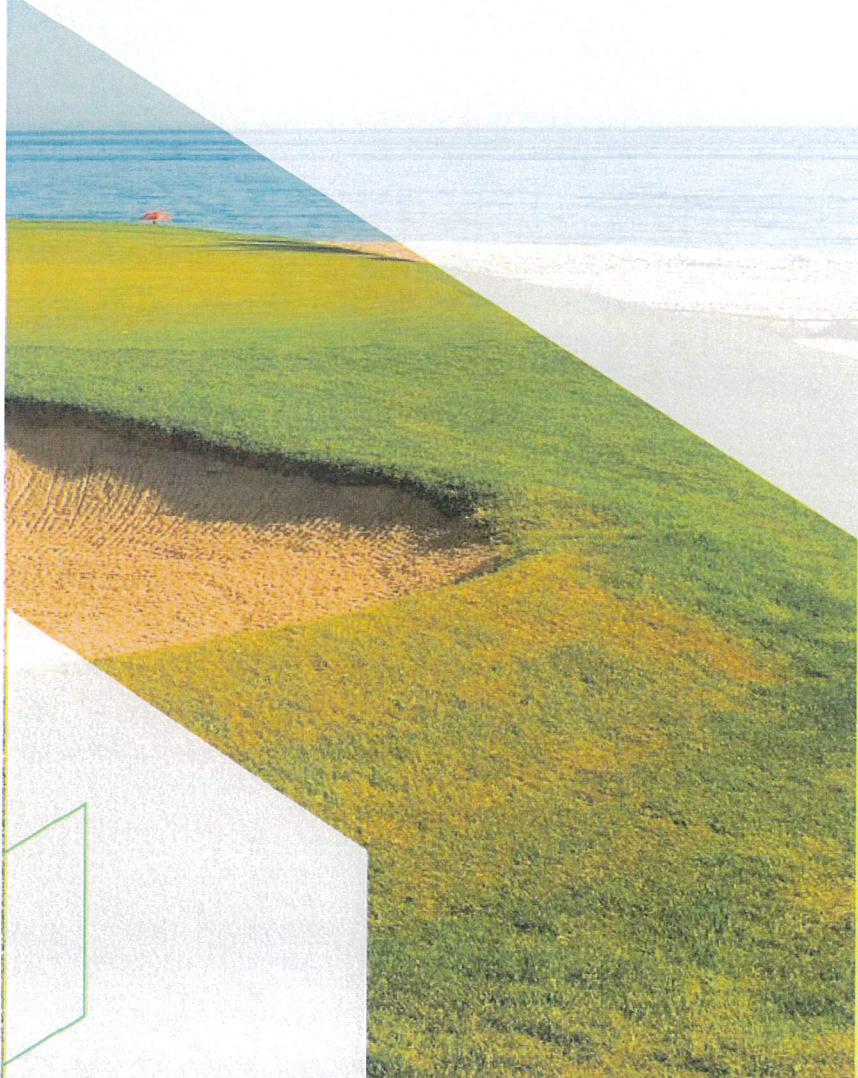


2024
ANO DO EXERCÍCIO

RELATÓRIO E CONTAS

FUNDITUR
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO



FUNDITUR – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2024

Senhores Participantes,

No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas do FUNDITUR – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, respeitante ao exercício de 2024, para vossa apreciação.

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



Índice

1. ENQUADRAMENTO	3
2. PANORAMA DO SETOR IMOBILIÁRIO, FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E SIC's EM PORTUGAL EM 2023	4
3. ACTIVIDADE DO FUNDITUR	5
4. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO	7
5. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2024	7
6. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES	7
7. SUSTENTABILIDADE	8



1. ENQUADRAMENTO

Enquadramento Económico Global em 2024: Resiliência e Novos Desafios

De acordo com dados do Banco Mundial, o ano de 2024 apresentou sinais de uma recuperação moderada no crescimento económico global, de 2,6%. Este crescimento modesto reflete desafios persistentes, como pressões inflacionistas em economias avançadas, tensões geopolíticas contínuas, incluindo a guerra na Ucrânia, e os impactos da transição energética para fontes renováveis. Os bancos centrais mantiveram as suas políticas monetárias restritivas para controlar a inflação, embora com uma abordagem mais cautelosa para não comprometer o crescimento económico.

Na Europa, o crescimento económico foi limitado devido à crise energética e à inflação elevada. Nos Estados Unidos, a economia mostrou sinais de estabilização, com a Reserva Federal ajustando gradualmente as taxas de juro. A China, após flexibilizar as políticas de contenção da COVID-19, experienciou um crescimento económico mais robusto, impulsionado por políticas de estímulo interno. A América Latina continuou a enfrentar desafios de instabilidade política e baixa produtividade, mas envidou esforços para diversificar as economias e atrair investimento estrangeiro.

Os setores de tecnologia e energia verde emergiram como motores de crescimento, com a digitalização e a transição climática a serem identificadas como áreas prioritárias para investimentos futuros. No entanto, os riscos permaneceram elevados, incluindo potenciais choques geopolíticos e riscos climáticos iminentes.

Cenário Económico Português em 2024: Otimismo com Moderação

Em 2024, a economia portuguesa registou um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de 1,9%, de acordo com o Instituto Nacional de Estatísticas, valor inferior à projeção inicial de 2,5%, refletindo um otimismo moderado face aos desafios económicos enfrentados ao longo do ano.

A dívida pública diminuiu para 95,3% do PIB, segundo o Banco de Portugal, representando a segunda maior redução na zona euro, essa sustentabilidade das finanças públicas apresenta por isso reflexos muito positivos na confiança dos investidores.

As exportações, especialmente nos setores do turismo e da tecnologia, mantiveram-se como pilares essenciais da economia.

