

2024

ANO DO EXERCÍCIO

RELATÓRIO E CONTAS

FUNDICENTRO
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO



Fundicentro – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2024

Senhores Participantes,

No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas do Fundicentro – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, respeitante ao exercício de 2024, para vossa apreciação.

As contas foram auditadas pela DFK & Associados, Sociedade de Revisores de Oficiais de Contas, Lda.



Índice

1. Enquadramento	3
2. Sector Imobiliário E Fundos De Investimento Imobiliário	4
3. Actividade Do Fundicentro	5
4. Critérios, Metodologias E Pressupostos Utilizados Na Avaliação Dos Imóveis Detidos	6
5. Aplicação Do Resultado Do Fundo	8
6. Perspectivas Para O Exercício De 2024	8
7. Acontecimentos Subsequentes.....	9

1. ENQUADRAMENTO

Enquadramento Económico Global em 2024: Resiliência e Novos Desafios

De acordo com dados do Banco Mundial, o ano de 2024 apresentou sinais de uma recuperação moderada no crescimento económico global, de 2,7%. Este crescimento modesto reflete desafios persistentes, como pressões inflacionistas em economias avançadas, tensões geopolíticas contínuas, incluindo a guerra na Ucrânia, e os impactos da transição energética para fontes renováveis. Os bancos centrais mantiveram as suas políticas monetárias restritivas para controlar a inflação, embora com uma abordagem mais cautelosa para não comprometer o crescimento económico.

Na Europa, o crescimento económico foi limitado devido à crise energética e à inflação elevada. Nos Estados Unidos, a economia mostrou sinais de estabilização, com a Reserva Federal ajustando gradualmente as taxas de juro. A China, após flexibilizar as políticas de contenção da COVID-19, experienciou um crescimento económico mais robusto, impulsionado por políticas de estímulo interno. A América Latina continuou a enfrentar desafios de instabilidade política e baixa produtividade, mas evidenciou esforços para diversificar as economias e atrair investimento estrangeiro.

Os setores de tecnologia e energia verde emergiram como motores de crescimento, com a digitalização e a transição climática a serem identificadas como áreas prioritárias para investimentos futuros. No entanto, os riscos permaneceram elevados, incluindo potenciais choques geopolíticos e riscos climáticos iminentes.

Cenário Económico Português em 2024: Otimismo com Moderação

Em 2024, a economia portuguesa registou um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de 1,9%, de acordo com o Instituto Nacional de Estatísticas, valor inferior à projeção inicial de 2,5%, refletindo um otimismo moderado face aos desafios económicos enfrentados ao longo do ano.

A dívida pública diminuiu para 95,3% do PIB, segundo o Banco de Portugal, representando a segunda maior redução na zona euro, essa sustentabilidade das finanças públicas apresenta por isso reflexos muito positivos na confiança dos investidores.

As exportações, especialmente nos setores do turismo e da tecnologia, mantiveram-se como pilares essenciais da economia.

A inflação situou-se em 2,4% em 2024, alinhando-se com o objetivo do Banco Central Europeu

O setor bancário demonstrou resiliência, sustentando o crédito às empresas e o financiamento à habitação, pese embora as taxas de juro elevadas tenham limitado o crescimento do crédito.

O mercado de trabalho manteve-se robusto, com a taxa de desemprego a permanecer baixa, refletindo a estabilidade económica do país. O INE apresentou uma taxa de desemprego de 6,4% em 2024, com uma tendência de diminuição nos anos subsequentes.

2. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Segundo a Reuters, em 2024, o mercado imobiliário português manteve-se dinâmico, embora com sinais de estabilização nos preços após um período de crescimento acentuado. Em termos anuais, as vendas atingiram 148.434 unidades, de acordo com as projeções da Confidencial Imobiliário, exibindo um crescimento de 13,1% face ao acumulado de 2023. O preço médio de venda da habitação em Portugal em 2024 foi de 2.573 euros por metro quadrado, conforme os dados do SIR - Sistema de Informação Residencial.

No entanto, este dinamismo tem exacerbado a escassez de habitação acessível, especialmente em áreas urbanas como Lisboa e Porto. Para mitigar este problema, o governo português aprovou medidas que facilitam a construção de habitações em solo rústico, delegando aos municípios a capacidade de reclassificar terrenos para uso urbano, com a condição de que pelo menos 70% das novas construções sejam destinadas a habitação pública ou a preços controlados.

A oferta de habitação também apresentou sinais positivos, com um aumento de 3% nas licenças de construção, invertendo a tendência de queda dos anos anteriores. No entanto, os desafios de acessibilidade persistem, exigindo soluções inovadoras e uma colaboração mais estreita entre os setores público e privado para garantir habitação a preços acessíveis para a população.

No setor dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), registou-se uma rentabilidade média histórica de 35,1% entre novembro de 2023 e novembro de 2024, segundo a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Património (APFIPP).

Sectorialmente 2024 apresentou os seguintes valores:

- Segmento Residencial:

O setor residencial iniciou o ano com sinais de transição, impactado por incertezas macroeconómicas e políticas monetárias restritivas. Contudo, no 3º trimestre,

registou-se um aumento homólogo de 28% no valor das habitações vendidas, alcançando um recorde de 9,1 mil milhões de euros, com cerca de 41.000 propriedades transacionadas.

- Segmento Comercial:

Os segmentos de escritórios e logística apresentaram uma forte recuperação, com uma ocupação que superou a registada em todo o ano de 2023 já no 3º trimestre. O investimento em imobiliário comercial reativou-se significativamente, totalizando 1.050 milhões de euros.

- Segmento Hoteleiro:

O setor hoteleiro beneficiou da recuperação do turismo, registando um aumento de 5% nos resultados operacionais no 3º trimestre.

Em conclusão o mercado imobiliário português, em 2024, permaneceu atrativo, com crescimentos expressivos nos segmentos residencial, comercial e hoteleiro. A conjugação de dinâmicas internas, como a recuperação do turismo e a forte procura por imóveis, consolidou o setor como um dos motores da economia nacional, mesmo num cenário de políticas monetárias restritivas e desafios de acessibilidade habitacional.

3. ACTIVIDADE DO FUNDICENTRO

O Fundicentro iniciou a atividade em dezembro de 2001, tendo a Libertas – SGOIC S.A. assumido a sua gestão em dezembro de 2010.

Evolução do Valor Líquido do Fundo nos últimos três anos (em euros):

Valor Líquido de Inventário	2022	2023	2024
Global	26 530 310,39	27 921 406,25	29 662 432,62
Por UP	5 873,4360	6 181,4050	6 566,8436

A atividade desenvolvida em 2024, reflete-se nos seguintes dados:

- 1 escritura assinada;
- 7 CPCV's formalizados relativamente ao Lote 10 – Unique Benfica;

O Resultado do Exercício foi de 1 741 026,37 euros, tendo por essa via um impacto direto no Capital do fundo, o qual ascende a 29 662 433 euros.

Salienta-se que atualmente o prazo de duração do Fundo é de 5 de junho de 2027, após deliberação da Assembleia de Participantes datada de 6 de dezembro de 2024.

4. CRITÉRIOS, METODOLOGIAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DETIDOS

O processo de Avaliação de Ativos tem como objetivo garantir a correta avaliação de imóveis dentro dos prazos estabelecidos, tendo em conta as características técnicas e físicas dos mesmos e as condições do mercado imobiliário.

