

RELATÓRIO E CONTAS

Ano do Exercício: 2018

Funditur

Fundo Investimento Especial de Imobiliário Fechado



 **Libertas**
Grupo Imobiliário

RELATÓRIO DE GESTÃO

2018

Senhores Participantes,

Vimos pelo presente dar conhecimento a v. Exas. o Relatório de Gestão do Funditur - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, relativo ao Exercício de 2018, elaborados pela Sociedade Gestora do Fundo, a Libertas – SGFII, SA.

1. ENQUADRAMENTO

O ano de 2018 continuou a ser um ano positivo para a economia nacional e para a realização dos objectivos macro-económicos fixados, apesar de o mesmo ter terminado com alguns sinais de abrandamento no crescimento da economia mundial e nacional, resultantes das incertezas do que irá acontecer em 2019.

Assim:

- Situações como o efeito da saída do Reino Unido da União Europeia, Brexit, as tensões na comércio internacional por força das tendências de protecionismo, o abrandamento do crescimento das grandes economias mundiais, como é o caso da Alemanha, Itália e de quase toda a zona Euro, todas estas situações e ainda as eleições para o Parlamento Europeu, apontam para um crescimento em declínio em 2019 (1,1%) relativamente ao verificado em 2017 (2,4%) e em 2018 (1,8%).
- Em relação ao PIB Nacional, verificou-se que a economia cresceu 2,1% em 2018, abaixo dos 2,8% de 2017 e da meta fixada pelo governo. E em 2019 crescerá 2,2% de acordo com o Orçamento de Estado e entre 1,6% - 1,7%, segundo os dados recentes.
- Relativamente à taxa de desemprego, continuou a haver melhoria, tendo a mesma baixado em Dezembro de 2018 para 6,6%, contra 7,9% no ano anterior.
- Em relação ao deficit, ele situa-se nos 0,6% do PIB, com um objetivo de 0,2% em 2019.



FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

- Continuamos, no entanto, a ter um volume muito alto da dívida face ao PIB: 120%.

2. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Apesar do valor investido no sector imobiliário ter sido o maior de sempre, com destaque para as zonas de Porto, Lisboa e Algarve e sectores como o da reabilitação, da hotelaria, da habitação topo de gama, comércio e serviços admite-se que em 2019 os investidores possam ter um posicionamento mais defensivo em resultado das incertezas sobre a evolução económica global.

No entanto, o mercado vai manter-se em crescimento, beneficiando dos juros, que continuarão baixos, do alto nível da liquidez existente face às fracas alternativas das aplicações financeiras e a uma taxa de inflação modesta (1,4%).

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 113 e abertos é de 9
- O valor sob gestão é de:
 - 4,7 mil milhões de euros nos fundos fechados
 - 3,2 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 objectivo do Funditur é a urbanização dos terrenos que possui na Praia dos Tomates, em Albufeira, que se encontra em fase de estudos e projectos.

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



FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

	2016	2017	2018
Valor Líquido de Inventário Global	12.876.124,99	13.006.000,95	12.958.623,20
Valor Líquido de Inventário por UP	5,1585	5,2105	5,1916

O resultado do exercício foi negativo em 47.377,75 euros, por força fundamentalmente 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 12.958.623,20 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 2019.

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

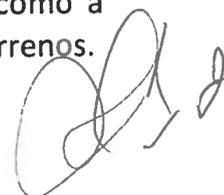
4. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2018, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi negativo no montante de 47.377,75 euros.

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

5. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2018

No ano de 2019, o Fundo irá continuar a desenvolver actividades com vista à valorização dos seus activos, nomeadamente com o licenciamento e construção do Apoio de Praia, destinado a aluguer, na Praia dos Tomates, bem como a continuação do estudo do investimento turístico-agrícola nos mesmos terrenos.



FUNDITUR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

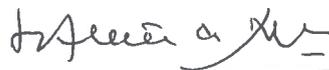
6. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2018 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 2019

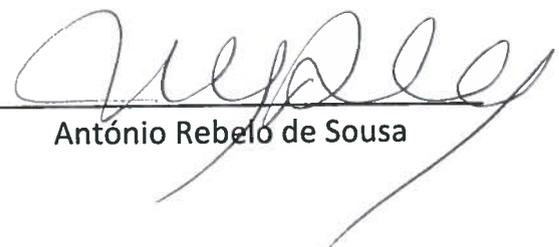
O Conselho de Administração da Libertas - SGFII



Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa

LIBERTAS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS INV. IMOB. SA

Av. da Liberdade, 129 6B - Lisboa
 Matric. Conserv. Reg. Com. de Lisboa
 Capital Social 690.000 Euros
 N.º Contribuinte: 508 536 790

FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇO

Data: 31-12-2018

		ATIVO				PASSIVO			
		2018		2017		2018		2017	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/At	mv/Ad	Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2018	2017
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	11 928 803,85	1 070 958,13	35 911,50	12 963 850,48	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	(130 490,00)	(130 490,00)
34	Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Variáveis Patrimoniais	656 000,95	526 124,99
	Adiantamentos por compra de imov.	11 928 803,85	1 070 958,13	35 911,50	12 963 850,48	65	Resultados Transitados	0,00	0,00
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						Resultados Distribuídos		
22	CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES	0,00	0,00	0,00	0,00	66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	(47 377,75)	129 875,96
24	Participações sociedades imobil.	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	12 958 623,20	13 006 000,95
	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		Provisões Acumuladas	0,00	0,00
412	CONTAS DE TERCEIROS	4 350,00	0,00	0,00	4 350,00		TOTAL PRONUNCIOS ACUMULADAS	0,00	0,00
413 + ... + 419	Devedores por Rendias Vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00		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 DOS VALORES A RECEBER	4 350,00	0,00	0,00	4 350,00	423	Comissões e outros encargos a Pagar	0,00	0,00
	DISPONIBILIDADES	4 198,22	0,00	0,00	4 198,22	424 + ... + 429	Outras Contas de Credores	4 914,05	0,00
12	Depósitos à ordem	4 198,22	0,00	0,00	4 198,22	432	Emprestimos Não Titulados	0,00	0,00
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	0,00	0,00	0,00	44	Adiantamentos por venda de Imóveis	0,00	0,00
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	4 198,22	0,00	0,00	4 198,22		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	4 914,05	0,00
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	11 518,37	8 681,19
51	Acrescimos de Provetos	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Acrescimos de Custos	8 700,00	8 700,00
52	Despesas com Custo diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Recitas com Provetos Diferidos	0,00	0,00
58	Outros Acrescimos e Difermentos	11 356,92	0,00	0,00	11 356,92	58	Outros Acrescimos e Difermentos	0,00	0,00
59	Contas Transitorias Activas	0,00	0,00	0,00	0,00	59	Contas Transitorias Passivas	0,00	0,00
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	11 356,92	0,00	0,00	11 356,92		TOTAL dos ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	20 218,37	17 381,19
	TOTAL DO ACTIVO	11 948 708,99	1 070 958,13	35 911,50	12 983 755,62		TOTAL DO PASSIVO	25 132,42	17 381,19
	Total do Número de Unidades de Participação				2 496 098		TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	12 983 755,62	13 023 382,14
					2 496 098		Valor Unitário da Participação	5,1916	5,2105

O Conselho de Administração

Handwritten signatures and initials in blue ink.

O Contabilista Certificado

Handwritten signature in blue ink.

LIBERTAS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS INV. IMOB. SA

Av. da Liberdade, 129-6B - Lisboa
 Matric. Conserv. Reg. Com. de Lisboa
 Capital Social 600.000 Euros
 N.º Contribuinte 508.53.6.790

FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 31-12-2018	
(valores em EUR(OS))		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		DESIGNAÇÃO	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2 018	2 017	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2 018	2 017
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
711 + 718 719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De operações correntes De operações extrapatrimoniais	0,00 0,00	0,00 0,00				
723 724 + ... + 728 729	COMISSÕES Em Activos Imobiliários Outras, em Operações Correntes De operações extrapatrimoniais	0,00 34 661,86 0,00	0,00 35 099,25 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. Imobili. GANHOS OPER. FINANCEIRAS e VAL. IMOB. Em Activos Imobiliários Em operações extrapatrimoniais	0,00 0,00	0,00 0,00
732 733 731+738 739	PERDAS OPER. FINANCEIRAS de ACT. IMOB. Na Carteira de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras, em Operações Correntes Em operações extrapatrimoniais	0,00 93 502,52 0,00 0,00	0,00 46 460,00 0,00 0,00	833 839		78 778,00 0,00	177 372,50 0,00
7411+7421 7412+7422 7418 + 7428	IMPOSTOS Impostos sobre o Rendimento Impostos Indirectos Outros impostos	0,00 6 496,63 1 003,14	0,00 6 445,36 1 085,97	86 87	REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES Provisões para encargos RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIAR. OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00 0,00	0,00 52 200,00 0,00
752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Provisões para Encargos	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	130 978,00	229 572,50
76 77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	41 412,60 0,00	10 605,96 0,00			0,00 0,00	0,00 0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	177 076,75	99 696,54	883 884...888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos de exercicios anteriores Outros ganhos eventuais TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	0,00 0,00	0,00 0,00
781 782 783 784...788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores Incobráveis Perdas Extraordinárias Perdas de exercicios anteriores Outras Perdas Eventuais	0,00 0,00 131,50 1 147,50	0,00 0,00 0,00 0,00			0,00 0,00	0,00 0,00
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0,00	129 875,96	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	47 377,75	0,00
	TOTAL	178 355,75	229 572,50		TOTAL	178 355,75	229 572,50
	Resultados de Carteira de Títulos	0,00	0,00		Resultados Eventuais	(1 279,00)	0,00
	Resultados de Activos Imobiliários	(3 937,12)	172 506,54		Resultados antes de Imposto A o Rendimento	(47 377,75)	129 875,96
	Resultados de Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00		Resultados Líquidos do Período	(47 377,75)	129 875,96
	Resultados Correntes	(46 098,75)	129 875,96				

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



FUNDITUR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2018	2017
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	0	0
Outros rec. s/ unidades do Fundo	0	0
PAGAMENTOS		
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	0	0
Rendimentos pagos aos participantes	0	0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	0	0
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de ativos imobiliários	0	0
Rendimentos de activos imobiliários	56 550	62 700
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	0	0
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	62 700
PAGAMENTOS		
Aquisição de activos imobiliários	0	0
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.	0	0
Despesas correntes (FSE) de activos imob.	25 712	14 257
Comissões em activos imob.	0	0
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0	0
Outros pagamentos de activos imobiliários	0	14 257
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	30 838	48 443
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS		
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	0	0
Reembolso de títulos	0	0
PAGAMENTOS		
Subscrições de unidades de participação	0	0
Fluxo das operações da carteira de títulos	0	0
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS		
RECEBIMENTOS		
Juros e proventos similares recebidos	0	0
Outros recebimentos op a prazo e de divisas	0	0
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	0	0
Outros pagamentos op a prazo e de divisas	0	0
Fluxo das operações a prazo e de divisas	0	0
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	0	0
Empréstimos contraídos	0	0
Outros recebimentos correntes	0	0
PAGAMENTOS		
Empréstimos contraídos	0	0
Comissão de gestão	17 957	17 797
Comissão depósito	12 995	12 923
Juros devedores de depósitos bancários	0	0
Impostos e taxas	11 338	12 283
Outros pagamentos correntes	9 099	176
Fluxo das operações de gestão corrente	-51 390	-43 178
Saldo dos fluxos monetários do período	20 552	5 265
Disponibilidades no início do período	24 750	19 486
Disponibilidades no fim do período	4 198	24 750

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Dezembro 2018

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>	10
13 -	<i>Contas de Terceiros - Ativos</i>	13
14 -	<i>Acréscimos e Diferimentos - Ativos</i>	13
15 -	<i>Contas de Terceiros - Passivos</i>	13
16 -	<i>Acréscimos e Diferimentos – Passivos</i>	14
18 -	<i>Comissões</i>	14
19 -	<i>Fornecimentos e Serviços Externos</i>	14
20 -	<i>Outros Custos e Proveitos Correntes</i>	15
21 -	<i>Outras Divulgações Obrigatórias</i>	15
22 -	<i>Eventos Subsequentes</i>	16

NOTA INTRODUTÓRIA

A constituição do Funditur - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo), foi autorizada por deliberação da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), em 2 de Novembro de 2006, tendo iniciado a sua atividade em 21 de Dezembro de 2006. O termo do Fundo estava previsto para 21 de Dezembro de 2017, mas por deliberação da Assembleia de Participantes de 19 de Abril de 2017, o prazo do Fundo foi prorrogado por 2 anos, até 21 de Dezembro 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 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 POLITICAS CONTABILISTICAS

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 fielmente 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 2018, procedeu-se à reavaliação dos imóveis pela média simples das avaliações.

Em resultado das avaliações realizadas no final do exercício de 2018 o Fundo registou um ajustamento desfavorável de 14 725 Euros conforme divulgado na Nota 3.