A inflação situou-se em 2,1% em 2024, alinhando-se com o objetivo do Banco Central Europeu

O setor bancário demonstrou resiliência, sustentando o crédito às empresas e o financiamento à habitação, pese embora as taxas de juro elevadas tenham limitado o crescimento do crédito.

O mercado de trabalho manteve-se robusto, com a taxa de desemprego a permanecer baixa, refletindo a estabilidade económica do país. O INE apresentou uma taxa de desemprego de 6,4% em 2024, com uma tendência de diminuição nos anos subsequentes.

2. PANORAMA DO SETOR IMOBILIÁRIO, FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E SIC'S EM PORTUGAL EM 2024

Segundo a Reuters, em 2024, o mercado imobiliário português manteve-se dinâmico, embora com sinais de estabilização nos preços após um período de crescimento acentuado. Em termos anuais, as vendas atingiram 148.434 unidades, de acordo com as projeções da Confidencial Imobiliário, exibindo um crescimento de 13,1% face ao acumulado de 2023. O preço médio de venda da habitação em Portugal em 2024 foi de 2.573 euros por metro quadrado, conforme os dados do SIR - Sistema de Informação Residencial.

No entanto, este dinamismo tem exacerbado a escassez de habitação acessível, especialmente em áreas urbanas como Lisboa e Porto. Para mitigar este problema, o governo português aprovou medidas que facilitam a construção de habitações em solo rústico, delegando aos municípios a capacidade de reclassificar terrenos para uso urbano, com a condição de que pelo menos 70% das novas construções sejam destinadas a habitação pública ou a preços controlados.

A oferta de habitação também apresentou sinais positivos, com um aumento de 3% nas licenças de construção, invertendo a tendência de queda dos anos anteriores. No entanto, os desafios de acessibilidade persistem, exigindo soluções inovadoras e uma colaboração mais estreita entre os setores público e privado para garantir habitação a preços acessíveis para a população.

No setor dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), registou-se uma rentabilidade média histórica de 35,1% entre novembro de 2023 e novembro de 2024, segundo a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Património (APFIPP).

Sectorialmente 2024 apresentou os seguintes valores:

- **Segmento Residencial:**

O setor residencial iniciou o ano com sinais de transição, impactado por incertezas macroeconómicas e políticas monetárias restritivas. Contudo, no 3º trimestre,

registou-se um aumento homólogo de 28% no valor das habitações vendidas, alcançando um recorde de 9,05 mil milhões de euros, com cerca de 41.000 propriedades transacionadas.

- **Segmento Comercial:**

Os segmentos de escritórios e logística apresentaram uma forte recuperação, com uma ocupação que superou a registada em todo o ano de 2023 já no 3º trimestre. O investimento em imobiliário comercial reativou-se significativamente, totalizando 1.050 milhões de euros.

- **Segmento Hoteleiro:**

O setor hoteleiro beneficiou da recuperação do turismo, registando um aumento de 5% nos resultados operacionais no 3º trimestre.

Em conclusão o mercado imobiliário português, em 2024, permaneceu atrativo, com crescimentos expressivos nos segmentos residencial, comercial e hoteleiro. A conjugação de dinâmicas internas, como a recuperação do turismo e a forte procura por imóveis, consolidou o setor como um dos motores da economia nacional, mesmo num cenário de políticas monetárias restritivas e desafios de acessibilidade habitacional.

3. ACTIVIDADE DO FUNDITUR

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

O objetivo do Funditur é a urbanização dos terrenos que possui na Praia dos Tomates, no Município de Albufeira, pese embora dificuldade de viabilização do empreendimento.

O Fundo apresenta atualmente os seguintes ativos:

Descrição	Matriz	Código	AVI	Código	AVII	Média
Armazém	BU - 21 ou BU 35	PAI/2013/0149	245 000 €	PAI/2011/069	211 200 €	228 100 €
Armazém	BU - 32	PAI/2013/0149	210 000 €	PAI/2011/069	196 960 €	203 480 €
Casa da Eira	BV - 3	PAI/2013/0149	2 500 000 €	PAI/2011/069	2 130 000 €	2 315 000 €
Hotel das Laranjeiras	BT - 24	PAI/2013/0149	620 000 €	PAI/2011/069	549 250 €	584 625 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 1	PAI/2013/0149	322 000 €	PAI/2011/069	368 250 €	345 125 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 2	PAI/2013/0149	283 000 €	PAI/2011/069	323 750 €	303 375 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 3	PAI/2013/0149	135 000 €	PAI/2011/069	155 000 €	145 000 €
Hotel Meia Encosta	BU - 9	PAI/2013/0149	131 000 €	PAI/2011/069	148 750 €	139 875 €
Hotel Meia Encosta	BU - 5	PAI/2013/0149	132 000 €	PAI/2011/069	149 250 €	140 625 €
Hotel Meia Encosta	BU - 7	PAI/2013/0149	158 000 €	PAI/2011/069	179 250 €	168 625 €
Hotel Meia Encosta	BU - 6	PAI/2013/0149	172 000 €	PAI/2011/069	194 500 €	183 250 €
Hotel Meia Encosta	BU - 25	PAI/2013/0149	622 000 €	PAI/2011/069	704 000 €	663 000 €
Hotel Meia Encosta	BU - 31	PAI/2013/0149	1 280 000 €	PAI/2011/069	1 250 250 €	1 265 125 €
Abufeira	BU - 10	PAI/2013/0149	94 200 €	PAI/2011/069	105 050 €	99 625 €

