 015	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	16 140	16 140	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	16 950	16 950	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	16 725	16 725	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	16 775	16 775	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	16 590	16 590	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	16 250	16 250	0
Subtotal		2 177 691	2 177 691	0
Total		38 281 500	38 281 501	0

2 - CAPITAL DO FUNDO

O capital do Fundo é de 4 517 000 Euros, a que correspondem 4 517 unidades de participação no valor unitário de 1.000 Euros.

O movimento no capital do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi o seguinte:

Descrição	2023					
	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição		Resultados
	Saldo em 31.12.2022			de Resultados	Outros	
Valor base	4 517 000					
Diferença em subs. resgates	-17 593 438					
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	34 065 245				5 541 503	
Resultados do período	5 541 503				-5 541 503	1 391 096
	26 530 310					1 391 096
Nº Unidades de participação	4 517					4 517
Valor Unidade Participação	5 873.4360					6 181.4050

3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2023 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
TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS									
Prédio Urbano Brejos	35 040	7 797 574	19/10/2023	7 640 000	19/10/2023	7 860 000	7 750 000	7 750 000	-47 574
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	359 248	19/10/2023	246 176	19/10/2023	250 075	248 126	248 126	-111 123
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	77 970	19/10/2023	60 798	19/10/2023	62 172	61 485	61 485	-16 485
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	34 177	19/10/2023	30 429	19/10/2023	31 086	30 757	30 758	-3 420
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2 887	232 356	19/10/2023	204 396	19/10/2023	223 819	214 108	214 108	-18 248
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	93 510	19/10/2023	108 400	19/10/2023	124 344	116 372	116 372	22 862
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	97 849	19/10/2023	111 875	19/10/2023	124 344	118 110	118 110	20 261
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	192 801	19/10/2023	194 580	19/10/2023	223 819	209 200	209 200	16 399
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	175 647	19/10/2023	189 108	19/10/2023	223 819	206 463	206 464	30 817
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	229 631	19/10/2023	207 840	19/10/2023	223 819	215 830	215 830	-13 802
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	229 631	19/10/2023	207 840	19/10/2023	223 819	215 830	215 830	-13 802
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	234 172	19/10/2023	208 013	19/10/2023	223 819	215 916	215 916	-18 256
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	229 631	19/10/2023	207 840	19/10/2023	223 819	215 830	215 830	-13 802
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	257 381	19/10/2023	245 925	19/10/2023	279 774	262 850	262 850	5 469
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	288 258	19/10/2023	250 763	19/10/2023	279 774	265 269	265 269	-22 989
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	262 426	19/10/2023	234 840	19/10/2023	248 688	241 764	241 764	-20 662
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3 433	255 564	19/10/2023	213 794	19/10/2023	223 819	218 807	218 807	-36 758
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3 412	290 679	19/10/2023	269 035	19/10/2023	298 426	283 731	283 731	-6 949
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	220 407	09/06/2023	260 500	09/06/2023	268 900	264 700	264 700	44 293
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	220 407	09/06/2023	260 500	09/06/2023	268 900	264 700	264 700	44 293
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	220 407	09/06/2023	260 500	09/06/2023	268 900	264 700	264 700	44 293
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	396 739	09/06/2023	429 400	09/06/2023	444 600	437 000	437 000	40 261
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	396 736	09/06/2023	429 400	09/06/2023	444 600	437 000	437 000	40 264
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	396 736	09/06/2023	429 400	09/06/2023	444 600	437 000	437 000	40 264
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	396 736	09/06/2023	429 400	09/06/2023	444 600	437 000	437 000	40 264
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	396 736	09/06/2023	429 400	09/06/2023	444 600	437 000	437 000	40 264
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	220 407	09/06/2023	260 500	09/06/2023	268 900	264 700	264 700	44 293
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	220 407	09/06/2023	260 500	09/06/2023	268 900	264 700	264 700	44 293
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	220 407	09/06/2023	260 500	09/06/2023	268 900	264 700	264 700	44 293
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	220 407	09/06/2023	260 500	09/06/2023	268 900	264 700	264 700	44 293
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	220 407	09/06/2023	260 500	09/06/2023	268 900	264 700	264 700	44 293
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	220 407	09/06/2023	260 500	09/06/2023	268 900	264 700	264 700	44 293
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	220 407	09/06/2023	260 500	09/06/2023	268 900	264 700	264 700	44 293
Subtotal		15 526 258		15 583 652		16 261 235	15 922 443	15 922 444	396 186
OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO									
Prédio Urbano Benfica Lote 10	835	8 132 454	20/11/2023	17 561 680	24/11/2023	18 174 300	17 867 990	17 867 990	9 735 536
Subtotal		8 132 454		17 561 680		18 174 300	17 867 990	17 867 990	9 735 536
TERRENOS URBANIZADAS ARRENDADAS									
Subtotal		0		0		0	0	0	0
CONSTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS									
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	417 290	19/10/2023	660 875	19/10/2023	696 326	678 600	678 600	261 311
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	411 599	19/10/2023	660 875	19/10/2023	696 326	678 600	678 600	267 001
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	303 652	19/10/2023	589 320	19/10/2023	597 400	593 360	593 360	289 708
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	148 849	19/10/2023	360 600	19/10/2023	365 031	362 816	362 816	213 966
Subtotal		1 281 390		2 271 669		2 355 083	2 313 376	2 313 376	1 031 986
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS									
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	188 314	19/10/2023	310 440	19/10/2023	345 590	328 015	328 015	139 701
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	157 851	19/10/2023	227 660	19/10/2023	264 740	246 200	246 200	88 349
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	63 878	19/10/2023	127 699	19/10/2023	138 300	133 000	133 000	69 121
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 L	146	390 592	19/10/2023	382 640	19/10/2023	426 801	404 721	404 721	14 129
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	126 800	19/10/2023	204 060	19/10/2023	204 900	204 480	204 480	77 680
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	90 800	19/10/2023	147 900	19/10/2023	151 460	149 680	149 680	58 880
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	126 800	19/10/2023	204 060	19/10/2023	204 900	204 480	204 480	77 680
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	54 800	19/10/2023	90 900	19/10/2023	96 680	93 790	93 790	38 990
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	14 000	19/10/2023	23 600	19/10/2023	24 552	24 076	24 076	10 076
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	14 000	19/10/2023	22 680	19/10/2023	24 210	23 445	23 445	9 445
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	8 000	19/10/2023	16 800	19/10/2023	17 830	17 315	17 315	9 315
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	8 000	19/10/2023	16 750	19/10/2023	16 800	16 775	16 775	8 775
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	15	8 000	19/10/2023	16 750	19/10/2023	16 800	16 775	16 775	8 775
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	8 000	19/10/2023	15 780	19/10/2023	16 800	16 290	16 290	8 290
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15	8 000	19/10/2023	16 800	19/10/2023	16 930	16 865	16 865	8 865
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	8 000	19/10/2023	15 530	19/10/2023	16 800	16 165	16 165	8 165
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	15	8 000	19/10/2023	16 750	19/10/2023	16 800	16 775	16 775	8 775
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	8 000	19/10/2023	15 630	19/10/2023	16 800	16 215	16 215	8 215
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	8 000	19/10/2023	16 400	19/10/2023	16 800	16 600	16 600	8 600
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	8 000	19/10/2023	15 380	19/10/2023	16 800	16 090	16 090	8 090
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	8 000	19/10/2023	15 730	19/10/2023	16 800	16 265	16 265	8 265
Subtotal		1 315 835		1 919 939		2 068 093	1 994 016	1 994 016	678 181

