

2025
ANO DO EXERCÍCIO

RELATÓRIO E CONTAS

FUNDICENTRO
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO



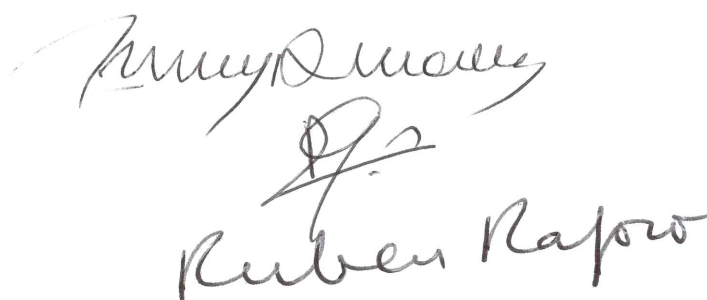
Fundicentro – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2025

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 2025, para vossa apreciação.

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



Ruben Raposo

Índice

1. Enquadramento	3
2. Sector Imobiliário E Fundos De Investimento Imobiliário	4
3. Actividade Do Fundicentro	6
4. Critérios, Metodologias E Pressupostos Utilizados Na Avaliação Dos Imóveis Detidos	6
5. Aplicação Do Resultado Do Fundo	9
6. Perspectivas Para O Exercício De 2024	9
7. Acontecimentos Subsequentes.....	10

1. ENQUADRAMENTO

Enquadramento Económico Global em 2025: Entre a Estabilização e a Incerteza

De acordo com as projeções do **Fundo Monetário Internacional (FMI)** e do **Banco Mundial**, o ano de 2025 aponta para um crescimento económico global de **3,2%**. Este cenário sugere uma "aterragem suave" após o ciclo de aperto monetário. No entanto, o crescimento permanece desigual, condicionado pela fragmentação geoeconómica e pela persistência de conflitos no Médio Oriente e na Ucrânia. Os bancos centrais, incluindo a **Reserva Federal (Fed)** e o **BCE**, iniciaram um ciclo de descida gradual das taxas de juro, à medida que a inflação global converge para os **3,5%** (FMI).

- **Europa:** A Zona Euro apresenta uma recuperação tímida, com o **PIB a crescer 1,5%** (Jornal de negócios), impulsionado pela recuperação do consumo privado e pela queda da inflação.
- **EUA:** A economia norte-americana mantém-se resiliente, embora com uma desaceleração para **2,2%** (jornal Público), refletindo o impacto desfasado das políticas restritivas.
- **China:** O crescimento foi de apenas **5%** (Banco BPI), devido à crise no setor imobiliário e ao envelhecimento demográfico, apesar dos pacotes de estímulo do governo.
- **Setores Estratégicos:** A Inteligência Artificial generativa e a infraestrutura de energia verde consolidam-se como os principais destinos de investimento direto estrangeiro.

Cenário Económico Português em 2025: Impulso pelo Investimento e Consumo

Em 2025, de acordo com o jornal Observador, a economia portuguesa registou um crescimento do **PIB de 1,9%**. Este desempenho é superior à média da Zona Euro, sendo sustentado pelo maior consumo das famílias e investimento público, nomeadamente na habitação, via fundos europeus (PRR) e políticas orçamentais favoráveis beneficiando de condições financeiras mais favoráveis.

- **Finanças Públicas:** A trajetória de redução da dívida pública permanece firme, de acordo com uma nota do Banco de Portugal, em 2025, o peso da dívida pública no PIB teve uma redução para 89.7%. Portugal mantém uma posição de

excedente orçamental ou equilíbrio próximo de zero, reforçando a confiança internacional.

- **Inflação:** De acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE), a taxa de inflação em Portugal — medida pela variação média anual do Índice de Preços no Consumidor (IPC) — fixou-se em 2,3% no conjunto do ano de 2025.

Este resultado confirma uma trajetória de estabilização, situando-se abaixo dos 2,4% observados no ano anterior (2024), e demonstra a convergência da economia portuguesa para a meta de estabilidade de preços definida pelo Banco Central Europeu (BCE), que aponta para uma inflação de 2% no médio prazo.

- **Setor Externo:** O turismo continua a bater recordes de receitas, embora o crescimento das exportações de bens enfrente desafios devido à estagnação industrial de parceiros como a Alemanha.
- **Mercado de Trabalho:** O ano de 2025 confirmou a manutenção de uma situação próxima do pleno emprego em Portugal. De acordo com os dados definitivos do Instituto Nacional de Estatística (INE), a taxa de desemprego fixou-se numa média anual de 6%.

Contudo, a escassez de mão-de-obra qualificada permanece como um desafio estrutural significativo, com particular incidência nos setores da construção e da tecnologia. Esta pressão no mercado de trabalho reflete a dificuldade de alinhamento entre a oferta disponível e as necessidades de competências específicas exigidas pelas empresas.

2. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em 2025, o mercado imobiliário português consolidou a sua trajetória de crescimento, impulsionado pela inversão da política monetária do Banco Central Europeu e pela maior previsibilidade económica. Segundo dados da **Confidencial Imobiliário** e do **INE**, o volume de transações deverá superar as **155.000 unidades** até ao final do ano, refletindo um aumento de aproximadamente **5%** face a 2024. O preço médio de venda da habitação fixou-se em cerca de **2.780 €/m²**, continuando a trajetória de valorização, embora a um ritmo mais sustentado.

