

# RELATÓRIO E CONTAS

Ano do Exercício: 2019

**Funditur**

Fundo Investimento Especial de Imobiliário Fechado



 **Libertas**  
Grupo Imobiliário

**RELATÓRIO E CONTAS 2019**  
**FUNDITUR - FIIF**

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a cursive or semi-cursive script.

# FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Senhores Acionistas,

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

## 1. ENQUADRAMENTO

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

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

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

Assim:

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

## FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

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

\*-Dados recolhidos do boletim económico do Banco de Portugal Dezembro de 2019", deverão ser alterados face aos potenciais efeitos da pandemia COVID-19.

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

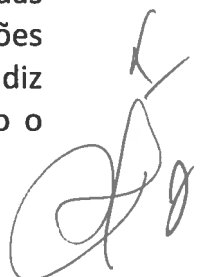
Foi um ano novamente bom para o investimento imobiliário.

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

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

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

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



# FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

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

Em relação à parcela do mercado trabalhada pelos fundos de investimento imobiliário regista-se que:

- O número de sociedades gestoras é de 26
- O número de fundos fechados é de 105 e abertos é de 8
- O valor sob gestão é de:
  - 4,6 mil milhões de euros nos fundos fechados
  - 3 mil milhões de euros nos fundos abertos

### 3. ACTIVIDADE DO FUNDITUR

Funditur - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado iniciou a actividade em 2006, sendo gerido pela Libertas – SGFII, a partir de 1 de junho de 2013.

O objetivo do Funditur é a urbanização dos terrenos que possui na Praia dos Tomates, em Albufeira, que se encontra em fase de estudos e projetos.



# FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

O Fundo tem atualmente os seguintes activos:

Imóvel	Inquilino	Custo	Valor Venal
Terreno Praia dos Tomates BU 1	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	445 906	2 848
Terreno Praia dos Tomates BU 2	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	392 022	955
Terreno Praia dos Tomates BU 6	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	235 516	754
Terreno Praia dos Tomates BT24	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	665 076	3 929
Terreno Praia dos Tomates BU10	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	443 818	1 743
Terreno Praia dos Tomates BU12	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	92 935	469
Terreno Praia dos Tomates BU14	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	59 333	74
Terreno Praia dos Tomates BU15	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	115 336	582
Terreno Praia dos Tomates BU21 (BU)	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	176 183	2 289
Terreno Praia dos Tomates BU25	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	852 459	603
Terreno Praia dos Tomates BU31	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	1 513 902	1 946
Terreno Praia dos Tomates BU32	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	179 513	465
Terreno Albufeira BU 3	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	192 446	947
Terreno Quarteira BU 9	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	184 451	669
Terreno Varzeas Quarteira BU11	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	193 934	772
Terreno Varzeas Quarteira BU13	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	91 537	93
Terreno Varzeas Quarteira BU 5	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	185 281	912
Terreno Varzeas Quarteira 20 BU	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	277 266	1 083
Terreno Varzeas Quarteira 19 BU	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	219 705	509
Terreno Varzeas Quarteira 7 BU	SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina SA	225 123	536
Terreno Praia dos Tomates BV3	Deltamar 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 Várzeas Quarteira 9 BT	Não arrendado	58 382	261
Terreno Várzeas Quarteira 14 BV	Não arrendado	147 170	393
Terreno Várzeas Quarteira 16 BV	Não arrendado	591 567	1 690
<i>(valores em euros)</i>		<b>Total</b>	<b>11 928 804</b>
			<b>33 948</b>

# FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Dados Históricos:

<b>Ano</b>	<b>VLCF</b>	<b>Nº Up's em Circulação</b>	<b>Valor Up's</b>	<b>Rentabilidade</b>
2016	12 876 125	2 496 098	5,1585	-1,17%
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%

(valores em euros )

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Proveitos</b>	61 202	229 573	130 978	473 881
<b>Custos</b>	213 733	99 697	178 356	61 241
<b>Resultados Líquidos</b>	-152 531	129 876	-47 378	412 640

(valores em euros )

