

2022
ANO DO EXERCÍCIO

RELATÓRIO E CONTAS

CONSOLIDADAS

FUNDITUR
FUNDO INVESTIMENTO ESPECIAL
DE IMOBILIÁRIO FECHADO



Libertas

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

FUNDITUR

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2022

Senhores Participantes,

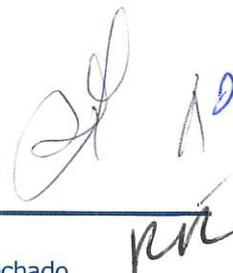
No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas do FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, respeitante ao exercício de 2022, para vossa apreciação.

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



Índice

1. Enquadramento	3
2. sector imobiliário e fundos de investimento imobiliário	4
3. ACTIVIDADE Do FUNDITUR.....	6
4. Aplicação do resultado do fundo.....	8
5. Perspectivas para o Exercício de 2023.....	8
6. Acontecimentos subsequentes	9



1. ENQUADRAMENTO

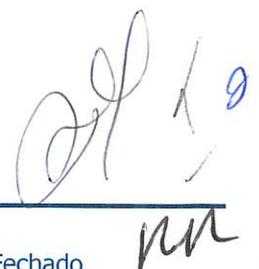
De acordo com as previsões da união europeia e com base no seu relatório publicado em 12 de fevereiro de 2023, quase um ano após a Rússia ter iniciado a guerra com a Ucrânia, a economia da UE está melhor do que se esperava no Outono passado. A previsão à data projetava alguma contração da economia no quarto trimestre de 2022 e no primeiro trimestre deste ano. Sendo a continuidade do conflito e, em particular, a crise energética e os estrangulamentos das cadeias de produção, as principais causas na diminuição da oferta na primeira metade de 2023, estima-se que a inflação estabilize deixando dessa forma de pressionar a economia, a qual se prevê venha a retomar o seu crescimento gradual na Primavera atingindo a estabilidade e o seu passo habitual em 2024.

Após um crescimento de 6,8% (PIB) em 2022, a economia portuguesa abrandará significativamente em 2023 para 1,5%, refletindo a redução dos contributos do consumo privado e das exportações de serviços. O contributo do investimento aumenta, situando--se em 0,2 pp, e o das exportações de bens diminui ligeiramente para 0,3 pp.

A inflação, medida pela variação do IHPC (Índice de Harmonização de Preços no Consumidor), aumentou ao longo de 2022 de forma mais rápida e persistente do que o esperado, situando-se em 8,1%, projetando-se uma redução para 5,8% em 2023.

A taxa de desemprego diminuiu em 2022, para 5,9%, um valor historicamente baixo, estimando-se que o mercado de trabalho se encontre próximo do pleno emprego com uma elevada percentagem de empresas a relatar dificuldades na contratação de pessoal qualificado.

Quadro 1 – Projeções do Bando de Portugal: 2022-2025



	Pesos 2021	BE dez. 2022					BE out. 2022		BE jun. 2022			
		2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2021	2022	2023	2024
			(p)	(p)	(p)	(p)		(p)		(p)	(p)	(p)
Produto Interno Bruto	100	5,5	6,8	1,5	2,0	1,9	5,5	6,7	4,9	6,3	2,6	2,0
Consumo privado	63,5	4,7	5,9	0,2	0,8	1,1	4,7	5,5	4,5	5,2	1,2	1,5
Consumo público	18,8	4,6	2,0	1,9	1,2	0,9	4,6	2,0	4,1	2,2	-0,9	-0,2
Formação bruta de capital fixo	20,3	8,7	1,3	2,9	5,4	4,3	8,7	0,8	6,4	5,0	7,6	5,0
Procura Interna	103,0	5,6	4,3	0,9	1,8	1,7	5,6	4,0	5,0	4,8	2,1	1,9
Exportações	41,6	13,5	17,7	4,3	3,7	3,9	13,5	17,9	13,1	13,4	5,8	3,6
Importações	44,6	13,3	11,1	3,0	3,2	3,4	13,3	10,8	12,9	9,5	4,5	3,4
Emprego (número de indivíduos) ^(a)		1,9	2,3	0,0	0,2	0,1	1,9	2,3	2,1	1,7	0,4	0,2
Emprego (horas trabalhadas) ^(a)		3,1	3,2	3,8	1,9	0,1	3,1	5,1	4,5	5,8	2,0	0,2
Taxa de desemprego ^(b)		6,6	5,9	5,9	5,9	5,9	6,6	5,8	6,6	5,6	5,4	5,4
Balança corrente e de capital (% PIB)		0,6	-0,6	1,7	1,7	2,2	0,6	0,6	0,7	0,4	2,2	1,0
Balança de bens e serviços (% PIB)		-2,7	-2,2	-0,9	-0,3	0,1	-2,7	-1,9	-2,6	-3,5	-2,2	-1,7
Índice harmonizado de preços no consumidor		0,9	8,1	5,8	3,3	2,1	0,9	7,8	0,9	5,9	2,7	2,0
Bens energéticos		7,5	24,3	3,6	3,6	0,0	7,5	24,5	7,5	18,8	4,5	0,0
Excluindo bens energéticos		0,4	6,7	6,0	3,3	2,3	0,4	6,4	0,4	4,8	2,5	2,2