Para enfrentar o desafio da acessibilidade, o governo reforçou a estratégia do programa **"Construir Portugal"**. Além da reclassificação de solos rústicos, 2025 ficou marcado pela plena operacionalização da **isenção de IMT e Imposto do Selo para jovens até aos 35 anos**, o que dinamizou o segmento de primeira habitação. No entanto, a pressão sobre o stock

disponível mantém-se elevada, com o tempo médio de venda a diminuir nas principais áreas metropolitanas.

A oferta habitacional deu sinais de recuperação mais robusta, com o licenciamento a crescer cerca de **6%** (estimativa baseada nos dados do AICCOPN), beneficiando da simplificação administrativa (simplex urbanístico) e da redução do IVA para reabilitação em projetos de habitação acessível.

No que toca aos **Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)**, a **APFIPP** (Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Património) reportou que os ativos sob gestão mantiveram uma rentabilidade sólida. Embora a base comparativa de 2024 tenha sido extraordinária devido a reavaliações de ativos, a rentabilidade média em 2025 estabilizou em torno dos **6,5% a 8%**, num ambiente de taxas de juro mais baixas que favorece a valorização das unidades de participação.

Desempenho Setorial em 2025:

- **Segmento Residencial:** O setor beneficiou diretamente da queda da **Euribor**, que estimulou a procura por crédito à habitação. No primeiro semestre de 2025, o valor das habitações transacionadas cresceu **12% em termos homólogos**, com um destaque crescente para as cidades periféricas de Lisboa e Porto, devido à procura por preços mais competitivos.
- **Segmento Comercial (Escritórios e Logística):** O mercado de escritórios em Lisboa e Porto atingiu níveis de absorção recorde, focados em edifícios com certificação de sustentabilidade (ESG). O investimento em imobiliário comercial (CRE) deverá fechar o ano próximo dos **1.800 milhões de euros**, com a logística a ganhar peso devido à expansão do e-commerce ibérico.
- **Segmento Hoteleiro:** Mantém-se como o "asset class" preferido dos investidores institucionais. Com o turismo a crescer **4,5% em dormidas** em 2025, o RevPAR (receita por quarto disponível) subiu **7%**, incentivando a conversão de imóveis históricos e o investimento em novos resorts no Algarve e Alentejo.

Em conclusão, o mercado imobiliário português em 2025 demonstra uma maturidade resiliente. A descida das taxas de juro atuou como um catalisador para a procura, enquanto o lado da oferta começou, finalmente, a reagir às medidas legislativas. O setor reafirma-se como um porto seguro

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	2023	2024	2025
Global	27 921 406,25	29 662 432,62	34 980 041,35
Por UP	6 181,4050	6 566,8436	7 744,0871

A atividade desenvolvida em 2025, reflete-se nos seguintes dados:

- 39 escrituras de vendas assinadas;
- 1 CPCV formalizado, relativo ao Lote 10 – Unique Benfica;
- 1 Escritura de compra de um conjunto de lotes no Montijo

O Resultado do Exercício foi de 5 317 608,73 euros, tendo por essa via um impacto direto no Capital do fundo, o qual ascende a 34 980 041,35 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	Valor Avaliação I	Código	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20050002	288 500	PAI20140051	289 300	288 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20050002	288 500	PAI20140051	289 300	288 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20050002	288 500	PAI20140051	289 300	288 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20050002	288 500	PAI20140051	289 300	288 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20050002	288 500	PAI20140051	289 300	288 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20050002	288 500	PAI20140051	289 300	288 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20050002	288 500	PAI20140051	289 300	288 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20050002	288 500	PAI20140051	289 300	288 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20050002	288 500	PAI20140051	289 300	288 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20050002	288 500	PAI20140051	289 300	288 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20140051	466 300	PAI20050002	475 500	470 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20140051	466 300	PAI20050002	475 500	470 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20140051	466 300	PAI20050002	475 500	470 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20140051	466 300	PAI20050002	475 500	470 900
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20140051	466 300	PAI20050002	475 500	470 900
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	295 331	PAI20050002	316 008	305 670
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	65 956	PAI20050002	73 735	69 846
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20050002	39 501	PAI20040012	42 504	41 003
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	119 585	PAI20050002	131 670	125 628
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	123 288	PAI20050002	131 670	127 479
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	213 685	PAI20050002	237 006	225 346
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	208 213	PAI20050002	237 006	222 610
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	227 562	PAI20050002	237 006	232 284
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	227 562	PAI20050002	237 006	232 284
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	227 562	PAI20050002	237 006	232 284
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	269 293	PAI20050002	296 258	282 776
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	274 388	PAI20050002	296 258	285 323
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20050002	260 680	PAI20040012	271 540	266 110
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	223 913	PAI20050002	237 006	230 460
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	227 529	PAI20050002	237 006	232 268
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	257 210	PAI20050002	263 340	260 275
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	233 515	PAI20050002	237 006	235 261
Prédio Urbano Brejos	PAI20140051	8 009 730	PAI20050002	8 508 000	8 258 865
Quinta Velha, Montijo, Art. 309	PAI20050002	94 489	PAI20140051	103 690	99 089

