

RELATÓRIO E CONTAS

Ano do Exercício: 2020

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 2020

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 2020, 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	5
3. Actividade do Funditur	7
4. Aplicação do Resultado do Fundo	9
5. Perspectivas para o Exercício de 2021	9
6. Acontecimentos Subsequentes	9
7. Eventos Significativos: Covid-19	9



1. ENQUADRAMENTO

2020! Foi, sem dúvida, um ano desafiante, no qual a incerteza dominou o Mundo. Um ano que começou promissor para a economia global e particularmente para Portugal, mas que se revelou prejudicial para a saúde pública e economia globais por força da pandemia do COVID – 19, a qual se alastrou por todo o mundo.

A nível nacional o ano de 2020, foi caracterizado por uma quebra nunca antes registada. As estimativas do INE, divulgadas no início de fevereiro, apontavam para uma contração económica em 2020 de 7,6%, relativamente ao ano anterior. É a quebra mais abruta já observada em Portugal, mas menos negativa que as últimas previsões divulgadas pelas principais entidades nacionais e internacionais que apontavam para um decréscimo superior a 8%. A elevada dependência da economia Portuguesa da atividade turística, a qual em 2019 registou um peso de 15% no PIB, explica, parcialmente, a acentuada variação observada.

De acordo com o Banco de Portugal, a taxa de desemprego terá aumentado 0,7 pontos percentuais em 2020 situando-se nos 7,2%. Ainda assim, este indicador é muito inferior ao observado na passada crise económico-financeira (2013), quando se atingiu uma taxa de desemprego de 16,2%.

Refira-se, por fim, que a dívida pública deverá ter aumentado em 2020 para um nível superior a 130% do PIB, o qual se deverá manter em 2021, tendo sido registado de acordo com o INE uma taxa de inflação de 0%. Não obstante, a credibilidade de Portugal mantém-se elevada, um sentimento que se reflete na taxa das Obrigações de Tesouro a 10 anos que se encontram em níveis historicamente baixos, na ordem dos 0,4%.

A economia mundial caiu numa recessão histórica em 2020, mas a situação acabou por ser menos má face ao que se julgava, afirma o Fundo Monetário Internacional (FMI), a economia mundial caiu 3,5%, abaixo da quebra de 4,4%

prevista anteriormente. Destacam-se o crescimento da China e quebras do PIB inferiores ao que se temia na Índia, na zona euro e nos EUA.

A contração do produto interno bruto (PIB) da zona euro ficou em 7,2%, em 2020, a quebra dos Estados Unidos foi metade disso, cerca de 3,4%.

Dentro da zona euro, o FMI destaca apenas quatro países. Espanha afunda 11,1%, seguida de Itália (recessão de 9,2%), França (-9%) e Alemanha (-5,4%).

No entanto, a globalização tornou possível uma resposta musculada a nível mundial para combater a pandemia da Covid-19 com resultados muito positivos em relação ao desenvolvimento da vacina e criação de políticas financeiras e económicas sem precedentes. A UE conseguiu aprovar um plano para a recuperação económica no valor de 1,8 biliões de euros que pretende minimizar os impactos negativos provocados pela pandemia nos países, empresas e privados.

Assim, 2021 começa com mais otimismo. A população começou a ser vacinada e os organismos e instituições públicos e privados estão melhor preparados para a “nova normalidade” tendo reagido de forma rápida e eficiente aos desafios levantados no decorrer do ano passado.

Em termos de perspetivas, estimava-se a recuperação da economia a partir do segundo trimestre de 2021 o que poderá estar comprometido pela atual conjuntura sanitária. O Governo começa agora a planear a execução do Programa de Estabilização Económica e Social já aprovado, juntamente com um pacote fiscal e um pacote de ajuda Europeia, que em conjunto ajudarão e facilitarão a resposta às consequências da pandemia, contribuindo para o relançar da economia.

Quanto a previsões para 2021, de acordo com o Boletim Económico do Banco de Portugal, existem dois cenários possíveis.

No cenário moderado assume-se uma diminuição das infeções, e uma solução médica, com disseminação em larga escala até ao final do ano. Inclui ainda uma coordenação e implementação eficazes das políticas nacionais e europeias em resposta à pandemia. A política orçamental nacional e os apoios europeus suportarão a recuperação da economia, materializando-se assim em novos investimentos das empresas diminuindo a poupança das famílias. Neste cenário, temos uma aceleração acentuada da economia com um PIB previsto de 5,9%.



Num cenário mais severo existirá uma maior dificuldade em controlar o crescimento dos novos casos. Este contexto obrigará a um reforço das medidas de contenção, incluindo a possibilidade de introdução de confinamentos mais rigorosos e prolongados. A solução médica eficaz terá uma implementação em larga escala e gradual. Este cenário assume também que a reação dos decisores de política mitiga os efeitos da crise. Na dimensão orçamental, considera-se um reforço e extensão das medidas de apoio implementadas e, na política monetária, a adoção de medidas que limitem a amplificação financeira da crise. Neste cenário, prevê-se um crescimento muito moderado da economia com um PIB de 1,3%.

2. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em janeiro do ano passado as previsões apresentadas para o sector imobiliário em tudo indicavam que o setor iria manter a trajetória de crescimento observada nos últimos anos. No entanto, esperava-nos um ano bastante turbulento. A pandemia de Covid-19, que atingiu Portugal em março de 2020, veio interromper abruptamente este ciclo.

No final do ano, segundo dados do INE e da Confederação Imobiliária o investimento residencial em Portugal registou 25.6 MME em volume transacionado, 167.500 em número de casas vendidas, 44 tipos de nacionalidades compradoras, tendo registado um crescimento nos preços de 1,8%, o investimento comercial atingiu 2,7 mil milhões de euros, sendo o terceiro melhor resultado de sempre no investimento comercial, foram licenciados -5% de edifícios (2020 vs 2019 Jan-Nov).