A carteira do fundo é valorizada ao seu justo valor, em cumprimento dos termos definidos em Regulamento 2/2015 da CMVM e de acordo com as regras fixadas nos prospectos e/ou regulamentos de gestão dos mesmos. A partir de 1 de janeiro de 2024 passa a ser regulado através dos artigos 30.º, 31.º, 34.º a 36.º do Regulamento da CMVM n.º 07/2023 (RRGA).

A carteiras da SIC é composta, atualmente, somente por imóveis.

De modo a garantir que o justo valor dos imóveis em carteira é aferido de forma independente e com a competência e diligência devidos, a função de avaliação é realizada por peritos avaliadores, externos e registados para o efeito na CMVM, cumprindo as regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis impostas pela legislação nacional em vigor, aplicável aos organismos de investimento coletivo.

Quadro com todos os imóveis detidos pelo Fundo

Identificação	Código	Avaliador I	Valor Avaliação I	Código	Avaliador II	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 10	PAI/2014/051	JP	25 618 925	PAI/2004/0014	NC	26 090 400	25 854 663
MONTE PEREIRO LOTE 1	PAI/2014/051	JP	257 611	PAI/2011/0066	NV	231 034	244 322
MONTE PEREIRO LOTE 2	PAI/2014/051	JP	222 863	PAI/2011/0066	NV	218 626	220 744
MONTE PEREIRO LOTE 3	PAI/2014/051	JP	226 401	PAI/2011/0066	NV	218 626	222 513
MONTE PEREIRO LOTE 4	PAI/2014/051	JP	251 178	PAI/2011/0066	NV	231 279	241 229
MONTE PEREIRO LOTE 5	PAI/2014/051	JP	229 136	PAI/2011/0066	NV	218 626	223 881
MONTE PEREIRO LOTE 7	PAI/2014/051	JP	297 755	PAI/2011/0066	NV	254 681	276 218
MONTE PEREIRO LOTE 12	PAI/2014/051	JP	710 716	PAI/2011/0066	NV	691 604	701 160
MONTE PEREIRO LOTE 13	PAI/2014/051	JP	710 716	PAI/2011/0066	NV	652 743	681 729
MONTE PEREIRO LOTE 15	PAI/2014/051	JP	63 818	PAI/2011/0066	NV	71 395	67 606
MONTE PEREIRO LOTE 16	PAI/2014/051	JP	40 660	PAI/2011/0066	NV	42 998	41 829
MONTE PEREIRO LOTE 24	PAI/2014/051	JP	145 269	PAI/2011/0066	NV	154 787	150 028
MONTE PEREIRO LOTE 25	PAI/2014/051	JP	148 416	PAI/2011/0066	NV	154 787	151 602
MONTE PEREIRO LOTE 26	PAI/2014/051	JP	218 659	PAI/2011/0066	NV	218 626	218 642
MONTE PEREIRO LOTE 27	PAI/2014/051	JP	214 677	PAI/2011/0066	NV	218 626	216 652
MONTE PEREIRO LOTE 28	PAI/2014/051	JP	226 715	PAI/2011/0066	NV	218 626	222 671
MONTE PEREIRO LOTE 29	PAI/2014/051	JP	226 715	PAI/2011/0066	NV	218 626	222 671
MONTE PEREIRO LOTE 30	PAI/2014/051	JP	226 715	PAI/2011/0066	NV	218 626	222 671
MONTE PEREIRO LOTE 31	PAI/2014/051	JP	272 379	PAI/2011/0066	NV	247 096	259 737
MONTE PEREIRO LOTE 32	PAI/2014/051	JP	274 740	PAI/2011/0066	NV	247 096	260 918
MONTIJO E AFONSEIROLOTE3	PAI/2004/0014	NC	260 381	PAI/2011/0066	NV	271 843	266 112
MONTIJO E AFONSEIROLOTE4	PAI/2004/0014	NC	260 381	PAI/2011/0066	NV	271 843	266 112
MONTIJO E AFONSEIROLOTES	PAI/2004/0014	NC	260 381	PAI/2011/0066	NV	271 843	266 112

Identificação	Código	Avaliador I	Valor Avaliação I	Código	Avaliador II	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
MONTIJO E AFONSEIROLOTE6	PAI/2004/0014	NC	260 381	PAI/2011/0066	NV	271 843	266 112
MONTIJO E AFONSEIROLOTE7	PAI/2004/0014	NC	260 381	PAI/2011/0066	NV	271 843	266 112
MONTIJO E AFONSEIROLOTE8	PAI/2004/0014	NC	260 381	PAI/2011/0066	NV	271 843	266 112
MONTIJO E AFONSEIROLOTE9	PAI/2004/0014	NC	260 381	PAI/2011/0066	NV	271 843	266 112
MONTIJO E AFONSEIROLOTE10	PAI/2004/0014	NC	260 381	PAI/2011/0066	NV	271 843	266 112
MONTIJO E AFONSEIROLOTE11	PAI/2004/0014	NC	260 381	PAI/2011/0066	NV	271 843	266 112
MONTIJO E AFONSEIROLOTE12	PAI/2004/0014	NC	260 381	PAI/2011/0066	NV	271 843	266 112
MONTIJO E AFONSEIROLOTE13	PAI/2004/0014	NC	429 199	PAI/2011/0066	NV	439 484	434 341
MONTIJO E AFONSEIROLOTE14	PAI/2004/0014	NC	429 199	PAI/2011/0066	NV	439 484	434 341
MONTIJO E AFONSEIROLOTE15	PAI/2004/0014	NC	429 199	PAI/2011/0066	NV	439 484	434 341
MONTIJO E AFONSEIROLOTE16	PAI/2004/0014	NC	429 199	PAI/2011/0066	NV	439 484	434 341
MONTIJO E AFONSEIROLOTE17	PAI/2004/0014	NC	429 199	PAI/2011/0066	NV	439 484	434 341
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO L	PAI/2004/0012	VR	400 770	PAI/2014/051	JP	422 320	411 545
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO C	PAI/2004/0012	VR	326 100	PAI/2014/051	JP	339 720	332 910
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO J	PAI/2004/0012	VR	224 840	PAI/2014/051	JP	263 190	244 015
BENFICA LOTE 3 FRACÇÃO K	PAI/2004/0012	VR	142 420	PAI/2014/051	JP	133 470	137 945
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração B	PAI/2004/0012	VR	220 928	PAI/2014/051	JP	204 040	212 484
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração C	PAI/2004/0012	VR	163 220	PAI/2014/051	JP	153 120	158 170
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração D	PAI/2004/0012	VR	220 928	PAI/2014/051	JP	204 040	212 484
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Comercio LOTE 4 Fração E	PAI/2004/0012	VR	97 452	PAI/2014/051	JP	96 980	97 216
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EE	PAI/2004/0012	VR	17 831	PAI/2014/051	JP	17 500	17 666
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EG	PAI/2004/0012	VR	18 476	PAI/2014/051	JP	17 000	17 738
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EH	PAI/2004/0012	VR	18 476	PAI/2014/051	JP	17 000	17 738
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EI	PAI/2004/0012	VR	16 058	PAI/2014/051	JP	17 000	16 529
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EJ	PAI/2004/0012	VR	18 910	PAI/2014/051	JP	17 500	18 205
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EM	PAI/2004/0012	VR	19 282	PAI/2014/051	JP	17 500	18 391
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EO	PAI/2004/0012	VR	18 476	PAI/2014/051	JP	17 000	17 738
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EP	PAI/2004/0012	VR	15 686	PAI/2014/051	JP	17 000	16 343
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EQ	PAI/2004/0012	VR	17 608	PAI/2014/051	JP	17 000	17 304
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração ER	PAI/2004/0012	VR	27 032	PAI/2014/051	JP	23 939	25 485
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração ES	PAI/2004/0012	VR	24 366	PAI/2014/051	JP	23 633	23 999
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração ET	PAI/2004/0012	VR	15 066	PAI/2014/051	JP	16 250	15 658
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EU	PAI/2004/0012	VR	15 934	PAI/2014/051	JP	17 000	16 467
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EV	PAI/2004/0012	VR	15 190	PAI/2014/051	JP	17 500	16 345
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EW	PAI/2004/0012	VR	14 086	PAI/2014/051	JP	15 750	14 918
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EX	PAI/2004/0012	VR	15 041	PAI/2014/051	JP	17 500	16 271
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EY	PAI/2004/0012	VR	15 810	PAI/2014/051	JP	17 000	16 405
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fração EZ	PAI/2004/0012	VR	14 694	PAI/2014/051	JP	16 250	15 472