Identificação	Código	Valor Avaliação I	Código	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
Rua dos Gregos, Montijo, Art. 262	PAI20050002	94 489	PAI20140051	103 690	99 089
Quinta Velha, Montijo, Art. 311	PAI20050002	115 486	PAI20140051	126 730	121 108
Quinta Velha, Montijo, Art. 8692	PAI20050002	419 950	PAI20140051	460 850	440 400
Quinta Velha, Montijo, Art. 315	PAI20050002	188 978	PAI20140051	207 380	198 179
Quinta Velha, Montijo, Art. 317	PAI20050002	141 733	PAI20140051	155 540	148 637
Quinta Velha - Fábrica, Montijo - Art. 307	PAI20050002	1 049 875	PAI20140051	1 152 120	1 100 998
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	PAI20110066	359 800	PAI20140051	366 100	362 950
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	PAI20110066	593 500	PAI20140051	623 300	608 400
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	715 886	PAI20050002	737 352	726 619
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13 - 1 Terrenos(s) Urbanizado(s)	PAI20040012	715 886	PAI20050002	737 352	726 619
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	PAI20110066	25 200	PAI20050002	27 829	26 515
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	PAI20110066	24 800	PAI20050002	27 445	26 123
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	PAI20110066	17 000	PAI20050002	19 125	18 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 - C	PAI20110066	333 000	PAI20050002	338 094	335 547
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 - J	PAI20110066	241 000	PAI20050002	259 659	250 330
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 - K	PAI20050002	132 689	PAI20110066	136 000	134 345
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	PAI20110081	550 000	PAI20050002	589 800	569 900
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	PAI20050002	102 325	PAI20110066	103 000	102 663
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 - L	PAI20110066	362 000	PAI20050002	419 706	390 853
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FB	PAI20040012	17 792	PAI20110066	18 000	17 896
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - D	PAI20110081	888 500	PAI20140051	926 399	907 450

Identificação	Código	Valor Avaliação I	Código	Valor Avaliação II	Médias das Avaliações
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - A	PAI20140051	472 804	PAI20110081	547 200	510 002
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - R	PAI20110081	913 660	PAI20140051	935 180	924 420
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - AD	PAI20110081	752 400	PAI20140051	786 156	769 278
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - T	PAI20140051	1 081 077	PAI20110081	1 122 740	1 101 908
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - W	PAI20110081	888 500	PAI20140051	926 399	907 450
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - AL	PAI20110081	1 273 140	PAI20140051	1 278 391	1 275 765
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - AM	PAI20140051	1 089 995	PAI20110081	1 130 140	1 110 067

5. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

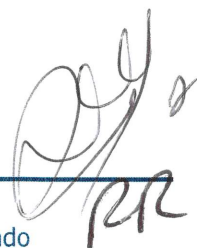
Em 2025, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 5 317 608,73 euros.

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 2026

No ano de 2026, 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 de comercialização no decorrer de 2026;
- Lotes 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 2026;
- Montijo Marginal – Projecto complementar ao Passeio Ribeirinho a desenvolver em fase posterior;
- Vale de Pedras (Albufeira) – Projeto em desenvolvimento a aguardar plano pormenor.



7. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2025 e a presente data, não ocorreram factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 11 de março de 2026

O Conselho de Administração da Libertas – SGOIC SA


António Rebelo de Sousa


Pascoal Gonçalves


Ruben Raposo

Dezembro 2025

FUNDICENTRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

Demonstrações Financeiras

8
RR

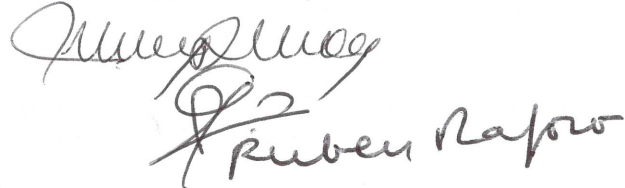
240
A0

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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS							
(valores em EUROS)				Data: 31/12/2025			
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025	2024	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025	2024
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711 + 718 719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			811 + 818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
	De operações correntes	0.00	202 758.54		Outros, de Operações Correntes	7 176.05	0.00
	De operações extrapatrimoniais	0.00	0.00				
COMISSÕES				RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários	861 892.93	0.00	822...825	Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0.00	0.00
724 +...+ 728	Outras, de Operações Correntes	239 974.25	243 594.99				
729	De operações extrapatrimoniais	0.00	0.00				
PERDAS OPER.FINANCEIRAS de ACT. IMOB.				832	GANHOS OPER.FINANCEIRAS e VAL. IMOB.	1 637 059.85	2 193 107.29
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0.00	0.00	833	Participações em Soc. Imobiliárias	7 905 558.64	1 119 165.09
733	Em Activos Imobiliários	2 985 044.59	1 311 312.85	839	Em Activos Imobiliários	0.00	0.00
731+738	Outras em Operações Correntes	0.00	0.00		Em operações extrapatrimoniais		
739	Em operações extrapatrimoniais	0.00	0.00				
IMPOSTOS				852	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	0.00	0.00
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	0.00	0.00	86	Provisões para encargos		
7412+7422	Impostos Indirectos	75 280.45	71 682.98	87	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁR.	132 693.39	520 278.70
7418+7428	Outros Impostos	0.00	0.00		OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	0.00	0.00
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)			
751	Ajustamentos de dividas a receber	0.00	0.00			9 682 487.93	3 832 551.08
752	Provisões para Encargos	0.00	0.00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	205 373.06	240 686.44	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	562.34	5 300.99				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	4 368 127.62	2 075 336.79	883	Ganhos de exercícios anteriores	0.00	836.89
				884...888	Outros ganhos eventuais	3 248.42	9 137.62
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	3 248.42	9 974.51
781	Valores Incobráveis	0.00	0.00				
782	Perdas Extraordinarias	0.00	0.00				
783	Perdas de exercicios anteriores	0.00	6 958.83				
784...788	Outras Perdas Eventuais	0.00	19 203.60				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0.00	26 162.43				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	5 317 608.73	1 741 026.37	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0.00	0.00
	TOTAL	9 685 736.35	3 842 525.59		TOTAL	9 685 736.35	3 842 525.59
	Resultados da Carteira de Títulos	0.00	0.00		Resultados Eventuais	3 248.42	(16 187.92)
	Resultados de Activos Imobiliários	3 985 941.45	87 444.50		Resultados antes de Imposto s/ o Rendimento	5 317 608.73	1 741 026.37
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0.00	0.00		Resultados Líquidos do Período	5 317 608.73	1 741 026.37
	Resultados Correntes	5 314 360.31	1 757 214.29				