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) – projetado, pp – pontos percentuais, % – percentagem. Data de fecho de dados das projeções macroeconómicas: 28 de novembro. Para cada agregado apresenta-se a projeção correspondente ao valor mais provável condicional ao conjunto de hipóteses consideradas. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

Em resumo, podemos afirmar que o crescimento da economia em 2022 foi superior ao projetado, no entanto, o atual enquadramento internacional e financeiro apresenta-se pouco favorável, os níveis de confiança baixos e o impacto da subida da inflação poderão ter consequências ao nível do poder de compra e do crescimento da atividade em 2023 a qual prevemos inferior ao anteriormente estimado. Este cenário traz por isso, desafios importantes e dúvidas sobre os efeitos das políticas económicas. A sua normalização deverá prosseguir com o aumento das taxas de juro e a adoção de políticas orçamentais adequadas, de forma a conter a pressão sobre os preços, mantendo sob controlo a inflação.

2. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O ano de 2022 pode designar-se um ano bipolar, marcado por vários desafios na economia global, e por consequência no setor do imobiliário. Houve atividade, dinamismo e negócios, a crescerem lado a lado com a incerteza que nos trouxe a Guerra na Ucrânia, bem como um cenário de pós-pandemia. A inflação disparou, as taxas de juro começaram a subir e o poder de compra das famílias e a poupança caíram, com Portugal, ainda assim, a manter-se atrativo como destino de investimento.

O sector manteve-se dinâmico e registou um crescimento das transações imobiliárias, pautado por uma procura superior à oferta, comprovando a resiliência do setor, mesmo num cenário de incerteza e de muitos desafios, continuando a atrair muito investimento e a representar uma opção segura para investir, sendo uma das formas mais rentáveis de aplicar capital, tendo terminado o ano, segundo a CBRE Research, com um volume de negócios de 3,3 MM€.

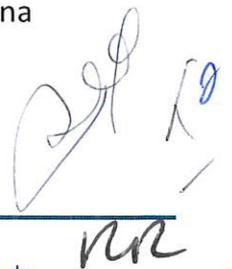
O ano de 2023 apresenta-se assim como um ano com novos e prementes desafios dos quais destacamos:

- Acesso ao crédito;
- Perspetivas de uma recessão;
- Contexto geopolítico incerto;
- Incerteza quanto aos valores de inflação.

Relativamente ao residencial, mesmo com o aumento das taxas de juro a crescerem mais de 3 pontos percentuais, o mercado registou em 2022 um ano record, com uma estimativa de 170.000 casas vendidas, o que representa um crescimento de 3% relativamente a 2021 e de 10% relativamente a 2020. Igual record se verificou relativamente ao preço, o qual se estima registar um crescimento de 13%.

Para 2023 antecipamos um enfraquecimento do mercado de venda por força do crescimento das taxas de juro e consequente dificuldade no acesso a crédito bancário por parte dos compradores. O preço final continuará a subir, ainda que com um ritmo inferior, tal como aconteceu no segundo e terceiro trimestre de 2022.

A dificuldade no acesso ao crédito, nomeadamente para as primeiras compras, deverá canalizar a procura de casa para o segmento do arrendamento, mercado que tem registado uma maior dinâmica nos últimos anos e que tem vindo a aumentar desde 2019. Com base nos primeiros nove meses, estima-se que 2022 venha a conhecer um crescimento de 6% em novos contratos em Portugal, 3% na área Metropolitana de Lisboa e Porto.