<b>Descriminação de custos suportados pelo Fundo</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Impostos	7 549	7 531	7 500	11 333
Comissão de Gestão	18 018	17 812	17 952	17 966
Comissão de Depósito	13 057	12 907	13 009	13 019
Taxa de Supervisão	4 156	4 381	3 700	4 044
Custos de Auditoria	3 911	3 911	3 911	3 911

(valores em euros )



## FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

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

	2019	2018	2017
Valor Líquido de Inventário Global	13 371 263	12 958 623	13 006 001
Valor Líquido de Inventário por UP	5,3569	5,1916	5,2105

(valores em euros)

O resultado do exercício foi positivo em 412.639,96 euros, por força das avaliações efectuadas aos activos e a obrigatoriedade legal (a partir de 2015) de registar os mesmos activos pela média das avaliações.

O capital do Funditur é de 13.371.263,16 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.

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

#### 4. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2019, o Resultado Líquido, conforme já referido, foi positivo em 412.639,96 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. EXPECTATIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2020

No ano de 2020, o Fundo irá continuar a desenvolver atividades com vista à valorização dos seus activos, nomeadamente na Praia dos Tomates, com a continuação do estudo do investimento turístico-agrícola.





# FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

## 6. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

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

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

Com o conseqüente abrandamento da economia, haverá, seguramente, lugar a uma desaceleração do setor turístico, sendo, ainda, cedo para se proceder a uma análise previsional da situação financeira futura do Fundo que se apresente genuinamente consistente.

Tal como nos anos anteriores, as contas foram auditadas pelo Revisor Oficial de Contas - BDO & Associados, SROC, Lda.

Lisboa, 16 de março de 2020

O Conselho de Administração da Libertas - SGFII



Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa

**LIBERTAS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS INV. IMOB. SA**  
 Av. da Liberdade, 129/63 - Lisboa  
 Matriz Conserv. Reg. Com. de Lisboa  
 Capital Social 600.000 Euros  
 N.º Contribuinte 508.536.790

**FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

		ATIVO				PASSIVO				Data: 31/12/2019	
(valores em EUROS)		2019		2018		2019		2018			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	MVA/F	inv/ed	Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2019	2018		
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	11.928.803,85	1.457.846,15	0,00	13.386.650,00	61	CAPITAL DO FUNDO	12.480.490,00	12.480.490,00		
32	Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	62	Unidades de Participação	(1.130.490,00)	(1.130.490,00)		
34	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Variações Patrimoniais	608.623,20	656.000,95		
	Adiantamentos por compra de inv.	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados Transiados	0,00	0,00		
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	11.928.803,85	1.457.846,15	0,00	13.386.650,00		Resultados Distribuídos	0,00	0,00		
22	CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	412.639,96	(47.377,75)		
24	Participações sociedades imobil.	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	13.371.263,16	12.958.623,20		
	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	0,00	0,00		
	TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTIC.	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	0,00	0,00		
412	CONTAS DE TERCEIROS	5.520,00	0,00	0,00	5.520,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0,00	0,00		
413 + ... + 419	Devedores por Rendias Vencidas	655,45	0,00	0,00	655,45		CONTAS DE TERCEIROS	0,00	0,00		
	Outras Contas de Devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00		
	TOTAL DAS VALORES A RECEBER	6.175,45	0,00	0,00	6.175,45	423	Comissões e outros encargos a Pagar	0,00	0,00		
12	DISPONIBILIDADES	1.486,36	0,00	0,00	1.486,36	424 + ... + 429	Outras Contas de Credores	44.572,17	4.914,05		
13	Depósitos à ordem	0,00	0,00	0,00	0,00	432	Emprestimos Não Titulados	0,00	0,00		
	Depósitos a prazo e com pré-aviso	1.486,36	0,00	0,00	1.486,36	44	Adiantamentos por venda de Imóveis	0,00	0,00		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1.486,36	0,00	0,00	1.486,36		TOTAL DAS VALORES A PAGAR	44.572,17	4.914,05		
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	8.235,56	11.518,37		
52	Acrescimos de Proventos	23.602,16	0,00	0,00	23.602,16	56	Acrescimos de Custos	5.200,00	8.700,00		
58	Despesas com Custo diferido	11.356,92	0,00	0,00	11.356,92	58	Recetas com Proventos Diferidos	0,00	0,00		
59	Outros Acrescimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	59	Outros Acrescimos e Diferimentos	0,00	0,00		
	Contas Transiórias Activas	34.959,08	0,00	0,00	34.959,08		Contas Transiórias Passivas	0,00	0,00		
	TOTAL DAS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	34.959,08	0,00	0,00	34.959,08		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	13.435,56	20.218,37		
	TOTAL DO ACTIVO	11.971.424,74	1.457.846,15	0,00	13.429.270,89		TOTAL DO PASSIVO	58.007,73	25.132,42		
	TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO				13.429.270,89		TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	13.429.270,89	12.983.755,62		
	Total do Número de Unidades de Participação				2.496.098		Valor Unitário da Participação	5.5569	5.1916		