Identificação	Código	Avaliador I	Valor Avaliação I	Código	Avaliador II	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fracção FA	PAI/2004/0012	VR	15 314	PAI/2014/051	JP	16 250	15 782
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fracção FC	PAI/2004/0012	VR	16 070	PAI/2014/051	JP	17 500	16 785
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fracção FD	PAI/2004/0012	VR	18 228	PAI/2014/051	JP	17 000	17 614
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fracção FE	PAI/2004/0012	VR	18 476	PAI/2014/051	JP	17 000	17 738
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fracção FF	PAI/2004/0012	VR	17 546	PAI/2014/051	JP	17 000	17 273
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fracção FG	PAI/2004/0012	VR	13 876	PAI/2014/051	JP	16 250	15 063
BENFICA NOVO ESTÁDIO - Estacionamento LOTE 4 Fracção FB	PAI/2005/002	NSA	14 300	PAI/2014/051	JP	14 100	14 200
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 6 - Fracção A Comercio	PAI/2004/0012	VR	622 225	PAI/2005/002	NSA	598 329	610 277
BENFICA NOVO ESTÁDIO LOTE 6 - Fracção B Comercio	PAI/2004/0012	VR	371 575	PAI/2005/002	NSA	365 739	368 657
ALBUFEIRA BREJOS	PAI/2004/0014	NC	7 902 000	PAI/2011/0066	NV	7 998 400	7 950 200

5. APlicaÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2024, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 1 741 026,37euros.

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

6. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2025

No ano de 2025, o Fundo irá continuar a desenvolver atividades com vista à valorização dos seus ativos, nomeadamente através de:

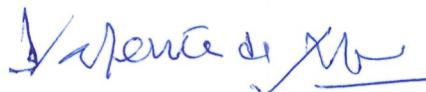
- Lote 10 – Urbanização Benfica Sul (Lisboa) – Iniciada a comercialização em 2022, prevemos a conclusão do projecto e a sua comercialização no decorrer de 2025;
- Lote 3, 4 e 6 – Comercialização e arrendamento das últimas unidades;
- Monte Pereiro - Passil (Alcochete) – Venda de lotes e arrendamento de armazéns;
- Passeio Ribeirinho (Montijo) – Lançamento do projeto residencial no decorrer de 2025;
- Vale de Pedras (Albufeira) – Projeto em desenvolvimento a aguardar plano pormenor.

7. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2024 e a presente data, não ocorreram factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2025

O Conselho de Administração da Libertas – SGOIC SA



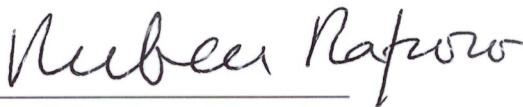
Fernando Valente de Almeida



Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa



Ruben Raposo

Dezembro 2024

FUNDICENTRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

Demonstrações Financeiras

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

FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇO													
		ACTIVO					PASSIVO						
CÓDIGO		DESIGNAÇÃO		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024	2023	
31		ACTIVOS IMOBILIARIOS							61	CAPITAL DO FUNDO			
32		Terrenos		15 526 257.70	984 826.09	264 124.63	16 246 959.16	15 922 443.48	62	Unidades de Participação	4 517 000.00	4 517 000.00	
34		Construções		19 431 667.16	11 024 714.38	0.00	30 456 381.54	22 359 057.00	64	Variações Patrimoniais	(17 593 438.28)	(17 593 438.28)	
		Adiantamentos por compra de imóv.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	65	Resultados Transitados	40 997 844.53	39 606 748.67	
		TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIARIOS		34 957 924.86	12 009 540.47	264 124.63	46 703 340.70	38 281 500.48		Resultados Distribuidos	0.00	0.00	
22		CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES							66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	1 741 026.37	1 391 095.86	
24		Participações sociedades imobi.		31 687.73	2 193 107.29	0.00	2 224 795.02	31 687.73		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	29 662 432.62	27 921 406.25	
		Unidades de Participação		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
		TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTIC.		31 687.73	2 193 107.29	0.00	2 224 795.02	31 687.73		Ajustamentos de Dívidas a Receber	0.00	0.00	
412		CONTAS DE TERCEIROS							47	Provisões Acumuladas	0.00	0.00	
413 +...+ 419		Devedores por Rendas Vencidas		0.00	0.00	0.00	0.00	5 313.22	48	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0.00	0.00	
		Outras Contas de Devedores		7 872.05	0.00	0.00	7 872.05	1 014 850.50		CONTAS DE TERCEIROS			
		TOTAL DOS VALORES A RECEBER		7 872.05	0.00	0.00	7 872.05	1 020 163.72		Rendimentos a Pagar a Participantes	0.00	0.00	
12		DISPONIBILIDADES							422	Comissões e outros encargos a Pagar	0.00	36 657.89	
13		Depósitos à ordem		63 818.04	0.00	0.00	63 818.04	130 132.72	423	Outras Contas de Credores	5 854 837.78	87 813.55	
		Depósitos a prazo e com pré-aviso		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	432	Empréstimos Não Titulados	0.00	3 500 000.00	
		TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		63 818.04	0.00	0.00	63 818.04	130 132.72	44	Adiantamentos por venda de Imoveis	14 654 719.82	8 543 525.50	
51		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							53	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	20 509 557.60	12 167 996.94	
52		Acréscimos de Proveitos		0.00			0.00	0.00	54	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS			
58		Despesas com Custo diferido		1 283 318.07			1 283 318.07	706 539.64	55	Acréscimos de Custos	100 171.19	71 098.28	
59		Outros Acréscimos e Diferimentos		0.00			0.00	0.00	56	Receitas com Proveitos Diferidos	10 982.47	9 522.82	
		Contas Transitórias Activas		0.00			0.00	0.00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0.00	0.00	
		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS		1 283 318.07	0.00	0.00	1 283 318.07	706 539.64	59	Contas Transitórias Passivas	0.00	0.00	
		TOTAL DO ACTIVO		36 344 620.75	14 202 647.76	264 124.63	50 283 143.88	40 170 024.29		TOTAL dos ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	111 153.66	80 621.10	
		Total do Número de Unidades de Participação					4 517	4 517		TOTAL DO PASSIVO	20 620 711.26	12 248 618.04	
										TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	50 283 143.88	40 170 024.29	
										Valor Unitário da Participação	6 566 843.6	6 181 405.0	

