

RELATÓRIO E CONTAS

Ano do Exercício: 2017

Fundicentro

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

RELATÓRIO DE GESTÃO

EXERCÍCIO DE 2017

Senhores Participantes,

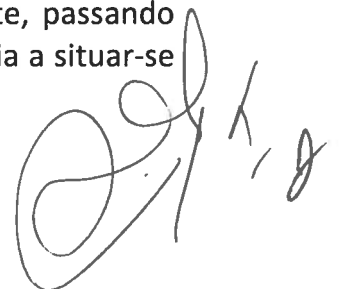
Vimos, pelo presente dar conhecimento a V. Exas. o Relatório de Gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro relativo ao Exercício de 2017, elaborada pela sociedade Gestora do Fundo, a Libertas – SGFII, SA.

1. ENQUADRAMENTO

Beneficiando de um contexto internacional potencialmente positivo e da governabilidade interna conseguida através de uma solução política inovadora para o país, o ano de 2017 foi um ano bom para a economia nacional, o que se reflectiu no valor e evolução dos principais indicadores.

Assim:

- O PIB teve o maior crescimento nos últimos 17 anos: 2,7% (em 2016 foi de 1,6%);
- A dívida pública baixou para 126% do PIB;
- O turismo, com um volume de visitas nunca antes alcançado, e o seu efeito multiplicador sobre outros sectores, contribuiu significativamente para o crescimento da economia;
- As exportações tiveram uma taxa superior à das importações;
- Os cortes efectuados nas despesas orçamentadas permitiram uma poupança significativa no Orçamento do Estado, admitindo-se que o défice de 2017 tenha baixado para um valor próximo de 1% do PIB;
- As taxas de juro situaram-se a um nível favorável ao investimento das empresas (e também ao consumo das famílias) e permitiram ao país financiar-se em boas condições no mercado internacional e liquidar, por antecipação, empréstimos anteriormente negociados no âmbito do programa de assistência do FMI;
- O grau de confiança dos agentes económicos inverteu a tendência depressiva anterior: o desemprego baixou significativamente, passando de 11,10% para 8,90% no espaço de um ano, e com tendência a situar-se à volta dos 6% em 2020;



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

- A taxa de inflação, que tem tido nos últimos anos ligeiras subidas, deve rondar os 1,4% em 2017 com tendência a rondar os 1,5% nos próximos dois anos.

1. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em consonância com os outros indicadores macro-económicos, o sector imobiliário cresceu em 2017 e beneficiou do aumento da procura interna e externa.

O sector da construção deu sinais sustentados de recuperação em relação aos anos em que a crise económica acumulou sucessivas quedas.

O preço das casas subiu, em 2017, mais de 12% por metro quadrado, destacando-se Lisboa e Algarve.

A parte do sector desenvolvida por fundos de investimento (FII), nomeadamente os Fundos Abertos e os Fundos Fechados, passou de um valor total sob gestão de 7,6 para 7,7 mil milhões de euros.

Em relação só aos Fundos Fechados (segmento onde actuam os fundos geridos pela Libertas – SGFII), a variação foi de 4,5 para 4,8 mil milhões de euros.

O número de Fundos Fechados é de 117.

Em Portugal há 27 sociedades gestoras de fundos imobiliários.

2. ACTIVIDADE DO FUNDICENTRO

O Fundicentro iniciou a actividade em Dezembro de 2001, tendo a Libertas - SGFII assumido a sua gestão a partir de Dezembro de 2010.

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



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

	2015	2016	2017
Valor Líquido de Inventário Global	22.341.319,17	27.316.151,58	27.934.679,88
Valor Líquido de Inventário por UP	1.856,3622	2.269,7259	2.321,1201

Em 2 de Janeiro de 2017, houve distribuição de resultados, no valor de 405.000€, por referência ao período entre 1 de Julho de 2015 e 31 de Dezembro de 2016.

Em 28 de Novembro de 2017, a Assembleia de Participantes prorrogou a sua duração até 5 de Junho de 2019.

O Fundicentro resistiu à crise do sector, quando a houve, mercê da atitude e empenho dos seus agentes, da qualidade dos seus produtos, da clareza das negociações com os compradores e do cumprimento escrupuloso dos acordos firmados.

Estes princípios reflectiram-se também na actividade de 2017, da qual se registaram os seguintes dados:

- 86 operações de venda (fracções com CPCV ou escritura) no valor total de 32.193.681,11€
- 1 lote acabado: Luxury Flats, Lote 4 da Urbanização Benfica Stadium, constituído por 129 apartamentos;
- 1 lote iniciado: Lux Garden, Lote 6 da Urbanização Benfica Stadium, constituído por 61 apartamentos.

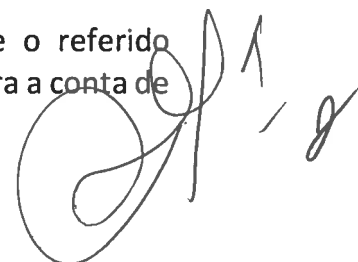
O Resultado do Exercício foi de 1.023.528,30 euros e o Capital do fundo ascende a 27.934.679,88 euros.

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

3. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2017, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 1.023.528,30 euros.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora propõe que o referido Resultado Líquido positivo de 1.023.528,30 euros seja transferido para a conta de Resultados Transitados.



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

4. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2018

No ano de 2018, o Fundo irá continuar a desenvolver actividades com vista à valorização dos seus activos.

Durante este ano, prossegue o desenvolvimento e comercialização dos lotes na Urbanização Benfica Stadium:

- Será concluída a construção do Lote 6, Lux Garden;
- Será iniciada a construção do Lote 12, Lux Prime;
- Continuaremos a comercialização do Lote 4, Luxury Flats, cuja construção terminou em 2017.

5. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2017 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

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

Lisboa, 1 de Março de 2018

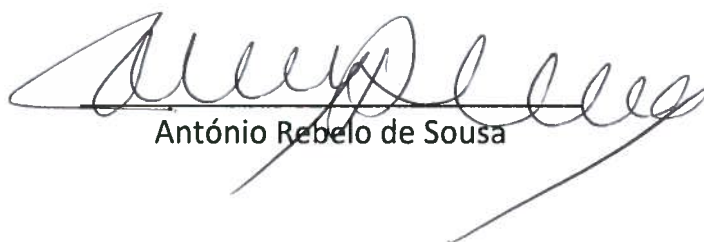
O Conselho de Administração da Libertas - SGFII



Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa

LIBERTAS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS INV. IMOB. SA

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

FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 31-12-2017	
		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2017	2016	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2017	2016
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
711 + 718 719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De operações correntes De operações extrapatrimoniais	555 265,56 0,00	827 349,96 0,00				
723 724 + ... + 728 729	COMISSÕES Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes De operações extrapatrimoniais	1 898 616,38 249 753,92 0,00	1 571 881,90 247 781,89 0,00	811 + 818 822, 825	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de Operações Correntes RENDIMENTO DE TÍTULOS Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0,00 0,00	0,00 0,00
732 733 731+738 739	PERDAS OPER. FINANCEIRAS de ACT. IMOB Na Carteira de Títulos Em Activos Imobiliários Outras em Operações Correntes Em operações extrapatrimoniais	0,00 2 854 935,40 0,00 0,00	0,00 2 095 293,17 0,00 0,00	833 839	GANHOS OPER. FINANCEIRAS e VAL. IMOB Em Activos Imobiliários Em operações extrapatrimoniais	6 763 263,10 0,00	10 249 938,02 0,00
7411+7421 7412+7422 7418+7428	IMPOSTOS E TAXAS Impostos sobre o Rendimento Impostos Indirectos Outros Impostos	0,00 67 862,75 0,00	0,00 142 376,74 0,00	86 87	REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO PROVISÕES Provisões para encargos RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIAR OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	0,00 0,00	0,00 51 500,00 0,00
751 752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Para rendas vencidas Provisões para Encargos	55 000,00 0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	6 846 262,10	10 301 438,02
76 77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	96 607,21 30 173,90 5 808 215,12	61 467,18 27 038,39 4 973 189,23	883 884, 888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos de exercícios anteriores Outros ganhos eventuais	324,04 3 025,34 3 349,38	610,94 8 975,93 9 586,87
781 782 783 784, 788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores Incobráveis Perdas Extraordinárias Perdas de exercícios anteriores Outras Perdas Eventuais	0,00 901,00 34,93 13 933,13 14 869,06	0,00 0,00 0,00 14,96		TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	1 023 528,30	5 337 820,70	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0,00	0,00
	TOTAL	6 846 612,48	10 311 024,89		TOTAL	6 846 612,48	10 311 024,89
	Resultados da Carteira de Títulos e Part. Soc. Imobiliárias	0,00	0,00		Resultados Eventuais	(11 519,68)	9 571,91
	Resultados de Activos Imobiliários	1 993 104,11	6 572 795,77		Resultados antes de Imposto e o Montamento	1 023 528,30	5 337 820,70
	Resultados de Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00		Resultados Líquidos do Período	1 023 528,30	5 337 820,70
	Resultados Correntes	1 035 047,98	5 328 248,79				

Contabilista Certificado:

Administração:

LIBERTAS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS INV. IMOB. SA

Avenida da Liberdade, 129 6B - Lisboa
 Matriz Conserv. Reg. Com. de Lisboa
 Capital Social 600 000 Euros
 N.º Contribuinte 508 536 790

FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇO										Data	
										31-12-2017	
(valores em EUROS)											
ATIVO										PASSIVO	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/AF	mv/af	Líquido	Líquido	2016	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2017	2016
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	17 731 809 85	2 768 669 02	2 170 361 37	18 330 117 50	17 418 716 00		61	CAPITAL DO FUNDO	12 035 000 00	12 035 000 00
32	Terenos	24 435 509 61	8 229 886 65	9 778 00	32 655 618 26	46 692 365 00		62	Unidades de Participação	(1 166 942 08)	(1 166 942 08)
34	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		64	Variações Patrimoniais	16 448 093 66	13 473 258 27
	Adiantamentos por compra de imóv	42 167 319 46	10 998 555 67	2 180 139 37	50 985 735 76	64 111 081 00		65	Resultados Transiados	(405 000 00)	(2 362 985 31)
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							66	Resultados Distribuídos	0,00	0,00
22	CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			Ajustamentos em Imóveis	0,00	0,00
24	Participações sociedades imobili.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	1 023 528 30	5 337 820 70
	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	27 934 679 88	27 316 131 58
	TOTAL DA CARTEIRA TITULARES E PARTIC.										
412	CONTAS DE TERCEIROS	62 500 00	0,00	0,00	62 500 00	0,00		47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	55 000 00	0,00
413 + ... + 419	Devedores por Rendidas Vencidas	95 889 66	0,00	0,00	95 889 66	396 365 40		48	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
	Outras Contas de Devedores	158 389 66	0,00	0,00	158 389 66	396 365 40			Provisões Acumuladas	55 000 00	0,00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		0,00
12	DISPONIBILIDADES	3 023 863 12	0,00	0,00	3 023 863 12	3 130 924 09		422	CONTAS DE TERCEIROS	0,00	0,00
13	Depósitos à ordem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		423	Rendimentos a Pagar a Participantes	31 937 03	30 966 30
	Depósitos a prazo e com pré-aviso	3 023 863 12	0,00	0,00	3 023 863 12	3 130 924 09		424 + ... + 429	Comissões e outros encargos a Pagar	283 613 42	23 312 539 95
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES							432	Outras Contas de Credores	11 478 574 87	23 007 058 00
								44	Empréstimos Não Tituados	13 756 387 27	11 953 979 29
									Adiantamentos por venda de Imóveis	25 550 512 59	39 304 543 54
									TOTAL DOS VALORES A PAGAR		
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	1 102 208 04	2 164 920 95
52	Acrescimo de Proventos	619 158 93	0,00	0,00	619 158 93	1 462 749 83		56	Acrescimo de Custos	65 466 96	13 000 00
58	Despesas com Custo diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		58	Recetas com Proventos Diferidos	79 280 00	302 504 25
59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00
	Contas Transiórias Activas	619 158 93	0,00	0,00	619 158 93	1 462 749 83			Contas Transiórias Passivas	1 246 955 00	2 480 425 20
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS								TOTAL dos ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		
									TOTAL DO PASSIVO	26 852 467 59	41 784 968 74
									TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	54 787 147 47	69 101 120 32
	TOTAL DO ACTIVO	45 968 731 17	10 998 555 67	2 180 139 37	54 787 147 47	69 101 120 32			Valor Unitario da Participação	2 321 120 1	2 269 725 9

Contabilista Certificado:

Administração:

LIBERTAS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS INV. IMOB. SA
 Av. Liberdade 129 6B - Lisboa
 Matr. Conserv. Reg. Com. de Lisboa
 Capital Social 600.000 Euros
 N.º Contribuinte 502 857 609