O Conselho de Administração

*[Handwritten signature]*

O Contabilista Certificado

*[Handwritten signature]*

LIBERTAS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS INV. IMOB. SA  
 Av. da Liberdade, 129 6B - Lisboa  
 Matric. Conserv. Reg. Com. de Lisboa  
 Capital Social 640 000 Euros  
 N.º Contribuinte 508 536 790

FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS			Data: 31/12/2019		
		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2019	2018	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2019	2018
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		
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	35 028 60	34 661 86		Outros, de Operações Correntes		
	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		
732	PERDAS OPER. FINANCEIRAS de ACT. IMOB						
733	Na Carteira de Títulos e Participações	0 00	0 00	833	GANHOS OPER. FINANCEIRAS e VAL. IMOB		
731+738	Em Activos Imobiliários	0 00	0 00	839	Em Activos Imobiliários	-222 799 52	78 778 00
739	Outras, em Operações Correntes	0 00	93 502 52		Em operações extrapatrimoniais	0 00	0 00
	Em operações extrapatrimoniais	0 00	0 00	852	REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	0 00	0 00
					Provisões para encargos		
7411+7421	IMPOSTOS	2 547 00	0 00	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIAR.	50 100 00	52 200 00
7412+7422	Impostos sobre o Rendimento	7 152 84	6 496 63	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0 00	0 00
7418+7428	Impostos Indirectos	1 632 77	1 003 14				
	Outros Impostos	0 00	0 00				
752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO	0 00	0 00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	473 899 52	130 978 00
	Provisões para Encargos						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	13 932 71	41 412 60				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0 00	0 00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	60 313 92	177 076 75	883	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
				884 888	Ganhos de exercicios anteriores	981 50	0 00
					Outros ganhos eventuais	0 00	0 00
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	981 50	0 00
782	Valores Incobráveis	0 00	0 00				
783	Perdas Extraordinárias	0 00	0 00				
784 788	Perdas de exercicios anteriores	0 00	131 50				
	Outras Perdas Eventuais	927 14	1 147 50				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	927 14	1 279 00				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	412 639 96	0 00	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0 00	47 377 75
	TOTAL	473 881 02	178 355 75		TOTAL	473 881 02	178 355 75
	Resultados da Carteira de Títulos	0 00	0 00		Resultados Eventuais	54 36	(1 279 00)
	Resultados de Activos Imobiliários	458 946 81	(3 937 12)		Resultados antes de Imposto a o Rendimento	415 186 96	(47 377 75)
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0 00	0 00		Resultados Liquidados do Período	412 639 96	(47 377 75)
	Resultados Correntes	412 585 60	(46 098 75)				

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

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

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2019		2018	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
RECEBIMENTOS				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
Outros recebimentos/unidades do Fundo	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	0		0	
Rendimentos pagos aos participantes	0	0	0	0
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		0		0
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
RECEBIMENTOS				
Alienação de ativos imobiliários	0		0	
Rendimentos de activos imobiliários	51 870		56 550	
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	0		0	
Outros recebimentos de activos imobiliários	1 635	53 505	0	56 550
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários	0		0	
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.	0		0	
Despesas correntes (FSE) de activos imob.	5 523		25 712	
Comissões em activos imob.	0		0	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0		0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	10 689	16 212	0	25 712
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>		37 293		30 838
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
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
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		0		0
<b>OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS</b>				
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
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>		0		0
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	0		0	
Empréstimos contraiídos	0		0	
Outros recebimentos correntes	982	982	0	0
PAGAMENTOS				
Empréstimos contraiídos	0		0	
Comissão de gestão	7 411		17 957	
Comissão depósito	12 984		12 995	
Juros devedores de depósitos bancários	0		0	
Impostos e taxas	13 481		11 338	
Outros pagamentos correntes	7 111	40 986	9 099	51 390
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		-40 005		-51 390
Saldo dos fluxos monetários do período		-2 712		-20 552
Disponibilidades no início do período		4 198		24 750
Disponibilidades no fim do período		1 486		4 198

