

2023  
ANO DO EXERCÍCIO

# RELATÓRIO E CONTAS

**FUNDITUR**  
FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO FECHADO



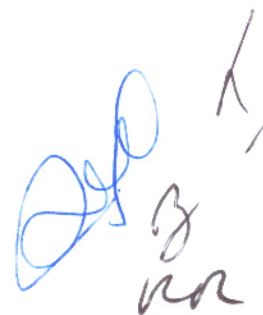
## FUNDITUR – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2023

Senhores Participantes,

No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas do FUNDITUR – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, respeitante ao exercício de 2023, para vossa apreciação.

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



## Índice

1. ENQUADRAMENTO .....	3
2. PANORAMA DO SETOR IMOBILIÁRIO, FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E SIC's EM PORTUGAL EM 2023....	5
3. ACTIVIDADE DO FUNDITUR .....	9
4. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO .....	11
5. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2024 .....	11
6. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES .....	11
7. SUSTENTABILIDADE.....	12



## 1. ENQUADRAMENTO

### Enquadramento Económico Global em 2023: Desafios, Tendências e Oportunidades

O ano de 2023 ficou marcado por uma notória desaceleração no crescimento económico mundial, com o PIB global a aumentar menos de 3%. Este cenário foi agravado pela persistente inflação em diversas economias, impulsionada por fatores como a guerra na Ucrânia e a crescente tensão no médio oriente com as consequentes dificuldades nas cadeias de abastecimento. A resposta dos bancos centrais a esta situação foi o aumento das taxas de juro, uma medida adotada para conter a inflação, com o consequente impacto no crescimento económico.

No âmbito dos desafios e oportunidades, a guerra em curso na Ucrânia emergiu como um fator significativo, exercendo impactos negativos no comércio, energia e segurança alimentar. A mudança climática continuou a ser um desafio crescente, exigindo uma resposta global urgente. Por outro lado, a transformação digital ofereceu oportunidades para aumentar a produtividade e impulsionar o crescimento económico.

Ao analisar por região, a América Latina enfrentou um cenário de crescimento económico lento, com inflação elevada e instabilidade política em alguns países. Na Europa, a guerra na Ucrânia teve um impacto significativo, refletindo-se no aumento da inflação e na desaceleração do crescimento. Nos Estados Unidos, a economia cresceu a um ritmo moderado, com a Reserva Federal a aumentar as taxas de juro para combater a inflação. Já na China, a desaceleração económica em 2023 foi atribuída à política de "covid zero" e à crise no mercado imobiliário.

Em síntese, 2023 revelou-se um grande desafio económico, marcado pela desaceleração do crescimento, inflação persistente e riscos geopolíticos, ao mesmo tempo oferecendo oportunidades por meio da transformação digital. O contexto regional amplificou essas tendências, destacando a necessidade de abordagens coordenadas e políticas eficazes para enfrentar os desafios presentes e construir um futuro económico mais resiliente e sustentável. No entanto, é crucial atentarmos para os perigos de uma situação de guerra na Europa que

poderá, eventualmente, agudizar-se, generalizando-se a regiões ainda não contaminadas. Este fator adiciona uma camada de complexidade aos desafios económicos, exigindo uma resposta global e colaborativa para preservar a estabilidade e promover a prosperidade.

#### Quanto ao cenário Económico Português em 2023: Dívida em Queda e Crescimento Sólido

O Banco de Portugal divulgou uma redução significativa na dívida pública portuguesa em 2023, atingindo os 98,7% do PIB, o que representa a primeira vez, desde 2009, que a dívida se situa abaixo dos 100% do Produto Interno Bruto. Esta diminuição, no valor de 9,4 mil milhões de euros, configura a segunda redução em termos absolutos em democracia.

As Pequenas e Médias Empresas (PME) continuam a ser reconhecidas como o motor da economia nacional, gerando empregos, impulsionando a inovação e estimulando a competitividade económica. Num período em que se confirma um crescimento económico, é vital manter investimentos moderados e sustentáveis.

Os indicadores económicos revelam uma economia portuguesa resiliente e surpreendentemente positiva, com um crescimento de 2,2% no último trimestre de 2023. Esta evolução, embora apresente sinais de desaceleração, continua a oferecer perspectivas otimistas às empresas nacionais. Segundo o Instituto Nacional de Estatísticas, o Produto Interno Bruto aumentou 2,3% ao longo do ano de 2023, após o expressivo aumento de 6,8% em 2022.

O crescimento económico de 2023 superou as previsões governamentais, que apontavam para 2,2% no Orçamento do Estado para 2024. Portugal mantém um ritmo de crescimento superior à média da Zona Euro, e as projeções indicam que essa tendência positiva deverá continuar nos próximos trimestres, proporcionando maior confiança para investimentos em 2024.

A confiança dos consumidores, medida pelo indicador de confiança, registou uma recuperação significativa em dezembro e janeiro, indicando uma melhoria no sentimento da população e, por conseguinte, um impacto positivo no consumo. Do lado empresarial, o indicador de clima económico, que mede a confiança dos empresários portugueses, também melhorou nos últimos três meses, sinalizando

uma recuperação estável na atividade económica. Este aumento de confiança deverá impulsionar gradualmente o investimento empresarial, desde que seja acompanhado por capitalização e financiamento adequados.

Embora se observe uma desaceleração do investimento, a economia portuguesa, ao evitar uma recessão no último trimestre de 2023, apresenta-se sólida e em recuperação. Os resultados anuais positivos podem potencialmente impulsionar o desempenho económico em 2024, embora a concretização destas perspetivas possa depender de variáveis como a formação de um novo governo após as eleições antecipadas de março de 2024.

---

## 2. PANORAMA DO SETOR IMOBILIÁRIO, FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E SIC'S EM PORTUGAL EM 2023

Tendo por base informação recolhida, na Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), na Associação dos Fundos de Investimento Imobiliário (AFII), no Banco de Portugal (BdP) e na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), o setor imobiliário em Portugal testemunhou dinâmicas marcantes ao longo de 2023, refletindo-se em números robustos e eventos relevantes que moldaram o cenário nacional.

Ao longo do ano, o mercado imobiliário português testemunhou um notável aumento nos preços das casas, com um aumento médio de 13,2%. Esse fenómeno foi particularmente pronunciado nas áreas metropolitanas de Lisboa, onde os preços subiram 15,9%, e no Porto, com um crescimento de 14,3%. Este aumento substancial reflete uma dinâmica de procura contínua e valorização das propriedades residenciais em localizações estratégicas.

Paralelamente ao aumento dos preços, o número de transações imobiliárias registou um crescimento expressivo de 10,4% em comparação com o ano anterior. Essa ascensão nas transações indica uma persistente dinâmica de procura no mercado, sugerindo um interesse robusto por parte dos compradores e investidores no setor imobiliário português.