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
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS (transporte)		1 315 835		1 919 939		2 068 093	1 994 016	1 994 016	678 181
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	8 000	19/10/2023	16 800	19/10/2023	18 150	17 475	17 475	9 475
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	8 000	19/10/2023	16 800	19/10/2023	17 480	17 140	17 140	9 140
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	8 000	19/10/2023	16 800	19/10/2023	17 950	17 375	17 375	9 375
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	13	8 000	19/10/2023	15 680	19/10/2023	16 800	16 240	16 240	8 240
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	8 000	19/10/2023	15 230	19/10/2023	16 800	16 015	16 015	8 015
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	8 000	19/10/2023	15 480	19/10/2023	16 800	16 140	16 140	8 140
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	8 000	19/10/2023	16 800	19/10/2023	17 100	16 950	16 950	8 950
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	8 000	19/10/2023	16 650	19/10/2023	16 800	16 725	16 725	8 725
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	8 000	19/10/2023	16 750	19/10/2023	16 800	16 775	16 775	8 775
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	8 000	19/10/2023	16 380	19/10/2023	16 800	16 590	16 590	8 590
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	8 000	19/10/2023	15 700	19/10/2023	16 800	16 250	16 250	8 250
Subtotal		1 403 835		2 099 009		2 256 373	2 177 691	2 177 691	773 856
Total		26 343 937		37 516 010		39 046 991	38 281 500	38 281 501	11 937 564

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.