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



Dezembro 2019

FUNDITUR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



Dar lugar à vida  
*Life is a place*

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> .....	11
13- <i>CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO</i> .....	13
14- <i>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO</i> .....	14
15- <i>CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS</i> .....	14
16- <i>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS</i> .....	14
18- <i>COMISSÕES</i> .....	15
19- <i>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</i> .....	15
21- <i>OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS</i> .....	16
22- <i>EVENTOS SUBSEQUENTES</i> .....	17

Handwritten signature in blue ink, followed by a blue rectangular stamp with the number '2' written above it.



## **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 31 de Maio de 2019, o prazo do Fundo foi prorrogado por 2 anos, até 21 de Dezembro de 2021.

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

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 encontre ausente, não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

## **BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

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

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

### **a) Especialização de exercícios**

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas de acréscimos e diferimentos.

### **b) Comissões**

#### **i) Comissões de Gestão**



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

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

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

**ii) Comissão de depósito**

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

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

**c) Ativos imobiliários**

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

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

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

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

- a) Previamente ao início do projeto;
- b) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;

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

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

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

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

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

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

8 - São definidos por regulamento da CMVM:

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

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

- tenham sido transferidos para o comprador os riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos;
- o Fundo não retenha envolvimento continuado de gestão com grau geralmente associado com a posse, nem o controlo efetivo dos imóveis vendidos;
- a quantia do 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 2019, procedeu-se à reavaliação dos imoveis pela média simples das avaliações.

Em resultado das avaliações realizadas no final do exercício de 2019 o Fundo registou um ajustamento favorável de 422 800 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**

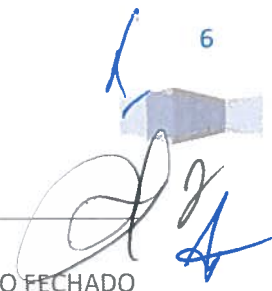
A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia de cada mês. A taxa anual em vigor é de 0,026‰, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota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

6



**1- AVALIAÇÕES**

Em 31 de Dezembro de 2019, 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
<b>Terrenos Urbanizados Arrendados:</b>				
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	542 000	542 000	0
Terreno Albufeira BU 3	6 200	228 100	228 100	0
Terreno Quarteira BU 9	5 950	208 100	208 100	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	200 400	200 400	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	208 800	208 800	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	280 300	280 300	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	236 650	236 650	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	250 800	250 800	0
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	476 500	476 500	0
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	272 150	272 150	0
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	808 350	808 350	0
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	476 450	476 450	0
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	96 350	96 350	0
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	61 500	61 500	0
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	119 600	119 600	0
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	244 450	244 450	0
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	985 000	985 000	0
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	1 749 250	1 749 250	0
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	244 400	244 400	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	92 550	92 550	0
<b>Sub total</b>		<b>7 781 700</b>	<b>7 781 700</b>	<b>0</b>
<b>Terrenos Urbanizados não Arrendados:</b>				
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	119 300	119 300	0
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	58 700	58 700	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	598 800	598 800	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	148 750	148 750	0
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	2 746 650	2 746 650	0
Terreno Albufeira BR 28	8 010	251 400	251 400	0
Terreno Albufeira BT 20	9 920	311 350	311 350	0
Terreno Albufeira BU 23	8 150	255 800	255 800	0
Terreno Quarteira BT 14	6 290	197 400	197 400	0
Terreno Quarteira BT 19	9 770	306 650	306 650	0
Terreno Quarteira BT 21	19 440	610 150	610 150	0
<b>Sub total</b>		<b>5 604 950</b>	<b>5 604 950</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>		<b>13 386 650</b>	<b>13 386 650</b>	<b>0</b>