Descrição	Matriz	Código	AVI	Código	AVII	Média
Abufeira	BU - 10	PAI/2013/0149	234 500 €	PAI/2011/069	261 475 €	247 988 €
Abufeira	BU - 12	PAI/2013/0149	68 800 €	PAI/2011/069	76 750 €	72 775 €
Abufeira	BU - 14	PAI/2013/0149	43 900 €	PAI/2011/069	49 000 €	46 450 €
Abufeira	BU - 15	PAI/2013/0149	85 400 €	PAI/2011/069	95 250 €	90 325 €
Abufeira	BR - 28	PAI/2013/0149	179 600 €	PAI/2011/069	200 250 €	189 925 €
Abufeira	BT - 20	PAI/2013/0149	222 400 €	PAI/2011/069	248 000 €	235 200 €
Abufeira	BU - 23	PAI/2013/0149	182 700 €	PAI/2011/069	203 750 €	193 225 €
Abufeira	BT - 14	PAI/2013/0149	141 000 €	PAI/2011/069	157 250 €	149 125 €
Abufeira	BT - 19	PAI/2013/0149	219 000 €	PAI/2011/069	244 250 €	231 625 €
Abufeira	BT - 21	PAI/2013/0149	435 800 €	PAI/2011/069	486 000 €	460 900 €
Abufeira	BU - 11	PAI/2013/0149	146 200 €	PAI/2011/069	163 000 €	154 600 €
Abufeira	BU - 13	PAI/2013/0149	66 100 €	PAI/2011/069	73 750 €	69 925 €
Abufeira	BT - 26	PAI/2013/0149	85 200 €	PAI/2011/069	95 000 €	90 100 €
Abufeira	BT - 09	PAI/2013/0149	41 900 €	PAI/2011/069	46 750 €	44 325 €
Abufeira	BV - 14	PAI/2013/0149	106 300 €	PAI/2011/069	118 500 €	112 400 €
Abufeira	BV - 16	PAI/2013/0149	427 800 €	PAI/2011/069	477 000 €	452 400 €
Abufeira	BU - 20	PAI/2013/0149	200 200 €	PAI/2011/069	223 250 €	211 725 €
Abufeira	BU - 19	PAI/2013/0149	169 000 €	PAI/2011/069	188 500 €	178 750 €

Dados Históricos:

Ano	VLCF	Nº Up's em Circulação	Valor Up's	Rentabilidade
2022	14 049 917	2 496 098	5,6288	1,3%
2023	12 669 031	2 496 098	5,0755	-8,6%
2024	10 091 404	2 496 098	4,0426	-28,2%

(valores em euros)

	2022	2023	2024
Proveitos	357 356	92 178	94 220
Custos	176 121	1 473 064	2 671 848
Resultados Líquidos	181 234	-1 380 886	-2 577 628

(valores em euros)

O resultado do exercício foi negativo em -2 577 628 euros.

O capital do Funditur é de 10 091 404 euros, não tendo havido qualquer alteração em relação ao número de UP's, que são 2.496.098 unidades.

Salienta-se que o prazo de duração do Fundo é 21 de dezembro de 2025.

4. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2024, o Resultado Líquido, conforme já referido, foi negativo em -2 577 580 euros, por força das avaliações efetuadas aos seus activos.

O Conselho de Administração da sociedade gestora propõe que o resultado seja transferido para a conta de Resultados Transitados.

5. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2025

No ano de 2025, o Fundo irá continuar a investir no desenvolvimento de atividades com vista à valorização dos seus ativos, nunca perdendo de vista o desenvolvimento turístico-agrícola.

6. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2024 e a presente data, não ocorreram factos relevantes com influência nas contas do exercício.

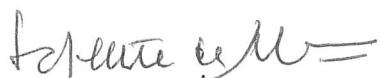


7. SUSTENTABILIDADE

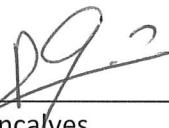
Este Fundo não se enquadra no âmbito do n.º 1 do artigo 8.º, nem dos n.os 1, 2 e 3 do artigo 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros, e os investimentos subjacentes a este Fundo não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2025

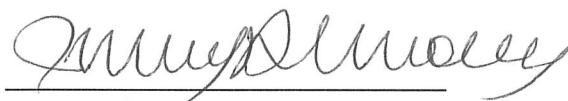
O Conselho de Administração



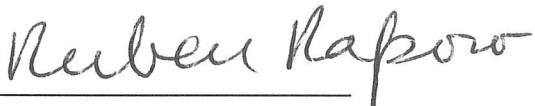
Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa



Ruben José Raposo

Dezembro 2024

FUNDITUR – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

Demonstrações Financeiras

DR
rr

LIBERTAS - SGQIC, SA.
 Av. da Liberdade, 129 601 - Lisboa
 Mainic, Conselv Reg. Com. de Lisboa
 Capital Social 600.000 Euros
 N.º Contribuinte 508 536 700

FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS		Data: 31/12/2014	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO
CUSTOS E PERDAS			
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES	2.024	2.023
711 + 718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS	0,00	0,00
719	De operações correntes	0,00	0,00
	De operações extrapatrimoniais		
723	COMISSÕES	31.104,67	37.342,21
724 + 728	Em Activos Imobiliários	0,00	811 + 818
	Outras de Operações Correntes		
729	De operações extrapatrimoniais		
732	PERDAS OPER FINANCEIRAS DE ACT. IMOB.		
733	Na Cartera de Títulos e Participações	2.592.14,71	1.414.573,49
734 + 738	Em Activos Imobiliários	0,00	0,00
739	Outras de Operações Correntes	0,00	0,00
	Em operações extrapatrimoniais		
741 + 7421	IMPOSTOS	25,00	0,00
742 + 7422	Impostos sobre o Rendimento	8.143,84	8.237,92
7418 + 7428	Impostos Indirectos	1.719,16	1.719,15
	Outros Impostos		
752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO	0,00	0,00
	Provisões para Encargos		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	33.610,05	10.694,21
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	282,53	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (a)	33.892,58	10.694,21
78	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		
781	Valores Iacobáveis	0,00	0,00
782	Perdas Extrapatrimoniais	0,00	0,00
783	Perdas de exercícios anteriores	0,00	300,00
784 + 788	Outras Perdas Eventuais	47,60	204,55
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (c)	47,60	504,55
66	RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO (e > 0)	0,00	66
	TOTAL	2.669.247,56	1.473.063,53
	Resultados da Cartera de Títulos	0,00	0,00
	Resultados de Activos Imobiliários	1.2.734,36 (1,2)	(1.544,709,31)
	Resultados de Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	Resultados Correntes	(2.377,581,22)	(1.392.050,05)
	Resultados Eventuais		
	Resultados sobre o Imposto e o Rendimento		
	Resultados Líquido do Período		
	RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		2.577.27,82
	TOTAL	2.669.247,56	1.473.063,53
	Resultados da Cartera de Títulos	0,00	0,00
	Resultados de Activos Imobiliários	1.2.734,36 (1,2)	(1.544,709,31)
	Resultados de Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	Resultados Correntes	(2.377,581,22)	(1.392.050,05)
	Resultados Eventuais		
	Resultados sobre o Imposto e o Rendimento		
	Resultados Líquido do Período		
	RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		2.577.27,82
	TOTAL	2.669.247,56	1.473.063,53

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado





LIBERTAS - SGOIC, SA
 Av. da Liberdade, 129/6-B, Lisboa
 Matr. Conserv. Reg. Com. de Lisboa
 Capital Social 600.000 Euros
 N.º Contribuinte 518 516 790

FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇO							Data: 31/12/2024		
CÓDIGO		DESIGNAÇÃO		ACTIVO		PASSIVO		DESIGNAÇÃO	
				Bruto	MvAf	InvAd	Líquido	CÓDIGO	
31	ACTIVOS IMOBILIARIOS	11 928 803,65	75 884,16	1 988 095,51	10 016 592,50	12 598 659,21	61	CAPITAL DO FUNDO	12 480 490,00
32	Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62	Unidades de Participação	(1.314,90) (0,01)
34	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Variações Patrimoniais	319 (13,55)
	Adiantamentos por compra de imóveis						65	Resultados Transladados	1.699 917,48
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIARIOS	11 928 803,65	75 884,16	1 988 095,51	10 016 592,50	12 598 659,21		Resultados Distribuidos	0,00
22	CARTEIRA TUT. PARTICIPAÇOES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	(1.577,13) (8,21)
24	Participações em sociedades imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	10 691 405,73
	Unidades de Participação							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	(12 669 031,55)
	TOTAL DA CARTEIRA TUT. TITULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		Provisões Acumuladas	
412	CONTAS DE TERCEIROS	543,92	0,00	0,00	543,92	3 990,69	48	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0,00
413 +...+ 419	Devedores por Rendas Vencidas	543,92	0,00	0,00	543,92	12 910,69		CONTAS DE TERCEIROS	0,00
	Outras Contas de Devedores							Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00
	TOTAL DOS VALORES A RUCHEIR							Comissões e outras encargos a Pagar	0,00
12	DISPONIBILIDADES	87 460,63	0,00	87 460,63	87 460,63	65 939,85	422	Outras Contas de Credores a Pagar	3 763,89
13	Depósitos à ordem	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	423	Empréstimos Não Titulados	0,00
	Depósitos a prazo e com pré-aviso						432	Adiantamentos por venda de Imóveis	0,00
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	87 460,63	0,00	87 460,63	87 460,63	65 939,85	44	TOTAL DAS VALORES A PAGAR	3 763,89
51	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423		2 760,00
52	Acrescimos de Provisões	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS	
53	Despesas com Custo Diferido	11 356,92	0,00	11 356,92	11 356,92	53	Acrescimos de Custos	7 593,31	8 747,12
59	Outros Acrescimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Recetas com Provisões Diferidas	13 931,14	8 328,00
	Contas Transitorias Ativas						Outros Acrescimos e Diferimentos	0,00	0,00
	TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	11 356,92	0,00	11 356,92	11 356,92	59	Contas Transitorias Passivas	0,00	0,00
							TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	20 786,35	17 075,12
	TOTAL DO ACTIVO	12 028 165,32	75 884,16	1 988 095,51	10 115 953,97	12 683 866,67	TOTAL DO PASSIVO	24 556,24	19 835,12
	Total do Número de Unidades de Participação				2 496,098	2 496,098	TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	10 115 953,97	12 688 866,67
							Valor Unitário da Participação	4 (0,29)	5,0755

O Contabilista Certificado






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

FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2024		2023	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
Outros rec. s/unidades do Fundo	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	0		0	
Rendimentos pagos aos participantes	0	0	0	0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0		0
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de ativos imobiliários	0		0	
Rendimentos de activos imobiliários	107 400		90 962	
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	0		0	
Outros recebimentos de activos imobiliários	1 962	109 362	1 462	92 424
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários	0		0	
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.	0		0	
Despesas correntes (FSE) de activos imob.	12 451		10 477	
Comissões em activos imob.	0		0	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0		0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	0	12 451	0	10 477
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		96 911		81 947
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	0		0	
Emprestimos contraídos	0		0	
Outros recebimentos correntes	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Emprestimos contraídos	0		0	
Comissão de gestão	17 281		19 288	
Comissão depósito	13 012		14 061	
Juros devedores de depósitos bancários	0		0	
Impostos e taxas	26 831		28 187	
Outros pagamentos correntes	18 267	75 390	8 622	70 157
Fluxo das operações de gestão corrente		-75 390		-70 157
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS				
Ganhos extraordinários	0		0	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0		11 710	
Outros recebimentos de operações eventuais	0	0	0	11 710
PAGAMENTOS				
Perdas extraordinários	0		0	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0		0	
Outros pagamentos de operações eventuais	0	0	0	0
Fluxo das operações de gestão corrente		0		11 710
Saldo dos fluxos monetários do período			21 521	
Disponibilidades no início do período			65 940	
Disponibilidades no fim do período			87 460	
				65 940