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

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

FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS							
(valores em EUROS)							
CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024	2023	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024	2023
CUSTOS E PERDAS CORRENTES		PROVEITOS E GANHOS CORRENTES					
711 + 718 719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De operações correntes De operações extrapatrimoniais	202 758.54 0.00	107 872.59 0.00	811 + 818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de Operações Correntes	0.00	1 412.18
723 724 +...+ 728 729	COMISSÕES Em Activos Imobiliários Outras, de Operações Correntes De operações extrapatrimoniais	0.00 243 594.99 0.00	112 912.78 234 311.63 0.00	822...825	RENDIMENTO DE TÍTULOS Da Carteria de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0.00	0.00
732 733 731+738 739	PERDAS OPER.FINANCEIRAS de ACT. IMOB. Na Carteria de Títulos e Participações Em Activos Imobiliários Outras em Operações Correntes Em operações extrapatrimoniais	0.00 1 311 312.85 0.00 0.00	0.00 754 209.49 0.00 0.00	832 833 839	GANHOS OPER.FINANCEIRAS e VAL. IMOB. Participações em Soc. Imobiliárias Em Activos Imobiliários Em operações extrapatrimoniais	2 193 107.29 1 119 165.09 0.00	0.00 2 709 592.02 0.00
7411+7421 7412+7422 7418+7428	IMPOSTOS Impostos sobre o Rendimento Impostos Indirectos Outros Impostos	0.00 71 682.98 0.00	0.00 70 183.89 0.00	852	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES Provisões para encargos	0.00	0.00
751 752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO Ajustamentos de dívidas a receber Provisões para Encargos	0.00 0.00	0.00 0.00		RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIAR. OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	520 278.70 0.00	102 300.00 0.00
76 77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	240 686.44 5 300.99	142 187.21 10 857.73		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	3 832 551.08	2 813 304.20
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	2 075 336.79	1 432 535.32				
781 782 783 784... 788	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS Valores Incobraveis Perdas Extraordinárias Perdas de exercícios anteriores Outras Perdas Eventuais	0.00 0.00 6 958.83 19 203.60	0.00 0.00 0.00 3 082.70	883 884...888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos de exercícios anteriores Outros ganhos eventuais	836.89 9 137.62	11 349.66 2 060.02
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	26 162.43	3 082.70		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	9 974.51	13 409.68
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0) TOTAL	1 741 026.37 3 842 525.59	1 391 095.86 2 826 713.88	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0) TOTAL	0.00 3 842 525.59	0.00 2 826 713.88
	Resultados da Carteria de Títulos Resultados de Activos Imobiliários Resultados das Operações Extrapatrimoniais Resultados Correntes	0.00 87 444.50 0.00 1 757 214.29	0.00 1 802 582.54 0.00 1 380 768.88		Resultados Eventuais Resultados antes de Imposto s/ o Rendimento Resultados Líquidos do Período	(16 187.92) 1 741 026.37 1 741 026.37	10 326.98 1 391 095.86 1 391 095.86

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

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

FUNDICENTRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2024	2023
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		
Aliciação de ativos imobiliários	0	0
Rendimentos de activos imobiliários	135 412	120 964
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	6 118 371	6 534 665
Outros recebimentos de activos imobiliários	1 393 219	7 647 003
PAGAMENTOS		
Aquisição de activos imobiliários	0	
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.	0	
Despesas correntes (FSE) com activos imob.	104 880	81 187
Comissões em activos imob.	146 384	269 218
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0	31 688
Outros pagamentos de activos imobiliários	3 455 837	3 707 100
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	3 939 903	1 577 043
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS		
Resgates/Reembolsos de unidades de participação	0	
Rembolsos de títulos	0	0
PAGAMENTOS		
Subscrições de unidades de participação	0	0
Fluxo das operações da carteira de títulos		
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS		
RECEBIMENTOS		
Juros e proveitos similares recebidos	0	
Outros recebimentos op a prazo e de divisas	0	0
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	202 882	106 835
Outros pagamentos op a prazo e de divisas	0	202 882
Fluxo das operações a prazo e de divisas	-202 882	-106 835
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	123	375
Emprestimos contraídos	0	3 000 000
Outros recebimentos correntes	0	123
PAGAMENTOS		
Emprestimos contraídos	3 500 000	4 400 000
Comissão de gestão	184 450	152 081
Comissão depósito	14 519	11 146
Juros devedores de depósitos bancários	0	0
Impostos e taxas	79 003	79 738
Outros pagamentos correntes	25 487	21 534
Fluxo das operações de gestão corrente	-3 803 459	4 664 499
Saldo dos fluxos monetários do período		-1 664 124
Disponibilidades no início do período		-193 917
Disponibilidades no fim do período	63 818	324 049
		130 132

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Dezembro 2024

FUNDICENTRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

Anexo às Demonstrações Financeiras

Índice

NOTA INTRODUTÓRIA.....	4
BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILISTICAS.....	4
1 - AVALIAÇÕES.....	8
2 - CAPITAL DO FUNDO.....	9
3 - INVENTÁRIOS.....	9
7 - DISPONIBILIDADES.....	12
8 - DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS.....	12
10 - GARANTIAS PRESTADAS.....	13
11 - AJUSTAMENTOS POR DIVIDAS A RECEBER.....	13
12 - IMPOSTOS E TAXAS.....	13
13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS	15
14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS.....	16
15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO.....	16
16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS.....	17
17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS.....	18
18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS.....	18
19 - COMISSÕES	19
20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS.....	19
21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	20
22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES	20
23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS	21
24 - EVENTOS SUBSEQUENTES	21

NOTA INTRODUTÓRIA

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

Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado constituído por subscrição particular, prorrogável inicialmente por prazos sucessivos de cinco anos a partir de 2 de Novembro de 2011, prorrogável por períodos compreendidos entre pelo menos um e o máximo de 5 anos, desde que aprovado pelos participantes e pela CMVM. Em deliberação da Assembleia de Participantes de 12 de Janeiro de 2023, foi por esta aprovado prorrogar a duração do Fundo até 5 de junho 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 Dezembro de 2010, pela Libertas – SGOIC, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depósito) asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A.

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

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

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILISTICAS

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissões

i) Comissões de Gestão

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

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

ii) Comissão de depósito

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

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

c) Ativos imobiliários

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

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

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

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

- a) Previamente ao início do projeto;

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 nºs 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

Durante o período findo a 31 de dezembro de 2024, procedeu-se à reavaliação dos imóveis.