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado

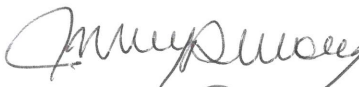


LIBERTAS - SGOIC, SA.
Avenida da Liberdade, 129 6º - Lisboa
Matric.Conserv.Reg.Com. de Lisboa
Capital Social 600.000 Euros
N.º Contribuinte 508 536 790

FUNDICENTRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇO							Data: 31/12/2025			
(valores em EUROS)										
ACTIVO							PASSIVO			
		2025			2024					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025	2024
31	ACTIVOS IMOBILIARIOS						61	CAPITAL DO FUNDO		
32	Terrenos	17 659 286.55	1 787 934.01	130 453.55	19 316 767.01	16 246 959.16	62	Unidades de Participação	4 517 000.00	4 517 000.00
34	Construções	8 484 837.71	3 697 634.84	0.00	12 182 472.55	30 456 381.54	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	42 738 870.90	40 997 844.53
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIARIOS	26 144 124.26	5 485 568.85	130 453.55	31 499 239.56	46 703 340.70		Resultados Distribuidos	0.00	0.00
							66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	5 317 608.73	1 741 026.37
22	CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	34 980 041.35	29 662 432.62
24	Participações sociedades imobil.	31 687.73	3 830 167.14	0.00	3 861 854.87	2 224 795.02				
	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	3 830 167.14	0.00	3 861 854.87	2 224 795.02	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0.00	0.00
							48	Provisões Acumuladas	0.00	0.00
412	CONTAS DE TERCEIROS							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0.00	0.00
413 +...+ 419	Devedores por Rendas Vencidas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	422	CONTAS DE TERCEIROS		
	Outras Contas de Devedores	8 479.84	0.00	0.00	8 479.84	7 872.05	423	Rendimentos a Pagar a Participantes	0.00	0.00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	8 479.84	0.00	0.00	8 479.84	7 872.05	424 +...+ 429	Comissões e outros encargos a Pagar	0.00	0.00
							432	Outras Contas de Credores	22 198.78	5 854 837.78
12	DISPONIBILIDADES						44	Emprestimos Não Titulados	0.00	0.00
13	Depósitos à ordem	488 215.98			488 215.98	63 818.04		Adiantamentos por venda de Imoveis	799 350.00	14 654 719.82
	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0.00			0.00	0.00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	821 548.78	20 509 557.60
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	488 215.98	0.00	0.00	488 215.98	63 818.04				
							53	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS		
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						56	Acréscimos de Custos	101 882.59	100 171.19
52	Acréscimos de Proveitos	0.00			0.00	0.00	58	Receitas com Proveitos Diferidos	11 352.51	10 982.47
58	Despesas com Custo diferido	57 034.98			57 034.98	1 283 318.07	59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0.00	0.00
59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0.00			0.00	0.00		Contas Transitórias Passivas	0.00	0.00
	Contas Transitórias Activas	0.00			0.00	0.00		TOTAL dos ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	113 235.10	111 153.66
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	57 034.98	0.00	0.00	57 034.98	1 283 318.07				
								TOTAL DO PASSIVO	934 783.88	20 620 711.26
								TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	35 914 825.23	50 283 143.88
	TOTAL DO ACTIVO	26 729 542.79	9 315 735.99	130 453.55	35 914 825.23	50 283 143.88				
	Total do Número de Unidades de Participação				4 517	4 517		Valor Unitário da Participação	7 744.0871	6 566.8436

O Conselho de Administração



Ruben Raposo

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

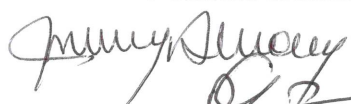
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2025		2024	
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de ativos imobiliários	0		0	
Rendimentos de activos imobiliários	135 776		135 412	
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	13 710 806		6 118 371	
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	13 846 582	1 393 219	7 647 003
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários	0		0	
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.	0		0	
Despesas correntes (FSE) com activos imob.	84 928		104 880	
Comissões em activos imob.	459 397		146 384	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0		0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	12 438 211	12 982 537	3 455 837	3 707 100
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		864 045		3 939 903
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS				
Juros e proveitos similares recebidos	0		0	
Outros recebimentos op a prazo e de divisas	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Juros e custos similares pagos	0		202 882	
Outros pagamentos op a prazo e de divisas	0	0	0	202 882
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		-202 882
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	7 176		123	
Empréstimos contraídos	0		0	
Outros recebimentos correntes	0	7 176	0	123
PAGAMENTOS				
Empréstimos contraídos	0		3 500 000	
Comissão de gestão	309 375		184 450	
Comissão depósito	311		14 519	
Juros devedores de depósitos bancários	0		0	
Impostos e taxas	106 570		79 003	
Outros pagamentos correntes	30 568	446 824	25 487	3 803 459
Fluxo das operações de gestão corrente		-439 648		-3 803 336
Saldo dos fluxos monetários do período		424 398		-66 315
Disponibilidades no início do período		63 818		130 132
Disponibilidades no fim do período		488 216		63 818

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado


 Ruben Raposo



Dezembro 2025

FUNDICENTRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

Anexo às Demonstrações Financeiras

0
rr

[Handwritten signatures]

Índice

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


3


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 6 de dezembro de 2024, foi por esta aprovado prorrogar a duração do Fundo até 5 de junho de 2027.