Com base nas reavaliações e alienações verificadas durante os exercícios de 2023 e 2022 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Menos-valias potênciais	754 209	504 636
Menos-valias efetivas	0	0
	<u>754 209</u>	<u>504 636</u>
Ganhos		
Mais-valias potênciais	2 567 577	6 180 023
Mais-valias efetivas	142 015	293 409
	<u>2 709 592</u>	<u>6 473 431</u>
	<u>1 955 383</u>	<u>5 968 796</u>

7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foi o seguinte:

Descrição	2023			31/12/2023
	31/12/2022	Aumentos	Reduções	
Depósitos à Ordem	324 049			130 133
Depósitos a Prazo				
	324 049			130 133

8 - DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

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

Devedores por rendas vencidas

	2023	2022
Devedores por rendas vencidas	-5 313	-16 392
	-5 313	-16 392

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 integrava dois imóveis arrendados com renda mensal (cada imóvel) de 3 750 euros.

Em 2019, encontravam-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).

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.

O fundo intentou uma ação judicial contra a LUSUS & TANUS, Lda. e JCF Portugal, Lda, por falta de pagamento de rendas. Em agosto de 2021, este processo judicial foi extinto com declaração de incobrabilidade da dívida.

A 31 de dezembro de 2023 o saldo da rubrica devedores por rendas vencidas é referente aos contratos de arrendamento com a sociedade As Coisas pelo Nome, Lda.

10 - GARANTIAS PRESTADAS

Não existem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo.

11 - AJUSTAMENTOS POR DÍVIDAS A RECEBER

Em 31 de dezembro de 2023 não existem saldos nas rubricas de ajustamentos por dívidas a receber.

Conforme mencionado na Nota 8, o Fundo moveu uma ação judicial para reclamação dos valores em dívida dos inquilinos Lusius & Tanus, Lda e JCF Portugal Lda. Em agosto de 2021, com a extinção do processo judicial declarando a incobrabilidade da dívida, o ajustamento que existia até então, foi desreconhecido.

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.

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

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

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

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

Matéria Coletável

A matéria coletável é obtida através da dedução ao lucro tributável dos prejuízos fiscais, havendo-os 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 nº 1 do artigo 87º 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 2023 e 2022, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impostos directos:		
Imposto sobre o rendimento	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	23 158	18 780
IMI	<u>47 026</u>	<u>54 601</u>
	<u>70 184</u>	<u>73 381</u>
	<u>70 184</u>	<u>73 381</u>

Em 31 de dezembro de 2023, a rubrica de Imposto do Selo inclui a montante de 11 132,77 euros relativo ao imposto previsto na Verba 29.2 da Tabela Geral do Imposto do Selo, sobre o Valor Global Líquido do Fundo, de acordo com o Dec. Lei 7/2015 de 13 de janeiro. Em 31 de dezembro de 2022, este montante foi de 11 132,77 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	Montantes	
	2023	2022
Operações a prazo de venda de imóveis:		
- Benfica Lote 4	0	2 084 500
- Benfica Lote 6	0	81 950
- Benfica Lote 10	18 414 065	13 241 818
- Benfica Lote 12	0	1 856 350
- Passeio Ribeirinho Lote 13	540 000	560 000
	<u>18 954 065</u>	<u>17 824 618</u>
Valores Cedidos em Garantia:		
- Garantia CGD - CML	31 437	31 437
	<u>31 437</u>	<u>31 437</u>
	<u>18 985 502</u>	<u>17 856 056</u>

Relativamente aos Adiantamentos por venda de imóveis, existem alguns contratos-promessa de venda de ativos do Fundo nomeadamente no Passeio Ribeirinho, cujos Adiantamentos ascendem a cerca de 1 393 100 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 2023.

14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2023	2022
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vencidas	5 313	16 392
	<u>5 313</u>	<u>16 392</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Cauções	2 287	2 287
Retenções efetuadas por terceiros	0	0
Pagamentos antecipados	1 012 563	12 742
	<u>1 014 851</u>	<u>15 029</u>
	<u>1 020 164</u>	<u>31 422</u>

Em 31 de dezembro de 2023, a rubrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiantado.