O segmento residencial foi um verdadeiro espelho da capacidade de resiliência do mercado imobiliário à pandemia, com uma atividade que não estagnou, em resposta a uma procura real. Esta dinâmica beneficiou do recurso às plataformas digitais, que permitiram que o mercado se mantivesse ativo.

No início de 2020 perspetivava-se o melhor ano de sempre. No 1º trimestre, o mercado superou recordes em número de unidades vendidas em valor. Com o confinamento geral imposto no 2º trimestre, houve um

abrandamento natural do mercado, com uma redução de cerca de 20% de unidades vendidas face ao período homólogo. Contudo, passada a primeira sombra de incerteza, voltou a sentir-se um aumento da procura e desde o verão é de assinalar um regresso paulatino do mercado, inclusive do segmento internacional.

No mercado de arrendamento, o impacto da pandemia foi mais visível. A ausência do turismo teve um impacto direto no negócio de arrendamento de curta duração, o que levou os proprietários destas unidades a mudar a sua estratégia e a transferi-las para o mercado de arrendamento tradicional. A procura acabou por não acompanhar o crescimento da oferta, o que pressionou os valores de renda em baixa.

Relativamente a 2021, as perspetivas para este segmento são otimistas. Em termos de preços, será de esperar uma correção em baixa em zonas menos prime, com menor atividade ou procura. Na generalidade, as expetativas apontam para que o preço das casas novas se mantenha estabilizado uma vez que, não se perspetiva um ritmo excessivo de lançamento de novos projetos, não existindo, por esta via, um excesso de oferta. Este enquadramento positivo decorre igualmente da resiliência demonstrada pelo setor em resistir a uma conjuntura de crise e porque 2021 será um ano já com um plano de vacinação em marcha. Prevê-se que o mercado doméstico seja uma força motriz importante das vendas residenciais, mas, Portugal continua a ser um país com características extraordinárias, que permanecem inalteradas, pelo que se perspetiva a manutenção da atratividade de investimento estrangeiro para o nosso país.

Em relação à parcela do mercado trabalhada pelos Fundos de Investimento Imobiliário regista-se que:

- O número de sociedades gestoras é de 26
- O número de Fundos fechados é de 98 e abertos é de 10
- O valor sob gestão é de:
 - 4,4 mil milhões de euros nos Fundos fechados
 - 3,3 mil milhões de euros nos Fundos abertos



3. ACTIVIDADE DO FUNDITUR

O Funditur - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, iniciou a atividade em 2006, sendo gerido pela Libertas – SGFI, a partir de 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:

Imóvel	Inquilino	Custo	Valor Venal
Terreno Praia dos Tomates BU 1	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	445 906	2 848
Terreno Praia dos Tomates BU 2	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	392 022	955
Terreno Praia dos Tomates BU 6	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	235 516	754
Terreno Praia dos Tomates BT24	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	665 076	3 929
Terreno Praia dos Tomates BU10	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	443 818	1 743
Terreno Praia dos Tomates BU12	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	92 935	469
Terreno Praia dos Tomates BU14	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	59 333	74
Terreno Praia dos Tomates BU15	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	115 336	582
Terreno Praia dos Tomates BU21 (BU35)	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	176 183	2 289
Terreno Praia dos Tomates BU25	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	852 459	603
Terreno Praia dos Tomates BU31	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	1 513 902	1 946
Terreno Praia dos Tomates BU32	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	179 513	465
Terreno Albufeira BU 3	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	192 446	947
Terreno Quarteira BU 9	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	184 451	669
Terreno Varzeas Quarteira BU11	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	193 934	772
Terreno Varzeas Quarteira BU13	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	91 537	93
Terreno Varzeas Quarteira BU 5	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	185 281	912
Terreno Varzeas Quarteira 20 BU	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	277 266	1 083
Terreno Varzeas Quarteira 19 BU	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	219 705	509
Terreno Varzeas Quarteira 7 BU	SAHAP - Sociedade Agricola Herdade do Alto do Pina	225 123	536
Terreno Praia dos Tomates BV3	Delamar Hotelaria Construção, Lda	2 362 123	1 445
Terreno Albufeira BR28	Não arrendado	248 628	731
Terreno Albufeira BT20	Não arrendado	307 914	1 178
Terreno Albufeira BU23	Não arrendado	252 974	1 791
Terreno Quarteira BT19	Não arrendado	302 871	711
Terreno Quarteira BT21	Não arrendado	602 642	1 438
Terreno Quarteira BT14	Não arrendado	194 991	691
Terreno Algarve (26 BT)	Não arrendado	117 800	1 438
Terreno Varzeas Quarteira 9 BT	Não arrendado	58 382	261
Terreno Varzeas Quarteira 14 BV	Não arrendado	147 170	393
Terreno Varzeas Quarteira 16 BV	Não arrendado	591 567	1 690
<i>(valores em euros)</i>		Total	11 928 804
			33 948



Dados Históricos:

Ano	VLCF	Nº Up's em Circulação	Valor Up's	Rentabilidade
2017	13 006 001	2 496 098	5,2105	1,01%
2018	12 958 623	2 496 098	5,1916	-0,36%
2019	13 371 263	2 496 098	5,3569	3,18%
2020	12 060 395	2 496 098	4,8317	-9,80%

(valores em euros)

	2017	2018	2019	2020
Proveitos	229 573	130 978	473 881	1 386 803
Custos	99 697	178 356	61 241	1 386 803
Resultados Líquidos	129 876	-47 378	412 640	-1 310 868

(valores em euros)

	2017	2018	2019	2020
Proveitos	229 573	130 978	473 881	75 934
Custos	99 697	178 356	61 241	1 386 803
Resultados Líquidos	129 876	-47 378	412 640	-1 310 868

(valores em euros)

O resultado do exercício foi negativo em 1.310.686 euros, por força das avaliações efetuadas aos ativos e a obrigatoriedade legal (a partir de 2015) de registar os mesmos ativos pela média das avaliações.