Luís Rubén Ribeiro
 O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Rubén Ribeiro

Ribeiro

Dezembro 2024

FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

Anexo às Demonstrações Financeiras

2
Oth
rr

Índice

<i>NOTA INTRODUTÓRIA</i>	4
<i>BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILISTICAS</i>	4
1 - <i>AVALIAÇÕES</i>	8
2 - <i>CAPITAL DO FUNDO</i>	8
3 - <i>INVENTÁRIOS DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS</i>	10
7 - <i>DISPONIBILIDADES</i>	11
12 - <i>IMPOSTOS E TAXAS</i>	11
13 - <i>CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO</i>	14
14 - <i>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO</i>	14
15 - <i>CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS</i>	15
16 - <i>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS</i>	15
18 - <i>COMISSÕES</i>	15
19 - <i>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</i>	16
20 - <i>RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</i>	16
21 - <i>OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS</i>	16
22 - <i>EVENTOS SUBSEQUENTES</i>	17

NOTA INTRODUTÓRIA

A constituição do Funditur - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo), foi autorizada por deliberação da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), em 2 de Novembro de 2006, tendo iniciado a sua atividade em 21 de Dezembro de 2006. O termo do Fundo estava previsto para 21 de Dezembro de 2019, mas por deliberação da Assembleia de Participantes de 13 de Maio de 2021, o prazo do Fundo foi prorrogado por 2 anos, até 21 de Dezembro de 2023. Em 19 de Abril de 2023, por deliberação unânime em sede de Assembleia Geral de Participantes, a duração do Fundo foi prorrogada até 21 de Dezembro 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 Junho de 2013, pela Libertas – SGOIC, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depósito) asseguradas pela Caixa Económica Montepio Geral.

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

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

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

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

As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas de acréscimos e diferimentos.

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

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

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de taxas anual nominal de 0,138% incidindo sobre o ativo total do Fundo. Esta comissão será no mínimo de 15.000 euros ao ano.

As comissões são registadas na rubrica “Comissões” (Nota 16 e 18)

ii) Comissão de depósito

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

Segundo o Regulamento de Gestão esta comissão é cobrada trimestralmente e é calculada diariamente por aplicação de uma taxa de 0,1% ao ano sobre o ativo total do Fundo, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 16 e 18).

c) Ativos imobiliários

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

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

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

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

- a) Previamente ao início do projeto;

b) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;

c) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.

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

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

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

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

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

8 - São definidos por regulamento da CMVM:

a) Os critérios, métodos e normas técnicas de avaliação dos imóveis;

b) As condições de divulgação dos relatórios de avaliação, bem como do seu envio à CMVM;

c) O montante significativo de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis; e

d) Regras específicas de valorização para os projetos de construção

Os imóveis de propriedade do Fundo destinam-se à sua posterior venda. Os proveitos decorrentes de vendas de imóveis são reconhecidos na demonstração de resultados quando estão satisfeitas as condições seguintes:

- tenham sido transferidos para o comprador os riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos;

- o Fundo não retenha envolvimento continuado de gestão com grau geralmente associado com a posse, nem o controlo efetivo dos imóveis vendidos;

- a quantia do crédito possa ser fielmente mensurada;

- seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para o Fundo; e

- os custos incorridos ou a serem incorridos referentes à transação possam ser fiavelmente mensurados.

As vendas são reconhecidas líquidas de impostos, descontos e outros custos inerentes à sua concretização pelo justo valor do montante recebido ou a receber. As vendas são reconhecidas normalmente aquando da realização das respetivas escrituras de compra e venda ou, excepcionalmente, em data anterior desde que já se encontrem satisfeitas todas as condições indicadas acima para o registo da transação.

Durante o período findo a 31 de dezembro de 2024, procedeu-se à reavaliação dos imóveis pela média simples das avaliações.

Em resultado das avaliações realizadas no final do exercício de 2024, o Fundo registou um ajustamento favorável de 12 848,00 euros e um ajustamento desfavorável de 2 594 914,71 euros conforme divulgado na Nota 3.

As mais ou menos valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração de resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu custo de aquisição. Simultaneamente, são anulados na demonstração de resultados, os ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis reconhecidos nas rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

d) Unidades de participação

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

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

Igualmente por se tratar de um Fundo Fechado, só ocorrerão resgates em caso de deliberação de redução de capital ou de oposição de alguns participantes face a situações de prorrogação do prazo do Fundo. O valor de reembolso das unidades de participação será calculado com base no preço em vigor no dia em que o resgate seja solicitado, com exceção dos casos de oposição à prorrogação do prazo do Fundo, em que será considerado o valor da unidade de participação na data em que termine o período de duração inicial do Fundo, como se esse prazo não tivesse sido prorrogado.

e) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia de cada mês. A taxa anual em vigor é de 0,026‰, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 16).

f) Distribuição de resultados

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

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos Participantes, podendo a sociedade gestora deliberar a sua distribuição anual. Serão objeto de distribuição os rendimentos que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que o Fundo suportar nos termos do presente regulamento de gestão.