**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 os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 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 2019 e 2018 foi o seguinte:

Descrição	2019						
	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição	Outros	Resultados	No fim
	31.12.2018			de			Resultados
Valor base	12 480 490						12 480 490
Diferença em subs. resgates	0						0
Diferença em subs. resgates	-130 490						-130 490
Resultados distribuidos	0						0
Resultados acumulados	656 001				-47 378		608 623
Resultados do período	-47 378				47 378	412 640	412 640
	<u>12 958 623</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>412 640</u>	<u>13 371 263</u>
Nº Unidades de participação	<u>2 496 098</u>						<u>2 496 098</u>
Valor Unidade Participação	<u>5.1916</u>						<u>5.3569</u>

Descrição	2018						
	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição	Outros	Resultados	No fim
	31.12.2017			de			Resultados
Valor base	12 480 490						12 480 490
Diferença em subs. resgates	-130 490						-130 490
Resultados acumulados	526 125				129 876		656 001
Resultados do período	129 876				-129 876	-47 378	-47 378
	<u>13 006 001</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-47 378</u>	<u>12 958 623</u>
Nº Unidades de participação	<u>2 496 098</u>						<u>2 496 098</u>
Valor Unidade Participação	<u>5.2105</u>						<u>5.1916</u>



Em 31 de Dezembro de 2019 e 2018, as unidades de participação do Fundo eram detidas por cinco participantes, sendo os seguintes detentores das unidades de participação:

Titular	2019		2018	
	Unidades de participação subscreta	% de Capital do Fundo	Unidades de participação subscreta	% 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 2019 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 * 2019
<b>Terrenos Urbanizados Arrendados:</b>								
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	06/12/2019	525 800	06/12/2019	558 200	445 906	96 094	19 214
Terreno Albufeira BU 3	6 200	06/12/2019	221 300	06/12/2019	234 900	192 446	35 654	8 056
Terreno Quarteira BU 9	5 950	06/12/2019	207 700	06/12/2019	208 500	184 451	23 649	7 637
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	06/12/2019	196 900	06/12/2019	203 900	193 934	6 466	8 562
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	06/12/2019	208 400	06/12/2019	209 200	185 281	23 519	7 665
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	06/12/2019	279 300	06/12/2019	281 300	277 266	3 034	6 206
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	06/12/2019	235 800	06/12/2019	237 500	219 705	16 945	5 219
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	06/12/2019	250 300	06/12/2019	251 300	225 123	25 677	9 233
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	06/12/2019	462 200	06/12/2019	490 800	392 022	84 478	16 889
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	06/12/2019	271 600	06/12/2019	272 700	235 516	36 634	10 029
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	06/12/2019	784 200	06/12/2019	832 500	665 076	143 274	28 607
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	06/12/2019	474 700	06/12/2019	478 200	443 818	32 632	26 451
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	06/12/2019	96 000	06/12/2019	96 700	92 935	3 415	2 120
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	06/12/2019	61 300	06/12/2019	61 700	59 333	2 167	1 342
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	06/12/2019	119 200	06/12/2019	120 000	115 336	4 264	2 656
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	06/12/2019	241 100	06/12/2019	247 800	176 183	68 267	12 854
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	06/12/2019	983 100	06/12/2019	986 900	852 459	132 541	36 248
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	06/12/2019	1 745 800	06/12/2019	1 752 700	1 513 902	235 348	64 340
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	06/12/2019	243 200	06/12/2019	245 600	179 513	64 887	8 423
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	06/12/2019	92 200	06/12/2019	92 900	91 537	1 013	2 001
<b>Sub total</b>			<b>7 700 100</b>		<b>7 863 300</b>	<b>6 741 742</b>	<b>1 039 958</b>	<b>283 750</b>
<b>Terrenos Urbanizados não Arrendados:</b>								
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	06/12/2019	118 900	06/12/2019	119 700	117 800	1 500	2 664
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	06/12/2019	58 500	06/12/2019	58 900	58 382	318	1 303
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	06/12/2019	596 600	06/12/2019	601 000	591 567	7 233	13 161
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	06/12/2019	148 200	06/12/2019	149 300	147 170	1 580	3 261
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	06/12/2019	2 603 300	06/12/2019	2 890 000	2 362 123	384 527	76 032
Terreno Albufeira BR 28	8 010	06/12/2019	250 500	06/12/2019	252 300	248 628	2 772	5 542
Terreno Albufeira BT 20	9 920	06/12/2019	310 200	06/12/2019	312 500	307 914	3 436	6 871
Terreno Albufeira BU 23	8 150	06/12/2019	254 900	06/12/2019	256 700	252 974	2 827	5 644
Terreno Quarteira BT 14	6 290	06/12/2019	196 700	06/12/2019	198 100	194 991	2 409	4 338
Terreno Quarteira BT 19	9 770	06/12/2019	305 500	06/12/2019	307 800	302 871	3 779	6 772
Terreno Quarteira BT 21	19 440	06/12/2019	607 900	06/12/2019	612 400	602 642	7 508	13 464
<b>Sub total</b>			<b>5 451 200</b>		<b>5 758 700</b>	<b>5 187 062</b>	<b>417 888</b>	<b>139 050</b>
<b>TOTAL</b>			<b>13 151 300</b>		<b>13 622 000</b>	<b>11 928 804</b>	<b>1 457 846</b>	<b>422 800</b>