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

d) Unidades de participação

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

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

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

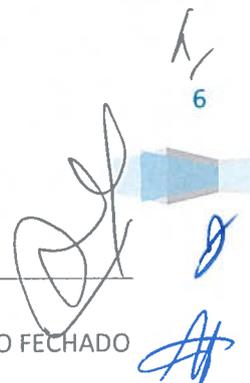
e) Taxa de supervisão

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

f) Distribuição de resultados

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

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



Handwritten signature and stamp. The stamp is a blue rectangular mark with the number '6' inside. There are also some handwritten marks and initials to the right of the stamp.

1- AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2018, o valor contabilístico dos ativos imobiliários e respetivas avaliações médias eram os seguintes:

IMÓVEIS	ÁREA (m2)	Valor do Imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia potencial
Terrenos Urbanizados Arrendados:				
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	522 786	522 786	0
Terreno Albufeira BU 3	6 200	220 044	220 044	0
Terreno Quarteira BU 9	5 950	200 463	200 463	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	191 838	191 838	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	201 135	201 135	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	274 095	274 095	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	231 432	231 432	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	241 567	241 567	0
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	459 611	459 611	0
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	262 121	262 121	0
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	779 743	779 743	0
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	449 999	449 999	0
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	94 230	94 230	0
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	60 159	60 159	0
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	116 945	116 945	0
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	231 596	231 596	0
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	948 752	948 752	0
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	1 684 910	1 684 910	0
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	235 977	235 977	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	90 549	90 549	0
Sub total		7 497 951	7 497 951	0
Terrenos Urbanizados não Arrendados:				
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	116 636	116 636	0
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	57 398	57 398	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	585 640	585 640	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	145 489	145 489	0
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	2 670 618	2 670 618	0
Terreno Albufeira BR 28	8 010	245 858	245 858	0
Terreno Albufeira BT 20	9 920	304 480	304 480	0
Terreno Albufeira BU 23	8 150	250 156	250 156	0
Terreno Quarteira BT 14	6 290	193 062	193 062	0
Terreno Quarteira BT 19	9 770	299 878	299 878	0
Terreno Quarteira BT 21	19 440	596 687	596 687	0
Sub total		5 465 900	5 465 900	0
TOTAL		12 963 851	12 963 851	0

7


2 - CAPITAL DO FUNDO

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

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

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

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2018 não foi deliberada pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora qualquer distribuição de rendimentos.

Os movimentos ocorridos no capital do Fundo durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017 foi o seguinte:

Descrição	2018						No fim 31.12.2018
	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição	Outros	Resultados	
	31.12.2017			de		de	
Valor base	12 480 490			Resultados			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>

Descrição	2017						No fim 31.12.2017
	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição	Outros	Resultados	
	31.12.2016			de		de	
Valor base	12 480 490			Resultados			12 480 490
Diferença em subs. resgates	-130 490						-130 490
Resultados acumulados	678 656				-152 531		526 125
Resultados do período	-152 531				152 531	129 876	129 876
	<u>12 876 125</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>129 876</u>	<u>13 006 001</u>
Nº Unidades de participação	<u>2 496 098</u>						<u>2 496 098</u>
Valor Unidade Participação	<u>5.1585</u>						<u>5.2105</u>

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, as unidades de participação do Fundo eram detidas por cinco participantes, sendo os seguintes detentores das unidades de participação:

Titular	2018		2017	
	Unidades de participação subscrita	% de Capital do Fundo	Unidades de participação subscrita	% de Capital do Fundo
Libertas - Investimentos Imobiliários, S.A.	2 484 098	99.52%	2 484 098	99.52%
Outros	12 000	0.48%	12 000	0.48%
	<u>2 496 098</u>	<u>100.00%</u>	<u>2 496 098</u>	<u>100.00%</u>