15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

Em 31 de dezembro 2023 e 2022, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2023	2022
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	422 336	216 417
Rendas	0	0
Seguros antecipados	993	876
Comissões de Mediação	283 210	261 549
Outras	0	0
	<u>706 540</u>	<u>478 843</u>
	<u>706 540</u>	<u>478 843</u>

O saldo apresentado em despesas com custo diferido relativo a construções ascende ao valor de 422.336 euros em 31 dezembro 2023 e está relacionado com gastos com o projeto referente ao Lote 10 – Benfica.

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

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

	2023	2022
Gastos diferidos de comissões de mediação:		
Comissões de mediação Lote 10 - Benfica	283 210	231 757
Comissões de mediação Lote 12 - Benfica	0	29 792
	<u>283 210</u>	<u>261 549</u>

16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS

Em 31 de dezembro 2023 e 2022, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2023	2022
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	22 666	16 576
Comissão de depósito	13 992	11 146
	<u>36 658</u>	<u>27 722</u>
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	0	1 200
Outros Credores:		
Outros (1)	87 814	173 263
	<u>87 814</u>	<u>174 463</u>
Empréstimos Não Titulados:		
- Crédito Hipotecário - CGD (2)	3 500 000	500 000
- Libertas Investimentos SA (3)	0	4 400 000
	<u>3 500 000</u>	<u>4 900 000</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
- Passeio Ribeirinho	1 393 100	1 393 100
- Benfica Novo Estádio	7 150 426	2 845 761
	<u>8 543 526</u>	<u>4 238 861</u>
	<u>12 167 997</u>	<u>9 341 046</u>

- (1) Integra, fundamentalmente, um conjunto de dívidas no âmbito da empreitada/construção em curso.
- (2) Contratos de financiamento com a CGD. Montante contratado de 12.850.000,00 Euros, montante em dívida a 31.12.2023 3.500.000,00 Euros
- (3) Financiamento concedido pela Libertas Investimentos SA.

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

	2023	2022
IRS Prediais		1 200
Fornecedores Conta Corrente	87 814	155 393
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 4 - Benfica	0	4 001
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 6 - Benfica	0	1 348
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 8 - Benfica	0	3 569
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 10 - Benfica	0	597
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 12 - Benfica	0	8 356
	<u>87 814</u>	<u>174 463</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.

Em dezembro de 2021 o Fundo liquidou o empréstimo, na totalidade.

Em maio de 2022 o Fundo celebrou um contrato de empréstimos com a CGD num valor contratual de 12 850 000,00 Euros em que o valor em dívida a 31 de dezembro de 2023 era de 3.500.000,00 Euros.

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

No âmbito de um processo de simplificação do registo das faturas de fornecedores do Fundo, a sociedade gestora opta por não utilizar as rubricas de “Faturas em conferência” para fazer o controlo da aprovação das faturas, passando esse controlo a ser efetuado extra contabilidade.

17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2023	2022
Acréscimos de custos:		
Imposto de Selo Dec. Lei 7/2015	3 518	3 321
Custos com construção imóveis	32 749	29 332
Auditoria	2 706	0
IMI	24 514	26 435
Outros custos a pagar	2 085	24 504
Taxas	727	847
Rendas	4 800	0
	<u>71 098</u>	<u>84 440</u>
Receitas com proveitos diferidos		
De ativos imobiliários	9 523	10 411
	<u>9 523</u>	<u>10 411</u>
	<u>80 621</u>	<u>94 851</u>

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

	2023	2022
Custos de obra Lote 4 - Benfica	415	5 335
Custos de obra Lote 6 - Benfica	31 826	12 454
Custos de obra Lote 8 - Benfica	507	507
Custos de obra Lote 12 - Benfica	0	11 036
	<u>32 749</u>	<u>29 332</u>

18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2023	2022
Juros e proveitos equiparados:		
Juros de depósito a ordem	1 412	0
	<u>1 412</u>	<u>0</u>
Juros e custos equiparados suportados:		
Juros empréstimos	107 873	4 603
Juros mora	0	0
	<u>107 873</u>	<u>4 603</u>
	<u>-106 460</u>	<u>-4 603</u>

19 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2023	2022
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	112 913	31 058
	<u>112 913</u>	<u>31 058</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	212 110	163 708
Comissão de depósito	13 991	11 146
Taxa de supervisão	8 210	6 957
	<u>234 312</u>	<u>181 811</u>
	<u>347 224</u>	<u>212 869</u>