O capital do Funditur é de 12.060.395 euros, não tendo havido qualquer alteração em relação ao número de UP's, que são 2.496.098 unidades.

Salienta-se que atualmente o prazo de duração do Fundo é 21 de dezembro de 2021.



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

4. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2020, o Resultado Líquido, conforme já referido, foi negativo em 1.310.686 euros, por força das avaliações efetuadas aos ativos e a obrigatoriedade legal (a partir de 2015) de registar os mesmos ativos pela média das avaliações.

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

5. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2021

No ano de 2021, o Fundo irá continuar a desenvolver atividades com vista à valorização dos seus ativos, investindo em estudos com vista ao desenvolvimento turístico-agrícola.

6. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2020 e a presente data, pese embora o confinamento provocado pelo surto do COVID – 19, não ocorreram factos relevantes com influência nas contas do exercício.

7. EVENTOS SIGNIFICATIVOS: COVID-19

Relativamente à crise pandémica provocada pelo COVID-19, as perspetivas sociais e económicas globais foram profundamente alteradas desde que surgiu o surto do COVID-19, com o seu rápido alastramento para uma pandemia a nível mundial, no início de 2020, tendo-se registado uma profunda desaceleração, sem precedentes, da economia mundial, com impactos globais ainda por estimar. Os desenvolvimentos da pandemia COVID-19 têm tido, por isso, um impacto significativo na saúde das pessoas e no mundo em geral, aumentando a incerteza sobre o desempenho operacional e financeiro da maioria das organizações. Apesar da melhoria registada no decorrer do terceiro trimestre de 2020, o surto da Covid-19 continua a impactar em todas as atividades, causando mudanças nos

padrões de consumo e na forma como as pessoas interagem entre si. Vejam-se, por exemplo, as restrições implementadas no último trimestre de 2020 e o agravamento substancial que tiveram já no início de 2021.

A população começou a ser vacinada e os organismos e instituições públicas e privadas estão melhor preparados para a “nova normalidade” tendo reagido de forma rápida e eficiente aos desafios levantados no decorrer do ano passado.

Desde o início da pandemia que procedemos à implementação de um conjunto de medidas de prevenção, mitigação, controlo e vigilância, tendo sido desenvolvidos planos de prevenção/contingência que abrangem todas áreas do Fundo.

Pese embora o elevado grau de incerteza e insuficiente conhecimento que possamos ter quanto ao desfecho final de toda esta situação, estamos convictos que, com as medidas internas que adotámos, conseguiremos ultrapassar as dificuldades que ainda persistem.

Lisboa, 20 de março de 2021

O Conselho de Administração



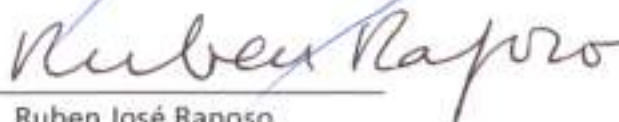
Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa



Ruben José Raposo

LIBERTAS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVEST. FUNDADOS, SA

Av. General de San Martín 1490
 Santiago, Chile
 Fono: 52 22 42 42 42
 E-mail: info@libertasinvest.cl
 RUT: 90.000.000-0

FINANCIAL STATEMENT OF INDIVIDUAL ENTITY

		BALANCE						Date: 31/12/2013	
		ACTIVO			PASIVO				
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	Moneda	2013	2012	2013	2012	2013	2012	
			US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	
31	ACTIVOS CORRIENTES								
31	Caja y Banes	11.539.821,45	171.259,27	341.423,28	12.000.000,00	11.539.821,45	13.482.483,00	13.482.483,00	
32	Cuentas de Ahorro	5,93	0,00	0,00	0,00	0,00	110.000,00	(110.000,00)	
34	Administración por contrato de RRCC	5,00	0,25	0,00	0,00	0,00	31.262,16	31.262,16	
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	11.544.832,38	171.259,52	341.423,28	12.000.000,00	11.549.821,45	13.823,22	13.823,22	
22	CAPITAL DE TRABAJO								
22	Capital de Tránsito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
24	Reserva de Retención	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL CAPITAL DE TRABAJO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
112	OTROS DE TERCEROS								
112	Deudas por Rentas-Ventaja	1.120,00	0,00	0,00	7.320,56	5.520,00	11.100,00	4.100,00	
113	Otras Cuentas de Deuda	222,74	0,00	0,00	37,74	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL OTROS DE TERCEROS	1.342,74	0,00	0,00	7.402,34	5.520,00	11.100,00	4.100,00	
12	RESPONSABILIDADES								
12	Depositos a orden	5.823,14	0,00	0,00	5.823,14	1.280,31	0,00	0,00	
17	Depositos a plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL RESPONSABILIDADES	5.823,14	0,00	0,00	5.823,14	1.280,31	0,00	0,00	
31	ACREDECIMIENTOS REDEFINITIVOS								
31	Acuerdos de Prácticas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
32	Deudas con Cuentas de Ahorro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
34	Otras Cuentas de Ahorro	11.283,02	0,00	0,00	11.283,02	11.283,02	0,00	0,00	
36	Otras Cuentas de Ahorro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL ACREDECIMIENTOS REDEFINITIVOS	11.283,02	0,00	0,00	11.283,02	11.283,02	0,00	0,00	
	TOTAL DEL ACTIVO	33.051.478,08	171.259,52	341.423,28	12.000.000,00	11.549.821,45	13.823,22	13.823,22	
	TOTAL DEL PASIVO Y DEL CAPITAL PATRIMONIAL	33.051.478,08	171.259,52	341.423,28	12.000.000,00	11.549.821,45	13.823,22	13.823,22	