3 - INVENTÁRIOS DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Em 31 de Dezembro de 2018 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 * 2018
Terrenos Urbanizados Arrendados:								
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	07-12-2018	499 900	07-12-2018	545 672	445 906	76 880	10 364
Terreno Albufeira BU 3	6 200	07-12-2018	210 410	07-12-2018	229 679	192 446	27 598	4 356
Terreno Quarteira BU 9	5 950	07-12-2018	194 150	07-12-2018	206 776	184 451	16 012	1 312
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	07-12-2018	185 546	07-12-2018	198 130	193 934	-2 096	-88
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	07-12-2018	194 800	07-12-2018	207 471	185 281	15 854	1 340
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	07-12-2018	265 109	07-12-2018	283 080	277 266	-3 171	-5 895
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	07-12-2018	223 843	07-12-2018	239 020	219 705	11 727	-4 982
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	07-12-2018	233 960	07-12-2018	249 174	225 123	16 444	1 633
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	07-12-2018	439 490	07-12-2018	479 732	392 022	67 589	9 114
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	07-12-2018	253 870	07-12-2018	270 372	235 516	26 605	1 704
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	07-12-2018	745 610	07-12-2018	813 877	665 076	114 668	15 457
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	07-12-2018	435 248	07-12-2018	464 750	443 818	6 181	5 901
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	07-12-2018	91 140	07-12-2018	97 320	92 935	1 295	-2 030
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	07-12-2018	58 187	07-12-2018	62 130	59 333	825	-1 259
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	07-12-2018	113 109	07-12-2018	120 780	115 336	1 608	-2 495
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	07-12-2018	219 800	07-12-2018	243 393	176 183	55 414	304
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	07-12-2018	918 880	07-12-2018	978 623	852 459	96 292	6 298
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	07-12-2018	1 631 860	07-12-2018	1 737 960	1 513 902	171 008	11 115
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	07-12-2018	223 960	07-12-2018	247 993	179 513	56 464	373
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	07-12-2018	87 578	07-12-2018	93 520	91 537	-988	-1 949
Subtotal			7 226 450		7 769 452	6 741 742	756 209	50 575
Terrenos Urbanizados não Arrendados:								
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	07-12-2018	112 812	07-12-2018	120 460	117 800	-1 164	-2 486
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	07-12-2018	55 515	07-12-2018	59 280	58 382	-985	-1 248
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	07-12-2018	566 439	07-12-2018	604 840	591 567	-5 927	-12 590
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	07-12-2018	140 718	07-12-2018	150 260	147 170	-1 681	-3 139
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	07-12-2018	2 635 686	07-12-2018	2 705 550	2 362 123	308 495	24 232
Terreno Albufeira BR 28	8 010	07-12-2018	237 796	07-12-2018	253 920	248 628	-2 770	-5 308
Terreno Albufeira BT 20	9 920	07-12-2018	294 499	07-12-2018	314 460	307 914	-3 434	-6 530
Terreno Albufeira BU 23	8 150	07-12-2018	241 952	07-12-2018	258 360	252 974	-2 818	-5 356
Terreno Quarteira BT 14	6 290	07-12-2018	186 734	07-12-2018	199 390	194 991	-1 929	-4 162
Terreno Quarteira BT 19	9 770	07-12-2018	290 046	07-12-2018	309 710	302 871	-2 993	-6 428
Terreno Quarteira BT 21	19 440	07-12-2018	577 123	07-12-2018	616 250	602 642	-5 956	-12 837
Subtotal			5 339 320		5 592 480	5 187 062	278 838	-35 850
TOTAL			12 565 770		13 361 932	11 928 804	1 035 047	14 725

* Valias registadas de acordo com as reavaliações realizadas em 2018

a) 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.

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 2018 e 2017 foi o seguinte:

Descrição	2018			Saldo final 31.12.2018
	Saldo inicial 31.12.2017	Aumentos	Reduções	
Depósitos à Ordem	24 750			4 198
	<u>24 750</u>			<u>4 198</u>
Descrição	2017			Saldo final 31.12.2017
	Saldo inicial 31.12.2016	Aumentos	Reduções	
Depósitos à Ordem	19 486			24 750
	<u>19 486</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>24 750</u>

12 - IMPOSTOS E TAXAS

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

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

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

Determinação do lucro tributável

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

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

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

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impostos sobre o rendimento:		
Rendimentos prediais	0	0
Rendimentos de capitais	0	0
Outros	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Impostos indirectos:		
IVA	0	0
Imposto selo	6 497	6 445
	<u>6 497</u>	<u>6 445</u>
Outros impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	1 003	1 086
	<u>1 003</u>	<u>1 086</u>
Total de impostos e taxas	<u>7 500</u>	<u>7 531</u>

13 - CONTAS DE TERCEIROS - ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2018 e 2017, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Devedores		
Devedores por Rendas Vendidas	4 350	8 700
Outras Contas de Devedores	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4 350</u>	<u>8 700</u>

O valor indicado na rubrica acima referida inclui:

- Saldo da entidade SAHAP Lda, no valor de 4 350 Euros corresponde à renda relativa ao período de Fevereiro 2019. Esta renda foi paga em Janeiro de 2019.