\* Valias registadas de acordo com as reavaliações realizadas em 2019

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., 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 afectação real, uma vez que este arrendamento é sujeito a IVA.

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 2019 e 2018 foi o seguinte:

Descrição	2019			Saldo final 31.12.2019
	Saldo inicial 31.12.2018	Aumentos	Reduções	
Depósitos à Ordem	4 198			1 486
	4 198			1 486

Descrição	2018			Saldo final 31.12.2018
	Saldo inicial 31.12.2017	Aumentos	Reduções	
Depósitos à Ordem	24 750			4 198
	24 750			4 198



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

- Os fundos de investimento imobiliário poderiam apurar o imposto devido, de acordo com as regras em vigor até 30 de junho de 2015, por referência ao período decorrente até essa data e proceder à sua entrega, no prazo de 120 dias após a entrada em vigor das novas regras;
- Existindo rendimentos adiantados ainda não reconhecidos em resultados, cujo imposto já tivesse sido entregue até àquela data, e, bem assim, rendimentos ainda não recebidos, mas já reconhecidos em resultados, cujo imposto ainda não tivesse sido entregue, o saldo líquido de imposto refletido nas respetivas rubricas de ativo e passivo, deduzido ou acrescido do imposto eventualmente reembolsado aos participantes isentos e ainda não compensado, deveria (i) sendo credor, ter sido entregue ao Estado e (ii) sendo devedor, solicitado o seu reembolso, ambos no prazo de 120 dias após a entrada em vigor das novas regras, e
- As mais-valias e menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos na vigência das regras até 30 de Junho de 2015 são tributadas nos termos da redação anterior do artigo 22º do EBF, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22º do EBF dada pelo Dec. Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro.

### **Matéria Coletável**

A matéria coletável é obtida através da dedução ao lucro tributável dos prejuízos fiscais, havendo-os e que não hajam ainda sido deduzidos, com início após a aplicação do presente regime, aplicando-se o disposto no n.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 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 2019 e 2018, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impostos sobre o rendimento:		
Rendimentos prediais	0	0
Rendimentos de capitais	0	0
Outros	<u>2 547</u>	<u>0</u>
	<u>2 547</u>	<u>0</u>
Impostos indirectos:		
IVA	0	0
Imposto selo	<u>7 153</u>	<u>6 497</u>
	<u>7 153</u>	<u>6 497</u>
Outros impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	<u>1 633</u>	<u>1 003</u>
	<u>1 633</u>	<u>1 003</u>
Total de impostos e taxas	<u><u>11 333</u></u>	<u><u>7 500</u></u>

### ***13 – CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO***

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Devedores		
Devedores por Rendas Venidas	5 520	4 350
Outras Contas de Devedores	<u>655</u>	<u>0</u>
	<u>5 520</u>	<u>4 350</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 Janeiro 2020. Esta renda foi paga em Fevereiro de 2020.
- Saldo da entidade Deltamar, Lda no valor de 4 920 euros que corresponde à renda relativa ao período de Janeiro de 2020. Esta renda foi paga em Janeiro 2020.
- Saldos relativos a pagamentos a fornecedores a título de adiantamento para início das instalações no apoio de praia.