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 CONTABILÍSTICAS

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” (Nota 19).

c) Ativos imobiliários

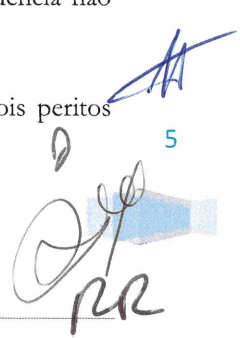
As Regras de periodicidade da avaliação e valorização de imóveis são definidas pelo exposto no artº 144º do Regime Geral das Organismos de Investimento Coletivo, tal como se passa a descrever:

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

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

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

- a) Previamente ao início do projeto;



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

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

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

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

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

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

7 - Em derrogação do disposto no n.º 4, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do organismo de investimento coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto nos 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 2025, 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 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 acréscidos 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 2025 esta rubrica tem 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	8 258 865	8 258 865	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	266 110	266 110	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	69 846	69 846	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	41 003	41 003	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2 887	230 460	230 460	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	125 628	125 628	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	127 479	127 479	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	225 346	225 346	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	222 610	222 610	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	232 284	232 284	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	232 284	232 284	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	232 268	232 268	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	232 284	232 284	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	282 776	282 776	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	285 323	285 323	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	260 275	260 275	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3 433	235 261	235 261	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3 412	305 670	305 670	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	288 900	288 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	288 900	288 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	288 900	288 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	470 900	470 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	470 900	470 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	470 900	470 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	470 900	470 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	470 900	470 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	288 900	288 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	288 900	288 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	288 900	288 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	288 900	288 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	288 900	288 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	288 900	288 900	0
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	288 900	288 900	0
Quinta Velha - Fábrica, Montijo - Art. 307	2 932	1 100 998	1 100 998	0
Quinta Velha, Montijo, Art. 309	154	99 089	99 089	0
Quinta Velha, Montijo, Art. 311	175	121 108	121 108	0
Quinta Velha, Montijo, Art. 315	98	198 179	198 179	0
Quinta Velha, Montijo, Art. 317	162	148 637	148 637	0
Quinta Velha, Montijo, Art. 8692	632	440 400	440 400	0
Rua dos Gregos, Montijo, Art 262	46	99 089	99 089	0
Subtotal		19 316 767	19 316 767	0
CONSTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS				
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	726 619	726 619	0
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	726 619	726 619	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	608 400	608 400	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	362 950	362 950	0
Subtotal		2 424 588	2 424 588	0
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS				
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	335 547	335 547	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	250 330	250 330	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	134 345	134 345	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 L	146	390 853	390 853	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	569 900	569 900	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	102 663	102 663	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	26 515	26 515	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	26 123	26 123	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	15	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	15	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	18 063	18 063	0
Subtotal		2 034 961	2 034 961	0

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS (transporte)		2 034 961	2 034 961	
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	13	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	18 063	18 063	0
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FB	13	17 896	17 896	0
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - A	101	510 002	510 002	0
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - AD	125	769 278	769 278	0
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - AL	176	1 275 765	1 275 765	0
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - AM	149	1 110 067	1 110 067	0
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - D	149	907 450	907 450	0
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - R	149	924 420	924 420	0
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - T	149	1 101 908	1 101 908	0
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - W	149	907 450	907 450	0
Subtotal		9 757 885	9 757 885	0
Total		31 499 240	31 499 240	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 2025 foi o seguinte:

Descrição	2025						No fim Saldo em 31.12.2025
	No início Saldo em 31.12.2024	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados Período	
Valor base	4 517 000						4 517 000
Diferença em subs. resgates	-17 593 438						-17 593 438
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	40 997 845				1 741 026		42 738 871
Resultados do período	1 741 026				-1 741 026	5 317 609	5 317 609
	29 662 433					5 317 609	34 980 041
Nº Unidades de participação	4 517						4 517
Valor Unidade Participação	6 566.8436						7 744.0871