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

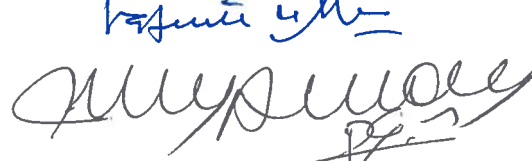
(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2017		2016	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS				
Subscrição de unidades de participação	0		0	
Outros rec. s/unidades do Fundo	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Resgates de unidades de participação	0		0	
Rendimentos pagos ao participantes	-405 000	-405 000	362 988	362 988
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-405 000		362 988
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de imóveis	23 183 394		14 007 293	
Rendimentos de activos imobiliários	13 000		52 500	
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	2 455 704		7 956 884	
Outros recebimentos de valores activos imobiliários	0	25 652 097	0	22 016 677
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários	0		0	
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.	0		0	
Despesas correntes (FSE) de activos imob.	26 933		66 191	
Comissões em activos imob.	1 999 241		917 960	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0		0	
Outros pagamentos de valores activos imobiliários	8 719 106	10 745 280	11 114 176	12 098 327
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		14 906 818		9 918 350
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS				
Resgates de unidades de participação	0		0	
Rembolso de títulos	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Subscrições de unidades de participação	0	0	0	0
Fluxo das operações da carteira de títulos		0		0
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DÍVISAS				
RECEBIMENTOS				
Juros e proveitos similares	0		0	
Outros recebimentos op a prazo e de divisas	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Juros e custos similares pagos	0		0	
Outros pagamentos op a prazo e de divisas	0	0	0	0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		0
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	0		0	
Emprestimos contraídos	0		0	
Outros recebimentos correntes	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Emprestimos contraídos	13 528 483		3 594 542	
Comissão de gestão	229 639		232 232	
Comissão depósito	11 138		7 062	
Juros devedores de depósitos bancários	680 045		3 223 427	
Impostos e taxas	128 426		148 356	
Outros pagamentos correntes	31 147	14 608 878	60 582	7 266 201
Fluxo das operações de gestão corrente		-14 608 878		-7 266 201
Saldo dos fluxos monetários do período		-107 061		2 289 161
Disponibilidades início do período		3 130 924		841 763
Disponibilidades no fim do período		3 023 863		3 130 924

Contabilista Certificado



Administração:



Dezembro 2017

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDICENTRO



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>	9
3 - <i>Inventários das Aplicações em Imóveis</i>	10
7 - <i>Disponibilidades</i>	13
8 - <i>Devedores por Rendas Vencidas</i>	13
10 - <i>Garantias Prestadas</i>	13
11 - <i>Ajustamentos por dívidas a receber</i>	14
12 - <i>Impostos e Taxas</i>	14
13 - <i>Responsabilidades Com e de Terceiros</i>	16
14 - <i>Contas de Terceiros - Ativos</i>	17
15 - <i>Acréscimos e Diferimentos</i>	17
16 - <i>Contas de Terceiros - Passivos</i>	18
17 - <i>Acréscimos e Diferimentos - Passivos</i>	19
18 - <i>Juros, Custos e proveitos equiparados</i>	20
19 - <i>Comissões</i>	21
20 - <i>Fornecimento e Serviços Externos</i>	21
21 - <i>Rendimentos de ativos imobiliários</i>	22
22 - <i>Outros Custos e Proveitos correntes</i>	22
23 - <i>Outras Divulgações Obrigatórias</i>	22
24 - <i>Eventos subsequentes</i>	23

NOTA INTRODUTÓRIA

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

Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado constituído por subscrição particular, prorrogável inicialmente por prazos sucessivos de cinco anos e partir de 2 de Novembro de 2011, prorrogável por períodos compreendidos entre pelo menos um e o máximo de 5 anos, desde que aprovado pelos participantes e pela CMVM. Em deliberação da Assembleia de Participantes de 28 de Novembro de 2017, foi por esta aprovado prorrogar a duração do Fundo até 5 de Junho de 2019.

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

Nos termos da Lei e Regulamento de Gestão do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de ativos imobiliários legalmente autorizados.

O Fundo é administrado, gerido e representado, desde Dezembro de 2010, pela Libertas – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depósito) asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A.

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

As notas que se seguem Organismos de Investimento Coletivo (OIC). As notas cuja numeração se encontre ausente, não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILISTICAS

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

a) Especialização de exercícios

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

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

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

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada mensalmente sobre o activo total do Fundo. Até ao montante de 40.000.000 euros é aplicada a percentagem de 0,54% (taxa nominal, a que corresponde uma comissão mensal de 0,045%). Para além desse montante a taxa de comissão de gestão é de 0,06% cobrada mensalmente (a que corresponde uma comissão mensal de 0,005%) calculada diariamente. As comissões são registadas na rubrica “Comissões” (Notas 16 e 19).

ii) Comissão de depósito

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

Segundo o Regulamento de Gestão esta comissão é cobrada anualmente e calculada por aplicação de uma taxa de 0,05% ao ano, calculada sobre o valor líquido global do Fundo, sendo registada na rubrica “Comissões” (Notas 16 e 19).

c) Ativos imobiliários

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

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

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

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

- a) Previamente ao início do projeto;
- 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

Adicionalmente o regime transitório à luz do regulamento da CMVM n.º2/2015, prevê que em cada semestre civil completo após a entrada em vigor do presente regulamento, o Fundo é obrigado a avaliação de pelo menos um sexto dos imóveis caso os imóveis não estejam a ser valorizados de acordo com o novo regime jurídico. Durante o período findo a 31 de dezembro de 2017, procedeu-se à reavaliação dos imóveis.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor reavaliado são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e Perdas em Operações Financeiras e Valores Imobiliários – Em ativos imobiliários” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

d) Unidades de participação

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

A large, stylized handwritten signature in black ink is present. To its right is a blue rectangular stamp with the number '5' inside. Below the signature, there is another smaller handwritten mark in blue ink.

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

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

e) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia de cada mês. A taxa mensal em vigor é de 0,00266%, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 16 e 19).

f) Distribuição de resultados

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

A distribuição de rendimentos incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos das contas de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e de resultados transitados.

A periodicidade da distribuição de rendimentos é trimestral. Em cada trimestre, os rendimentos a distribuir serão iguais à percentagem dos resultados elegíveis gerados definida em Assembleia de Participantes convocada para o efeito.

Os resultados serão afetados a cada participante considerando o respetivo número de unidades de participação de que seja titular.

g) Ajustamentos para rendas vencidas

Os ajustamentos para rendas destinam-se a fazer face aos riscos de incumprimento, sendo calculadas tendo por base a expectativa de recebimento.

Os ajustamentos de contas a receber são apresentadas nas rubrica “Ajustamentos de dívidas a receber” do passivo.

1
6
AA

1- AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2017 as avaliações dos imóveis tem a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS				
Prédio Urbano Benfica Lote 10	3569	4 897 739	4 897 739	0
Prédio Urbano Brejos	35040	6 792 000	6 792 000	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5013	237 944	237 944	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1210	62 923	62 923	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	30 712	30 712	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2887	205 894	205 894	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1000	121 100	121 100	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1100	121 725	121 725	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2448	203 150	203 150	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2050	200 663	200 663	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3000	206 600	206 600	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3000	206 600	206 600	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3150	207 538	207 538	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3000	206 600	206 600	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3600	257 288	257 288	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3780	258 413	258 413	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3312	229 400	229 400	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3433	209 307	209 307	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3412	271 775	271 775	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	181 600	181 600	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	181 600	181 600	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	181 600	181 600	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	317 350	317 350	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	317 350	317 350	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	317 350	317 350	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	317 350	317 350	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	317 350	317 350	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	181 600	181 600	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	181 600	181 600	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	181 600	181 600	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	181 600	181 600	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	181 600	181 600	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	181 600	181 600	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	181 600	181 600	0
Subtotal		18 330 118	18 330 118	0
OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO				
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12	835	5 357 606	5 357 606	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6	1658	13 734 918	13 734 918	0
Subtotal		19 092 523	19 092 523	0
TERRENOS URBANIZADAS ARRENDADAS				
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1687	644 215	644 215	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1687	644 215	644 215	0
Subtotal		1 288 430	1 288 430	0