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

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

d) Unidades de participação

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

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

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

e) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia de cada mês. A taxa mensal em vigor é de 0,0026%, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 16 e 19).

f) Distribuição de resultados

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

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

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

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

g) Ajustamentos para rendas vencidas

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

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

1 - AVALIAÇÕES

Em 31 de dezembro de 2024 as avaliações dos imóveis têm a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS				
Prédio Urbano Brejos	35 040	7 950 200	7 950 200	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	244 322	244 322	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	67 606	67 606	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	41 829	41 829	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2 887	220 744	220 744	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	150 028	150 028	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	151 602	151 602	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	218 642	218 642	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	216 652	216 652	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	222 671	222 671	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	222 671	222 671	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	222 513	222 513	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	222 671	222 671	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	259 737	259 737	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	260 918	260 918	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	241 229	241 229	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3 433	223 881	223 881	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3 412	276 218	276 218	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	266 112	266 112	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	266 112	266 112	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	266 112	266 112	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	434 341	434 341	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	434 341	434 341	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	434 341	434 341	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	434 341	434 341	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	434 341	434 341	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	266 112	266 112	0
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 4	387	266 112	266 112	0
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 5	387	266 112	266 112	0
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 6	387	266 112	266 112	0
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 7	387	266 112	266 112	0
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 8	387	266 112	266 112	0
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 9	387	266 112	266 112	0
Subtotal		16 246 959	16 246 959	0
OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO				
Prédio Urbano Benfica Lote 10	835	25 854 663	25 854 663	0
Subtotal		25 854 663	25 854 663	0
TERRENOS URBANIZADAS ARRENDADAS				
Subtotal		0	0	0
CONTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS				
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	701 160	701 160	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	681 729	681 729	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	610 277	610 277	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	368 657	368 657	0
Subtotal		2 361 823	2 361 823	0
CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS				
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	332 910	332 910	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	244 015	244 015	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	137 945	137 945	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 L	146	411 545	411 545	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	212 484	212 484	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	158 170	158 170	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	212 484	212 484	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	97 216	97 216	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	25 485	25 485	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	23 999	23 999	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	17 666	17 666	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	17 738	17 738	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	15	17 738	17 738	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	16 529	16 529	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15	18 205	18 205	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	18 391	18 391	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	15	17 738	17 738	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	16 343	16 343	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	17 304	17 304	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	15 658	15 658	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	16 467	16 467	0
Subtotal		2 046 030	2 046 030	0

8

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS (transporte)		2 046 030	2 046 030	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	16 345	16 345	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	14 918	14 918	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	16 271	16 271	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	13	16 405	16 405	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	15 472	15 472	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	15 782	15 782	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	16 785	16 785	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	17 614	17 614	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	17 738	17 738	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	17 273	17 273	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	15 063	15 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FB	13	14 200	14 200	0
Subtotal		2 239 896	2 239 896	0
Total		46 703 341	46 703 341	0

2 - CAPITAL DO FUNDO

O capital do Fundo é de 4 517 000 Euros, a que correspondem 4 517 unidades de participação no valor unitário de 1.000 Euros.

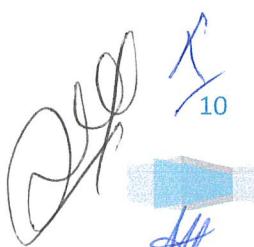
O movimento no capital do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi o seguinte:

Descrição	2024						
	No início Saldo em 31.12.2023	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados Periodo	No fim Saldo em 31.12.2024
Valor base	4 517 000						4 517 000
Diferença em subs. resgates	-17 593 438						-17 593 438
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	39 606 749			1 391 096			40 997 845
Resultados do período	1 391 096			-1 391 096	1 741 026		1 741 026
	27 921 406				1 741 026		29 662 433
Nº Unidades de participação	4 517						4 517
Valor Unidade Particiação	6 181.4050						6 566.8436

3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2024 esta rubrica tem a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Custo Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Ajustamento
TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS									
Prédio Urbano Brejos	35 040	7 797 574	17/10/2024	7 902 000	17/10/2024	7 998 400	7 950 200	7 950 200	152 626
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	359 248	17/10/2024	231 034	17/10/2024	257 611	244 322	244 322	-114 926
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	77 970	17/10/2024	63 818	17/10/2024	71 395	67 606	67 606	-10 364
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	34 177	17/10/2024	40 660	17/10/2024	42 998	41 829	41 829	7 652
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2 887	232 356	17/10/2024	218 626	17/10/2024	222 863	220 744	220 744	-11 612
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	93 510	17/10/2024	145 269	17/10/2024	154 787	150 028	150 028	56 518
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	97 849	17/10/2024	148 416	17/10/2024	154 787	151 602	151 602	53 753
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	192 801	17/10/2024	218 626	17/10/2024	218 659	218 642	218 642	25 841
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	175 647	17/10/2024	214 677	17/10/2024	218 626	216 652	216 652	41 005
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	229 631	17/10/2024	218 626	17/10/2024	226 715	222 671	222 671	-6 961
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	229 631	17/10/2024	218 626	17/10/2024	226 715	222 671	222 671	-6 961
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	234 172	17/10/2024	218 626	17/10/2024	226 401	222 513	222 513	-11 659
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	229 631	17/10/2024	218 626	17/10/2024	226 715	222 671	222 671	-6 961
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	257 381	17/10/2024	247 096	17/10/2024	272 379	259 737	259 737	2 357
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	288 258	17/10/2024	247 096	17/10/2024	274 740	260 918	260 918	-27 340
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	262 426	17/10/2024	231 279	17/10/2024	251 178	241 229	241 229	-21 197
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3 433	255 564	17/10/2024	218 626	17/10/2024	229 136	223 881	223 881	-31 683
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3 412	290 679	17/10/2024	254 681	17/10/2024	297 755	276 218	276 218	-14 461
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 10	387	220 407	08/06/2024	260 381	08/06/2024	271 843	266 112	266 112	45 705
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 11	387	220 407	08/06/2024	260 381	08/06/2024	271 843	266 112	266 112	45 705
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 12	387	220 407	08/06/2024	260 381	08/06/2024	271 843	266 112	266 112	45 705
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 13	387	396 739	08/06/2024	429 199	08/06/2024	439 484	434 341	434 341	37 603
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 14	387	396 736	08/06/2024	429 199	08/06/2024	439 484	434 341	434 341	37 605
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 15	387	396 736	08/06/2024	429 199	08/06/2024	439 484	434 341	434 341	37 605
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 16	387	396 736	08/06/2024	429 199	08/06/2024	439 484	434 341	434 341	37 605
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 17	387	396 736	08/06/2024	429 199	08/06/2024	439 484	434 341	434 341	37 605
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 3	387	220 407	08/06/2024	260 381	08/06/2024	271 843	266 112	266 112	45 705
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 4	387	220 407	08/06/2024	260 381	08/06/2024	271 843	266 112	266 112	45 705
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 5	387	220 407	08/06/2024	260 381	08/06/2024	271 843	266 112	266 112	45 705
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 6	387	220 407	08/06/2024	260 381	08/06/2024	271 843	266 112	266 112	45 705
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 7	387	220 407	08/06/2024	260 381	08/06/2024	271 843	266 112	266 112	45 705
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 8	387	220 407	08/06/2024	260 381	08/06/2024	271 843	266 112	266 112	45 705
Prédio Urbano Passo Ribeirinho Lote 9	387	220 407	08/06/2024	260 381	08/06/2024	271 843	266 112	266 112	45 705
Subtotal	15 526 258			16 006 213		16 487 705	16 246 959	16 246 959	720 701
OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO									
Prédio Urbano Benfica Lote 10	835	16 733 442	15/11/2024	25 618 925	21/11/2024	26 090 400	25 854 663	25 854 663	9 121 220
Subtotal	16 733 442			25 618 925		26 090 400	25 854 663	25 854 663	9 121 220
TERRENOS URBANIZADAS ARRENDADAS									
Subtotal	0			0		0	0	0	0
CONTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS									
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	417 299	17/10/2024	691 604	17/10/2024	710 716	701 160	701 160	283 870
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	411 599	17/10/2024	652 743	17/10/2024	710 716	681 729	681 729	270 130
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	303 652	17/10/2024	598 329	17/10/2024	622 225	610 277	610 277	306 625
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	148 849	17/10/2024	365 739	17/10/2024	371 575	368 657	368 657	219 808
Subtotal	1 281 390			2 308 415		2 415 231	2 361 823	2 361 823	1 080 433
CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS									
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	188 314	17/10/2024	326 100	17/10/2024	339 720	332 910	332 910	144 596
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	157 851	17/10/2024	224 840	17/10/2024	263 190	244 015	244 015	86 164
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	63 878	17/10/2024	133 470	17/10/2024	142 420	137 945	137 945	74 067
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 L	146	390 592	17/10/2024	400 770	17/10/2024	422 320	411 545	411 545	20 953
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	136 800	17/10/2024	204 040	17/10/2024	220 928	212 484	212 484	85 684
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - C	46	90 800	17/10/2024	153 120	17/10/2024	163 220	158 170	158 170	67 370
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - D	66	126 800	17/10/2024	204 040	17/10/2024	220 928	212 484	212 484	85 684
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	54 800	17/10/2024	96 980	17/10/2024	97 452	97 216	97 216	42 416
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	14 000	17/10/2024	23 939	17/10/2024	27 032	25 485	25 485	11 485
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	14 000	17/10/2024	23 633	17/10/2024	24 366	23 999	23 999	9 999
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	8 000	17/10/2024	17 500	17/10/2024	17 851	17 666	17 666	9 666
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	8 000	17/10/2024	17 000	17/10/2024	18 476	17 738	17 738	9 738
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	15	8 000	17/10/2024	17 000	17/10/2024	18 476	17 738	17 738	9 738
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	8 000	17/10/2024	16 058	17/10/2024	17 000	16 529	16 529	8 529
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15	8 000	17/10/2024	17 500	17/10/2024	18 910	18 205	18 205	10 205
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	8 000	17/10/2024	17 500	17/10/2024	19 282	18 391	18 391	10 391
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	15	8 000	17/10/2024	17 000	17/10/2024	18 476	17 738	17 738	9 738
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	8 000	17/10/2024	15 686	17/10/2024	17 000	16 343	16 343	8 343
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	8 000	17/10/2024	17 000	17/10/2024	17 608	17 304	17 304	9 304
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	8 000	17/10/2024	15 066	17/10/2024	16 250	15 658	15 658	7 658
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	8 000	17/10/2024	15 934	17/10/2024	17 000	16 467	16 467	8 467
Subtotal	1 315 835			1 974 175		2 117 885	2 046 030	2 046 030	730 196