**14 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO**

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

	2019	2018
<b>Acrescimos de proveitos:</b>		
Outros acréscimos e diferimentos	11 357	11 357
<b>Total</b>	<b>11 357</b>	<b>11 357</b>
<b>Despesas com custo diferido:</b>		
Fornecimentos e serviços externos	23 602	0
<b>Total</b>	<b>23 602</b>	<b>0</b>

O valor de 11.357 Euros, em 2019 e 2018, 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 fatura 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 2019 e 2018, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2019	2018
<b>Sector Público Administrativo:</b>		
Retenções efetuadas a terceiros	750	0
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	2 864	0
	<b>3 614</b>	<b>0</b>
<b>Comissões e outros encargos a pagar:</b>		
Credores por fornecimento de serviços externos	40 958	4 914
Outros Credores	0	0
	<b>40 958</b>	<b>4 914</b>
	<b>44 572</b>	<b>4 914</b>

A 31 de Dezembro de 2019, o Fundo apresenta como principais credores a Libertas SGFII SA e a entidade Silêncio Luminoso, sendo o crédito relativo a Comissão de Gestão e trabalhos de instalações elétricas, respetivamente.

**16 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acréscimos de custos:		
Comissões e outros encargos a liquidar	5 221	5 473
Custos a pagar de activos imobiliários	611	4 424
Outros acréscimos	<u>2 404</u>	<u>1 622</u>
	<u>8 236</u>	<u>11 518</u>
Receitas com proveitos diferidos:		
Rendas de activos imobiliários	<u>5 200</u>	<u>8 700</u>
	<u>5 200</u>	<u>8 700</u>
	<u>13 436</u>	<u>20 218</u>

### **18 - COMISSÕES**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	17 966	17 952
Comissão de depósito	13 019	13 009
Taxa de supervisão	<u>4 044</u>	<u>3 700</u>
	<u>35 029</u>	<u>34 662</u>

### **19 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Água	334	0
Electricidade	0	45
Conservação	893	25 667
Auditoria	3 911	3 911
Avaliação de Activos	6 396	7 749
Consultoria	1 409	3 813
Contencioso e notariado	627	15
Outros	<u>383</u>	<u>212</u>
	<u>13 953</u>	<u>41 413</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2019 ascendem a 3 180 Euros acrescido de IVA à taxa em vigor.

**20 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveitos e ganhos correntes:		
Rendimentos de Ativos Imobiliários	50 100	52 200
	<u>50 100</u>	<u>52 200</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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Remuneração dos órgãos sociais	48 964.81	48 977.62
Remuneração do pessoal	53 967.11	22 361.51
Gratificações de Balanço	0.00	0.00
	<u>102 931.92</u>	<u>71 339.13</u>

Em 31 de Maio 2019, a Sociedade Gestora teve ao serviço um trabalhador, para além do membro Conselho de Administração remunerado. Em Junho de 2019 ocorreu a contratação de um colaborador. A Sociedade passou a contar com três colaboradores.

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

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

A política de remuneração do Conselho de Administração da Sociedade é definida pela Comissão de Investimento e Risco, a qual inclui também o subsídio de refeição, que no período em análise ascende a 1.455,07 euros.

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

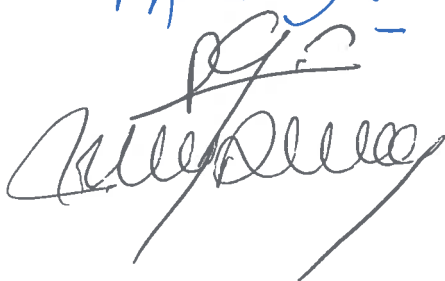
**22 - EVENTOS SUBSEQUENTES**

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

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

Esta situação poderá ter impacto na cobrança das rendas vencidas aos inquilinos dos dois contratos em vigor, em função das consequências económicas da crise pandémica que possam ocorrer nestas duas entidades.

**O Conselho de Administração**

Agência Lx  
P.F.  