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS				
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 A	47	124 050	124 050	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	258 570	258 570	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	198 120	198 120	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	110 525	110 525	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - A	26	91 425	91 425	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	201 085	201 085	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	149 725	149 725	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	201 085	201 085	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	90 015	90 015	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - F	34.3	181 463	181 463	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - L	43.5	227 488	227 488	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - S	63.9	337 871	337 871	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - T	65.1	324 013	324 013	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - X	44.7	232 863	232 863	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - Y	37.15	199 655	199 655	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AC	63.9	333 241	333 241	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AD	65.1	327 888	327 888	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AI	37.15	199 008	199 008	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AR	44.7	236 750	236 750	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AT	34.3	189 580	189 580	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AU	32.75	183 708	183 708	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AV	44	241 980	241 980	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AW	63.9	339 679	339 679	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BD	34.3	189 035	189 035	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BE	32.75	185 505	185 505	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BF	44	242 637	242 637	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BG	63.9	336 396	336 396	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BL	44.7	232 810	232 810	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BP	45	232 948	232 948	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BU	33.8	185 135	185 135	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BW	33	178 813	178 813	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BX	44.5	250 394	250 394	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BY	64.6	335 961	335 961	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CH	64.6	333 523	333 523	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CI	65.15	325 938	325 938	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CJ	44.9	233 663	233 663	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CL	48.3	255 000	255 000	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CM	37.1	198 720	198 720	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CQ	64.6	336 458	336 458	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CR	65.15	330 658	330 658	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CU	48.3	251 513	251 513	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CZ	64.6	337 003	337 003	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - DA	65.15	329 118	329 118	0
Subtotal		10 281 007	10 281 007	0

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS <i>transporte</i>		10 281 007	10 281 007	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - DF	65.15	183 640	183 640	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - DS	65.15	327 680	327 680	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - DW	37.1	201 800	201 800	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - DY	69.15	356 183	356 183	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EC	44.3	230 093	230 093	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ED	34.7	187 853	187 853	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	19 809	19 809	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13.15	20 915	20 915	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17.05	17 313	17 313	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EF	18	17 313	17 313	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	14.9	15 046	15 046	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	14.9	17 719	17 719	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	12.95	17 778	17 778	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15.25	16 906	16 906	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EK	15.3	20 274	20 274	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EL	14.55	16 441	16 441	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17.45	17 313	17 313	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EN	14.15	14 699	14 699	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	14.9	16 500	16 500	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	12.65	25 330	25 330	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14.2	22 829	22 829	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12.15	14 116	14 116	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	12.85	14 929	14 929	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	17.7	20 563	20 563	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16.35	18 996	18 996	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17.3	20 103	20 103	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	12.75	14 811	14 811	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	11.85	13 769	13 769	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12.35	14 351	14 351	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	15.6	18 125	18 125	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	14.7	17 078	17 078	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	14.9	17 313	17 313	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14.15	16 441	16 441	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	13 945	13 945	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 8 - BG	10	15 690	15 690	0
Subtotal		12 274 665	12 274 665	0
Total		50 985 736	50 985 736	0

2 - CAPITAL DO FUNDO

O capital do Fundo é de 12 035 000 Euros, a que correspondem 12 035 unidades de participação no valor unitário de 1.000 Euros.

O movimento no capital do Fundo durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2017 foi o seguinte:

Descrição	2017						Saldo em 31.12.2017
	Saldo em 31.12.2016	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados Período	
Valor base	12 035 000						12 035 000
Diferença em subs. resgates	-1 166 942						-1 166 942
Resultados distribuídos	-2 362 985			-405 000			-405 000
Resultados acumulados	13 473 258				2 974 835		16 448 094
Resultados do período	5 337 821				-5 337 821	1 023 528	1 023 528
	<u>27 316 152</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-405 000</u>	<u>-2 362 985</u>	<u>1 023 528</u>	<u>27 934 680</u>
Nº Unidades de participação	<u>12 035</u>		<u>0</u>				<u>12 035</u>
Valor Unidade Partição	<u>2 269.7259</u>		<u>0</u>				<u>2 321.1201</u>

Conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 02jan2017, o FUNDICENTRO procedeu à distribuição de rendimentos, conforme previsto no seu documento constitutivo, no montante de € 405 000. O valor distribuído representa a parte dos proveitos líquidos correntes, deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos do saldo da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados, por referência ao período compreendido entre 01jul2015 e 31dez2016.

3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2017 esta rubrica tem a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m ²)	Custo Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Ajustamento
TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS									
Prédio Urbano Benfica Lote 10	3569	2 205 552	07-11-2017	4 495 000	07-11-2017	5 300 478	4 897 739	4 897 739	2 692 187
Prédio Urbano Brejos	35040	7 797 574	07-11-2017	6 699 000	07-11-2017	6 885 000	6 792 000	6 792 000	-1 005 574
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5013	359 248	07-11-2017	220 200	07-11-2017	255 688	237 944	237 944	-121 304
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1210	77 970	07-11-2017	65 045	07-11-2017	60 800	62 923	62 923	-15 048
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	34 177	07-11-2017	30 400	07-11-2017	31 023	30 712	30 712	-3 466
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2887	232 356	07-11-2017	200 200	07-11-2017	211 588	205 894	205 894	-26 462
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1000	93 510	07-11-2017	111 200	07-11-2017	131 000	121 100	121 100	27 500
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1100	97 849	07-11-2017	111 200	07-11-2017	132 250	121 725	121 725	23 876
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2448	192 801	07-11-2017	200 200	07-11-2017	206 100	203 150	203 150	10 349
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2050	175 647	07-11-2017	200 200	07-11-2017	201 125	200 663	200 663	25 016
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3000	229 631	07-11-2017	200 200	07-11-2017	213 000	206 600	206 600	-23 031
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3000	229 631	07-11-2017	200 200	07-11-2017	213 000	206 600	206 600	-23 031
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3150	234 172	07-11-2017	200 200	07-11-2017	214 875	207 538	207 538	-26 635
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3000	229 631	07-11-2017	200 200	07-11-2017	213 000	206 600	206 600	-23 031
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3600	257 381	07-11-2017	250 200	07-11-2017	264 375	257 288	257 288	-93
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3780	288 258	07-11-2017	250 200	07-11-2017	266 625	258 413	258 413	-29 845
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3312	262 426	07-11-2017	222 400	07-11-2017	236 400	229 400	229 400	-33 026
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3433	255 564	07-11-2017	200 200	07-11-2017	218 413	209 307	209 307	-46 258
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3412	290 679	07-11-2017	266 900	07-11-2017	276 650	271 775	271 775	-18 904
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	220 407	07-11-2017	180 000	07-11-2017	183 200	181 600	181 600	-38 807
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	220 407	07-11-2017	180 000	07-11-2017	183 200	181 600	181 600	-38 807
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	220 407	07-11-2017	180 000	07-11-2017	183 200	181 600	181 600	-38 807
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	396 739	07-11-2017	316 000	07-11-2017	318 700	317 350	317 350	-79 389
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	396 736	07-11-2017	316 000	07-11-2017	318 700	317 350	317 350	-79 386
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	396 736	07-11-2017	316 000	07-11-2017	318 700	317 350	317 350	-79 386
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	396 736	07-11-2017	316 000	07-11-2017	318 700	317 350	317 350	-79 386
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	396 736	07-11-2017	316 000	07-11-2017	318 700	317 350	317 350	-79 386
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	220 407	07-11-2017	180 000	07-11-2017	183 200	181 600	181 600	-38 807
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	220 407	07-11-2017	180 000	07-11-2017	183 200	181 600	181 600	-38 807
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	220 407	07-11-2017	180 000	07-11-2017	183 200	181 600	181 600	-38 807
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	220 407	07-11-2017	180 000	07-11-2017	183 200	181 600	181 600	-38 807
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	220 407	07-11-2017	180 000	07-11-2017	183 200	181 600	181 600	-38 807
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	220 407	07-11-2017	180 000	07-11-2017	183 200	181 600	181 600	-38 807
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	220 407	07-11-2017	180 000	07-11-2017	183 200	181 600	181 600	-38 807
Subtotal		17 731 810		17 703 345		18 956 890	18 330 118	18 330 118	596 506