14 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2018 e 2017, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acréscimos de proveitos:		
Rendas (Nota 20)	0	0
Outros acréscimos e diferimentos	<u>11 357</u>	<u>11 357</u>
	<u>11 357</u>	<u>11 357</u>

O valor de 11.357 Euros, em 2018 e 2017, refere-se a uma garantia prestada à Câmara Municipal de Albufeira relativa a obras de infraestruturas realizadas pelo Fundo.

15 - CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVOS

Em 31 de Dezembro 2018 e 2017, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Credores por fornecimento de serviços externos	4 914	0
Outros Credores	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4 914</u>	<u>0</u>
	<u>4 914</u>	<u>0</u>

16 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acréscimos de custos:		
Comissões e outros encargos a liquidar	5 473	5 477
Custos a pagar de activos imobiliários	4 424	1 588
Outros acréscimos	<u>1 622</u>	<u>1 615</u>
	<u>11 518</u>	<u>8 681</u>
Receitas com proveitos diferidos:		
Rendas de activos imobiliários	8 700	8 700
	<u>8 700</u>	<u>8 700</u>
	<u>20 218</u>	<u>17 381</u>

18 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	17 952	17 812
Comissão de depósito	13 009	12 907
Taxa de supervisão	3 700	4 381
Outras comissões	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>34 662</u>	<u>35 099</u>

19 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de Dezembro 2018 e 2017, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Electricidade	45	0
Conservação	25 667	0
Auditoria	3 911	3 911
Avaliação de Activos	7 749	6 519
Consultoria	3 813	0
Contencioso e notariado	15	0
Outros	<u>212</u>	<u>176</u>
	<u>41 413</u>	<u>10 606</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2018 ascendem a 3 180 Euros acrescido de IVA à taxa em vigor.

20 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveitos e ganhos correntes:		
Rendimentos de Ativos Imobiliários	<u>52 200</u>	<u>52 200</u>
	<u>52 200</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>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Remuneração dos órgãos sociais	48 978	48 958
Remuneração variável dos órgãos sociais	0	0
Remuneração do pessoal	22 161	20 790
Remuneração variável do pessoal	0	0
Gratificações de Balanço	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>71 339</u>	<u>69 748</u>

Em 31 de Dezembro 2018 e 2017, 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:

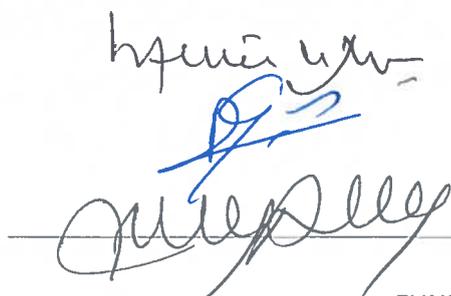
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	<u>47 510</u>	<u>47 510</u>
	<u>47 510</u>	<u>47 510</u>

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 1.467,89 euros.

Durante o exercício de 2018 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

22 - EVENTOS SUBSEQUENTES

O FUNDITUR foi constituído por um prazo determinado, sendo que, de acordo com a deliberação da Assembleia de Participantes de 19 de abril de 2017, a atual duração do fundo vigora até 21 de dezembro de 2019. A Entidade Gestora irá convocar, durante o 1º semestre de 2019, a Assembleia de Participantes do Fundo por forma a propor a prorrogação da duração do mesmo, pelo que a continuidade da sua atividade está dependente da deliberação favorável dos Participantes do FUNDITUR.

O Conselho de Administração**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 2018 (que evidencia um total de 12 983 756 euros e um total de capital do fundo de 12 958 623 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 47 378 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 2018, 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.

Incerteza material relacionada com a continuidade

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e na nota 22 do Anexo às Demonstrações Financeiras, o Fundo foi constituído em 21 de dezembro de 2006, por um prazo determinado, sendo que, por deliberação da Assembleia de Participantes, a última das quais em 19 de abril de 2017, a duração do Fundo foi prorrogada por um período adicional de dois anos até 21 de dezembro de 2019. Neste contexto, a continuidade do Fundo está dependente de deliberação favorável dos participantes. Conforme divulgado no Relatório de Gestão, é intenção da Entidade Gestora propor aos participantes a prorrogação do prazo do Fundo. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

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	
Os ativos imobiliários correspondem a cerca de 99,9% 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 2 avaliações consideradas.
2. Reconhecimento do rédito	
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.
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
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) 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 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 11 de abril de 2019;
- (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.

Lisboa, 11 de abril de 2019



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