**O Contabilista Certificado**





## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela **LIBERTAS - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA** (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 13 429 271 euros e um total de capital do fundo de 13 371 263 euros, incluindo um resultado líquido de 412 640 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos 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, em 31 de dezembro de 2019, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção, Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras, abaixo. Somos independentes do 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 que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Ênfases

1. Conforme divulgado na Nota 7 do Anexo às demonstrações financeiras as disponibilidades do Fundo ascendem, em 31 de dezembro de 2019, a cerca de 1 500 euros, ascendendo os custos operacionais anuais a cerca de 60 000 euros (considerando comissões, impostos e fornecimentos e serviços externos) e os rendimentos anuais de ativos imobiliários a cerca de 50 000 euros. Considerando que o Fundo já contratualizou dois contratos de arrendamento que irão gerar rendimentos de ativos imobiliários de cerca de 60 000 euros no exercício de 2020, a continuidade das operações estará dependente da manutenção destes contratos (celebrados com entidades relacionadas com os participantes e a Entidade Gestora), do suporte financeiro dos Participantes do Fundo ou da capacidade de obtenção de recursos financeiros externos.

2. Conforme divulgado na Nota 22 do Anexo às demonstrações financeiras (Eventos Subsequentes), o Conselho de Administração da Entidade Gestora considera que, relativamente à pandemia COVID-19, de acordo com as estimativas das entidades governamentais o pico da crise ocorra no final de abril de 2020, admitindo-se que, com contenção, se venha a registar um gradual regresso à estabilidade social no final de maio do corrente ano. Esta situação poderá ter impacto na cobrança das rendas vencidas aos inquilinos dos dois contratos em vigor, em função das consequências económicas da crise pandémica que possam ocorrer nestas duas entidades. Face ao exposto, o Conselho de Administração da Entidade Gestora considera que estas circunstâncias excecionais não colocam em causa a continuidade das operações.

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

### 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 resposta de auditoria
<b>1. Valorização dos ativos imobiliários</b>	
Os ativos imobiliários correspondem a cerca de 100% do ativo, sendo a sua valorização determinada por avaliações efetuadas por peritos externos e representando as menos-valias e mais-valias potenciais uma parte significativa dos custos e proveitos reconhecidos no exercício. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. Ver notas 1 e 3 do Anexo.	Testámos os procedimentos de controlo em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários e efetuámos diversos procedimentos substantivos de auditoria, nomeadamente: (i) a verificação detalhada dos relatórios de avaliação (nomeadamente áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e a confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (ii) a confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; e (iii) a verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações, a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel e a diferença máxima entre a data das duas avaliações consideradas.
<b>2. Reconhecimento do rédito</b>	
A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento constitui uma área significativa de auditoria.	Em relação ao rédito associado a rendas: (i) procedemos à análise dos contratos e da sua concordância com os registos contabilísticos; (ii) efetuámos um teste global às rendas registadas, tendo por base os procedimentos e ferramentas de controlo implementados pela Entidade Gestora; e (iii) verificámos as evidências disponíveis que comprovam que os imóveis se encontram devolutos.

<b>3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</b>	
A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.	Análise dos procedimentos e ferramentas de controlo do cumprimento das regras e limites legais e das políticas de investimento do Fundo, de modo a comprovar a monitorização do cumprimento dos limites e regras ao longo do ano. Recalculámos os limites legais e regulamentares e verificámos o impacto de eventuais situações de incumprimento reportadas, incluindo a verificação da comunicação/autorização da CMVM em caso de incumprimento.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) 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; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) 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 Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

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

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

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

- (i) 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;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluimos 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;
- (v) 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;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade 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; e
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade 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 os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014**

Nos termos do 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:

- (i) fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez pelo órgão de gestão da Entidade Gestora para o exercício de 2011. Em 11 de setembro de 2017, fomos nomeados para o triénio de 2017 a 2019;
- (ii) o órgão de gestão da Entidade Gestora 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;
- (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do Fundo em 24 de abril de 2020;
- (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria; e
- (v) informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

### **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:

- (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;

- (ii) a adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) o controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) 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;
- (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar, para além da mencionada no parágrafo 1 da secção “Ênfases”.

Lisboa, 24 de abril de 2020



---

Rui Lourenço Helena, em representação de  
BDO & Associados - SROC  
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)