IMÓVEIS	Área (m ²)	Custo Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Ajustamento
OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO									
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 12	835	4 156 729	07-11-2017	5 600 211	07-11-2017	5 115 000	5 357 606	5 357 606	1 200 877
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6	1658	11 624 186	24-11-2017	13 706 000	24-11-2017	13 763 835	13 734 918	13 734 918	2 110 732
Subtotal		15 780 915		19 306 211		18 878 835	19 092 523	19 092 523	3 311 608
TERRENOS URBANIZADAS ARRENDADAS									
Prédio Urbano Mont. Pereira Lot 12	1687	417 290	07-11-2017	622 800	07-11-2017	665 630	644 215	644 215	226 925
Prédio Urbano Mont. Pereira Lot 13	1687	411 599	07-11-2017	622 800	07-11-2017	665 630	644 215	644 215	232 616
Subtotal		828 889		1 245 600		1 331 260	1 288 430	1 288 430	459 541
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS									
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 A	47	72 981	07-11-2017	121 800	07-11-2017	126 300	124 050	124 050	51 069
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	188 314	07-11-2017	238 400	07-11-2017	278 700	258 570	258 570	70 256
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	157 851	07-11-2017	184 200	07-11-2017	212 000	198 120	198 120	40 269
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	63 878	07-11-2017	107 100	07-11-2017	113 950	110 525	110 525	46 647
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - A	26	54 800	02-10-2017	90 680	02-10-2017	92 170	91 425	91 425	36 625
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	126 800	02-10-2017	199 560	02-10-2017	202 610	201 085	201 085	74 285
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	90 800	02-10-2017	148 550	02-10-2017	150 900	149 725	149 725	58 925
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	126 800	02-10-2017	199 560	02-10-2017	202 610	201 085	201 085	74 285
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	54 800	02-10-2017	89 290	02-10-2017	90 740	90 015	90 015	35 215
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - F	34.3	117 662	02-10-2017	176 540	02-10-2017	186 385	181 463	181 463	63 801
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - L	43.5	143 102	02-10-2017	225 900	02-10-2017	229 075	227 488	227 488	84 385
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - S	63.9	216 243	02-10-2017	335 810	02-10-2017	339 932	337 871	337 871	121 628
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - T	65.1	193 983	02-10-2017	320 270	02-10-2017	327 755	324 013	324 013	130 030
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - X	44.7	146 282	02-10-2017	231 160	02-10-2017	234 565	232 863	232 863	86 580
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - Y	37.15	127 202	02-10-2017	197 310	02-10-2017	202 000	199 655	199 655	72 453
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AC	63.9	216 243	02-10-2017	330 840	02-10-2017	335 642	333 241	333 241	116 998
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AD	65.1	193 983	02-10-2017	324 380	02-10-2017	331 395	327 888	327 888	133 905
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AI	37.15	127 202	02-10-2017	196 600	02-10-2017	201 415	199 008	199 008	71 806
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AR	44.7	146 282	02-10-2017	235 360	02-10-2017	238 140	236 750	236 750	90 468
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AT	34.3	117 662	02-10-2017	187 770	02-10-2017	191 390	189 580	189 580	71 918
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AU	32.75	114 482	02-10-2017	182 150	02-10-2017	185 265	183 708	183 708	69 226
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AV	44	174 902	02-10-2017	241 620	02-10-2017	242 339	241 980	241 980	67 077
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - AW	63.9	251 224	02-10-2017	330 820	02-10-2017	348 537	339 679	339 679	88 455
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BD	34.3	117 662	02-10-2017	187 200	02-10-2017	190 870	189 035	189 035	71 373
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BE	32.75	114 482	02-10-2017	184 120	02-10-2017	186 890	185 505	185 505	71 023
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BF	44	174 902	02-10-2017	242 350	02-10-2017	242 924	242 637	242 637	67 735
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BG	63.9	251 224	02-10-2017	327 310	02-10-2017	345 482	336 396	336 396	85 172
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BL	44.7	146 282	02-10-2017	231 120	02-10-2017	234 500	232 810	232 810	86 528
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BP	45	146 282	02-10-2017	228 340	02-10-2017	237 556	232 948	232 948	86 666
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BU	33.8	117 662	02-10-2017	181 000	02-10-2017	189 270	185 135	185 135	67 473
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BW	33	117 662	02-10-2017	176 830	02-10-2017	180 795	178 813	178 813	61 151
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BX	44.5	174 902	02-10-2017	247 580	02-10-2017	253 207	250 394	250 394	75 491
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - BY	64.6	219 423	02-10-2017	333 470	02-10-2017	338 451	335 961	335 961	116 537
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CH	64.6	219 423	02-10-2017	330 870	02-10-2017	336 176	333 523	333 523	114 100
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CI	65.15	193 983	02-10-2017	322 320	02-10-2017	329 555	325 938	325 938	131 955
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CJ	44.9	146 282	02-10-2017	231 910	02-10-2017	235 415	233 663	233 663	87 380
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CL	48.3	152 642	02-10-2017	256 440	02-10-2017	256 560	255 000	255 000	102 358
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CM	37.1	127 202	02-10-2017	196 340	02-10-2017	201 100	198 720	198 720	71 518
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CQ	64.6	219 423	02-10-2017	334 010	02-10-2017	338 906	336 458	336 458	117 035
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CR	65.15	193 983	02-10-2017	327 340	02-10-2017	333 975	330 658	330 658	136 675
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CU	48.3	152 642	02-10-2017	249 650	02-10-2017	253 375	251 513	251 513	98 870
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - CZ	64.6	219 423	02-10-2017	334 580	02-10-2017	339 426	337 003	337 003	117 580
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - DA	65.15	193 983	02-10-2017	325 690	02-10-2017	332 545	329 118	329 118	135 135
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - DF	65.15	117 662	02-10-2017	181 550	02-10-2017	185 730	183 640	183 640	65 978
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - DS	65.15	193 983	02-10-2017	324 180	02-10-2017	331 180	327 680	327 680	133 697
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - DW	37.1	127 202	02-10-2017	199 640	02-10-2017	203 960	201 800	201 800	74 598
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - DY	69.15	238 503	02-10-2017	350 870	02-10-2017	361 495	356 183	356 183	117 679
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EC	44.3	143 102	02-10-2017	228 360	02-10-2017	231 825	230 093	230 093	86 990
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ED	34.7	120 842	02-10-2017	185 760	02-10-2017	189 945	187 853	187 853	67 011
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	14 000	02-10-2017	19 608	02-10-2017	20 010	19 809	19 809	5 809
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13.15	14 000	02-10-2017	20 700	02-10-2017	21 130	20 915	20 915	6 915
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17.05	8 000	02-10-2017	17 135	02-10-2017	17 490	17 313	17 313	9 313
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EF	18	8 000	02-10-2017	17 135	02-10-2017	17 490	17 313	17 313	9 313
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	14.9	8 000	02-10-2017	14 893	02-10-2017	15 200	15 046	15 046	7 046
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	14.9	8 000	02-10-2017	17 538	02-10-2017	17 900	17 719	17 719	9 719
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	12.95	8 000	02-10-2017	17 595	02-10-2017	17 960	17 778	17 778	9 778
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15.25	8 000	02-10-2017	16 733	02-10-2017	17 080	16 906	16 906	8 906
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EK	15.3	8 000	02-10-2017	20 068	02-10-2017	20 480	20 274	20 274	12 274
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EL	14.55	8 000	02-10-2017	16 273	02-10-2017	16 610	16 441	16 441	8 441
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17.45	8 000	02-10-2017	17 135	02-10-2017	17 490	17 313	17 313	9 313
Subtotal		7 664 238		11 806 390		12 123 768	11 965 079	11 965 079	4 300 841