10

IMÓVEIS	Área (m2)	Custo Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Ajustamento
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS (transporte)									
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	8 000	17/10/2024	15 190	17/10/2024	17 500	16 345	16 345	8 345
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	8 000	17/10/2024	14 086	17/10/2024	15 750	14 918	14 918	6 918
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	8 000	17/10/2024	15 041	17/10/2024	17 500	16 271	16 271	8 271
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FY	13	8 000	17/10/2024	15 810	17/10/2024	17 000	16 405	16 405	8 405
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	8 000	17/10/2024	14 694	17/10/2024	16 250	15 472	15 472	7 472
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	8 000	17/10/2024	15 314	17/10/2024	16 250	15 782	15 782	7 782
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	8 000	17/10/2024	16 070	17/10/2024	17 500	16 785	16 785	8 785
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	8 000	17/10/2024	17 000	17/10/2024	18 228	17 614	17 614	9 614
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	8 000	17/10/2024	17 000	17/10/2024	18 476	17 738	17 738	9 738
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	8 000	17/10/2024	17 000	17/10/2024	17 546	17 273	17 273	9 273
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	8 000	17/10/2024	13 876	17/10/2024	16 250	15 063	15 063	7 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FB	13	13 000	23/08/2024	14 100	23/08/2024	14 300	14 200	14 200	1 200
Subtotal		1 416 835		2 159 357		2 320 435	2 239 896	2 239 896	823 061
Total		34 957 925		46 092 909		47 313 772	46 703 341	46 703 341	11 745 416

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

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

Em 2018, o direito de usufruo para o Lote 10 foi prorrogado até 29 de dezembro de 2020.

Com base nas reavaliações e alienações verificadas durante os exercícios de 2024 e 2023 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Menos-valias potenciais	1 311 313	754 209
Menos-valias efetivas	0	0
	<u>1 311 313</u>	<u>754 209</u>
Ganhos		
Mais-valias potenciais	1 119 165	2 567 577
Mais-valias efetivas	0	142 015
	<u>1 119 165</u>	<u>2 709 592</u>
	<u>-192 148</u>	<u>1 955 383</u>

4 - INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS

Em novembro de 2023, o Fundicentro celebrou o contrato de aquisição de 15 000 ações da Preciouscipher , SA, correspondente a 15,00 % do capital da participada, e cessão contratual dos créditos à I.F.I. – Investimentos Financeiros e Imobiliários, SGPS, S.A, correspondentes a prestações suplementares.

Descrição	Quantidade	Data Aquisição	Dívida	Cotação Euros	Mais e Menos Valias	Juros decorridos	Valor Global
PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS							
Preciouscipher - SIC, Imobiliária Fechada, S.A - Ações	15 000	17/11/2023	EURO	148.2697	2 193 107	0	2 224 045
Preciouscipher - SIC Imobiliária Fechada, S.A - Prestações Suplementares		17/11/2023	EURO		0	0	750
Total					2 193 107	0	2 224 795

De acordo com o Regulamento de gestão do OIC, que estava em vigor em 31 dezembro de 2023, em concreto na alínea 5) do ponto 9 (Limites ao Investimento), a Entidade Gestora não podia, relativamente ao conjunto de OIC que administra, adquirir mais de 25% das unidades de participação/ações de um Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA Imobiliário), regra que deixou de estar presente na nova legislação que regula a atividade dos OIC (RGA e RRGA). Entretanto, já em 2024, o Regulamento de gestão do OIC foi atualizado deixando de incluir aquela limitação à detenção de participações em OIC/OIA geridos pela mesma Entidade Gestora, em linha com o atual RGA. Salientamos que, em 31 de dezembro de 2023, este OIC detém em carteira, juntamente com um outro OIA Imobiliário gerido pela LIBERTAS – SGOIC, SA, mais de 25% de uma Sociedade de Investimento Coletivo (SIC).

7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foi o seguinte:

Descrição	2024			
	31/12/2023	Aumentos	Reduções	31/12/2024
Depósitos à Ordem	130 133			63 818
Depósitos a Prazo	130 133			63 818

8 - DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

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

Devedores por rendas vencidas

Devedores por rendas vencidas	2024	2023
		-5 313
		-5 313

De acordo com os contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados em 29 de outubro de 2015 com a LUSUS & TANUS, Lda. e JCF Portugal, Lda., o Fundo integrava dois imóveis arrendados com renda mensal (cada imóvel) de 3 750 euros.

Em 2019, encontravam-se em dívida 107 500 euros (53 750 euros para cada imóvel), o que representa mora de 15 meses de renda para cada imóvel, situação que consubstancia um incumprimento significativo, tendo sido reconhecido um ajustamento por dívidas a receber de 107 500 euros em 2018 (NOTA 11).