O Consejo de Administración

Signature
 Rubén Raposo

O Gerente General

Signature

FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMÓVEIS COLETIVOS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2008		2009	
OPERAÇÕES SOBRE AS ENTIDADES DO PERÍODO				
RECEBIMENTOS				
Rescisões de arrendamentos	0	0	0	0
Outros recebimentos de terceiros	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Rescisões de arrendamentos	0	0	0	0
Outros pagamentos de terceiros	0	0	0	0
Fluxo das operações sobre as entidades do período		0		0
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
ACQUISICIONES				
Adquirição de ativos imobiliários	0	0	0	0
Recebimentos de arrendamentos	67.222	71.897		
Adquirição de participações em outras entidades	0	0		
Compra imobiliária de outros investimentos	971	56.179	1.675	55.915
PAGAMENTOS				
Adquirição de ativos imobiliários	0	0		
Adquirição de participações em outras entidades	0	0		
Adquirição de ativos imobiliários	0	0		
Adquirição de participações em outras entidades	0	0		
Outros pagamentos de ativos imobiliários	120	7.075	10.439	16.777
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		64.147		39.138
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS				
Empresas/Membros do conselho de administração	0	0	0	0
Rescisões de arrendamentos	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Adquirição de participações em outras entidades	0	0	0	0
Fluxo das operações da carteira de títulos		0		0
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS				
Justas valorizações cambiais	0	0	0	0
Diferenciais de câmbio em operações de divisas	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Justas valorizações cambiais	0	0	0	0
Outros pagamentos de operações de divisas	0	0	0	0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Justas valorizações cambiais	0	0	0	0
Empresas/Membros do conselho de administração	0	0	0	0
Outros recebimentos de terceiros	0	0	387	317
PAGAMENTOS				
Empresas/Membros do conselho de administração	0	0	0	0
Corretagem e taxas	27.862	1.421		
Comissão de corretagem	1.379	12.991		
Justas valorizações cambiais	0	0	0	0
Impostos e taxas	28.474	17.111		
Outros pagamentos de terceiros	5.160	7		11.385
Fluxo das operações de gestão corrente		36.319		-10.768
Fluxo das operações em período		1.167		-2.730
Responsabilidade no início do período		1.495		4.188
Responsabilidade no fim do período		2.662		1.458

LI Conselho de Administração

O Contábil Certificado






Dezembro 2020

FUNDITUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

Anexo às Demonstrações Financeiras

A handwritten signature in black ink, appearing to be "D. G. M." or similar, located in the bottom right corner of the page.

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>	12
14- <i>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO</i>	13
15- <i>CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS</i>	14
16- <i>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS</i>	14
18- <i>COMISSÕES</i>	14
19- <i>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</i>	15
20- <i>RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</i>	15
31- <i>OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS</i>	15
22- <i>EVENTOS SUBSEQUENTES</i>	16
23- <i>EVENTOS SIGNIFICATIVOS: COVID-19</i>	16

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, sendo iniciado a sua atividade em 21 de Dezembro de 2006. O termo do Fundo estava previsto para 31 de Dezembro de 2019, mas por deliberação da Assembleia de Participantes de 31 de Maio de 2019, o prazo do Fundo foi prorrogado por 2 anos, até 31 de Dezembro de 2021.

O Fundo enquadra-se na nova Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), publicado na Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 14/2019, 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 - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, 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 encontra ausente, não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras dadas.

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 proventos 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

[Handwritten signatures and initials]
3

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 taxa anual nominal de 0,138% incidindo sobre o ativo total do Fundo. Esta comissão será no máximo 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 0,14% ao ano sobre o ativo total do Fundo, sendo registada na rubrica "Comissões" (Nota 16 e 18).

c) Ativos imobiliários

As Regras de periodicidade de 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 ocorrerem 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;

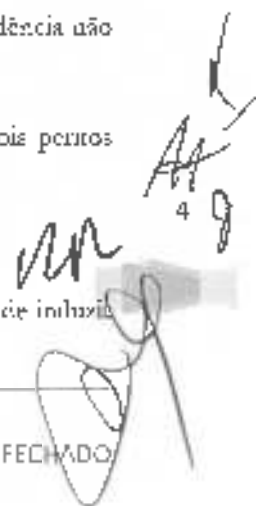
e) Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integra os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;

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 ocorrerem 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 3, 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 /por cento, 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 detrimento 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:

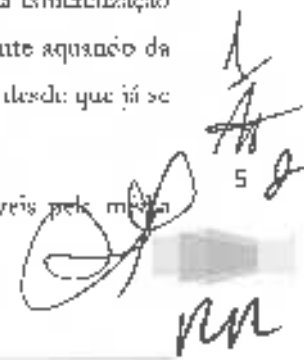
- Os critérios, métodos e normas técnicas de avaliação dos imóveis;
- As condições de divulgação dos relatórios de avaliação, bem como do seu envio à CMVM;
- O montante significativo de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis; e
- Regras específicas de valorização para os projetos 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, despesas e outros custos inerentes à sua concretização pelo justo valor em dinheiro recebido ou a receber. As vendas são reconhecidas normalmente aquando da realização das respetivas escrituras de compra e venda ou, excecionamente, 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 2020, procedeu-se à reavaliação dos imóveis pela média simples das avaliações.

A handwritten signature in black ink is written over a grey rectangular stamp. The signature appears to be 'A. S.' with a large flourish. The stamp contains the number '5' and some illegible text.