Nos escritórios, 2023 deverá confirmar o verificado em 2022, procura internacional de novas formas de trabalhar, procura de espaços flexíveis e processos de reorganização de muitas das grandes empresas a operar em Portugal.

Por via do aumento da procura em 2022 verificou-se uma menor disponibilidade e conseqüente aumento de rendas para 27€/m²/mês, prevendo-se, em 2023, uma movimentação semelhante, o que levará a um aumento do valor por m²/mês para 30€.

O sector do investimento continua a sua tendência crescente, tendo atingido em 2022 o valor de 3,3MM€, um acréscimo de 10% acima de 2021 (excluindo grandes portfólios).

Destacamos aqui o sector da Logística, com 700M€ e a Hotelaria com um máximo histórico de 1.000 M€.

A expectativa para 2023 é que o investimento se mantenha elevado, em concreto para o sector do retalho, mesmo com a Logística e os Hotéis a registarem um crescimento inferior a 2022.

Relativamente aos Fundos, em dezembro de 2022, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 12.026,7 milhões de euros, mais 1.271 milhões (11,8%) do que em novembro.

O montante sob gestão dos fundos de investimento imobiliário foi de 8 620,5 milhões de euros. Nos FEII, o valor foi de 3 142,1 milhões de euros e nos FUNGEPI de 264,1 milhões de euros.

Em relação aos Fundos de Investimento Imobiliário, de acordo com o relatório mensal da CMVM, de dezembro de 2022, o montante sob gestão foi de 12 026,7 milhões de Euros, sendo o número de fundos em atividade no final do ano de 118, dos quais 108 são Fundos Fechados. Destaca-se ainda que, o número de sociedades gestoras é de 30, menos 6 que no ano anterior. O valor sob gestão nos Fundos fechados, é de 3 968,6 M€ e de 4 651,9 M€ nos Fundos abertos.

3. ACTIVIDADE DO FUNDITUR

O Funditur - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, iniciou a sua atividade em 2006, sendo gerido pela Libertas – SGFII, 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, e que se encontram em fase de estudos e projetos.

O Fundo apresenta atualmente os seguintes ativos:

Descrição	Matriz	Código	AVI	Código	AVII	Média
Armazém	BU - 21 ou BU 35	PAI/2004/0014	229 030 €	PAI/2011/0066	237 049 €	233 039 €
Armazém	BU - 32	PAI/2004/0014	233 350 €	PAI/2011/0066	241 529 €	237 439 €
Casa da Eira	BV - 3	PAI/2004/0014	2 995 678 €	PAI/2011/0066	3 125 102 €	3 060 390 €
Hotel das Laranjeiras	BT - 24	PAI/2004/0014	817 390 €	PAI/2011/0066	865 838 €	841 614 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 1	PAI/2004/0014	548 030 €	PAI/2011/0066	580 509 €	564 270 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 2	PAI/2004/0014	481 800 €	PAI/2011/0066	510 360 €	496 080 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 3	PAI/2004/0014	230 670 €	PAI/2011/0066	244 342 €	237 506 €
Hotel Meia Encosta	BU - 9	PAI/2004/0014	217 320 €	PAI/2011/0066	235 323 €	226 321 €
Hotel Meia Encosta	BU - 5	PAI/2004/0014	218 050 €	PAI/2011/0066	236 114 €	227 082 €
Hotel Meia Encosta	BU - 7	PAI/2004/0014	261 880 €	PAI/2011/0066	283 574 €	272 727 €
Hotel Meia Encosta	BU - 6	PAI/2004/0014	284 160 €	PAI/2011/0066	307 699 €	295 930 €
Hotel Meia Encosta	BU - 25	PAI/2004/0014	1 028 520 €	PAI/2011/0066	1 113 728 €	1 071 124 €
Hotel Meia Encosta	BU - 31	PAI/2004/0014	1 826 570 €	PAI/2011/0066	1 977 896 €	1 902 233 €
Abufeira	BU - 10	PAI/2004/0014	126 480 €	PAI/2011/0066	134 044 €	130 262 €
Abufeira	BU - 10	PAI/2004/0014	314 820 €	PAI/2011/0066	333 642 €	324 231 €
Abufeira	BU - 12	PAI/2004/0014	92 410 €	PAI/2011/0066	97 933 €	95 172 €
Abufeira	BU - 14	PAI/2004/0014	59 000 €	PAI/2011/0066	62 524 €	60 762 €
Abufeira	BU - 15	PAI/2004/0014	114 680 €	PAI/2011/0066	121 539 €	118 110 €
Abufeira	BR - 28	PAI/2004/0014	241 100 €	PAI/2011/0066	255 519 €	248 310 €
Abufeira	BT - 20	PAI/2004/0014	298 590 €	PAI/2011/0066	316 448 €	307 519 €
Abufeira	BU - 23	PAI/2004/0014	245 320 €	PAI/2011/0066	259 985 €	252 653 €
Abufeira	BT - 14	PAI/2004/0014	189 330 €	PAI/2011/0066	200 651 €	194 991 €
Abufeira	BT - 19	PAI/2004/0014	294 080 €	PAI/2011/0066	311 663 €	302 872 €
Abufeira	BT - 21	PAI/2004/0014	585 140 €	PAI/2011/0066	620 136 €	602 638 €
Abufeira	BU - 11	PAI/2004/0014	188 130 €	PAI/2011/0066	199 375 €	193 753 €
Abufeira	BU - 13	PAI/2004/0014	88 800 €	PAI/2011/0066	94 105 €	91 453 €
Abufeira	BT - 26	PAI/2004/0014	114 380 €	PAI/2011/0066	121 220 €	117 800 €
Abufeira	BT - 09	PAI/2004/0014	56 290 €	PAI/2011/0066	59 653 €	57 972 €
Abufeira	BV - 14	PAI/2004/0014	142 670 €	PAI/2011/0066	151 206 €	146 938 €
Abufeira	BV - 16	PAI/2004/0014	574 310 €	PAI/2011/0066	608 652 €	591 481 €
Abufeira	BU - 20	PAI/2004/0014	268 790 €	PAI/2011/0066	284 867 €	276 829 €
Abufeira	BU - 19	PAI/2004/0014	226 950 €	PAI/2011/0066	240 526 €	233 738 €