Em julho de 2018 os inquilinos dos dois imóveis procederam à entrega das chaves dos armazéns, sendo que o Fundo suspendeu a emissão das faturas de renda a partir desse momento.

O fundo intentou uma ação judicial contra a LUSUS & TANUS, Lda. e JCF Portugal, Lda, por falta de pagamento de rendas. Em agosto de 2021, este processo judicial foi extinto com declaração de incobrabilidade da dívida.

A 31 de dezembro de 2024 a rubrica de Devedores por rendas vencidas não apresenta saldo.

10 - GARANTIAS PRESTADAS

Não existem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo.

11 - AJUSTAMENTOS POR DIVIDAS A RECEBER

Em 31 de dezembro de 2024 não existem saldos nas rúbricas de ajustamentos por dívidas a receber.

Conforme mencionado na Nota 8, o Fundo moveu uma ação judicial para reclamação dos valores em dívida dos inquilinos Lusus & Tanus, Lda e JCF Portugal Lda. Em agosto de 2021, com a extinção do processo judicial declarando a incobrabilidade da dívida, o ajustamento que existia até então, foi despreconhecido.

12 - IMPOSTOS E TAXAS

Com a entrada em vigor do Dec. Lei 7/2015 de 13 de janeiro, aplica-se desde 1 Julho 2015 o regime de tributação dos organismos de investimento coletivo (OIC). O imposto passou a incidir sobre as mais-valias obtidas pelos titulares de unidades de participação no momento do resgate e sobre os rendimentos distribuídos dessas unidades de participação.

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

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

Determinação do lucro tributável

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

Contudo, são excluídos da determinação do lucro tributável dos OIC os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, referidos, respetivamente, nos artigos 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

13

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.

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 nº 1 e nº 2 do artigo 52º 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 nº 1 do artigo 87º 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 2024 e 2023, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impostos directos:		
Imposto sobre o rendimento	0 0	0 0
Impostos indirectos:		
Imposto selo	23 954	23 158
IMI	47 729	47 026
	<u>71 683</u>	<u>70 184</u>
	<u>71 683</u>	<u>70 184</u>

Em 31 de dezembro de 2024, a rubrica de Imposto do Selo inclui a montante de 11 969,11 euros relativo ao imposto previsto na Verba 29.2 da Tabela Geral do Imposto do Selo, sobre o Valor Global Líquido do Fundo, de acordo com o Dec. Lei 7/2015 de 13 de janeiro. Em 31 de dezembro de 2023, este montante foi de 11 132,77 Euros.

A entrada em vigor do Orçamento do Estado para 2019, no seu artigo 319º veio revogar a isenção de imposto do selo sobre a comissão de gestão e sobre a comissão de banco depositário que vigorava até então. Desta forma, ao montante da Comissão de gestão e da Comissão de anco Depositário acresce 4% de Imposto do Selo.

13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	<u>Montantes</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
- Benfica Lote 4	0	3 145 340
- Benfica Lote 6	0	241 950
- Benfica Lote 10	13 029 635	11 616 661
- Benfica Lote 12	0	1 841 350
- Passeio Ribeirinho Lote 13	<u>540 000</u>	<u>540 000</u>
	<u>13 569 635</u>	<u>17 385 301</u>
Valores Cedidos em Garantia:		
- Garantia CGD - CML	31 437	31 437
	<u>31 437</u>	<u>31 437</u>
	<u>13 601 072</u>	<u>17 416 739</u>

Relativamente aos Adiantamentos por venda de imóveis, em 2023 existiam alguns contratos-promessa de venda de ativos do Fundo nomeadamente no Passeio Ribeirinho, cujos Adiantamentos ascendiam a cerca de 1 393 100 Euros. A 31 de dezembro de 2024 foi objeto de diligências que gerou a respetiva regularização.

De acordo com os consultores jurídicos do Fundo, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2024.

15



14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2024	2023
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vencidas	0	5 313
	<u>0</u>	<u>5 313</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Cauções	2 287	2 287
Retenções efectuadas por terceiros	0	0
Pagamentos antecipados	5 585	1 012 563
	<u>7 872</u>	<u>1 014 851</u>
	<u>7 872</u>	<u>1 020 164</u>

Em 31 de dezembro de 2024, a rubrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiantado.

15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

Em 31 de dezembro 2024 e 2023, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2024	2023
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	852 846	422 336
Rendas	0	0
Seguros antecipados	878	993
Comissões de Mediação	429 594	283 210
Outras	0	0
	<u>1 283 318</u>	<u>706 540</u>
	<u>1 283 318</u>	<u>706 540</u>

O saldo apresentado em despesas com custo diferido relativo a construções ascende ao valor de 852.846 euros em 31 dezembro 2024 e está relacionado com gastos com o projeto referente ao Lote 10 – Benfica.

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

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

	2024	2023
Gastos diferidos de comissões de mediação:		
Comissões de mediação Lote 10 - Benfica	429 594	283 210
	<u>429 594</u>	<u>283 210</u>

16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS

Em 31 de dezembro 2024 e 2023, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2024	2023
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	0	22 666
Comissão de depósito	0	13 992
	<hr/> 0	<hr/> 36 658
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	203	0
Outros Credores:		
Outros (1)	5 854 635	87 814
	<hr/> 5 854 838	<hr/> 87 814
Emprestimos Não Titulados:		
- Crédito Hipotecário - CGD (2)	0	3 500 000
	<hr/> 0	<hr/> 3 500 000
Adiantamentos por venda imóveis:		
- Passeio Ribeirinho	0	1 393 100
- Benfica Novo Estádio	14 654 720	7 150 426
	<hr/> 14 654 720	<hr/> 8 543 526
	<hr/> 20 509 558	<hr/> 12 167 997

- (1) Integra, fundamentalmente, um conjunto de dívidas no âmbito da empreitada/construção em curso.
- (2) Contratos de financiamento com a CGD. Montante contratado de 12.850.000,00 Euros. Em 30 de novembro de 2024 o Fundo liquidou o montante em dívida de 3.500.000,00 Euros.

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

	2024	2023
Fornecedores Conta Corrente	5 854 635	87 814
	<hr/> 5 854 635	<hr/> 87 814

Em dezembro de 2013, o Fundo celebrou com a Caixa Geral de Depósitos, um contrato de empréstimo bancário, no valor de 31.286.600 euros, a um prazo de 5 anos, a uma taxa anual nominal de 4,75%.

Através de uma alteração ao contrato de abertura de crédito com hipoteca e fiança datado de 21 de novembro de 2019, foram alteradas algumas cláusulas, designadamente, o prazo do empréstimo até 31 de dezembro de 2020 e a taxa de juro para 2,75% + Euribor 12 meses.

Em dezembro de 2021 o Fundo liquidou o empréstimo, na totalidade.

Em maio de 2022 o Fundo celebrou um contrato de empréstimos com a CGD num valor contratual de 12 850 000,00 Euros em que o valor em dívida a 31 de dezembro de 2023 era de 3.500.000,00 Euros. Em novembro de 2024 o Fundo liquidou este empréstimo.

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

No âmbito de um processo de simplificação do registo das faturas de fornecedores do Fundo, a sociedade gestora opta por não utilizar as rubricas de “Faturas em conferência” para fazer o controlo da aprovação das faturas, passando esse controlo a ser efetuado extra contabilidade.