1 - AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2024 o valor contabilístico dos ativos imobiliários e respetivas avaliações médias eram os seguintes:

IMÓVEIS	ÁREA (m ²)	Valor do Imóvel	Média dos valores de avaliação	Valor potencial
Terrenos Urbanizados Arrendados:				
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	345 125	345 125	0
Terreno Albufeira BU 3	6 200	145 000	145 000	0
Terreno Quarteira BU 9	5 950	139 875	139 875	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	154 600	154 600	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	140 625	140 625	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	211 725	211 725	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	178 750	178 750	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	168 625	168 625	0
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	303 375	303 375	0
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	183 250	183 250	0
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	584 625	584 625	0
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	347 613	347 613	0
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	72 775	72 775	0
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	46 450	46 450	0
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	90 325	90 325	0
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	228 100	228 100	0
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	663 000	663 000	0
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	1 265 125	1 265 125	0
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	203 480	203 480	0
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	2 315 000	2 315 000	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	69 925	69 925	0
Sub total		7 857 368	7 857 368	0
Terrenos Urbanizados não Arrendados:				
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	90 100	90 100	0
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	44 325	44 325	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	452 400	452 400	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	112 400	112 400	0
Terreno Albufeira BR 28	8 010	189 925	189 925	0
Terreno Albufeira BT 20	9 920	235 200	235 200	0
Terreno Albufeira BU 23	8 150	193 225	193 225	0
Terreno Quarteira BT 14	6 290	149 125	149 125	0
Terreno Quarteira BT 19	9 770	231 625	231 625	0
Terreno Quarteira BT 21	19 440	460 900	460 900	0
Sub total		2 159 225	2 159 225	0
TOTAL		10 016 593	10 016 593	0

2 - CAPITAL DO FUNDO



O capital do Fundo está titulado através de unidades de participação iguais com um valor base de quatro Euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação que possuam.

De acordo com Regulamento de Gestão do Fundo, o capital inicial de 7.500.000 Euros, representado por 1.500.000 unidades de participação, subscritos ao valor unitário de 5 Euros. No dia 20 de Setembro de 2010 ocorreu um aumento de capital no valor de 4.850.000 Euros, subscritos ao valor unitário de 4,869 Euros, correspondentes a um valor nominal de 4.980.490 Euros. O capital do Fundo passou a ser representado por 2.496.098 unidades de participação.

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, o Fundo poderá distribuir rendimentos anualmente.

Durante o exercício findos em 31 de Dezembro de 2024 não foram deliberadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora quaisquer distribuições de rendimentos.

Os movimentos ocorridos no capital do Fundo durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 foi o seguinte:

Descrição	No inicio 31.12.2023	2024			Resultados Periodo	No fim 31.12.2024
		Subscreções	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	
Valor base	12 480 490					12 480 490
Diferença em subs. resgates						
Diferença em subs. resgates	-130 490					-130 490
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	1 699 917			-1 380 886		319 032
Resultados do período	-1 380 886			1 380 886	-2 577 628	-2 577 628
	12 669 032				-2 577 628	10 091 404
Nº Unidades de participação	<u>2 496 098</u>					<u>2 496 098</u>
Valor Unidade Particiação	<u>5.0755</u>					<u>4.0429</u>

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, as unidades de participação do Fundo eram detidas por cinco participantes, sendo os seguintes detentores das unidades de participação:

Titular	2024		2023	
	Unidades de participação subscrita	% de Capital do Fundo	Unidades de participação subscrita	% de Capital do Fundo
Libertas - Investimentos Imobiliários, S.A.	2 484 098	99.52 ⁰ 0	2 484 098	99.52 ⁰ 0
Outros	12 000	0.48 ⁰ 0	12 000	0.48 ⁰ 0
	<u>2 496 098</u>	<u>100.00⁰0</u>	<u>2 496 098</u>	<u>100.00⁰0</u>

3 - INVENTÁRIOS DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Em 31 de Dezembro de 2024 esta rubrica é composta por imóveis situados em Portugal e adquiridos para a realização de empreendimentos imobiliários destinados a venda, conforme segue:

IMÓVEIS	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Custo de Aquisição	Ajustamentos	Valias * 2024
Terrenos Urbanizados Arrendados:							
Terreno Praia dos Tomates BU 1	28/11/2024	322 000	28/11/2024	368 250	445 906	-100 781	-183 175
Terreno Albufeira BU 3	28/11/2024	135 000	28/11/2024	155 000	192 446	-47 446	-77 300
Terreno Quarteira BU 9	28/11/2024	131 000	28/11/2024	148 750	184 451	-44 576	-55 015
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	28/11/2024	146 200	28/11/2024	163 000	193 934	-39 334	-27 515
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	28/11/2024	132 000	28/11/2024	149 250	185 281	-44 656	-54 945
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	28/11/2024	200 200	28/11/2024	223 250	277 266	-65 541	-49 769
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	28/11/2024	169 000	28/11/2024	188 500	219 705	-40 955	-42 032
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	28/11/2024	158 000	28/11/2024	179 250	225 123	-56 498	-66 265
Terreno Praia dos Tomates BU 2	28/11/2024	283 000	28/11/2024	323 750	392 022	-88 647	-161 185
Terreno Praia dos Tomates BU 6	28/11/2024	172 000	28/11/2024	194 500	235 516	-52 266	-71 615
Terreno Praia dos Tomates BT 24	28/11/2024	549 250	28/11/2024	620 000	665 076	-80 451	-203 565
Terreno Praia dos Tomates BU 10	28/11/2024	328 700	28/11/2024	366 525	443 818	-96 205	-70 099
Terreno Praia dos Tomates BU 12	28/11/2024	68 800	28/11/2024	76 750	92 935	-20 160	-14 706
Terreno Praia dos Tomates BU 14	28/11/2024	43 900	28/11/2024	49 000	59 333	-12 883	-9 370
Terreno Praia dos Tomates BU 15	28/11/2024	85 400	28/11/2024	95 250	115 336	-25 011	-18 213
Terreno Praia dos Tomates BU 33	28/11/2024	211 200	28/11/2024	245 000	176 183	51 917	12 848
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28/11/2024	622 000	28/11/2024	704 000	852 459	-189 459	-259 460
Terreno Praia dos Tomates BU 31	28/11/2024	1 250 250	28/11/2024	1 280 000	1 513 902	-248 777	-373 120
Terreno Praia dos Tomates BU 32	28/11/2024	196 960	28/11/2024	210 000	179 513	23 967	-11 781
Terreno Praia dos Tomates BV3	28/11/2024	2 130 000	28/11/2024	2 500 000	2 362 123	-47 123	-324 150
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	28/11/2024	66 100	28/11/2024	73 750	91 537	-21 612	-14 105
Sub total		7 400 960		8 313 775	9 103 865	-1 246 498	-2 074 536
Terrenos Urbanizados não Arrendados:							
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	28/11/2024	85 200	28/11/2024	95 000	117 800	-27 700	-21 190
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	28/11/2024	41 900	28/11/2024	46 750	58 382	-14 057	-10 421
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	28/11/2024	427 800	28/11/2024	477 000	591 567	-139 167	-106 314
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	28/11/2024	106 300	28/11/2024	118 500	147 170	-34 770	-26 392
Terreno Albufeira BR 28	28/11/2024	179 600	28/11/2024	200 250	248 628	-58 703	-44 633
Terreno Albufeira BT 20	28/11/2024	222 400	28/11/2024	248 000	307 914	-72 714	-55 286
Terreno Albufeira BU 23	28/11/2024	182 700	28/11/2024	203 750	252 974	-59 749	-45 445
Terreno Quarteira BT 14	28/11/2024	141 000	28/11/2024	157 250	194 991	-45 866	-35 057
Terreno Quarteira BT 19	28/11/2024	219 000	28/11/2024	244 250	302 871	-71 246	-54 441
Terreno Quarteira BT 21	28/11/2024	435 800	28/11/2024	486 000	602 642	-141 742	-108 352
Sub total		2 041 700		2 276 750	2 824 938	-665 713	-507 531
TOTAL		9 442 660		10 590 525	11 928 804	-1 912 211	-2 582 067