20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro 2023 e 2022, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	2023	2022
Água	1 028	1 144
Electricidade	770	2 792
Seguros	1 281	1 177
Condominio	13 962	14 620
Conservação	682	608
Reparações	87 066	144 887
Vigilância e Segurança	1 234	1 176
Higiene e limpeza	3 945	0
Auditoria	5 166	5 166
Avaliação de Activos	13 561	10 061
Trabalhos Especializados	1 734	1 728
Contencioso e notariado	2 071	7 449
Arrendamento	8 000	9 200
Taxas, licenças e alvarás	178	0
Outros	1 509	19 803
	<u>142 187</u>	<u>219 810</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2023 ascendem a € 4 200 acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2023	2022
Rendimentos de Activos Imobiliários:		
Rendimentos de Activos Imobiliários:	<u>102 300</u>	<u>77 582</u>
	<u>102 300</u>	<u>77 582</u>

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

No ano de 2022, o fundo celebrou um contrato de arrendamento do Lote 12 do Monte Pereiro com a sociedade Fluxo Contemporâneo Lda e também celebrado um novo contrato em abril de 2022 com a Fremantlemedia Portugal, SA, referente ao arrendamento do Lote 13 do Monte Pereiro. O contrato de arrendamento com a sociedade Branco Vaz, Lda em 2021, terminou, tendo sido esta fração vendida.

Em abril de 2023, terminou o contrato de arrendamento com a sociedade Fluxo Contemporâneo, Lda, sendo que esta fração foi novamente arrendada, em novembro, à entidade Gestavia, Unip, Lda. Em maio de 2023 o Fundo celebrou contrato de arrendamento da fração B do Lote 6, com a sociedade Matercare, Lda.

22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2023	2022
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	10 858	13 512
	10 858	13 512
	-10 858	-13 512

No exercício de 2022, incorreu em despesas bancárias adicionais pela abertura e análise do dossier relativo a contratação do empréstimo bancário referido na Nota 16.

23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Remuneração dos órgãos sociais	67 332.05	64 154.50
Remuneração do pessoal	131 174.95	117 657.57
	198 507.00	181 812.07

Em 31 de Dezembro 2023 e 2022, o montante das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais refere-se ao Conselho de Administração.

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

	31/12/2023	31/12/2022
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	51 451.73	49 215.95
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	15 880.32	14 938.49
	67 332.05	64 154.44

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 3.760,64 euros.

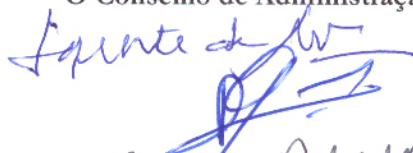
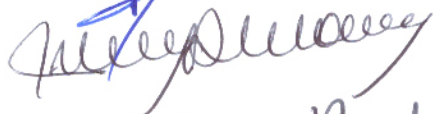
Durante o exercício de 2023 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de dezembro de 2023 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 10 de abril de 2024

O Conselho de Administração



Nubem Raposo

O Contabilista Certificado







FUNDICENTRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

**RELATÓRIO DE AUDITORIA
EXERCÍCIO DE 2023**

Sede Edifício Zenith | Rua Dr António Loureiro Borges nº 9/9A -10º | Arquiparque – Miraflres | 1495-131 Oeiras – Portugal | T.+ 351 213 243 490
| dfk.lisboa@dfk.com.pt | www.dfk.pt

DFK & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda | NIPC e Matricula na CRC de Lisboa | 504012681 | Capital Social 482.700,00 Euros
Inscrição na OROC nº 149 | Inscrição na CMVM nº 20161460 | An Independent Member Firm of DFK International

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de *Fundicentro – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado* (o “Fundo”) sob gestão da Libertas Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA, (a “Entidade Gestora”) que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023, (que evidencia um total de 40.170.024 euros e um total de capital do fundo de 27.921 406 euros, incluindo um resultado líquido de 1.391.096 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem o 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 de *Fundicentro – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado*, gerido pela Libertas Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA, em 31 de dezembro de 2023, e o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa 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 aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou a, erro;
- adoção de política 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 materiais sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- 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 Entidade Gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do FUNDO;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do Fundo, 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 os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e

- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do Fundo, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o Fundo, não identificámos incorreções materiais.

Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do Fundo.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Miraflores, 10 de abril de 2024



Vitor Manuel Mendes Santos
(ROC nº939, inscrito na CMVM sob o nº 20160556)
em representação de DFK & Associados, SROC, Lda