IMÓVEIS	Área (m2)	Custo Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Ajustamento
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS <i>transporte</i>		7 664 238		11 806 390		12 123 768	11 965 079	11 965 079	4 300 841
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EN	14.15	8 000	02-10-2017	14 548	02-10-2017	14 850	14 699	14 699	6 699
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	14.9	8 000	02-10-2017	16 330	02-10-2017	16 670	16 500	16 500	8 500
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	12.65	8 000	02-10-2017	25 070	02-10-2017	25 590	25 330	25 330	17 330
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14.2	8 000	02-10-2017	22 598	02-10-2017	23 060	22 820	22 820	14 820
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12.15	8 000	02-10-2017	13 973	02-10-2017	14 260	14 116	14 116	6 116
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	12.85	8 000	02-10-2017	14 778	02-10-2017	15 080	14 920	14 920	6 920
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	17.7	8 000	02-10-2017	20 355	02-10-2017	20 770	20 563	20 563	12 563
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16.35	8 000	02-10-2017	18 803	02-10-2017	19 190	18 996	18 996	10 996
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17.3	8 000	02-10-2017	19 895	02-10-2017	20 310	20 103	20 103	12 103
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	12.75	8 000	02-10-2017	14 663	02-10-2017	14 960	14 811	14 811	6 811
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	11.85	8 000	02-10-2017	13 628	02-10-2017	13 910	13 769	13 769	5 769
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12.35	8 000	02-10-2017	14 203	02-10-2017	14 500	14 351	14 351	6 351
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	15.6	8 000	02-10-2017	17 940	02-10-2017	18 310	18 125	18 125	10 125
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	14.7	8 000	02-10-2017	16 905	02-10-2017	17 250	17 078	17 078	9 078
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	14.9	8 000	02-10-2017	17 135	02-10-2017	17 490	17 313	17 313	9 313
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14.15	8 000	02-10-2017	16 273	02-10-2017	16 610	16 441	16 441	8 441
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	8 000	02-10-2017	13 800	02-10-2017	14 090	13 945	13 945	5 945
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 8 - BG	10	25 468	07-11-2017	15 000	07-11-2017	16 380	15 690	15 690	-9 778
Subtotal		7 825 706		12 112 283		12 437 048	12 274 665	12 274 665	4 448 959
Total		42 167 319		50 367 439		51 604 033	50 985 736	50 985 736	8 818 416

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

No final do exercício de 2016, foi constituído o direito de usufruto (gestão e utilização temporária), a favor da Santa Casa da Misericórdia e da Junta de Freguesia de São Domingos de Benfica, sobre dois terrenos do Fundo, a saber, o Lote 10 da Urbanização Sul, e o Lote 12 da Urbanização Benfica Stadium. O direito de usufruto foi constituído por um período de dois anos, podendo, no entanto, ser denunciado a todo o tempo pelo Fundo, com antecedência mínima de três meses.

Com base nas reavaliações e alienações verificadas durante os exercícios de 2017 e 2016 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Vallias potênciais	2 854 935	1 757 155
Vallias efetivas	0	338 139
	<u>2 854 935</u>	<u>2 095 293</u>
Ganhos		
Mais valias potênciais	1 418 333	983 971
Mais valias efetivas	5 344 930	9 265 967
	<u>6 763 263</u>	<u>10 249 938</u>
	<u>3 908 328</u>	<u>8 154 645</u>

7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2017 e 2016 foi o seguinte:

Descrição	2017			31.12.2017
	31.12.2016	Aumentos	Reduções	
Depósitos à Ordem	3 130 924	37 307 288	37 414 349	3 023 863
Depósitos a Prazo	0	0	0	0
	<u>3 130 924</u>	<u>37 307 288</u>	<u>37 414 349</u>	<u>3 023 863</u>

8 - DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

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

	2017	2016
Devedores por rendas vencidas		
Devedores por rendas vencidas	62 500	0
	<u>62 500</u>	<u>0</u>

De acordo com os contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados em 29out15 com a LUSUS & TANUS, Lda. e JCF Portugal, Lda. (designação posteriormente alterada para "Garda Portugal, Lda."), o fundo integra dois imóveis arrendados com renda mensal (cada imóvel) de € 3 250 até 30out17 e € 3 750 a partir de 01nov17 (2 meses já faturados tendo em consideração o débito antecipado da renda). Em 31dez17, encontram-se em dívida € 62 500 (€ 31 250 para cada imóvel), o que corresponde a mora de 9 meses de renda para cada imóvel, situação que consubstancia um incumprimento significativo, tendo sido reconhecido um ajustamento por dívidas a receber de € 55 000 (NOTA 11).