Em resultado das avaliações realizadas no final do exercício de 2020 o Fundo regista um ajustamento desfavorável de 1 326,010 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 auferidos, resultados distribuídos e resultado líquido em 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 Equivalência 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 atual 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. São 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 2020, o valor contabilístico dos ativos imobiliários e respectivas avaliações médias eram os seguintes:

IMÓVEIS	ÁREA (m ²)	Valor do Imóvel	Média dos valores de avaliação	Valor patrimonial
Terrenos Urbanizados Arrendados:				
Terreno Praia dos Tonares BU 1	14 735	448 350	448 350	0
Terreno Albufeira BU 2	6 208	188 715	188 715	0
Terreno Quarteira BU 9	5 950	187 280	187 280	0
Terreno Várzea de Quarteira BU 11	6 259	177 415	177 415	0
Terreno Várzea de Quarteira BU 5	5 970	187 895	187 895	0
Terreno Várzea Quarteira BU 26	8 930	253 595	253 595	0
Terreno Várzea Quarteira BU 18	7 540	214 045	214 045	0
Terreno Várzea Quarteira BU 7	7 179	205 650	205 650	0
Terreno Praia dos Tonares BU 2	12 950	394 140	394 140	0
Terreno Praia dos Tonares BU 6	7 780	244 885	244 885	0
Terreno Praia dos Tonares BU 24	21 279	668 695	668 695	0
Terreno Praia dos Tonares BU 19	10 459	416 170	416 170	0
Terreno Praia dos Tonares BU 12	3 370	107 150	107 150	0
Terreno Praia dos Tonares BU 14	1 960	55 630	55 630	0
Terreno Praia dos Tonares BU 15	3 819	108 145	108 145	0
Terreno Praia dos Tonares BU 5	5 820	216 670	216 670	0
Terreno Praia dos Tonares BU 15	28 160	886 285	886 285	0
Terreno Praia dos Tonares BU 31	50 010	1 571 005	1 571 005	0
Terreno Praia dos Tonares BU 32	5 939	222 830	222 830	0
Terreno Praia dos Tonares BV3	78 050	2 632 140	2 632 140	0
Terreno Várzea de Quarteira BU 13	2 950	83 740	83 740	0
Sub total		9 475 330	9 475 330	0
Terrenos Urbanizados não Arrendados:				
Terreno Várzea de Quarteira BU 26	5 800	137 850	137 850	0
Terreno Várzea de Quarteira BU 09	1 870	53 100	53 100	0
Terreno Várzea Quarteira BV 16	12 080	541 640	541 640	0
Terreno Várzea Quarteira BV 14	4 740	134 545	134 545	0
Terreno Albufeira BU 26	8 010	227 395	227 395	0
Terreno Albufeira BU 20	3 920	281 610	281 610	0
Terreno Albufeira BU 23	8 150	231 340	231 340	0
Terreno Quarteira BU 14	6 290	178 585	178 585	0
Terreno Quarteira BU 19	3 770	277 375	277 375	0
Terreno Quarteira BU 21	12 440	551 870	551 870	0
Sub total		2 585 510	2 585 510	0
TOTAL		12 060 840	12 060 840	0



Handwritten signature and a blue rectangular stamp.

2- CAPITAL DO FUNDO

O capital do Fundo está constituído 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 possuem.

De acordo com Regulamento de Gestão do Fundo, o capital inicial de 7.500.000 Euros, representado por 1.500.000 unidades de participação, subscritas 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 1,869 Euros, correspondentes a um valor nominal de 4.960.490 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 os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019 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 2020 e 2019 foi o seguinte:

Descrição	2020						
	No início 31.12.2019	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Resultados Outros	Resultados Período	No fim 31.12.2020
Valor base	12.480.490						12.480.490
Diferença em subs. resgates	0						0
Diferença em subs. resgates	-130.490						-130.490
Resultados distribuídos	0						0
Resultados acumulados	608.623				412.640		1.021.263
Resultados do período	412.640				-412.640	-1.310.868	-1.310.868
	<u>13.371.263</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.310.868</u>	<u>12.060.395</u>
N.º Unidades de participação	<u>2.496.098</u>						<u>2.496.098</u>
Valor Unidade Participação	<u>5,3569</u>						<u>4,8317</u>

Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, as unidades de participação do Fundo eram deudas por cinco participantes, sendo os seguintes detentores das unidades de participação:

Titular	2020		2019	
	Unidades de participação subscritas	% de Capital do Fundo	Unidades de participação subscritas	% de Capital do Fundo
Imovista - Investimentos Imobiliários, S.A.	2.484.098	99,52%	2.484.098	99,52%
Imovista	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 2020 esta rubrica é composta por imóveis situados em Portugal e adquiridos para a realização de empreendimentos imobiliários destinados a venda, conforme segue:

IMÓVEIS	ÁREA (m ²)	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Custo de Aquisição	Ajustamentos	Valor* 2020
Terras Urbanizadas em Arredondos:								
Terras Para do Tomate PU 1	14.734	04/12/2020	439.000	04/12/2020	431.300	413.900	7.400	93.650
Terras Alentejo 70 7	3.200	04/12/2020	105.000	04/12/2020	102.400	102.400	2.600	39.345
Terras Quaresma PU 1	3.250	04/12/2020	105.000	04/12/2020	107.500	104.000	2.800	20.020
Terras Várzea de Quaresma PU 11	3.250	04/12/2020	105.000	04/12/2020	107.700	105.900	1.600	22.995
Terras Várzea de Quaresma RU 5	3.100	04/12/2020	107.000	04/12/2020	102.500	103.200	2.600	20.075
Terras Várzea Quaresma RU 20	4.000	04/12/2020	202.500	04/12/2020	204.000	203.000	1.000	36.295
Terras Várzea Quaresma RU 17	2.900	04/12/2020	211.000	04/12/2020	214.000	209.000	5.000	23.075
Terras Várzea Quaresma RU 7	7.170	04/12/2020	221.000	04/12/2020	225.000	225.000	500	26.130
Terras Para do Tomate PU 2	12.050	04/12/2020	380.000	04/12/2020	400.000	332.000	2.100	52.360
Terras Para do Tomate PU 4	7.700	04/12/2020	244.000	04/12/2020	243.700	235.500	8.200	27.205
Terras Para do Tomate PU 21	20.000	04/12/2020	665.000	04/12/2020	580.000	645.000	3.000	179.665
Terras Para do Tomate RU 10	10.400	04/12/2020	414.000	04/12/2020	417.200	413.800	27.600	20.240
Terras Para do Tomate RU 11	3.050	04/12/2020	87.000	04/12/2020	81.000	82.900	5.200	9.260
Terras Para do Tomate RU 11	1.900	04/12/2020	55.000	04/12/2020	55.000	50.500	3.700	5.900
Terras Para do Tomate RU 13	3.400	04/12/2020	107.000	04/12/2020	102.500	125.500	1.900	11.440
Terras Para do Tomate RU 15	5.300	04/12/2020	202.000	04/12/2020	205.000	176.100	42.600	25.780
Terras Para do Tomate RU 20	28.000	04/12/2020	580.000	04/12/2020	580.000	652.000	37.000	10.070
Terras Para do Tomate RU 27	50.000	04/12/2020	1.064.000	04/12/2020	1.070.000	1.015.000	69.000	176.245
Terras Para do Tomate RU 24	5.900	04/12/2020	205.000	04/12/2020	200.000	199.500	12.500	21.500
Terras Para do Tomate RU 3	18.020	04/12/2020	1.020.000	04/12/2020	1.000.000	1.000.000	20.000	1.450.000
Terras Várzea de Quaresma RU 15	2.900	04/12/2020	83.000	04/12/2020	84.000	81.500	1.500	8.810
Sub total			9.281.200		9.166.000	9.005.800	471.460	-1.013.020
Terras Urbanizadas em Arredondos:								
Terras Várzea de Quaresma RU 20	3.800	04/12/2020	100.000	04/12/2020	100.000	110.000	9.000	11.100
Terras Várzea de Quaresma RU 19	1.000	04/12/2020	50.000	04/12/2020	50.000	56.000	6.000	5.600
Terras Várzea Quaresma RU 16	10.000	04/12/2020	300.000	04/12/2020	300.000	300.000	10.000	30.000
Terras Várzea Quaresma RU 11	4.700	04/12/2020	150.000	04/12/2020	150.000	140.000	10.000	14.000
Dunas Alentejo RU 26	6.000	04/12/2020	200.000	04/12/2020	200.000	200.000	20.000	20.000
Terras Alentejo PU 20	5.000	04/12/2020	200.000	04/12/2020	200.000	200.000	20.000	20.000
Dunas Alentejo RU 25	6.000	04/12/2020	200.000	04/12/2020	200.000	200.000	20.000	20.000
Terras Quaresma RU 14	1.200	04/12/2020	100.000	04/12/2020	100.000	100.000	10.000	10.000
Terras Quaresma RU 19	5.000	04/12/2020	100.000	04/12/2020	100.000	100.000	10.000	10.000
Terras Quaresma RU 11	11.400	04/12/2020	300.000	04/12/2020	300.000	300.000	30.000	30.000
Sub total			2.070.000		2.070.000	2.070.000	230.000	-270.000
TOTAL			11.351.200		11.236.000	11.075.800	701.460	-1.283.020

* Valor ajustado à situação contabilística em 31/12/20

Em 13 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 relacionada 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 Deltranac - Hotelaria e Construção, Lda, com duração prevista de 20 anos, renovável, destinado à construção, instalação e exploração de um espaço de praia e 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 não com afectação 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. O contrato de arrendamento prevê a redução do valor da renda para metade, a partir de Janeiro de 2021.

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 2020 e 2019 foi o seguinte:

Designação	2020	
	Saldo inicial 31.12.2019	Saldo final 31.12.2020
Depósitos à Ordem	1.486	5.823
	<u>1.486</u>	<u>5.823</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 ERF, 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 minus-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 consistam, por natureza, rendimentos daquelas categorias e, de acordo com a normativa contabilístico aplicável aos OIC, devem ser contabilizados conjuntamente com os ativos que lhes deram origem.

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

Não são dedutíveis para efeitos de determinação do lucro tributável dos OIC, designadamente, os gastos com comissões de depósito pagas ou suportadas pelos OIC, os gastos com a aquisição ou alienação de instrumentos financeiros e imóveis, incluindo os encargos de mediação e os impostos que lhes digam respeito, os gastos com despesas de condomínio, seguros, imposto municipal sobre imóveis (IMI), imposto de selo sobre o valor dos imóveis, as despesas de conservação e manutenção dos imóveis que integrem o seu património, bem como os gastos com juros e outros encargos financeiros, na medida em que os capitais alheios a que respeitam 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 compatibilizar 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, sem 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, decréscimo ou acrescido de imposto eventualmente reembolsado aos participantes isentos e ainda não compensado, deveria (i) sendo crédito, ter sido entregue ao Estado e (ii) sendo devedor, solicitar o seu reembolso, ambos no prazo de 120 dias após a entrada em vigor das novas regras, e
- As mais-valias e minus-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos na vigência das regras até 30 de junho de 2015 são tributadas nos termos da redação anterior do artigo 22.º do EBI, 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 EBI dada pelo Dec. Lei n.º 1/2015, de 13 de Janeiro.

Matéria Coletável

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

Taxa de IRC, derrama estadual e derrama municipal

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

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

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 promove a revogação das 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 OL 2019, estas comissões passam a estar sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 6%.