Dados Históricos:

Ano	VLCF	Nº Up's em Circulação	Valor Up's	Rentabilidade
2020	12 060 395	2 496 098	4,8317	-6,93%
2021	13 868 683	2 496 098	5,5561	3,72%
2022	14 049 917	2 496 098	5,6288	16,5%

(valores em euros)

	2020	2021	2022
Proveitos	75 934	1 860 171	357 356
Custos	1 386 803	51 882	176 121
Resultados Líquidos	-1 310 868	1 808 288	181 234

(valores em euros)

O resultado do exercício foi positivo em 181.234 euros.

O capital do Funditur é de 14.049.917 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 2023, prevendo-se a sua renovação.

4. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2022, o Resultado Líquido, conforme já referido, foi positivo em 181.234 euros, o qual conforme decisão do conselho de administração será transferido para a conta de Resultados Transitados.

5. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2023

No ano de 2023, 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.

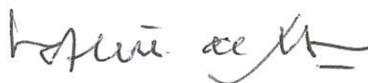
6. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2022 até à presente data, não registamos quaisquer eventos de relevância e influência nas contas do exercício e na projetada atividade futura do Fundo.

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, 17 de março de 2023

O Conselho de Administração



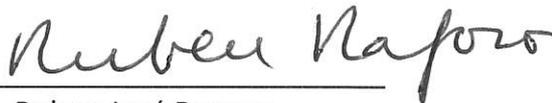
Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa



Ruben José Raposo

LIBERTAS - SGOIC, SA
 Av. da Liberdade, 129 6B - Lisboa
 Matric. Conserv. Reg. Com. de Lisboa
 Capital Social 600.000 Euros
 N.º Contribuinte: 508 536 790

FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS							Data:
							31/12/2022
CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2 022	2 021	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2 022	2 021
CUSTOS E PERDAS CORRENTES							
711 + 718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS						
719	De operações correntes	0,00	0,00				
	De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00				
723	COMISSÕES						
724 +...+ 728	Em Activos Imobiliários	0,00	0,00	811 + 818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	0,00	0,00
729	Outras, de Operações Correntes	37 453,35	32 911,97		Outros, de Operações Correntes	0,00	0,00
	De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	822...825	RENDIMENTO DE TÍTULOS	0,00	0,00
					Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0,00	0,00
732	PERDAS OPER.FINANCEIRAS de ACT. IMOB.			833	GANHOS OPER.FINANCEIRAS e VAL. IMOB.		
733	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		Em Activos Imobiliários	278 355,75	1 784 570,50
731+738	Em Activos Imobiliários	110 333,55	0,00	839	Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
739	Outras, em Operações Correntes	0,00	0,00	852	REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
	Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00		Provisões para encargos	0,00	0,00
741+7421	IMPOSTOS			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁR.		
7412+7422	Impostos sobre o Rendimento	0,00	134,60	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	79 000,00	75 600,00
7418+7428	Impostos Indirectos	8 312,53	7 278,54			0,00	0,00
	Outros Impostos	4 863,22	831,90		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	357 355,75	1 860 170,50
752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO						
	Provisões para Encargos	0,00	0,00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	15 158,69	10 495,14				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	0,00	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	176 121,34	51 652,15				
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
782	Valores Incobráveis	0,00	0,00				
783	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00				
784...788	Perdas de exercícios anteriores	0,00	135,10	883	Ganhos de exercícios anteriores	0,00	0,00
	Outras Perdas Eventuais	0,00	95,00	884...888	Outros ganhos eventuais	0,00	0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0,00	230,10		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00	0,00
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	181 234,41	1 808 288,25	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	0,00
	TOTAL	357 355,75	1 860 170,50		TOTAL	357 355,75	1 860 170,50
Resultados da Carteira de Títulos		0,00	0,00	Resultados Eventuais		0,00	(230,10)
Resultados de Activos Imobiliários		231 863,51	1 849 675,36	Resultados antes de Imposto s/ o Rendimento		181 234,41	1 808 422,85
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		0,00	0,00	Resultados Líquidos do Período		181 234,41	1 808 288,25
Resultados Correntes		181 234,41	1 808 518,35				

O Conselho de Administração

F. Ferreira e M. R. Raposo
Arbiter Raposo

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 ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2022		2021	
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	92 544		86 640	
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	0		0	
Outros recebimentos de activos imobiliários	1 469	94 013	1 356	87 996
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários	0		0	
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.	0		0	
Despesas correntes (FSE) de activos imob.	9 734		15 138	
Comissões em activos imob.	0		0	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0		0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	0	9 734	0	15 138
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		84 279		72 859
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	0		0	
Reembolso de títulos	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Subscrições de unidades de participação	0	0	0	0
Fluxo das operações da carteira de títulos		0		0
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS				
Juros e proveitos similares recebidos	0		0	
Outros recebimentos op a prazo e de divisas	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Juros e custos similares pagos	0		0	
Outros pagamentos op a prazo e de divisas	0	0	0	0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	0		0	
Empréstimos contraídos	0		0	
Outros recebimentos correntes	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Empréstimos contraídos	0		0	
Comissão de gestão	19 181		16 688	
Comissão depósito	13 598		12 311	
Juros devedores de depósitos bancários	0		0	
Impostos e taxas	29 117		22 985	
Outros pagamentos correntes	2 704	64 600	3 938	55 921
Fluxo das operações de gestão corrente		-64 600		-55 921
Saldo dos fluxos monetários do período		19 679		16 937
Disponibilidades no início do período		22 760		5 823
Disponibilidades no fim do período		42 439		22 760

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Nubely Raposo
M. Almeida

[Handwritten signature]

Dezembro 2022

FUNDITUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

Anexo às Demonstrações Financeiras

Índice

<i>NOTA INTRODUTÓRIA</i>	3
<i>BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS</i>	3
1- <i>AVALIAÇÕES</i>	7
2- <i>CAPITAL DO FUNDO</i>	8
3- <i>INVENTÁRIOS DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS</i>	9
7- <i>DISPONIBILIDADES</i>	10
12- <i>IMPOSTOS E TAXAS</i>	10
13- <i>CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO</i>	13
14- <i>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO</i>	13
15- <i>CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS</i>	13
16- <i>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS</i>	14
18- <i>COMISSÕES</i>	14
19- <i>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</i>	14
20- <i>RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</i>	15
21- <i>OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS</i>	15
22- <i>EVENTOS SUBSEQUENTES</i>	16

 2
RN

NOTA INTRODUTÓRIA

A constituição do Funditur - Fundo Especial 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

O Fundo enquadra-se no novo 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

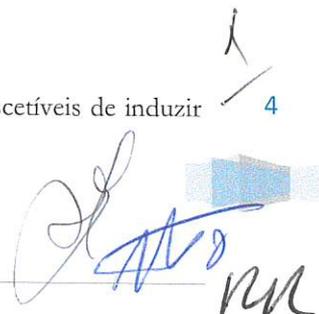
As Regras de periodicidade da avaliação e valorização de imóveis são definidas pelo exposto no art.º 144º do Regime Geral das Organismos de Investimento Coletivo, tal como se passa a descrever:

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;

1
4


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 rédito 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, excecionalmente, 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 2022, procedeu-se à reavaliação dos imóveis pela média simples das avaliações.