* Valias registadas de acordo com as reavaliações realizadas em 2023

Em 15 de Fevereiro de 2011 foi celebrado um contrato de arrendamento com a entidade SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina, S.A., por um prazo de 10 anos, renovável, que terminará em 01 de Março de 2021. O contrato celebrado com a SAHAP foi efetuado pela anterior sociedade gestora do Fundo (NORFIN) cujo objetivo está relacionado com a celebração de um contrato com uma sociedade de natureza agrícola, para desenvolvimento de um projeto neste âmbito. Em 20 de Outubro de 2016 foi celebrado um aditamento a este contrato de arrendamento com alteração no valor da renda. Em 28 de Junho de 2019 foi celebrado o segundo aditamento que passa a prever um período de carência de renda de 6 meses assim como redução do valor da renda.

Em 2 de Maio de 2019 foi celebrado um contrato de arrendamento com a entidade Deltamar – Hotelaria e Construção, Lda, com duração prevista de 20 anos, renovável, destinado à construção, instalação e exploração de um apoio de praia e o respetivo estacionamento. Em consequência da celebração deste contrato, o Fundo

procedeu à alteração de atividade em sede de IVA passando a ser considerado sujeito passivo misto com afetação real, uma vez que este arrendamento é sujeito a IVA.

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

Em 13 de Abril de 2022 foi celebrado um contrato de locação com a sociedade Alditurismo – Exploração Turística SA referente a uma área do terreno rustico em Várzeas de Quarteira, com a duração de um ano, sendo renovável automaticamente, caso nenhuma das partes o denuncie.

Em 31 de Outubro de 2024 o Fundo Funditur e a SAHAP acordam revogar o contrato de arrendamento rural com efeitos a partir de 1 de Novembro de 2024. Na mesma data, o Fundo celebra o contrato de arrendamento com a entidade Deltamar, por um prazo de 10 anos, renovável nos termos legais, com início no dia 1 de Novembro.

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

7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 foi o seguinte:

Descrição	2024	
	Saldo inicial 31.12.2023	Saldo final 31.12.2024
Depósitos à Ordem	65 940	87 461
	65 940	87 461

12 - IMPOSTOS E TAXAS

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

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

11

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

Determinação do lucro tributável

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

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

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

12
Não concorrem para o lucro tributável os rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor dos OIC.

O novo regime entrou em vigor em 1 de julho de 2015 prevendo um regime transitório que permitiu acomodar a transição para o novo regime, através do qual:

- Os fundos de investimento imobiliário poderiam apurar o imposto devido, de acordo com as regras em vigor até 30 de junho de 2015, por referência ao período decorrente até essa data e proceder à sua entrega, no prazo de 120 dias após a entrada em vigor das novas regras;
- Existindo rendimentos adiantados ainda não reconhecidos em resultados, cujo imposto já tivesse sido entregue até àquela data, e, bem assim, rendimentos ainda não recebidos, mas já reconhecidos em resultados, cujo imposto ainda não tivesse sido entregue, o saldo líquido de imposto refletido nas respetivas rubricas de ativo e passivo, deduzido ou acrescido do imposto eventualmente reembolsado aos participantes isentos e ainda não compensado, deveria (i) sendo credor, ter sido entregue ao Estado e (ii) sendo devedor, solicitado o seu reembolso, ambos no prazo de 120 dias após a entrada em vigor das novas regras, e
- As mais-valias e menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos na vigência das regras até 30 de Junho de 2015 são tributadas nos termos da redação anterior do artigo 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.º 1 e n.º 2 do artigo 52.º do Código do IRC.