Em 31 de Dezembro de 2020 e 2019, os impostos supracitados apresentaram a seguinte decomposição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impostos sobre o rendimento:		
Rendimentos pessoais	0	0
Rendimentos de capitais	0	0
Outros	<u>0</u>	<u>2 547</u>
	<u>0</u>	<u>2 547</u>
Impostos indiretos:		
IVA	0	0
Imposto selo	<u>3 827</u>	<u>7 153</u>
	<u>3 827</u>	<u>7 153</u>
Outros impostos:		
Imposto Municipal sobre Imóveis	<u>828</u>	<u>1 623</u>
	<u>828</u>	<u>1 623</u>
Total de impostos e taxas	<u>9 655</u>	<u>11 333</u>

13 – CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO

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

	2020	2019
Devedoras		
Devedoras por Rendas Vencidas	7 220	5 529
Outras Contas de Devedoras	373	655
	<u>7 220</u>	<u>5 529</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 2021. Esta renda foi paga em Janeiro de 2021;
- Saldo da entidade Deltamar, Lda no valor de 4 920 euros que corresponde à renda relativa ao período de Janeiro de 2021. Esta renda foi paga em Janeiro 2021;
- Saldo da entidade Policity Construções, Lda no valor de 1 700 euros que corresponde à renda relativa ao período de Janeiro de 2021. Esta renda foi paga em Janeiro 2021;
- Saldos relativos a pagamentos a fornecedores a título de adiantamento para instalações no apoio à praia.

14 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ACTIVO

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

	2020	2019
Acrescimos de proveitos:		
Outros acréscimos e diferimentos	11 357	11 357
Total	<u>11 357</u>	<u>11 357</u>
Despesas com custo diferido:		
Fornecimentos e serviços extremos	0	23 602
Total	<u>0</u>	<u>23 602</u>

O valor de 11.357 Euros, em 2020 e 2019, refere-se a uma garantia prestada à Câmara Municipal de Albufeira relativa a obras de infraestruturas realizadas pelo Fundo.

A rubrica de despesas com custo diferido corresponde a uma factura de materiais de construção que, em 31 de dezembro de 2019, se encontra em conferência e que se prevê que seja anulada pelo fornecedor. Em Janeiro de 2020, o fornecedor emitiu nota de crédito e esta rubrica encontra-se regularizada.

15 - CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVOS

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

	2020	2019
Sector Público Administrativo:		
Receitas efectuadas a terceiros	0	750
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	2 760	2 864
	<u>2 760</u>	<u>3 614</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Capital por fornecimento de serviços externos	0	40 958
	<u>0</u>	<u>40 958</u>
	<u>2 760</u>	<u>44 572</u>

Ao longo do exercício de 2020 o Fundo Equilibrá todos os seus créditos com fornecedores, sendo que a única conta de terceiros a liquidar corresponde ao valor do IVA do 4º trimestre, cujo prazo de pagamento decorre até dia 23 de Fevereiro de 2021.

16 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

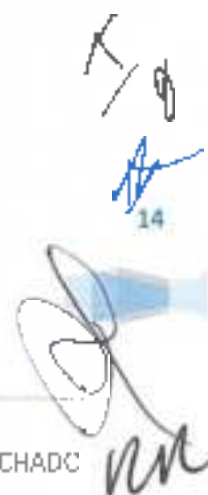
	2020	2019
Acréscimos de custos:		
Comissões e outros encargos a liquidar	5 232	5 221
Custos a pagar de activos imobilizados	6 360	611
Outros acréscimos	1 866	2 404
	<u>13 458</u>	<u>8 236</u>
Receitas com proveitos diferidos:		
Rendas de activos imobilizados	6 900	5 230
	<u>6 900</u>	<u>5 230</u>
	<u>22 158</u>	<u>13 436</u>

18 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2020	2019
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	18 401	17 966
Comissão de depósito	13 334	13 019
Taxa de supervisão	4 173	4 044
	<u>35 909</u>	<u>35 029</u>

14



19 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de Dezembro 2020 e 2019, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Água	0	354
Electricidade	593	0
Conservação	615	893
Arquitectura	1 036	3 911
Avaliação de Activos	7 749	6 396
Consultoria	0	1 409
Conferências e seminários	120	627
Outros	2 216	383
	<u>15 229</u>	<u>13 563</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2020 ascendem a 3 200 Euros acrescido de IVA à taxa em vigor.

20 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Proveitos e ganhos correntes:		
Rendimentos de Ativos Imobiliários	<u>75 600</u>	<u>50 100</u>
	<u>75 600</u>	<u>50 100</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 16.º do RGOIC.

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

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Remuneração dos órgãos sociais	50 157,22	48 964,81
Remuneração do pessoal	66 031,94	53 967,11
Correções de Balanço	0,00	0,00
	<u>116 189,16</u>	<u>102 931,92</u>

Em Dezembro de 2020 a Sociedade Gestora nomeou mais um membro para o Conselho de Administração, passando a contar com dois órgãos sociais remunerados.

Em 31 de Dezembro 2020 e 2019, 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>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	47 676,51	47 509,74
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	1 500,00	0,00
	<u>48 676,51</u>	<u>47 509,74</u>

A política de remuneração do Conselho de Administração da Sociedade é definida pela Comissão de Investimento e Risco, a qual inclui também o subsídio de refeição, que no período em análise ascende a 1.480,71 euros.

Durante o exercício de 2020 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

22 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2020 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes cuja influência nas contas do exercício.

23 - EVENTOS SIGNIFICATIVOS: COVID-19

Relativamente à crise pandémica provocada pelo COVID-19, as perspetivas sociais e económicas globais foram profundamente alteradas desde que surgiu o surto do COVID-19, com o seu rápido alastramento para uma pandemia a nível mundial, no início de 2020, tendo-se registado uma profunda desaceleração, sem precedentes, da economia mundial, com impactos globais ainda por estimar.

Os desenvolvimentos da pandemia COVID-19 têm tido, por isso, um impacto significativo na saúde das pessoas e no mundo em geral, aumentando a incerteza sobre o desempenho operacional e financeiro da maioria das organizações.