9

RR

3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2025 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	17/10/2025	8 009 730	17/10/2025	8 508 000	8 258 865	8 258 865	461 291
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 1	5 013	359 248	16/10/2025	260 680	16/10/2025	271 540	266 110	266 110	-93 138
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 15	1 210	77 970	16/10/2025	65 956	16/10/2025	73 735	69 846	69 846	-8 125
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 16	485	34 177	16/10/2025	39 501	16/10/2025	42 504	41 003	41 003	6 825
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 2	2 887	232 356	16/10/2025	223 913	16/10/2025	237 006	230 460	230 460	-1 896
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 24	1 000	93 510	16/10/2025	119 585	16/10/2025	131 670	125 628	125 628	32 118
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 25	1 100	97 849	16/10/2025	123 288	16/10/2025	131 670	127 479	127 479	29 630
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 26	2 448	192 801	16/10/2025	213 685	16/10/2025	237 006	225 346	225 346	32 545
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 27	2 050	175 647	16/10/2025	208 213	16/10/2025	237 006	222 610	222 610	46 963
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 28	3 000	229 631	16/10/2025	227 562	16/10/2025	237 006	232 284	232 284	2 653
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 29	3 000	229 631	16/10/2025	227 562	16/10/2025	237 006	232 284	232 284	2 653
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 3	3 150	234 172	16/10/2025	227 529	16/10/2025	237 006	232 268	232 268	-1 905
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 30	3 000	229 631	16/10/2025	227 562	16/10/2025	237 006	232 284	232 284	2 653
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 31	3 600	257 381	16/10/2025	269 293	16/10/2025	296 258	282 776	282 776	25 395
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 32	3 780	288 258	16/10/2025	274 388	16/10/2025	296 258	285 323	285 323	-2 935
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 4	3 312	262 426	16/10/2025	257 210	16/10/2025	263 340	260 275	260 275	-2 151
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 5	3 433	255 564	16/10/2025	233 515	16/10/2025	237 006	235 261	235 261	-20 304
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot. 7	3 412	290 679	16/10/2025	295 331	16/10/2025	316 008	305 670	305 670	14 990
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 10	387	220 407	06/06/2025	288 500	06/06/2025	289 300	288 900	288 900	68 493
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 11	387	220 407	06/06/2025	288 500	06/06/2025	289 300	288 900	288 900	68 493
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 12	387	220 407	06/06/2025	288 500	06/06/2025	289 300	288 900	288 900	68 493
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 13	387	396 739	06/06/2025	466 300	06/06/2025	475 500	470 900	470 900	74 161
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 14	387	396 736	06/06/2025	466 300	06/06/2025	475 500	470 900	470 900	74 164
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 15	387	396 736	06/06/2025	466 300	06/06/2025	475 500	470 900	470 900	74 164
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 16	387	396 736	06/06/2025	466 300	06/06/2025	475 500	470 900	470 900	74 164
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 17	387	396 736	06/06/2025	466 300	06/06/2025	475 500	470 900	470 900	74 164
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 3	387	220 407	06/06/2025	288 500	06/06/2025	289 300	288 900	288 900	68 493
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 4	387	220 407	06/06/2025	288 500	06/06/2025	289 300	288 900	288 900	68 493
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 5	387	220 407	06/06/2025	288 500	06/06/2025	289 300	288 900	288 900	68 493
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 6	387	220 407	06/06/2025	288 500	06/06/2025	289 300	288 900	288 900	68 493
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 7	387	220 407	06/06/2025	288 500	06/06/2025	289 300	288 900	288 900	68 493
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 8	387	220 407	06/06/2025	288 500	06/06/2025	289 300	288 900	288 900	68 493
Prédio Urbano Passeio Ribeirinho Lote 9	387	220 407	06/06/2025	288 500	06/06/2025	289 300	288 900	288 900	68 493
Quinta Velha - Fábrica, Montijo - Art. 307	2 932	1 073 000	11/06/2025	1 049 875	11/06/2025	1 152 120	1 100 998	1 100 998	27 998
Quinta Velha, Montijo, Art. 309	154	96 570	11/06/2025	94 489	11/06/2025	103 690	99 089	99 089	2 519
Quinta Velha, Montijo, Art. 311	175	118 030	11/06/2025	115 486	11/06/2025	126 730	121 108	121 108	3 078
Quinta Velha, Montijo, Art. 315	98	185 119	11/06/2025	188 978	11/06/2025	207 380	198 179	198 179	13 060
Quinta Velha, Montijo, Art. 317	162	139 490	11/06/2025	141 733	11/06/2025	155 540	148 637	148 637	9 147
Quinta Velha, Montijo, Art. 8692	632	429 200	11/06/2025	419 950	11/06/2025	460 850	440 400	440 400	11 200
Rua dos Gregos, Montijo, Art 262	46	91 620	11/06/2025	94 489	11/06/2025	103 690	99 089	99 089	7 469
Subtotal		17 659 287		18 826 003		19 807 531	19 316 767	19 316 767	1 657 480
CONTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS									
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 12	1 687	417 290	16/10/2025	715 886	16/10/2025	737 352	726 619	726 619	309 329
Prédio Urbano Mont. Pereiro Lot 13	1 687	411 599	16/10/2025	715 886	16/10/2025	737 352	726 619	726 619	315 020
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - A	286	303 652	17/10/2025	593 500	17/10/2025	623 300	608 400	608 400	304 748
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 6 - B	147	148 849	17/10/2025	359 800	17/10/2025	366 100	362 950	362 950	214 101
Subtotal		1 281 390		2 385 072		2 464 104	2 424 588	2 424 588	1 143 198
CONTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS									
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 C	63	188 314	17/10/2025	333 000	17/10/2025	338 094	335 547	335 547	147 233
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 J	52	157 851	17/10/2025	241 000	17/10/2025	259 659	250 330	250 330	92 479
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 K	41	63 878	17/10/2025	132 689	17/10/2025	136 000	134 345	134 345	70 466
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 3 - 36 L	146	390 592	17/10/2025	362 000	17/10/2025	419 706	390 853	390 853	261
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - B	66	344 400	16/05/2025	550 000	16/05/2025	589 800	569 900	569 900	225 500
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - E	26	54 800	17/10/2025	102 325	17/10/2025	103 000	102 663	102 663	47 863
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ER	15	14 000	17/10/2025	25 200	17/10/2025	27 829	26 515	26 515	12 515
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ES	13	14 000	17/10/2025	24 800	17/10/2025	27 445	26 123	26 123	12 123
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EE	17	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EG	15	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EH	15	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EI	13	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EJ	15	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EM	17	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EO	15	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EP	13	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EQ	14	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - ET	12	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EU	13	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Subtotal		1 315 835		1 958 014		2 111 908	2 034 961	2 034 961	719 126