Apesar da procura contínua, a oferta de imóveis para venda enfrentou uma diminuição significativa, reduzindo-se em 12,5% ao longo do ano. Este declínio na oferta pode resultar em desafios adicionais para potenciais compradores,

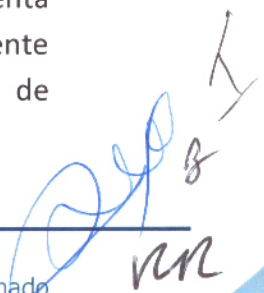
podendo gerar uma maior competição por propriedades disponíveis e, conseqüentemente, com impacto nos preços.

Um desafio adicional se apresentou com a diminuição de 7,8% no número de novas licenças de construção de habitação. Este declínio sugere possíveis implicações na oferta futura, indicando que a capacidade do setor imobiliário para atender à procura crescente pode ser limitada nos próximos anos. A redução nas licenças pode estar associada a diversos fatores, como regulamentações mais rigorosas, desafios logísticos ou variações nas condições económicas.

Em síntese, o setor imobiliário português em 2023 apresentou uma combinação de dinamismo e desafios. O aumento nos preços e transações reflete um mercado robusto, enquanto a diminuição na oferta e licenciamento sugere a necessidade de abordagens estratégicas para equilibrar a procura crescente. Essas tendências exigirão uma análise cuidadosa por parte dos intervenientes do setor e potenciais investidores, à medida que buscam compreender e navegar nas oportunidades e desafios emergentes no mercado imobiliário português. Vale ressaltar que, dentro desse contexto, o segmento de qualidade tende a manifestar maior solidez e resiliência em comparação com os segmentos mais vocacionados para uma resposta às classes médias baixas. Essa distinção destaca a importância de estratégias diferenciadas para enfrentar os diversos desafios no cenário imobiliário, promovendo uma abordagem mais adaptável e sustentável para todas as partes envolvidas.

Relativamente aos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), segundo dados preliminares da Associação dos Fundos de Investimento Imobiliário (AFII), o património líquido dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) em Portugal atingiu os 13.400 milhões de euros em dezembro de 2023. Este valor representa um significativo aumento de 21,8% em comparação com o mesmo período do ano anterior, refletindo a robustez e crescimento deste segmento no mercado financeiro português.

No que diz respeito às captações, os FIIs em Portugal registaram um volume total de 1.400 milhões de euros ao longo do ano de 2023. Este montante representa um notável acréscimo de 26,5% em relação a 2022, indicando um crescente interesse e confiança por parte dos investidores neste tipo de veículo de investimento imobiliário.



Quanto à rentabilidade média dos FIIs no decorrer do ano passado, alcançou os 7,0%, revelando uma performance sólida e atrativa para os investidores. Este indicador demonstra a capacidade dos FIIs em proporcionar retornos consistentes e competitivos no panorama financeiro português, consolidando a sua posição como uma opção relevante no âmbito do investimento imobiliário.

No que às SIC's (ex-SICAFI's) diz respeito, ao finalizar o ano de 2023, as Sociedades de Investimento de Capital Fixo (SICs) ex-SICAFIS em Portugal registaram indicadores financeiros notáveis, evidenciando um cenário de prosperidade e atratividade para os investidores.

O património líquido destas SICs atingiu os 6.500 milhões de euros em dezembro de 2023, revelando um aumento significativo de 14,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esta evolução positiva reflete a confiança dos investidores e a robustez destas entidades no mercado financeiro português.

As captações das SICs ex-SICAFIS totalizaram 750 milhões de euros em 2023, representando um crescimento expressivo de 18,2% face a 2022. Este incremento nas captações sugere um crescente interesse por parte dos investidores em participar neste segmento específico do mercado financeiro.

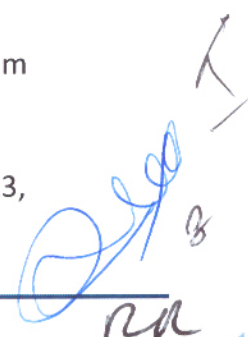
A rentabilidade média destas SICs em 2023 foi de 6,0%, consolidando a atratividade destas entidades enquanto opção de investimento com retornos sólidos e consistentes.

Por sector o desempenho das SICs ex-SICAFIS varia de acordo com os setores de investimento, proporcionando uma análise detalhada das tendências observadas ao longo do ano.

No Setor Imobiliário as SICs ex-SICAFIS com investimento no setor imobiliário, apresentaram a melhor rentabilidade em 2023, com uma média de 7,5%. Este setor revelou-se particularmente vantajoso, beneficiando do dinamismo do mercado imobiliário nacional.

No Setor Turístico, exibiram uma rentabilidade média de 6,5%, demonstrando um desempenho sólido neste segmento específico da economia.

Nos restantes sectores mantiveram uma rentabilidade média de 5,5% em 2023, contribuindo para a diversificação e equilíbrio nas carteiras de investidores.





Em conclusão o ano de 2023 testemunhou o sucesso das SICs ex-SICAFIS, marcado pelo crescimento substancial do património líquido, captações e rentabilidade. O setor imobiliário destacou-se como líder em rentabilidade, sublinhando a importância de estratégias de investimento diversificadas. As SIC's emergem como uma opção de investimento atrativa para aqueles que procuram diversificar os seus portefólios e investir em ativos reais. Com um desempenho sólido e oportunidades de crescimento, estas sociedades continuam a ser um elemento relevante no panorama financeiro português.

O ano de 2023 revelou-se pois marcante para o setor imobiliário português com a implementação de mudanças significativas e a criação de oportunidades estratégicas, das quais destacamos:

- Entrada em vigor do novo regime jurídico do arrendamento urbano:

A partir de 2023, entrou em vigor um novo regime jurídico do arrendamento urbano, promovendo alterações substanciais no mercado de arrendamento. Destacam-se medidas como a limitação da atualização das rendas e a implementação de um novo regime de contratos de arrendamento de longa duração. Estas mudanças visam equilibrar as relações entre senhorios e inquilinos, proporcionando uma maior estabilidade e previsibilidade no setor habitacional.

- Aprovação do programa "Porta 65":

Foi aprovado o programa "Porta 65", uma iniciativa com o objetivo claro de impulsionar a oferta de habitação acessível em Portugal. Este programa ambicioso estabelece metas concretas, prevendo a construção de 65 mil novas habitações até 2026. Ao centrar-se na acessibilidade, o "Porta 65" visa enfrentar o desafio crescente da habitação a preços acessíveis, beneficiando diretamente as famílias em busca de moradias sustentáveis.