10 - GARANTIAS PRESTADAS

Os valores das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo, a 31 de Dezembro de 2017 são conforme segue:

Rubrica	Valor	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimo obtidos			
Caixa Geral de Depósitos	11 478 575	Hipoteca	3 000 000
		Lote 10 Urbanização Sul	3 000 000
		Hipoteca	29 866 487
		Monte Pereiro	4 322 800
		Passeio Ribeirinho	1 561 200
		Benfica Novo Est. Lote 4	7 794 545
		Benfica Novo Est. Lote 6	8 293 400
		Benfica Novo Est. Lote 12	4 455 092
		Benfica Lote 10	3 459 500

11 - AJUSTAMENTOS POR DIVIDAS A RECEBER

O movimento na rubrica de ajustamentos por dívidas a receber do exercício foi o seguinte:

Descrição	2017			31.12.2017
	31.12.2016	Reforços	Reversões	
Ajustamento de dividas a receber	0	55 000	0	55 000
	<u>0</u>	<u>55 000</u>	<u>0</u>	<u>55 000</u>

12 - IMPOSTOS E TAXAS

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

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

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

Determinação do lucro tributável

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

Contudo, são excluídos da determinação do lucro tributável dos OIC os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, referidos, respetivamente, nos artigos 5.º, 8.º e 10.º 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 n.º 3 do artigo 22.º 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 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 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 22.º do EBF, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22.º do EBF dada pelo Dec. Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro.

Matéria Coletável

A matéria coletável é obtida através da dedução ao lucro tributável dos prejuízos fiscais, havendo-os, apurados em um ou mais dos 12 períodos de tributação anteriores com início após a aplicação do presente regime e que não hajam ainda sido deduzidos, aplicando-se o disposto no n.º 2 do artigo 52.º do Código do IRC.

Taxa de IRC, derrama estadual e derrama municipal

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

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

Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impostos directos:		
Imposto sobre mais-valias	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	35 056	44 627
IMI	<u>32 807</u>	<u>97 749</u>
	<u>67 863</u>	<u>142 376</u>
Outros impostos:		
Aplicações financeiras	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>67 863</u>	<u>142 376</u>

A rubrica de Imposto Selo sobre o valor do Fundo, de acordo com aplicação da Dec. Lei 7/2015 de 13 de Janeiro inclui o valor de 12 828.94 Euros.

13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	<u>Montantes</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Operações a prazo de venda de imóveis:		
- Benfica Lote 4	-227 070	3 911 157
- Benfica Lote 6	14 234 778	3 118 075
- Benfica Lote 8	-22 056	696 975
- Benfica Lote 12	3 512 250	3 512 250
- Benfica Lote 12	-55 000	0
- Monte Pereiro Lote 15	8 500	8 500
	<u>17 451 402</u>	<u>11 246 956</u>
Valores Cedidos em Garantia:		
- Garantia CGD - CML	31 437	843 019
- Garantia CGD CML - Lote 6	<u>0</u>	<u>369 000</u>
	<u>31 437</u>	<u>1 212 019</u>
	<u>17 482 839</u>	<u>12 458 975</u>

Relativamente aos Adiantamentos por venda de imóveis incluídos no quadro anterior (Passeio Ribeirinho e Benfica Novo Estádio), existem alguns contratos-promessa de venda de ativos do Fundo, cujos Adiantamentos ascendem a cerca de 3 763 750 euros, que denotam alguma antiguidade, que têm sido objeto de diligências com vista à respetiva regularização.

De acordo com os consultores jurídicos do Fundo, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2017.

14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vencidas	<u>62 500</u>	<u>0</u>
	<u>62 500</u>	<u>0</u>
Outras contas de devedores:		
Rendas a receber	0	6 500
Cauções	2 287	371 287
Retenções efetuadas por terceiros	4 288	
IMI, valores a recuperar		858
Pagamentos antecipados	<u>89 314</u>	<u>17 721</u>
	<u>95 890</u>	<u>396 365</u>
	<u>158 390</u>	<u>396 365</u>

O Fundo em 2017 foi ressarcido da Caução que existia a favor da Câmara Municipal de Lisboa no valor de 369000 Euros prestada como garantia, nos termos da legislação aplicável, da reposição do terreno nas condições iniciais, conforme processo de licenciamento n.º 588/EDI/2016 sito na Urbanização Benfica Stadium, Lote 6.

A rubrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiantado e créditos emitidos.

15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2017 e 2016, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	5 608	854 076
Seguros antecipados	1 076	1 198
Comissões de Mediação	598 353	590 640
Outras	<u>14 121</u>	<u>16 836</u>
	<u>619 159</u>	<u>1 462 750</u>
	<u>619 159</u>	<u>1 462 750</u>

O saldo apresentado em despesas de custo diferido com construções ascende o valor de € 5 608 em 31Dez17, e está relacionado com gastos de obras / empreitadas referentes aos Lote 12 – Benfica.

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos diferidos de comissões de mediação:		
Comissões de mediação Lote 4 - Benfica	45 879	500 841
Comissões de mediação Lote 6 - Benfica	552 474	25 815
Comissões de mediação Lote 8 - Benfica	0	63 985
	<u>598 353</u>	<u>590 640</u>

16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS

Em 31 de Dezembro 2017 e 2016, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
- Comissão de gestão	19 099	19 828
- Comissão de depósito	12 838	11 138
- Autoridade de Supervisão	0	0
	<u>31 937</u>	<u>30 966</u>
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	4	219
Imposto sobre rendimento - Mais valias (Nota 12)	0	0
Imposto sobre o valor acrescentado	0	166
Outros Credores:		
Outros	283 609	2 312 155
	<u>283 613</u>	<u>2 312 540</u>
Empréstimos Não Titulados:		
- Crédito Hipotecário - CGD	11 478 575	25 007 058
	<u>11 478 575</u>	<u>25 007 058</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
- Passeio Ribeirinho	2 593 100	2 593 100
- Benfica Novo Estádio	11 163 287	9 360 879
	<u>13 756 387</u>	<u>11 953 979</u>
	<u>25 550 513</u>	<u>39 304 544</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fornecedores Conta Corrente	51 284	593 666
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 4 - Benfica		1 470 971
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 6 - Benfica	222 182	154 418
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 8 - Benfica	7 799	93 101
Fornecedores faturas em receção e conferência Lote 12 - Benfica	<u>2 344</u>	<u>0</u>
	<u>283 609</u>	<u>2 312 155</u>

Em Dezembro de 2013, o Fundo celebrou com a Caixa Geral de Depósitos, um contrato de empréstimo bancário, no valor de 31.286.600 euros, a um prazo de 5 anos, a uma taxa anual nominal de 4,75%, tendo sido utilizado um montante de 28 601 600 euros até final de 2015.

Nos exercícios de 2017 e 2016 o Fundo liquidou parte do empréstimo, no valor de 13 528 483 e 3 594 542 euros respetivamente.