17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

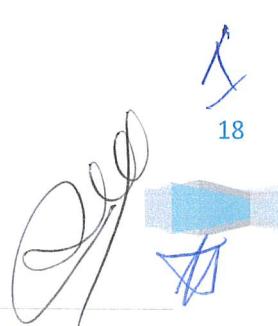
	2024	2023
Acréscimos de custos:		
Imposto de Selo Dec. Lei 7/2015	3 735	3 518
Custos com construção imóveis	32 749	32 749
Auditória	2 460	2 706
IMI	25 730	24 514
Outros custos a pagar	1 336	2 085
Comissões	33 389	0
Taxas	772	727
Rendas	0	4 800
	100 171	71 098
 Receitas com proveitos diferidos		
De ativos imobiliários	10 982	9 523
	10 982	9 523
	111 154	80 621

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

	2024	2023
Cutos de obra Lote 4 - Benfica	415	415
Cutos de obra Lote 6 - Benfica	31 826	31 826
Cutos de obra Lote 8 - Benfica	507	507
	32 749	32 749

18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:



	2024	2023
Juros e proveitos equiparados:		
Juros de depósito a ordem	0	1 412
	<u>0</u>	<u>1 412</u>
Juros e custos equiparados suportados:		
Juros empréstimos	202 759	107 873
Juros mora	0	0
	<u>202 759</u>	<u>107 873</u>
	<u>-202 759</u>	<u>-106 460</u>

19 - COMISSÕES

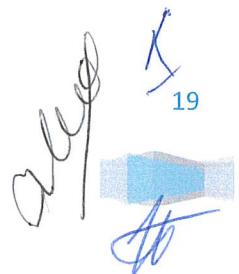
Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2024	2023
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	0,00	112 913
	<u>0,00</u>	<u>112 913</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	220 046	212 110
Comissão de depósito	14 520	13 991
Taxa de supervisão	9 028	8 210
	<u>243 595</u>	<u>234 312</u>
	<u>243 595</u>	<u>347 224</u>

20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro 2024 e 2023, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	2024	2023
Água	567	1 028
Electricidade	2 573	770
Seguros	1 473	1 281
Condomínio	54 738	13 962
Conservação	8 654	682
Reparações	131 550	87 066
Vigilância e Segurança	1 338	1 234
Higiene e limpeza	1 759	3 945
Auditória	4 674	5 166
Avaliação de Activos	10 221	13 561
Trabalhos Especializados	4 234	1 734
Contencioso e notariado	5 199	2 071
Arrendamento	0	8 000
Publicidade e marketing	12 084	0
Taxas, licenças e alvarás	226	178
Outros	<u>1 397</u>	<u>1 509</u>
	<u>240 686</u>	<u>142 187</u>



19

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2024 ascendem a € 3 800 acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2024	2023
Rendimentos de Activos Imobiliários:		
Rendimentos de Activos Imobiliários:	520 279	102 300
	<u>520 279</u>	<u>102 300</u>

Em outubro de 2020, o Fundo celebrou um contrato de arrendamento com a Fremantlemedia Portugal, SA, para arrendamento do Lote 13 do Monte Pereiro. O contrato tem a duração de 9 meses, podendo ser renovável.

No ano de 2022, o fundo celebrou um contrato de arrendamento do Lote 12 do Monte Pereiro com a sociedade Fluxo Contemporâneo Lda e também celebrado um novo contrato em abril de 2022 com a Fremantlemedia Portugal, SA, referente ao arrendamento do Lote 13 do Monte Pereiro. O contrato de arrendamento com a sociedade Branco Vaz, Lda em 2021, terminou, tendo sido esta fração vendida.

Em abril de 2023, terminou o contrato de arrendamento com a sociedade Fluxo Contemporâneo, Lda, sendo que esta fração foi novamente arrendada, em novembro, à entidade Gestavia, Unip, Lda. Em maio de 2023 o Fundo celebrou contrato de arrendamento da fração B do Lote 6, com a sociedade Matercare, Lda.

No dia 13 de junho de 2024 o fundo Fundicentro revogou o Contrato de Promessa de Compra e Venda com a Dollar Land (Portugal) Gestão Imobiliária, S.A. celebrado a 10 de abril de 2003, onde o fundo prometeu vender os Lotes 3 a 7, 13 e 14, sito no Sítio das Nascentes, no concelho do Montijo. O Fundicentro devolveu à Dollar Land as quantias recebidas a título de reforço de sinal no montante de 1.000.000,00 Euros. O fundo obteve um rendimento de 393.100,00 Euros resultante da revogação deste contrato.

22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2024	2023
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	5 301	10 858
	<u>5 301</u>	<u>10 858</u>
	<u>-5 301</u>	<u>-10 858</u>

No exercício de 2023, incorreu em despesas bancárias adicionais pela abertura e análise do dossier relativo a contratação do empréstimo bancário referido na Nota 16.

23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

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

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

	31/12/2024	31/12/2023
Remuneração orgãos sociais	71 231.15	67 332.05
Remuneração do pessoal	136 148.51	131 174.95
	<u>207 379.66</u>	<u>198 507.00</u>

Em 31 de Dezembro 2024 e 2023, 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	54 346	51 452
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	16 885	15 880
	<u>71 231</u>	<u>67 332</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.

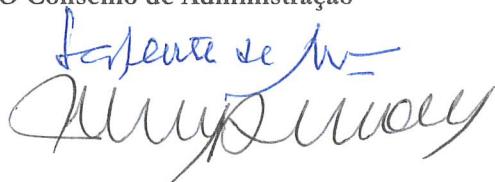
Durante o exercício de 2024 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de dezembro de 2024 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2025

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



21





FUNDICENTRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

**RELATÓRIO DE AUDITORIA
EXERCÍCIO DE 2024**

Sede Edifício Zenith | Rua Dr António Loureiro Borges nº 9/9A -10º | Arquiparque – Miraflores | 1495-131 Oeiras – Portugal | T.+ 351 213 243 490 | dfk.lisboa@dfk.com.pt | www.dfk.pt

DFK & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda | NIPC e Matrícula na CRC de Lisboa | 504012681 | Capital Social 482.700,00 Euros
Inscrição na OROC nº 149 | Inscrição na CMVM nº 20161460 | An Independent Member Firm of DFK International

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de *FUNDICENTRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO* (o “OIC”) sob gestão da Libertas Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA, (“Entidade Gestora”) que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024, (que evidencia um total de 50.283.144 euros e um total de capital próprio de 29.662.433 euros, incluindo um resultado líquido de 1.741.026 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem o resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e adequada em todos os aspectos materiais, a posição financeira de *FUNDICENTRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO*, gerido pela Libertas Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA, em 31 de dezembro de 2024, e o seu desempenho financeiro e os fluxos de monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos 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 adequada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Responsabilidades do órgão de gestão

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e adequada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos 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 distorção material devida a fraude ou a, erro;
- adoção de política e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas materiais sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da 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

- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização, 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

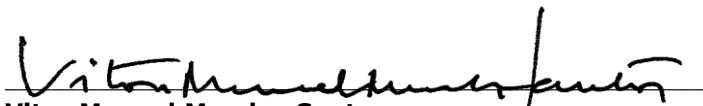
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções 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.

Miraflores, 27 de março 2025



Vitor Manuel Mendes Santos
(ROC nº939, inscrito na CMVM sob o nº 20160556)
em representação de DFK & Associados, SROC, Lda