Em conclusão podemos afirmar que os próximos anos nos apresentam grandes desafios e conseqüentemente grandes oportunidades:

- Acessibilidade da Habitação:

A acessibilidade da habitação surge como um desafio crucial no setor imobiliário em Portugal. O aumento significativo nos preços das casas nos últimos anos tem

tornado a aquisição de uma residência cada vez mais difícil para muitas famílias, apontando para a necessidade de políticas que promovam a acessibilidade habitacional.

- Falta de Oferta:

A escassez de imóveis disponíveis para venda representa outro desafio premente no setor imobiliário português. A oferta de imóveis reduziu-se em 12,5% em 2023, em comparação com o ano anterior, intensificando a competição entre potenciais compradores e pressionando os preços para níveis mais elevados.

- Investimento em FII's:

O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário emerge como uma oportunidade estratégica para aqueles que procuram participar no mercado imobiliário. Os FII's oferecem a flexibilidade de investir em diversos tipos de ativos, desde edifícios de escritórios a centros comerciais e habitação, proporcionando uma diversificação valiosa para os investidores.

O panorama do setor imobiliário em Portugal em 2023 revelou uma interligação entre mudanças regulatórias, programas de incentivo e desafios persistentes. A busca por soluções inovadoras e sustentáveis permanece vital para garantir um mercado imobiliário acessível, dinâmico e equitativo para todos os intervenientes.

### 3. ACTIVIDADE DO FUNDITUR

O Funditur - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, iniciou a sua atividade em 2006, sendo gerido pela Libertas – SGFII, desde 1 de junho de 2013.

O objetivo do Funditur é a urbanização dos terrenos que possui na Praia dos Tomates, no Município de Albufeira.

O Fundo apresenta atualmente os seguintes ativos:

Descrição	Matriz	Código	AVI	Código	AVII	Média
Armazém	BU - 21 ou BU 35	PAI/2014/0051	212 504 €	PAI/2005/002	218 000 €	215 252 €
Armazém	BU - 32	PAI/2014/0051	216 521 €	PAI/2005/002	214 000 €	215 261 €
Casa da Eira	BV - 3	PAI/2014/0051	2 578 300 €	PAI/2005/002	2 700 000 €	2 639 150 €
Hotel das Laranjeiras	BT - 24	PAI/2014/0051	795 880 €	PAI/2005/002	780 500 €	788 190 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 1	PAI/2014/0051	533 600 €	PAI/2005/002	523 000 €	528 300 €

Descrição	Matriz	Código	AVI	Código	AVII	Média
Hotel das Laranjeiras	BU - 2	PAI/2014/0051	469 120 €	PAI/2005/002	460 000 €	464 560 €
Hotel das Laranjeiras	BU - 3	PAI/2014/0051	224 600 €	PAI/2005/002	220 000 €	222 300 €
Hotel Meia Encosta	BU - 9	PAI/2014/0051	194 580 €	PAI/2005/002	195 200 €	194 890 €
Hotel Meia Encosta	BU - 5	PAI/2014/0051	195 240 €	PAI/2005/002	195 900 €	195 570 €
Hotel Meia Encosta	BU - 7	PAI/2014/0051	234 480 €	PAI/2005/002	235 300 €	234 890 €
Hotel Meia Encosta	BU - 6	PAI/2014/0051	254 430 €	PAI/2005/002	255 300 €	254 865 €
Hotel Meia Encosta	BU - 25	PAI/2014/0051	920 920 €	PAI/2005/002	924 000 €	922 460 €
Hotel Meia Encosta	BU - 31	PAI/2014/0051	1 635 490 €	PAI/2005/002	1 641 000 €	1 638 245 €
Abufeira	BU - 10	PAI/2014/0051	126 144 €	PAI/2005/002	113 300 €	119 722 €
Abufeira	BU - 10	PAI/2014/0051	313 979 €	PAI/2005/002	282 000 €	297 990 €
Abufeira	BU - 12	PAI/2014/0051	92 161 €	PAI/2005/002	82 800 €	87 481 €
Abufeira	BU - 14	PAI/2014/0051	58 839 €	PAI/2005/002	52 800 €	55 820 €
Abufeira	BU - 15	PAI/2014/0051	114 376 €	PAI/2005/002	102 700 €	108 538 €
Abufeira	BR - 28	PAI/2014/0051	253 116 €	PAI/2005/002	216 000 €	234 558 €
Abufeira	BT - 20	PAI/2014/0051	313 472 €	PAI/2005/002	267 500 €	290 486 €
Abufeira	BU - 23	PAI/2014/0051	257 540 €	PAI/2005/002	219 800 €	238 670 €
Abufeira	BT - 14	PAI/2014/0051	198 764 €	PAI/2005/002	169 600 €	184 182 €
Abufeira	BT - 19	PAI/2014/0051	308 732 €	PAI/2005/002	263 400 €	286 066 €
Abufeira	BT - 21	PAI/2014/0051	614 304 €	PAI/2005/002	524 200 €	569 252 €
Abufeira	BU - 11	PAI/2014/0051	195 730 €	PAI/2005/002	168 500 €	182 115 €
Abufeira	BU - 13	PAI/2014/0051	88 559 €	PAI/2005/002	79 500 €	84 030 €
Abufeira	BT - 26	PAI/2014/0051	120 080 €	PAI/2005/002	102 500 €	111 290 €
Abufeira	BT - 09	PAI/2014/0051	59 092 €	PAI/2005/002	50 400 €	54 746 €
Abufeira	BV - 14	PAI/2014/0051	149 784 €	PAI/2005/002	127 800 €	138 792 €
Abufeira	BV - 16	PAI/2014/0051	602 928 €	PAI/2005/002	514 500 €	558 714 €
Abufeira	BU - 20	PAI/2014/0051	282 188 €	PAI/2005/002	240 800 €	261 494 €
Abufeira	BU - 19	PAI/2014/0051	238 264 €	PAI/2005/002	203 300 €	220 782 €

Dados Históricos:

Ano	VLCF	Nº Up's em Circulação	Valor Up's	Rentabilidade
2021	13 868 683	2 496 098	5,5561	14,99%
2022	14 049 917	2 496 098	5,6288	1,3%
2023	12 669 031	2 496 098	5,0755	-9,8%

(valores em euros )

	2021	2022	2023
<b>Proveitos</b>	1 860 171	357 356	92 178
<b>Custos</b>	51 882	176 121	1 473 064
<b>Resultados Líquidos</b>	1 808 288	181 234	-1 380 886

(valores em euros )

O resultado do exercício foi negativo em -1 380 886 euros.

O capital do Funditur é de 12 669 031,55 euros, não tendo havido qualquer alteração em relação ao número de UP's, que são 2.496.098 unidades.

Salienta-se que o prazo de duração do Fundo é 21 de dezembro de 2025.

#### 4. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2023, o Resultado Líquido, conforme já referido, foi negativo em -1 380 886 euros, por força das avaliações efetuadas aos seus activos.