5



Em resultado das avaliações realizadas no final do exercício de 2022 o Fundo registou um ajustamento desfavorável de 110 333.55 Euros e um ajustamento favorável de 278 355.75 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.

Handwritten signature in blue ink, a blue rectangular stamp, and the number '6' in the top right corner.

1- AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2022 o valor contabilístico dos ativos imobiliários e respetivas avaliações médias eram os seguintes:

IMÓVEIS	ÁREA (m2)	Valor do Imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia potencial
Terrenos Urbanizados Arrendados:				
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	564 270	564 270	0
Terreno Albufeira BU 3	6 200	237 506	237 506	0
Terreno Quarteira BU 9	5 950	226 321	226 321	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	193 753	193 753	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	227 082	227 082	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	276 829	276 829	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	233 738	233 738	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	272 727	272 727	0
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	496 080	496 080	0
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	295 930	295 930	0
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	841 614	841 614	0
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	454 493	454 493	0
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	95 172	95 172	0
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	60 762	60 762	0
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	118 110	118 110	0
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	233 039	233 039	0
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	1 071 124	1 071 124	0
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	1 902 233	1 902 233	0
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	237 439	237 439	0
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	3 060 390	3 060 390	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	91 453	91 453	0
Sub total		11 190 061	11 190 061	0
Terrenos Urbanizados não Arrendados:				
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	117 800	117 800	0
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	57 972	57 972	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	591 481	591 481	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	146 938	146 938	0
Terreno Albufeira BR 28	8 010	248 310	248 310	0
Terreno Albufeira BT 20	9 920	307 519	307 519	0
Terreno Albufeira BU 23	8 150	252 653	252 653	0
Terreno Quarteira BT 14	6 290	194 991	194 991	0
Terreno Quarteira BT 19	9 770	302 872	302 872	0
Terreno Quarteira BT 21	19 440	602 638	602 638	0
Sub total		2 823 172	2 823 172	0
TOTAL		14 013 233	14 013 233	0

1
7
AUG
RNR

2 - CAPITAL DO FUNDO

O capital do Fundo está titulado através de unidades de participação iguais com um valor base de cinco 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 2022 não foram deliberadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora quaisquer distribuição de rendimentos.

Os movimentos ocorridos no capital do Fundo durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 foi o seguinte:

Descrição	2022					No fim 31.12.2022
	No início 31.12.2021	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Resultados Outros Periodo	
Valor base	12 480 490					12 480 490
Diferença em subs. resgates						
Diferença em subs. resgates	-130 490					-130 490
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	-289 605				1 808 288	1 518 683
Resultados do período	1 808 288				-1 808 288	181 234
	<u>13 868 683</u>					<u>14 049 917</u>
Nº Unidades de participação	<u>2 496 098</u>					<u>2 496 098</u>
Valor Unidade Participação	<u>5.5561</u>					<u>5.6288</u>

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021, as unidades de participação do Fundo eram detidas por cinco participantes, sendo os seguintes detentores das unidades de participação:

Titular	2022		2021	
	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%	2 484 098	99.52%
Outros	12 000	0.48%	12 000	0.48%
	<u>2 496 098</u>	<u>100.00%</u>	<u>2 496 098</u>	<u>100.00%</u>

3 - INVENTÁRIOS DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Em 31 de Dezembro de 2022 esta rubrica é composta por imóveis situados em Portugal e adquiridos para a realização de empreendimentos imobiliários destinados a venda, conforme segue:

IMÓVEIS	ÁREA (m2)	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Custo de Aquisição	Ajustamentos	Valias * 2022
Terrenos Urbanizados Arrendados:								
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	03/12/2022	548 030	03/12/2022	580 509	445 906	118 363	-6 590
Terreno Albufeira BU 3	6 200	03/12/2022	230 670	03/12/2022	244 342	192 446	45 060	-2 709
Terreno Quarteira BU 9	5 950	03/12/2022	217 320	03/12/2022	235 323	184 451	41 871	7 871
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	03/12/2022	188 130	03/12/2022	199 375	193 934	-182	-5 940
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	03/12/2022	218 050	03/12/2022	236 114	185 281	41 800	7 782
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	03/12/2022	268 790	03/12/2022	284 867	277 266	-437	-3 050
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	03/12/2022	226 950	03/12/2022	240 526	219 705	14 033	-2 846
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	03/12/2022	261 880	03/12/2022	283 574	225 123	47 603	9 627
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	03/12/2022	481 800	03/12/2022	510 360	392 022	104 058	-5 840
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	03/12/2022	284 160	03/12/2022	307 699	235 516	60 413	10 280
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	03/12/2022	817 390	03/12/2022	865 838	665 076	176 538	-10 291
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	03/12/2022	441 300	03/12/2022	467 686	443 818	10 675	-5 058
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	03/12/2022	92 410	03/12/2022	97 933	92 935	2 237	-1 151
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	03/12/2022	59 000	03/12/2022	62 524	59 333	1 429	-854
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	03/12/2022	114 680	03/12/2022	121 539	115 336	2 773	-1 517
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	03/12/2022	229 030	03/12/2022	237 049	176 183	56 856	-15 761
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	03/12/2022	1 028 520	03/12/2022	1 113 728	852 459	218 665	37 224
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	03/12/2022	1 826 570	03/12/2022	1 977 896	1 513 902	388 331	66 433
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	03/12/2022	233 350	03/12/2022	241 529	179 513	57 927	-16 161
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	03/12/2022	2 995 678	03/12/2022	3 125 102	2 362 123	698 267	139 140
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	03/12/2022	88 800	03/12/2022	94 105	91 537	-84	-1 118
Sub total			10 852 508		11 527 614	9 103 865	2 086 196	199 473
Terrenos Urbanizados não Arrendados:								
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	03/12/2022	114 380	03/12/2022	121 220	117 800	0	-1 180
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	03/12/2022	56 290	03/12/2022	59 653	58 382	-411	-831
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	03/12/2022	574 310	03/12/2022	608 652	591 567	-86	-6 587
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	03/12/2022	142 670	03/12/2022	151 206	147 170	-232	-1 766
Terreno Albufeira BR 28	8 010	03/12/2022	241 100	03/12/2022	255 519	248 628	-318	-2 637
Terreno Albufeira BT 20	9 920	03/12/2022	298 590	03/12/2022	316 448	307 914	-395	-3 313
Terreno Albufeira BU 23	8 150	03/12/2022	245 320	03/12/2022	259 985	252 974	-321	-2 838
Terreno Quarteira BT 14	6 290	03/12/2022	189 330	03/12/2022	200 651	194 991	0	-2 344
Terreno Quarteira BT 19	9 770	03/12/2022	294 080	03/12/2022	311 663	302 871	0	-3 271
Terreno Quarteira BT 21	19 440	03/12/2022	585 140	03/12/2022	620 136	602 642	-4	-6 686
Sub total			2 741 210		2 905 133	2 824 938	-1 767	-31 451
TOTAL			13 593 718		14 432 747	11 928 804	2 084 429	168 022

* Valias registadas de acordo com as reavaliações realizadas em 2022

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.

9

[Handwritten signature]

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.

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 2022 e 2021 foi o seguinte:

Descrição	2022	
	Saldo inicial 31.12.2021	Saldo final 31.12.2022
Depósitos à Ordem	22 760	42 440
	<u>22 760</u>	<u>42 440</u>

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.

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 imoveis, incluindo os encargos de mediação e os impostos que lhes digam respeito, os gastos com despesas de condomínio, seguros, imposto municipal sobre imoveis (IMI), imposto de selo sobre o valor dos imoveis, as despesas de conservação e manutenção dos imoveis que integrem o seu património, bem como os gastos com 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.

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 22.º do EBF dada pelo Dec. Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro.

Matéria Coletável

A matéria coletável é obtida através da dedução ao lucro tributável dos prejuízos fiscais, havendo-os e que não hajam ainda sido deduzidos, com início após a aplicação do presente regime, aplicando-se o disposto no n.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 2022 e 2021, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impostos sobre o rendimento:		
Outros	<u>0</u>	<u>135</u>
	<u>0</u>	<u>135</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	<u>8 313</u>	<u>7 279</u>
	<u>8 313</u>	<u>7 279</u>
Outros impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	<u>4 863</u>	<u>832</u>
	<u>4 863</u>	<u>832</u>
Total de impostos e taxas	<u><u>13 176</u></u>	<u><u>8 245</u></u>

No exercício de 2022 a Autoridade Tributária procedeu à revisão do valor patrimonial tributário dos prédios do Fundo, o que originou um aumento significativo do gasto de IMI.