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)		1 315 835		1 958 014		2 111 908	2 034 961	2 034 961	719 126
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EV	18	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EW	16	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EX	17	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EY	13	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - EZ	12	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FA	12	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FC	16	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FD	15	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FE	15	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FF	14	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FG	12	8 000	17/10/2025	17 000	17/10/2025	19 125	18 063	18 063	10 063
Prédio Urbano Benfica Novo Estádio Lote 4 - FB	13	13 000	22/08/2025	17 792	22/08/2025	18 000	17 896	17 896	4 896
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - A	101	447 868	06/06/2025	472 804	06/06/2025	547 200	510 002	510 002	62 134
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - AD	125	589 841	06/06/2025	752 400	06/06/2025	786 156	769 278	769 278	179 437
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - AL	176	1 013 932	06/06/2025	1 273 140	06/06/2025	1 278 391	1 275 765	1 275 765	261 834
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - AM	149	842 238	06/06/2025	1 089 995	06/06/2025	1 130 140	1 110 067	1 110 067	267 829
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - D	149	683 575	06/06/2025	888 500	06/06/2025	926 399	907 450	907 450	223 874
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - R	149	688 834	06/06/2025	913 660	06/06/2025	935 180	924 420	924 420	235 587
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - T	149	836 751	06/06/2025	1 081 077	06/06/2025	1 122 740	1 101 908	1 101 908	265 157
Prédio Urbano Benfica Lote 10 - W	149	683 575	06/06/2025	888 500	06/06/2025	926 399	907 450	907 450	223 874
Subtotal		7 203 448		9 522 881		9 992 888	9 757 885	9 757 885	2 554 437
Total		26 144 124		30 733 956		32 264 523	31 499 240	31 499 240	5 355 115

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 usufruto para o Lote 10 foi prorrogado até 29 de dezembro de 2020.

Em novembro de 2025, o Fundicentro procedeu à compra do Mundet Montijo pela quantia total de 2.000.000,00 Euros. O prédio denominado por Quinta de Santo Amaro é repartido por sete artigos, nomeadamente: Artigo 262.º, 307.º, 309.º, 311.º, 315.º, 317.º e 8.692.º.

Com base nas reavaliações e alienações verificadas durante os exercícios de 2025 e 2024 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	2025	2024
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Menos-valias potenciais	2 806 339	1 311 313
Menos-valias efetivas	178 705	0
	<u>2 985 045</u>	<u>1 311 313</u>
Ganhos		
Mais-valias potenciais	3 444 868	1 119 165
Mais-valias efetivas	4 460 691	0
	<u>7 905 559</u>	<u>1 119 165</u>
	<u>4 920 514</u>	<u>-192 148</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	Divisa	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	257.4070	3 830 167	0	3 861 105
Preciouscipher - Sic Imobiliária Fechada, S.A - Prestações Suplementares		17/11/2023	EURO		0	0	750
Total					3 830 167	0	3 861 855

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 2025 e 2024 foi o seguinte:

Descrição	2025			
	31/12/2024	Aumentos	Reduções	31/12/2025
Depósitos à Ordem	63 818			488 216
Depósitos a Prazo				
	63 818			488 216

8 - DEVEDORES POR RENDAS VENCIDAS

A 31 de dezembro de 2025 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 DÍVIDAS A RECEBER

Em 31 de dezembro de 2025 não existem saldos nas rubricas de ajustamentos por dívidas a receber.

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 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.

As mais-valias e menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos na vigência das regras até 30 de Junho de 2015 são tributadas nos termos da redação anterior do artigo 22º do EBF, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22º do EBF dada pelo Dec. Lei nº 7/2015, de 13 de Janeiro.

Matéria Coletável

A matéria coletável é obtida através da dedução ao lucro tributável dos prejuízos fiscais, havendo-os e que não hajam ainda sido deduzidos, com início após a aplicação do presente regime, aplicando-se o disposto no n.º 1 e n.º 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 2025 e 2024, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	2025	2024
Impostos directos:		
Imposto sobre o rendimento	0	0
	0	0
Impostos indirectos:		
Imposto selo	25 390	23 954
IMI	49 890	47 729
	75 280	71 683
	75 280	71 683

Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica de Imposto do Selo inclui a montante de 16 231,91 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 2024, este montante foi de 11 968,51 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>2025</u>	<u>2024</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
- Benfica Lote 10	1 814 500	13 029 635
- Passeio Ribeirinho Lote 13	0	540 000
	<u>1 814 500</u>	<u>13 569 635</u>
Valores Cedidos em Garantia:		
- Garantia CGD - CML	31 437	31 437
	<u>31 437</u>	<u>31 437</u>
	<u>1 845 937</u>	<u>13 601 072</u>

De acordo com os consultores jurídicos do Fundo, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2025.

14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Cauções	0	2 287
Retenções efetuadas por terceiros	0	0
Pagamentos antecipados	8 480	5 585
	<u>8 480</u>	<u>7 872</u>
	<u>8 480</u>	<u>7 872</u>

Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica de pagamentos antecipados é composta por saldos de fornecedores cujo pagamento foi adiantado.

15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

Em 31 de dezembro 2025 e 2024, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	28 033	852 846
Rendas	0	0
Seguros antecipados	1 104	878
Comissões de Mediação	27 898	429 594
Outras	0	0
	<u>57 035</u>	<u>1 283 318</u>
	<u>57 035</u>	<u>1 283 318</u>

8
15
RR

O saldo apresentado em despesas com custo diferido relativo a construções ascende ao valor de 28.033 euros em 31 dezembro 2025 e está relacionado com gastos com o projeto referente ao Mundet Montijo.