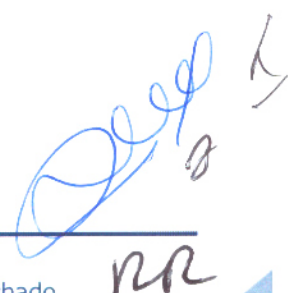
O Conselho de Administração da sociedade gestora propõe que o resultado seja transferido para a conta de Resultados Transitados.

#### 5. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2024

No ano de 2024, o Fundo irá continuar a investir no desenvolvimento de atividades com vista à valorização dos seus ativos, nunca perdendo de vista o desenvolvimento turístico-agrícola.

#### 6. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2023 e a presente data, não ocorreram factos relevantes com influência nas contas do exercício.



RR

## 7. SUSTENTABILIDADE

Este Fundo não se enquadra no âmbito do n.º 1 do artigo 8.º, nem dos n.os 1, 2 e 3 do artigo 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros, e os investimentos subjacentes a este Fundo não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Lisboa, 06 de março de 2024

O Conselho de Administração



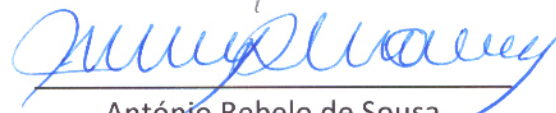
---

Fernando Valente de Almeida



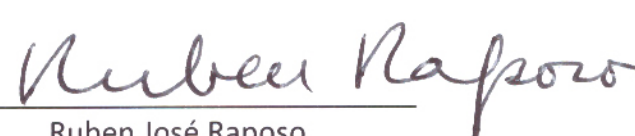
---

Pascoal Gonçalves



---

António Rebelo de Sousa



---

Ruben José Raposo

Dezembro 2023

FUNDITUR – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

 **Libertas**

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

Demonstrações Financeiras

*Dez 23*  
*rr*

*H*

**LIBERTAS - SGOIC, SA**  
 Av. da Liberdade, 129-615 - Lisboa  
 Matr. C. Conserv. Reg. Com. de Lisboa  
 Capital Social 600.000,00 Euros  
 N.º Contribuinte: 508 356 790

**FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

BALANÇO														
(valores em EUROS)														
		ACTIVO							PASSIVO					Data:
		2.023							2.022					31/12/2023
CODIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/AF	mv/vad	Líquido	Líquido	Líquido	CODIGO	DESIGNAÇÃO	2.023	2.022			
<b>ACTIVOS IMOBILIARIOS</b>														
31	Terrenos	11 928 803.85	905 007.61	235 152.25	12 598 659.21	14 013 232.70	0.00	61	CAPITAL DO FUNDO	12 480 490.00	12 480 490.00			
32	Construções	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		Unidades de Participação	(130 490.00)	(130 490.00)			
34	Adiantamentos por compra de imóv.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	62	Varições Patrimoniais	1 699 917.48	1 518 683.07			
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIARIOS	11 928 803.85	905 007.61	235 152.25	12 598 659.21	14 013 232.70	0.00	65	Resultados Transmidos	0.00	0.00			
<b>CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES</b>									Resultados Distribuidos	0.00	0.00			
22	Participações sociedades imobili	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	(1 380 885.93)	181 234.41			
24	Unidades de Participação	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	12 669 031.55	14 049 917.48			
	TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTEC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00	0.00			
412	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>	8 920.00	0.00	0.00	8 920.00	7 220.00	0.00	48	Provisões Acumuladas	0.00	0.00			
413	Devedores por Rend. Vencidas	3 990.69	0.00	0.00	3 990.69	85.66	0.00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0.00	0.00			
	Outras Contas de Devedores	12 910.69	0.00	0.00	12 910.69	7 305.66	0.00			0.00	0.00			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	12 910.69	0.00	0.00	12 910.69	7 390.66	0.00			0.00	0.00			
12	<b>DISPONIBILIDADES</b>	65 939.85	0.00	0.00	65 939.85	42 439.89	0.00	422	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>	0.00	0.00			
13	Depósitos a ordem	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	423	Rendimentos a Pagar a Participantes	0.00	0.00			
	Depósitos a prazo e com pré-aviso	65 939.85	0.00	0.00	65 939.85	42 439.89	0.00	424 + + + 429	Comissões e outros encargos a Pagar	0.00	0.00			
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	65 939.85	0.00	0.00	65 939.85	42 439.89	0.00	432	Outras Contas de Credores	2 760.00	3 072.50			
								44	Emprestimos Não Titulados	0.00	0.00			
									Adiantamentos por venda de Inovéis	0.00	0.00			
									TOTAL DOS VALORES A PAGAR	2 760.00	3 072.50			
51	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>	8 747.12	13 045.19			
52	Acréscimos de Provisões	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	56	Acréscimos de Custos	8 328.00	8 300.00			
58	Despesas com Custo diferido	11 356.92	0.00	0.00	11 356.92	11 356.92	0.00	58	Recetas com Proventos Diferidos	0.00	0.00			
59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0.00	0.00			
	Contas Transiórias Activas	11 356.92	0.00	0.00	11 356.92	11 356.92	0.00		Contas Transiórias Passivas	17 075.12	21 345.19			
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFER. ACTIVAS	11 356.92	0.00	0.00	11 356.92	11 356.92	0.00		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	19 823.12	24 417.69			
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		12 019 011.31	905 007.61	235 152.25	12 688 866.67	14 074 335.17	0.00	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		12 688 866.67	14 074 335.17			
Total do Número de Unidades de Participação:					2 496 098	2 496 098	0.00	<b>TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO</b>		5 075.5	5 628.8			

Conselho de Administração

*Presidente do Conselho de Administração*  
*Presidente do Conselho de Administração*  
*Presidente do Conselho de Administração*

*Muben Ribeiro*

O Contabilista Certificado

*(Assinatura)*

**LIBERTAS - SGOIC, SA**  
 Av. da Liberdade, 129/681 - Lisboa  
 Matriz Company Reg. Com. de Lisboa  
 Capital Social 600 000 Euros  
 N.º Contribuinte 508 536 790

**FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS			Data		
		CUSTOS E PERDAS			31/12/2023		
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2.023	2.022	CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS DESIGNAÇÃO	2.023	2.022
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>							
711 + 718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS						
719	De operações correntes	0,00	0,00				
	De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00				
723	COMISSÕES						
	Em Activos Imobiliários	0,00	0,00				
724 + 728	Outras, de Operações Correntes	37 334,21	37 453,35	811 + 818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	0,00	0,00
729	De operações extrapatrimoniais	0,00	0,00		Outros, de Operações Correntes		
				822...825	RENDIMENTO DE TÍTULOS	0,00	0,00
					Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.		
732	PERDAS OPER. FINANCEIRAS de ACT. IMOB.						
733	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	833	GANHOS OPER. FINANCEIRAS e VAL. IMOB.	0,00	278 355,75
731 + 738	Em Activos Imobiliários	1 414 573,49	1 110 333,55	839	Em Activos Imobiliários	0,00	0,00
739	Outras, em Operações Correntes	0,00	0,00		Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
	Em operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	852	REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	0,00	0,00
					Provisões para encargos		
7411+7421	IMPOSTOS			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIAR	80 468,00	79 000,00
7412+7422	Impostos sobre o Rendimento	0,00	0,00	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,00
7418+7428	Impostos Indirectos	8 237,92	8 312,53				
	Outros Impostos	1 719,15	4 863,22		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	80 468,00	357 355,75
752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO						
	Provisões para Encargos	0,00	0,00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	10 694,21	15 158,69				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	0,00	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1 472 558,98	176 121,34	883	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
				884...888	Ganhos de exercícios anteriores	11 709,60	0,00
					Outros ganhos eventuais	0,00	0,00
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	11 709,60	0,00
782	Valores Incobráveis	0,00	0,00				
783	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00				
784...788	Perdas de exercícios anteriores	300,00	0,00				
	Outras Perdas Eventuais	204,55	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	504,55	0,00				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0,00	181 234,41	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	1 380 885,93	0,00
	TOTAL	1 473 063,53	357 355,75		TOTAL	1 473 063,53	357 355,75
	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00		Resultados Eventuais	11 205,05	0,00
	Resultados de Activos Imobiliários	(1 344 795,70)	231 863,51		Resultados antes de Impostos e o Rendimento	(1 380 885,93)	181 234,41
	Resultados de Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00		Resultados Liquidados do Período	(1 380 885,93)	181 234,41
	Resultados Correntes	(1 392 090,98)	181 234,41				

O Conselho de Administração

*Luís Pereira*  
*Luís Pereira*  
*Rubén Ratores*

O Contabilista Certificado

*[Assinatura]*



LIBERTAS - SGOIC, SA  
 Av. Liberdade 129 6B - Lisboa  
 Matric. Conserv. Reg. Com. de Lisboa  
 Capital Social 600.000 Euros  
 N.º Contribuinte 502 857 609

FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2023	2022
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
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
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
RECEBIMENTOS		
Alienação de ativos imobiliários	0	0
Rendimentos de activos imobiliários	90 962	92 544
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	0	0
Outros recebimentos de activos imobiliários	1 462	1 469
PAGAMENTOS		
Aquisição de activos imobiliários	0	0
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.	0	0
Despesas correntes (FSF) de activos imob.	10 477	9 734
Comissões em activos imob.	0	0
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0	0
Outros pagamentos de activos imobiliários	0	9 734
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>	<b>81 947</b>	<b>84 279</b>
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	0	0
Empréstimos contraídos	0	0
Outros recebimentos correntes	0	0
PAGAMENTOS		
Empréstimos contraídos	0	0
Comissão de gestão	19 288	19 181
Comissão depósito	14 061	13 598
Juros devedores de depósitos bancários	0	0
Impostos e taxas	28 187	29 117
Outros pagamentos correntes	8 622	2 704
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<b>-70 157</b>	<b>-64 600</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
RECEBIMENTOS		
Ganhos extraordinários	0	0
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	11 710	0
Outros recebimentos de operações eventuais	0	0
PAGAMENTOS		
Perdas extraordinárias	0	0
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0	0
Outros pagamentos de operações eventuais	0	0
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<b>11 710</b>	<b>0</b>
Saldo dos fluxos monetários do período	23 500	19 679
Disponibilidades no início do período	42 440	22 760
Disponibilidades no fim do período	65 940	42 440

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

*Libertas*  
*Américo*  
*Núben Raposo*

*[Assinatura]*

Dezembro 2023

FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

 Libertas

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

Anexo às Demonstrações Financeiras


  
RR



## Índice

<i>NOTA INTRODUTÓRIA</i> .....	4
<i>BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS</i> .....	4
1- <i>AVALIAÇÕES</i> .....	8
2- <i>CAPITAL DO FUNDO</i> .....	9
3- <i>INVENTÁRIOS DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS</i> .....	10
7- <i>DISPONIBILIDADES</i> .....	11
12- <i>IMPOSTOS E TAXAS</i> .....	11
13- <i>CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO</i> .....	14
14- <i>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO</i> .....	14
15- <i>CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS</i> .....	14
16- <i>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS</i> .....	15
18- <i>COMISSÕES</i> .....	15
19- <i>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</i> .....	15
20- <i>RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</i> .....	16
21- <i>OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS</i> .....	16
22- <i>EVENTOS SUBSEQUENTES</i> .....	17

3

Handwritten signature in blue ink, a blue rectangular stamp, and the number '3'.

## **NOTA INTRODUTÓRIA**

A constituição do Funditur - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo), foi autorizada por deliberação da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), em 2 de Novembro de 2006, tendo iniciado a sua atividade em 21 de Dezembro de 2006. O termo do Fundo estava previsto para 21 de Dezembro de 2019, mas por deliberação da Assembleia de Participantes de 13 de Maio de 2021, o prazo do Fundo foi prorrogado por 2 anos, até 21 de Dezembro de 2023. Em 19 de Abril de 2023, por deliberação unânime em sede de Assembleia Geral de Participantes, a duração do Fundo foi prorrogada até 21 de Dezembro de 2025.

O Fundo enquadra-se no novo Regime de Gestão de Ativos, publicado no Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de Abril de 2023, que entrou em vigor em 24 de Novembro de 2023.

Este Decreto-Lei veio revogar o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), publicado na Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de julho e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de Agosto.

Nos termos da lei e do Regulamento de Gestão do Fundo, este será essencialmente composto por valores imobiliários e ativos líquidos previstos no Regulamento de Gestão, ou outros legalmente autorizados.

O Fundo é administrado, gerido e representado, desde Junho de 2013, pela Libertas – SGOIC, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depósito) asseguradas pela Caixa Económica Montepio Geral.

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

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Organismos de Investimento Coletivo. As notas cuja numeração se encontre ausente, não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ii) Comissão de depósito**

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

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

**c) Ativos imobiliários**

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

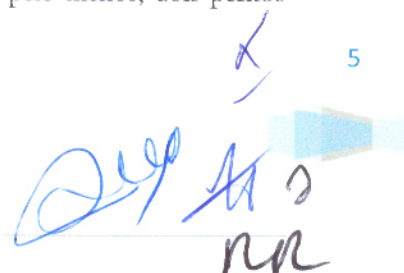
1 - A avaliação dos imóveis deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:

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

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

- a) Previamente ao início do projeto;

5



b) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;

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

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

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

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

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

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

8 - São definidos por regulamento da CMVM:

a) Os critérios, métodos e normas técnicas de avaliação dos imóveis;

b) As condições de divulgação dos relatórios de avaliação, bem como do seu envio à CMVM;

c) O montante significativo de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis; e

d) Regras específicas de valorização para os projetos de construção

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

- tenham sido transferidos para o comprador os riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos;

- o Fundo não retenha envolvimento continuado de gestão com grau geralmente associado com a posse, nem o controlo efetivo dos imóveis vendidos;

- a quantia do rédito possa ser fielmente mensurada;

- seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para o Fundo; e

- os custos incorridos ou a serem incorridos referentes à transação possam ser fiavelmente mensurados.