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

17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acréscimos de custos:		
Juros e Custos Equip. a Liquidar	227 120	356 891
Imposto de Selo a Liquidar	0	35 010
Imposto de Selo Dec. Lei 7/2015	3 432	2 936
Custos com construção imóveis	808 581	1 683 875
Auditoria	2 768	1 384
IMI	37 512	71 611
Condomínio	0	0
Outros custos a pagar	0	0
Taxas	5 642	9 784
Rendas	<u>17 153</u>	<u>3 431</u>
	<u>1 102 208</u>	<u>2 164 921</u>
Receitas com proveitos diferidos		
De ativos imobiliários	15 000	13 000
Outros	<u>50 467</u>	<u>0</u>
	<u>65 467</u>	<u>13 000</u>
Outros acréscimos e diferimentos:		
Ajustamentos em opções s/imóveis	<u>79 280</u>	<u>302 504</u>
	<u>79 280</u>	<u>302 504</u>
	<u>1 246 955</u>	<u>2 480 425</u>

A rubrica de acréscimos de custo com construções de imóveis decompõe-se da seguinte forma:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Custos de obra Lote 3 - Benfica	0	1 321
Custos de obra Lote 4 - Benfica	0	1 500 000
Custos de obra Lote 6 - Benfica	144 123	0
Custos de obra Lote 8 - Benfica	0	0
Custos de comissões de mediação	<u>664 459</u>	<u>182 554</u>
	<u>808 581</u>	<u>1 683 875</u>

A rubrica de imposto selo a liquidar inclui o valor de 3 432 Euros referente ao tributo aplicado ao OIC recorrente da lei 7/2015 de 13 de Janeiro.

O valor do Imposto de Selo a Liquidar é calculado de acordo com a Lei n.º 55/A de 2012. A base tributável deste imposto são os prédios habitacionais e os terrenos para construção, cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação, com um valor patrimonial tributário para efeitos de IMI de valor igual ou superior a 1 000 000 Euros.

A verba 28 da Tabela geral do imposto do selo Imposto do Selo relacionado com Lei n.º 55-A/2012, foi revogada com efeitos a 31 de dezembro de 2016 pela Lei 42/2016, de 28 de dezembro.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acréscimos de gastos com comissões de mediação		
Comissões de mediação Lote 4 - Benfica	174 692	0
Comissões de mediação Lote 8 - Benfica	489 766	182 554
	<u>664 459</u>	<u>182 554</u>

18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Juros e proveitos equiparados:		
-Juros de depósito a ordem	0	0
-Juros de depósito a prazo	0	0
-Outros	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Juros e custos equiparados:		
-Juros empréstimos	555 266	827 087
-Juros mora	0	263
	<u>555 266</u>	<u>827 350</u>
	<u>-555 266</u>	<u>-827 350</u>

1-8
20
AA



19 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	1 898 616	1 571 882
	<u>1 898 616</u>	<u>1 571 882</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	228 909	229 695
Comissão de depósito	12 838	11 138
Taxa de supervisão	8 006	6 949
	<u>249 754</u>	<u>247 782</u>
	<u>2 148 370</u>	<u>1 819 664</u>

20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de Dezembro 2017 e 2016, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Água	698	0
Electricidade	716	0
Seguros	1 518	905
Condominio	4 367	1 967
Conservação	510	0
Material de Escritório	141	0
Reparações	160	0
Vigilância e Segurança	531	0
Higiene e limpeza	0	0
Auditoria	5 535	9 330
Avaliação de Activos	27 798	11 931
Ferramentas e utensílios	378	0
Trabalhos Especializados	0	0
Contencioso e notariado	10 576	6 923
Arrendamento	13 722	13 723
Publicidade e marketing	22 793	421
Taxas, licenças e alvarás	364	295
Outros	6 801	15 973
	<u>96 607</u>	<u>61 467</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2017 ascendem a € 4 500 acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rendimentos de Ativos Imobiliários:		
Rendimentos de Ativos Imobiliários	<u>80 000</u>	<u>51 500</u>
	<u>80 000</u>	<u>51 500</u>

22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveitos e ganhos correntes:		
Outros	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	<u>30 174</u>	<u>27 038</u>
	<u>30 174</u>	<u>27 038</u>
	<u>-30 174</u>	<u>-27 038</u>

23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Remuneração fixa dos órgãos sociais	48 958	48 971
Remuneração variável dos órgãos sociais	0	0
Remuneração fixa do pessoal	20 790	17 063
Remuneração variável do pessoal	0	0
Gratificações de Balanço	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>69 748</u>	<u>66 034</u>

Em 31 de Dezembro 2017 e 2016, a Sociedade Gestora do Fundo teve ao seu serviço um trabalhador, para além do membro Conselho de Administração remunerado.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	47 510	47 510
	<u>47 510</u>	<u>47 510</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 1.448,66 euros.

24 - *EVENTOS SUBSEQUENTES*

Conforme divulgado nas Notas 11, o fundo integra dois imóveis arrendados com renda mensal (cada imóvel) de € 3 250 até 30out17 e € 3 750 a partir de 01nov17 (2 meses já faturados tendo em consideração o débito antecipado da renda). Em 31dez17, encontram-se em a mora de 9 meses de renda para cada imóvel, situação que consubstancia um incumprimento significativo.

Por este motivo o fundo intentou uma ação judicial avulsa onde requiere o recebimento das rendas em mora e a resolução dos contratos.



23



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado FUNDICENTRO** (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 2017 (que evidencia um total de 54 787 147 euros e um total de capital do fundo de 27 934 680 euros, incluindo um resultado líquido de 1 023 528 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 Fundo de Investimento Imobiliário Fechado FUNDICENTRO, em 31 de dezembro de 2017, 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.

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
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários correspondem a cerca de 93% 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.</p>	<p>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 2 avaliações consideradas.</p>
2. Reconhecimento do rédito	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado ao reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais-valias, constituem uma área significativa de auditoria.</p>	<p>Em relação ao reconhecimento do rédito associado a eventuais vendas: (i) confirmámos, por amostragem, que os ativos imobiliários ainda se encontram registados em nome do Fundo nas conservatórias do registo predial e no cadastro da Autoridade Tributária e Aduaneira; e (ii) para os imóveis vendidos, analisamos os contratos de compra e venda, conferimos os cálculos das mais-valias ou menos-valias e confirmámos a correta identificação do imóvel/fração a abater, incluindo todas as suas componentes.</p>
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
<p>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.</p>	<p>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.</p>
4. Estimativas de Encargos	
<p>As Despesas com Custo Diferido que ascendem a cerca de 619 000 euros e os Acréscimos de custos que ascendem a cerca de 1 102 000 euros são determinadas por estimativas da Entidade Gestora tendo em</p>	<p>Verificação dos procedimentos e ferramentas de controlo das estimativas de encargos contabilizadas, implementados pela Entidade Gestora, nomeadamente através de: (i) análise dos mapas de quantificação dos encargos de cada imóvel; e (ii) análise do levantamento e quantificação dos encargos com obras/empreitadas.</p>

<p>consideração a natureza de cada encargo. Assim, a verificação dos cálculos, pressupostos e suporte documental subjacentes às estimativas constitui uma área significativa de auditoria. Ver notas 15 e 17 do Anexo.</p>	
--	--

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) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
 - (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 percebidas 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) nº 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 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 2010. Em 11 de setembro de 2017, fomos nomeados para o biênio de 2017 a 2018;
- (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 29 de março de 2018;
- (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, nº 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.

Lisboa, 29 de março de 2018



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