Taxa de IRC, derrama estadual e derrama municipal

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

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

Imposto do Selo

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

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

Em 31 de Dezembro de 2024 e 2023, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	2024	2023
Impostos sobre o rendimento:		
Outros	25	0
	<u>25</u>	<u>0</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	8 144	8 238
	<u>8 144</u>	<u>8 238</u>
Outros impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	1 719	1 719
	<u>1 719</u>	<u>1 719</u>
Total de impostos e taxas	<u>9 888</u>	<u>9 957</u>

13 – CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2024 e 2023, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2024	2023
Devedores		
Devedores por Rendas Vencidas	0	8 920
Outras Contas de Devedores	<u>544</u>	<u>3 991</u>
	<u>544</u>	<u>12 911</u>

Em 2024 não existem Devedores por Rendas Vencidas.

O saldo da rubrica Outras Contas de Devedores é composto por um adiantamento à EDP Distribuição - Energia S.A. no montante de 306 euros e pela re-faturação da despesa com água, incorrida no mês de outubro de 2024, correspondente a 238 euros.

14 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2024 e 2023, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2024	2023
Acrescimos de proveitos:		
Outros acréscimos e diferimentos	<u>11 357</u>	<u>11 357</u>
Total	<u>11 357</u>	<u>11 357</u>

O valor de 11.357 Euros, em 2024 e 2023, refere-se a uma garantia prestada à Câmara Municipal de Albufeira relativa a obras de infraestruturas realizadas pelo Fundo.

15 - CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVOS

Em 31 de Dezembro 2024 e 2023, estas rubricas têm a seguinte composição:

Os montantes em aberto correspondem aos impostos que serão liquidados no primeiro trimestre de 2025.

	2024	2023
Sector Público Administrativo:		
Retenções efetuadas a terceiros	725	0
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	2 776	2 760
	<u>3 501</u>	<u>2 760</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Credores por fornecimento de serviços externos	263	0
	<u>263</u>	<u>0</u>
	<u>3 764</u>	<u>2 760</u>

16 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2024	2023
Acréscimos de custos:		
Comissões e outros encargos a liquidar	4 218	5 135
Custos a pagar de activos imobiliários	1 719	1 719
Outros acréscimos	<u>1 656</u>	<u>1 893</u>
	<u>7 593</u>	<u>8 747</u>
Receitas com proveitos diferidos:		
Rendas de activos imobiliários	13 193	8 328
	<u>13 193</u>	<u>8 328</u>
	<u>20 786</u>	<u>17 075</u>

18 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2024	2023
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	16 980	19 126
Comissão de depósito	12 304	13 859
Taxa de supervisão	<u>3 821</u>	<u>4 349</u>
	<u>33 105</u>	<u>37 334</u>

19 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de Dezembro 2024 e 2023, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	2024	2023
Auditória	4 339	4 133
Avaliação de Activos	7 380	6 298
Consultoria	0	0
Contendoso e notariado	575	15
Advogados	15 165	0
Outros	6 150	249
	<hr/> 33 610	<hr/> 10 694

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2024 ascendem a 3 528 Euros acrescido de IVA à taxa em vigor.

20 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2024	2023
Proveitos e ganhos correntes:		
Rendimentos de Ativos Imobiliários	81 371	80 468
	<hr/> 81 371	<hr/> 80 468

21 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

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

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

	31/12/2024	31/12/2023
Remuneração orgãos sociais	71 231.15	67 332.05
Remuneração do pessoal	136 148.51	131 174.95
	<hr/> 207 379.66	<hr/> 198 507.00



16

RR

Em 31 de Dezembro 2024 e 2023, 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	54 346	51 452
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	16 885	15 880
	<u>71 231</u>	<u>67 332</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 3.760,64 euros.

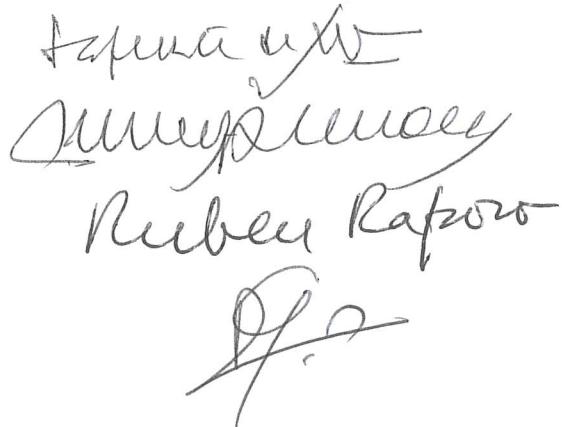
Durante o exercício de 2024 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

22 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2024 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2025

O Conselho de Administração


Rubén José de Almeida Martins Raposo

O Contabilista Certificado







RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO** (o OIC) gerido por **LIBERTAS - SGOIC, S.A.** (Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 10.115.953,97 euros e um total de capital do OIC de 10.091.403,73 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 2.577.627,82 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativos 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 de **FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO** gerido pela **LIBERTAS - SGOIC, S.A.**, em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários 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 OIC 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 monetários do OIC 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 distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

CASCAIS, MAGRO, ROQUE & AMARAL, SROC LDA

CAPITAL SOCIAL: 50.000 € | NIPC 503 253 316 | CMVM: 20161443 | OROC: 125

SEDE

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

1600 - 001 Lisboa - Portugal

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

DELEGAÇÃO

Rua Soeiro Viegas, n.º 21 – 2º Esq. B

6300 - 758 Guarda - Portugal

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

1



- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade 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 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 OIC, 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 OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2025

Cascais, Magro, Roque & Amaral, SROC Lda.

Representada por:

Domingos Fernandes Cascais, ROC nº 1265

Registado na CMVM com o n.º: 20160876

CASCAIS, MAGRO, ROQUE & AMARAL, SROC LDA

CAPITAL SOCIAL: 50.000 € | NIPC 503 253 316 | CMVM: 20161443 | OROC: 125

SEDE

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

DELEGAÇÃO

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