As vendas são reconhecidas líquidas de impostos, descontos e outros custos inerentes à sua concretização pelo justo valor do montante recebido ou a receber. As vendas são reconhecidas normalmente aquando da realização das respetivas escrituras de compra e venda ou, excecionalmente, em data anterior desde que já se encontrem satisfeitas todas as condições indicadas acima para o registo da transação.

Durante o período findo a 31 de dezembro de 2023, procedeu-se à reavaliação dos imóveis pela média simples das avaliações.

Em resultado das avaliações realizadas no final do exercício de 2023 o Fundo registou um ajustamento desfavorável de 1 414 573,49 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.

**1- AVALIAÇÕES**

Em 31 de Dezembro de 2023 o valor contabilístico dos ativos imobiliários e respetivas avaliações médias eram os seguintes:

IMÓVEIS	ÁREA (m2)	Valor do Imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia potencial
<b>Terrenos Urbanizados Arrendados:</b>				
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	528 300	528 300	0
Terreno Albufeira BU 3	6 200	222 300	222 300	0
Terreno Quarteira BU 9	5 950	194 890	194 890	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	182 115	182 115	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	195 570	195 570	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	261 494	261 494	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	220 782	220 782	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	234 890	234 890	0
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	464 560	464 560	0
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	254 865	254 865	0
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	788 190	788 190	0
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	417 712	417 712	0
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	87 481	87 481	0
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	55 820	55 820	0
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	108 538	108 538	0
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	215 252	215 252	0
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	922 460	922 460	0
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	1 638 245	1 638 245	0
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	215 261	215 261	0
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	2 639 150	2 639 150	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	84 030	84 030	0
<b>Sub total</b>		<b>9 931 903</b>	<b>9 931 903</b>	<b>0</b>
<b>Terrenos Urbanizados não Arrendados:</b>				
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	111 290	111 290	0
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	54 746	54 746	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	558 714	558 714	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	138 792	138 792	0
Terreno Albufeira BR 28	8 010	234 558	234 558	0
Terreno Albufeira BT 20	9 920	290 486	290 486	0
Terreno Albufeira BU 23	8 150	238 670	238 670	0
Terreno Quarteira BT 14	6 290	184 182	184 182	0
Terreno Quarteira BT 19	9 770	286 066	286 066	0
Terreno Quarteira BT 21	19 440	569 252	569 252	0
<b>Sub total</b>		<b>2 666 756</b>	<b>2 666 756</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>		<b>12 598 659</b>	<b>12 598 659</b>	<b>0</b>

8  
  
 RR



## 2- CAPITAL DO FUNDO

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

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

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

Durante o exercício findos em 31 de Dezembro de 2023 não foram deliberadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora quaisquer distribuição de rendimentos.

Os movimentos ocorridos no capital do Fundo durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 foi o seguinte:

Descrição	2023					
	No início			Distribuição	Resultados	No fim
	31.12.2022	Subscrições	Resgates	de Resultados	Outros	31.12.2023
Valor base	12 480 490					12 480 490
Diferença em subs. resgates						
Diferença em subs. resgates	-130 490					-130 490
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	1 518 683				181 234	1 699 917
Resultados do período	181 234				-181 234	-1 380 886
	<u>14 049 917</u>					<u>12 669 032</u>
Nº Unidades de participação	<u>2 496 098</u>					<u>2 496 098</u>
Valor Unidade Participação	<u>5.6288</u>					<u>5.0755</u>

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, as unidades de participação do Fundo eram detidas por cinco participantes, sendo os seguintes detentores das unidades de participação:

Titular	2023		2022	
	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 2023 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 * 2023
<b>Terrenos Urbanizados Arrendados:</b>								
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	30/11/2023	523 000	30/11/2023	533 600	445 906	82 394	-35 970
Terreno Albufeira BU 3	6 200	30/11/2023	220 000	30/11/2023	224 600	192 446	29 854	-15 206
Terreno Quarteira BU 9	5 950	30/11/2023	194 580	30/11/2023	195 200	184 451	10 439	-31 431
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	30/11/2023	168 500	30/11/2023	195 730	193 934	-11 819	-11 637
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	30/11/2023	195 240	30/11/2023	195 900	185 281	10 289	-31 512
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	30/11/2023	240 800	30/11/2023	282 188	277 266	-15 772	-15 335
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	30/11/2023	203 300	30/11/2023	238 264	219 705	1 077	-12 956
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	30/11/2023	234 480	30/11/2023	235 300	225 123	9 767	-37 837
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	30/11/2023	460 000	30/11/2023	469 120	392 022	72 538	-31 520
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	30/11/2023	254 430	30/11/2023	255 300	235 516	19 349	-41 065
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	30/11/2023	780 500	30/11/2023	795 880	665 076	123 114	-53 424
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	30/11/2023	395 300	30/11/2023	440 123	443 818	-26 106	-36 781
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	30/11/2023	82 800	30/11/2023	92 161	92 935	-5 454	-7 691
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	30/11/2023	52 800	30/11/2023	58 839	59 333	-3 513	-4 942
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	30/11/2023	102 700	30/11/2023	114 376	115 336	-6 798	-9 571
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	30/11/2023	212 504	30/11/2023	218 000	176 183	39 069	-17 787
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	30/11/2023	920 920	30/11/2023	924 000	852 459	70 001	-148 664
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	30/11/2023	1 635 490	30/11/2023	1 641 000	1 513 902	124 343	-263 988
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	30/11/2023	214 000	30/11/2023	216 521	179 513	35 748	-22 179
Terreno Praia dos Tomates BV 3	78 030	30/11/2023	2 578 300	30/11/2023	2 700 000	2 362 123	277 027	-421 240
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	30/11/2023	79 500	30/11/2023	88 559	91 537	-7 507	-7 423
<b>Sub total</b>			<b>9 749 144</b>		<b>10 114 662</b>	<b>9 103 865</b>	<b>828 038</b>	<b>-1 258 158</b>
<b>Terrenos Urbanizados não Arrendados:</b>								
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	30/11/2023	102 500	30/11/2023	120 080	117 800	-6 510	-6 510
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	30/11/2023	50 400	30/11/2023	59 092	58 382	-3 636	-3 226
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	30/11/2023	514 500	30/11/2023	602 928	591 567	-32 853	-32 767
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	30/11/2023	127 800	30/11/2023	149 784	147 170	-8 378	-8 146
Terreno Albufeira BR 28	8 010	30/11/2023	216 000	30/11/2023	253 116	248 628	-14 070	-13 752
Terreno Albufeira BT 20	9 920	30/11/2023	267 500	30/11/2023	313 472	307 914	-17 428	-17 033
Terreno Albufeira BU 23	8 150	30/11/2023	219 800	30/11/2023	257 540	252 974	-14 304	-13 983
Terreno Quarteira BT 14	6 290	30/11/2023	169 600	30/11/2023	198 764	194 991	-10 809	-10 809
Terreno Quarteira BT 19	9 770	30/11/2023	263 400	30/11/2023	308 732	302 871	-16 805	-16 806
Terreno Quarteira BT 21	19 440	30/11/2023	524 200	30/11/2023	614 304	602 642	-33 390	-33 386
<b>Sub total</b>			<b>2 455 700</b>		<b>2 877 812</b>	<b>2 824 938</b>	<b>-158 182</b>	<b>-156 416</b>
<b>TOTAL</b>			<b>12 204 844</b>		<b>12 992 474</b>	<b>11 928 804</b>	<b>669 855</b>	<b>-1 414 573</b>