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:

	2025	2024
Gastos diferidos de comissões de mediação:		
Comissões de mediação Lote 10 - Benfica	27 898	429 594
	<u>27 898</u>	<u>429 594</u>

16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS

Em 31 de dezembro 2025 e 2024, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2025	2024
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	167	203
Outros Credores:		
Outros (1)	22 031	5 854 635
	<u>22 199</u>	<u>5 854 838</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
- Benfica Novo Estádio	799 350	14 654 720
	<u>799 350</u>	<u>14 654 720</u>
	<u>821 549</u>	<u>20 509 558</u>

(1) Integra, fundamentalmente, um conjunto de dívidas no âmbito da empreitada/construção em curso.

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

	2025	2024
Fornecedores Conta Corrente	22 031	5 854 635
	<u>22 031</u>	<u>5 854 635</u>

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

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.

17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
Acréscimos de custos:		
Imposto de Selo Dec. Lei 7/2015	4 371	3 735
Custos com construção imóveis	33 548	32 749
Auditoria	2 768	2 460
IMI	26 256	25 730
Outros custos a pagar	1 309	1 336
Comissões	32 721	33 389
Taxas	910	772
	<u>101 883</u>	<u>100 171</u>
Receitas com proveitos diferidos		
De ativos imobiliários	11 353	10 982
	<u>11 353</u>	<u>10 982</u>
	<u>113 235</u>	<u>111 154</u>

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

	2025	2024
Custos de obra Lote 4 - Benfica	415	415
Custos de obra Lote 6 - Benfica	31 826	31 826
Custos de obra Lote 8 - Benfica	507	507
Custos de obra Lote 10 - Benfica	800	0
	<u>33 548</u>	<u>32 749</u>

18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
Juros e proveitos equiparados:		
Juros de depósito a ordem	7 176	0
	<u>7 176</u>	<u>0</u>
Juros e custos equiparados suportados:		
Juros empréstimos	0	202 759
Juros mora	0	0
	<u>0</u>	<u>202 759</u>
	<u>7 176</u>	<u>-202 759</u>

19 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	861 892.93	0
	<u>861 892.93</u>	<u>0</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	212 394	220 046
Comissão de depósito	16 560	14 520
Taxa de supervisão	11 020	9 028
	<u>239 974</u>	<u>243 595</u>
	<u>1 101 867</u>	<u>243 595</u>

20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro 2025 e 2024, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	2025	2024
Água	4 010	567
Electricidade	8 413	2 573
Seguros	8 145	1 473
Condomínio	23 544	54 738
Conservação	1 320	8 654
Reparações	136 322	131 550
Vigilância e Segurança	1 003	1 338
Higiene e limpeza	116	1 759
Auditoria	5 535	4 674
Avaliação de Activos	10 277	10 221
Trabalhos Especializados	966	4 234
Contencioso e notariado	1 603	5 199
Publicidade e marketing	0	12 084
Taxas, licenças e alvarás	1 654	226
Outros	2 465	1 397
	<u>205 373</u>	<u>240 686</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2025 ascendem a € 2 768 acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

21 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2025	2024
Rendimentos de Activos Imobiliários:		
Rendimentos de Activos Imobiliários:	132 693	520 279
	<u>132 693</u>	<u>520 279</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 Materecare, 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.

No ano de 2025, apenas houve atualizações no valor dos arrendamentos, nomeadamente ao arrendamento do Lote 12 e Lote 13 do Passil.

22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2025	2024
Custos e perdas correntes:		
Despesas bancárias	562	5 301
	562	5 301
	-562	-5 301

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Remuneração dos órgãos sociais	46 410.68	71 231.15
Remuneração do pessoal	149 082.67	136 148.51
	195 493.35	207 379.66

Em 31 de Dezembro 2025 e 2024, 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	37 152.60	54 346.15
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	17 720.20	16 885.00
	54 872.80	71 231.15

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 3.448,20 euros.

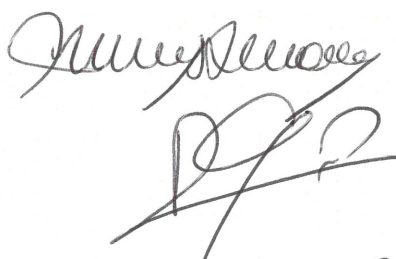
Durante o exercício de 2025 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de dezembro de 2025 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 14 de março de 2026

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 **FUNDICENTRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO** (o OIC), gerido pela Libertas, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (a Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 35.914.825 euros e um total de capital do OIC, de 34.980.041 euros, incluindo um resultado líquido de 5.317.609 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **FUNDICENTRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO** em 31 de dezembro de 2025, o seu desempenho financeiro e os fluxos 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 apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.



Responsabilidades do órgão de gestão 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 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 distorções materiais devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas 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 significativas 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 da 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 a 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 acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- 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 identificado 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.

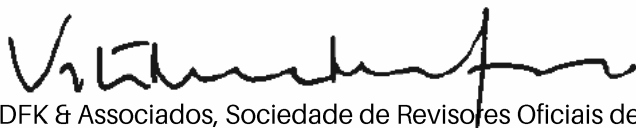


**Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023,
que concretiza o Regime da Gestão de Ativos**

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, 11 de março de 2026



DFK & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
(SROC n.º 149, registada na CMVM com o n.º 20161460)
representada por Vitor Manuel Mendes Santos
(ROC n.º 939 registado na CMVM com o n.º 20160556)