13 – CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Devedores		
Devedores por Rendias Vencidas	7 220	7 220
Outras Contas de Devedores	<u>86</u>	<u>63</u>
	<u>7 306</u>	<u>7 283</u>

O valor indicado na rubrica acima referida inclui:

- Saldo da entidade SAHAP Lda, no valor de 600 Euros que corresponde à renda relativa ao período de Fevereiro 2023. Esta renda foi paga em Janeiro de 2023;
- Saldo da entidade Deltamar, Lda no valor de 4 920 euros que corresponde à renda relativa ao período de Janeiro de 2023. Esta renda foi paga em Janeiro 2023;
- Saldo da entidade Policity Construções, Lda no valor de 1 700 euros que corresponde à renda relativa ao período de Janeiro de 2023. Esta renda foi paga em Janeiro 2023;

14 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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 2022 e 2021, 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 2022 e 2021, estas rubricas têm a seguinte composição:

Os montantes em aberto correspondem aos impostos que serão liquidados no primeiro trimestre de 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sector Público Administrativo:		
Retenções efetuadas a terceiros	313	680
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	<u>2 760</u>	<u>2 760</u>
	<u>3 073</u>	<u>3 440</u>

16 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Acréscimos de custos:		
Comissões e outros encargos a liquidar	5 535	5 144
Custos a pagar de activos imobiliários	5 497	611
Outros acréscimos	<u>2 013</u>	<u>1 833</u>
	<u>13 045</u>	<u>7 588</u>
Receitas com proveitos diferidos:		
Rendas de activos imobiliários	<u>8 300</u>	<u>6 900</u>
	<u>8 300</u>	<u>6 900</u>
	<u>21 345</u>	<u>14 488</u>

18 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	19 203	16 899
Comissão de depósito	13 915	12 246
Taxa de supervisão	<u>4 335</u>	<u>3 767</u>
	<u>37 453</u>	<u>32 912</u>

19 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Auditoria	3 936	3 936
Avaliação de Activos	7 749	6 298
Contencioso e notariado	1 717	0
Outros	<u>1 756</u>	<u>262</u>
	<u>15 159</u>	<u>10 495</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2022 ascendem a 3 200 Euros acrescido de IVA à taxa em vigor.

14

20 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proveitos e ganhos correntes:		
Rendimentos de Ativos Imobiliários	79 000	75 600
	<u>79 000</u>	<u>75 600</u>

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:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Remuneração dos Órgãos Sociais	64 155	69 312
Remuneração do Pessoal	117 658	88 958
Total	<u>181 812.21</u>	<u>158 270.00</u>

Em 31 de Dezembro 2022 e 2021, 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:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Dr Fernando Amaro Valente de Almeida	49 216	47 510
Dr Rubén José de Almeida Martins Raposo	14 938	15 833
Total	<u>64 154</u>	<u>63 343</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 2.644,88 euros.

Durante o exercício de 2022 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

22 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2022 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 17 de Março de 2023

O Conselho de Administração

Rafaela L. do
Maria Almeida
José
Nubem Raposo



O Contabilista Certificado



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **FUNDITUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO** (o Fundo), gerido pela Libertas, SGOIC, S.A. (a Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 14.074.335 euros e um total de capital do fundo de 14.049.917 euros, incluindo um resultado líquido de 181.234 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração de fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **FUNDITUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**, gerido pela Libertas, SGOIC, S.A., em 31 de dezembro de 2022, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira e o desempenho financeiro do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;

- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da Sociedade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre 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, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

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

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

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do Fundo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do Fundo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;

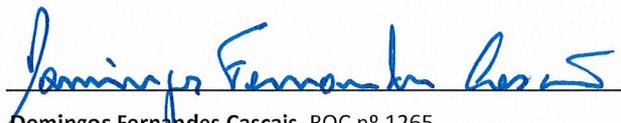
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 17 de março de 2023

Cascais, Pêga Magro & Roque, SROC Lda.

Representada por:



Domingos Fernandes Cascais, ROC n.º 1265

Registado na CMVM com o n.º: 20160876