\* Valias registadas de acordo com as reavaliações realizadas em 2022

Em 15 de Fevereiro de 2011 foi celebrado um contrato de arrendamento com a entidade SAHAP - Sociedade Agrícola Herdade do Alto do Pina, S.A., por um prazo de 10 anos, renovável, que terminará em 01 de Março de 2021. O contrato celebrado com a SAHAP foi efetuado pela anterior sociedade gestora do Fundo (NORFIN) cujo objetivo está relacionado com a celebração de um contrato com uma sociedade de natureza agrícola, para desenvolvimento de um projeto neste âmbito. Em 20 de Outubro de 2016 foi celebrado um aditamento a este contrato de arrendamento com alteração no valor da renda. Em 28 de Junho de 2019 foi celebrado o segundo aditamento que passa a prever um período de carência de renda de 6 meses assim como redução do valor da renda.

Em 2 de Maio de 2019 foi celebrado um contrato de arrendamento com a entidade Deltamar – Hotelaria e Construção, Lda, com duração prevista de 20 anos, renovável, destinado à construção, instalação e exploração de um apoio de praia e o respetivo estacionamento. Em consequência da celebração deste contrato, o Fundo procedeu à alteração de atividade em sede de IVA passando a ser considerado sujeito passivo misto com afetação real, uma vez que este arrendamento é sujeito a IVA.

Em 1 de Junho de 2020 foi celebrado um contrato de arrendamento com a entidade Policity – Construção e Urbanizações, Lda, com duração prevista de um ano, renovável, destinado ao armazenamento e guarda de materiais de construção civil, no âmbito da atividade exercida pela Policity. De acordo com o contrato de arrendamento o valor da renda foi reduzido para metade, a partir de Janeiro de 2021.

Em 13 de Abril de 2022 foi celebrado um contrato de locação com a sociedade Alditurismo – Exploração Turística SA referente a uma área do terreno rustico em Várzeas de Quarteira, com a duração de um ano, sendo renovável automaticamente, caso nenhuma das partes o denuncie.

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

## 7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 foi o seguinte:

Descrição	2023	
	Saldo inicial 31.12.2022	Saldo final 31.12.2023
Depósitos à Ordem	42 440	65 940
	<u>42 440</u>	<u>65 940</u>

## 12 - IMPOSTOS E TAXAS

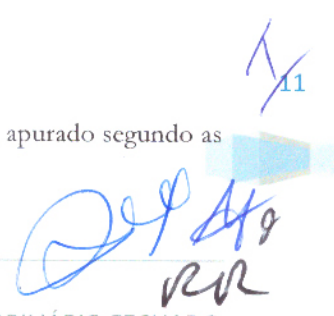
Com a entrada em vigor do Dec. Lei 7/2015 de 13 de Janeiro, aplica-se desde 01 de Julho de 2015 o regime de tributação dos organismos de investimento coletivo (OIC). O imposto passou a incidir sobre as mais-valias obtidas pelos titulares de unidades de participação no momento do resgate e sobre os rendimentos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

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

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

### Determinação do lucro tributável

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



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

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

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

Não são dedutíveis para efeitos de determinação do lucro tributável dos OIC, designadamente, os gastos com comissões de depósito pagas ou suportadas pelos OIC, os gastos com a aquisição ou alienação de instrumentos financeiros e imoveis, incluindo os encargos de mediação e os impostos que lhes digam respeito, os gastos com despesas de condomínio, seguros, imposto municipal sobre imoveis (IMI), imposto de selo sobre o valor dos imoveis, as despesas de conservação e manutenção dos imoveis que integrem o seu património, bem como os gastos com juros e outros encargos financeiros, na medida em que os capitais alheios a que respeitem se destinem a financiar a aquisição, manutenção ou conservação dos ativos cujos rendimentos sejam excluídos para efeitos de determinação do lucro tributável.

Não concorrem para o lucro tributável os rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor dos OIC.

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

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

ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22.º do EBF dada pelo Dec. Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro.

### Matéria Coletável

A matéria coletável é obtida através da dedução ao lucro tributável dos prejuízos fiscais, havendo-os e que não hajam ainda sido deduzidos, com início após a aplicação do presente regime, aplicando-se o disposto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 52.º do Código do IRC.

### Taxa de IRC, derrama estadual e derrama municipal

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

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

### Imposto do Selo

De acordo com o Artigo 60º do Código do Imposto do Selo os contratos de arrendamento devem ser comunicados à Autoridade Tributária até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento, alteração ou da sua cessação. Aplica-se a taxa de 10% sobre um mês de arrendamento ou sobre o aumento convencional.

O Orçamento de Estado para 2019, pelo seu artigo 319º procede à revogação dos artigos 1º e 8º do Decreto-Lei 1/87 de 3 de Janeiro, que isentava as comissões de gestão e de banco depositário do Imposto do Selo. Com entrada em vigor do OE 2019, estas comissões passam a estar sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 4%.

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	8 238	8 313
	<u>8 238</u>	<u>8 313</u>
Outros impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	1 719	4 863
	<u>1 719</u>	<u>4 863</u>
Total de impostos e taxas	<u>9 957</u>	<u>13 176</u>

No exercício de 2023 a Autoridade Tributária procedeu à revisão do valor patrimonial tributário dos prédios do Fundo, o que originou um aumento significativo do gasto de IMI.