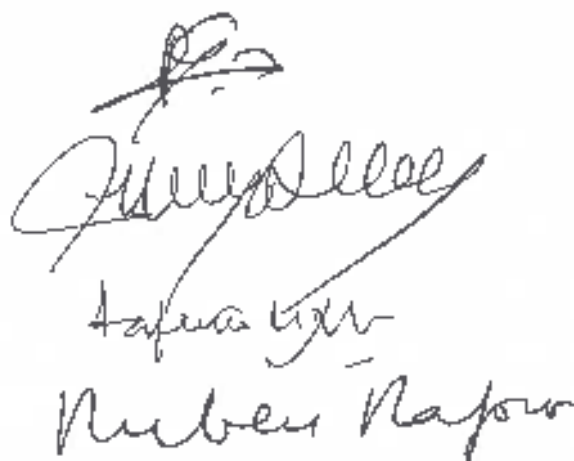
Apesar da melhoria registada no decorrer do terceiro trimestre de 2020, o surto da Covid-19 continua a impactar em todas as atividades, causando mudanças nos padrões de consumo e na forma como as pessoas interagem entre si. Vejam-se, por exemplo, as restrições implementadas no último trimestre de 2020 e o agravamento substancial que tiveram já no início de 2021.

A população começou a ser vacinada e os organismos e instituições públicas e privadas estão melhor preparados para a "nova normalidade" tendo reagido de forma rápida e eficiente aos desafios levantados no decorrer do ano passado.

Desde o início da pandemia que procedemos à implementação de um conjunto de medidas de prevenção, mitigação, controlo e vigilância, tendo sido desenvolvidos planos de prevenção/contingência que abrangem todas áreas do Fundo.

Pese embora o elevado grau de incerteza e insuficiente conhecimento que possamos ter quanto ao desfecho final de toda esta situação, estamos convictos que, com as medidas internas que adotámos, conseguiremos ultrapassar as dificuldades que ainda persistem.

O Conselho de Administração



Handwritten signatures of the Board of Directors, including names like Nubens Raposo.

O Contabilista Certificado



Handwritten signature of the Certified Accountant.





RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO** (o Fundo), gerido pela Libertas – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (a Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 12.085.312,80 euros e um total de capital do fundo de 12.060.394,82 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.310.868,34) 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 – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro relativo ao período findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

SEDE

DELEGAÇÃO



Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da abordagem de auditoria
Valorização de imóveis	
<p>Em 31 de dezembro de 2020, o ativo do Fundo é composto, essencialmente, por imóveis registados na rubrica "Ativos Imobiliários" no montante de 12.060.640,00 euros conforme detalhado nas Notas 1 e 3 do Anexo às demonstrações financeiras.</p> <p>Os imóveis detidos em carteira pelo Fundo têm como finalidade o a construção e posterior alienação.</p> <p>Tal como definido nas políticas contabilísticas do Fundo, os imóveis encontram-se valorizados em 31 de dezembro de 2020 pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis. As referidas avaliações, efetuadas com periodicidade anual, têm implícito um conjunto de pressupostos que requerem validação por parte do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo. É também necessário a definição, por parte do Conselho de Administração, dos critérios a considerar pelos peritos avaliadores de imóveis nas avaliações tendo em conta a finalidade dos respetivos imóveis.</p> <p>Tendo em conta os fatores acima descritos relativamente à subjetividade dos pressupostos utilizados nas avaliações dos imóveis do Fundo, bem como à sua dimensão e relevância na atividade do Fundo, considerámos a valorização de imóveis como matéria relevante para a nossa auditoria</p>	<p>Os procedimentos de auditoria que adotamos incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none">• Testes aos controlos internos implementados pela Sociedade Gestora relativos à revisão dos relatórios de avaliação dos imóveis;• Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM e da sua inclusão no Regulamento de Gestão do Fundo;• Avaliação da independência e credibilidade dos peritos avaliadores de imóveis;• Verificação do correto registo contabilístico da valorização dos imóveis face às avaliações obtidas;• Obtenção dos relatórios de avaliação preparados pelos peritos avaliadores imobiliários e, numa base amostral: (i) verificação da utilização de métodos de avaliação definidos no Regulamento n.º 2/2015 da CMVM de 12 de junho; (ii) verificação se as avaliações preparadas pelos dois peritos avaliadores divergem entre si, mais de 20%; (iii) verificação se as datas dos relatórios de avaliação relevantes para a valorização dos imóveis, não distam entre si mais de trinta dias; (iv) análise da

SEDE

DELEGAÇÃO



razoabilidade dos pressupostos utilizados e;
(v) verificação da sua correção aritmética.

Foram ainda revistas e analisadas as divulgações efetuadas pelo Fundo no Anexo às demonstrações financeiras relativamente aos ativos imobiliários registados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, com especial relevância para as divulgações relacionadas com a pandemia do Covid-19.

Outras matérias

As demonstrações financeiras comparativas relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2019 são apresentadas pelo Fundo de forma a dar cumprimento aos requisitos de publicação de contas. Estas demonstrações financeiras foram examinadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Conta e o Relatório de Auditoria, datado de 24 de abril de 2020, foi emitido sem reservas.

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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



ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos 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 as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

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

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do Fundo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do Fundo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez pelo órgão de gestão da Sociedade Gestora para o mandato de 2020 a 2021.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos





procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.

- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização do Fundo em 22 de março de 2021.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face à Entidade durante a realização da auditoria.

Lisboa, 22 de março de 2021

Cascais, Pêga Magro & Roque, SROC Lda.

Registada na CMVM sob o n.º 20161443

Representada por Domingos Fernandes Cascais, ROC nº 1265

CASCAIS, PÊGA MAGRO & ROQUE, SROC LDA
CAPITAL SOCIAL: 40.000 € | NIPC: 503 203 316 | CMVM: 20161443 | SROC: 125

SEDE

Edifício Atlântis II, Rua Abranchas Faria, n.º 10 - 6.º G
1600 - 005 Lisboa - Portugal
Tel.: +351 217 203 300 | Fax: +351 211 454 314 | info@cpm&r.pt

DELEGAÇÃO

Rua Santa Vierge, n.º 21 - 2.º Esq. B
4000 - 758 Guarda - Portugal
Tel.: +351 271 203 974 | Fax: +351 271 225 469 | guarda@cpm&r.pt