**13 – CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVO**

Em 31 de Dezembro 2023 e 2022, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Devedores		
Devedores por Rendas Vencidas	8 920	7 220
Outras Contas de Devedores	<u>3 991</u>	<u>86</u>
	<u>12 911</u>	<u>7 306</u>

O valor indicado na rubrica de Devedores por rendas vencidas inclui:

- Saldo da entidade SAHAP Lda, no valor de 600 Euros que corresponde à renda relativa ao período de Fevereiro 2024. Esta renda foi recebida em Janeiro de 2024;
- Saldo da entidade Deltamar, Lda no valor de 4 920 euros que corresponde à renda relativa ao período de Janeiro de 2024. Esta renda foi paga em Janeiro 2024;
- Saldo da entidade Policity Construções, Lda no valor de 3 400 euros que corresponde à renda relativa ao período de Janeiro de 2024. Esta renda foi paga em Janeiro 2024;

O saldo da rubrica Outras contas de devedores é, maioritariamente, composto por um adiantamento de honorários no seguimento de restituição de posse de Raul Ferreira no montante de 3.900 euros.

**14 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO**

Em 31 de Dezembro 2023 e 2022, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Acrescimos de proveitos:</b>		
Outros acréscimos e diferimentos	<u>11 357</u>	<u>11 357</u>
<b>Total</b>	<u>11 357</u>	<u>11 357</u>

O valor de 11.357 Euros, em 2023 e 2022, 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 2023 e 2022, estas rubricas têm a seguinte composição:

Os montantes em aberto correspondem aos impostos que serão liquidados no primeiro trimestre de 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Sector Público Administrativo:		
Retenções efetuadas a terceiros	0	313
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	<u>2 760</u>	<u>2 760</u>
	<u>2 760</u>	<u>3 073</u>
	<u>2 760</u>	<u>3 073</u>

**16 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Acréscimos de custos:</b>		
Comissões e outros encargos a liquidar	5 135	5 535
Custos a pagar de activos imobiliários	1 719	5 497
Outros acréscimos	<u>1 893</u>	<u>2 013</u>
	<u>8 747</u>	<u>13 045</u>
<b>Receitas com proveitos diferidos:</b>		
Rendas de activos imobiliários	<u>8 328</u>	<u>8 300</u>
	<u>8 328</u>	<u>8 300</u>
	<u>17 075</u>	<u>21 345</u>

**18 - COMISSÕES**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Outras, de Operações correntes</b>		
Comissão de gestão	19 126	19 203
Comissão de depósito	13 859	13 915
Taxa de supervisão	<u>4 349</u>	<u>4 335</u>
	<u>37 334</u>	<u>37 453</u>

**19 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Em 31 de Dezembro 2023 e 2022, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Auditoria	4 133	3 936
Avaliação de Activos	6 298	7 749
Contencioso e notariado	15	1 717
Outros	<u>249</u>	<u>1 756</u>
	<u>10 694</u>	<u>15 159</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2023 ascendem a 3 360 Euros acrescido de IVA à taxa em vigor.

**20 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Proveitos e ganhos correntes:		
Rendimentos de Ativos Imobiliários	80 468	79 000
	<u>80 468</u>	<u>79 000</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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Remuneração dos órgãos sociais	67 332.05	64 154.50
Remuneração do pessoal	131 174.95	117 657.57
	<u>198 507.00</u>	<u>181 812.07</u>

Em 31 de Dezembro 2023 e 2022, o montante das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais refere-se ao Conselho de Administração.

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	51 451.73	49 215.95
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	15 880.32	14 938.49
	<u>67 332.05</u>	<u>64 154.44</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 3.760,64 euros.

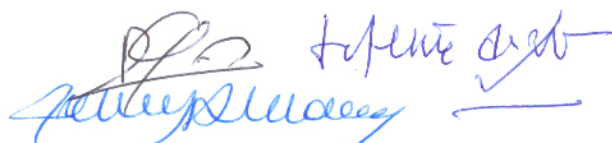
Durante o exercício de 2023 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.



**22 - EVENTOS SUBSEQUENTES**

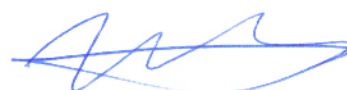
Entre 31 de Dezembro de 2023 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 6 de março de 2024



O Conselho de Administração

Ruben Raposo



O Contabilista Certificado





## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO** (o OIC) gerido por LIBERTAS - SGOIC, S.A. (Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 12.688.866,67 euros e um total de capital do OIC de 12.669.031,55 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.380.885,93 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos de caixa 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 de **FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO** gerido pela LIBERTAS - SGOIC, S.A., em e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa 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 OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

CASCAIS, MAGRO, ROQUE & AMARAL, SROC LDA  
CAPITAL SOCIAL: 50.000 € | NIPC: 503 253 316 | CMVM: 20161443 | OROC: 125

SEDE  
Edifício Atlanta II, Rua Abranches Ferrão, n.º 10 – 6.º G  
1600 - 001 Lisboa - Portugal  
Tel.: +351 217 203 300 | Fax: +351 211 454 314 | lisboa@sroc125.pt

DELEGAÇÃO  
Rua Soeiro Viegas, n.º 21 – 2.º Esq. B  
6300 - 758 Guarda - Portugal  
Tel.: +351 271 223 974 | Fax: +351 271 225 469 | guarda@sroc125.pt





- avaliação da capacidade do OIC 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 OIC.

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, 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 OIC 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 OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e

CASCAIS, MAGRO, ROQUE & AMARAL, SROC LDA  
CAPITAL SOCIAL: 50.000 € | NIPC: 503 253 316 | CMMVM: 20161443 | OROC: 125

#### SEDE

Edifício Atlântia II, Rua Abranches Ferrão, n.º 10 – 6.º G  
1600 - 001 Lisboa - Portugal  
Tel.: +351 217 203 300 | Fax: +351 211 454 314 | lisboa@sroc125.pt

#### DELEGAÇÃO

Rua Soeiro Viegas, n.º 21 – 2.º Esq. B  
6300 - 758 Guarda - Portugal  
Tel.: +351 271 223 974 | Fax: +351 271 225 469 | guarda@sroc125.pt



- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

## 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 e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.

### Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 22 de março de 2024

**Cascais, Magro, Roque & Amaral, SROC Lda.**

Representada por:

**Domingos Fernandes Cascais, ROC n.º 1265**

Registado na CMVM com o n.º: 20160876

#### SEDE

Edifício Atlanta II, Rua Abranches Ferrão, n.º 10 – 6.º G  
1600 - 001 Lisboa - Portugal  
Tel.: +351 217 203 300 | Fax: +351 211 454 314 | lisboa@sroc125.pt

#### DELEGAÇÃO

Rua Soeiro Viegas, n.º 21 – 2.º Esq. B  
6300 - 758 Guarda - Portugal  
Tel.: +351 271 223 974 | Fax: +351 271 225 469 | guarda@sroc125.pt