

2025
ANO DO EXERCÍCIO

RELATÓRIO E CONTAS

FUNDITUR
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO



FUNDITUR – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2025

Senhores Participantes,

No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas do FUNDITUR – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, respeitante ao exercício de 2025, para vossa apreciação.

As contas foram auditadas pela Salvador, Cascais, Glória e Associado, SROC, Lda


Ruben Raposo



Índice

1. Enquadramento	3
2. Setor Imobiliário e Fundos de Investimento Imobiliário.....	4
3. Actividade do Funditur	5
4. Aplicação do Resultado do Fundo	7
5. Perspectivas para o Exercício de 2026.....	7
6. Acontecimentos Subsequentes	8
7. Sustentabilidade.....	8

1. ENQUADRAMENTO

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

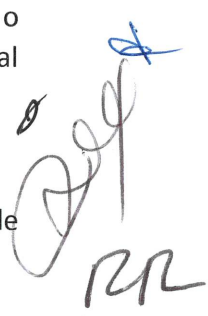
De acordo com as projeções do **Fundo Monetário Internacional (FMI)** e do **Banco Mundial**, o ano de 2025 aponta para um crescimento económico global de **3,2%**. Este cenário sugere uma "aterragem suave" após o ciclo de aperto monetário. No entanto, o crescimento permanece desigual, condicionado pela 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 cerca de 1,3%** (Comissão Europeia), impulsionado pela recuperação do consumo privado e pela queda da inflação.
- **EUA:** A economia norte-americana mantém-se resiliente, embora com uma desaceleração prevista para **1,9%**, refletindo o impacto desfasado das políticas restritivas adotadas.
- **China:** O crescimento deverá moderar para **4,1% a 4,5%**, 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, a economia portuguesa deverá registar uma aceleração, com o **Banco de Portugal** e o **Conselho das Finanças Públicas** a projetarem um crescimento do **PIB de 2,3%**. Este desempenho é superior à média da Zona Euro, sendo sustentado pelo robusto investimento público e privado (alavancado pelo PRR) e pelo aumento do rendimento disponível das famílias.

- **Finanças Públicas:** A trajetória de redução da dívida pública permanece firme, prevendo-se que esta desça para cerca de **89,7% do PIB** em 2025, segundo o Orçamento do Estado. Portugal mantém uma posição de excedente orçamental ou equilíbrio próximo de zero, reforçando a confiança internacional.
- **Inflação:** A taxa de inflação (IHPC) deverá estabilizar nos **2,2%** (Banco de Portugal), aproximando-se da meta de estabilidade de preços do BCE.



- **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:** Mantém-se a situação de quase pleno emprego, com a taxa de desemprego projetada para oscilar entre os **5,6%** e os **5,8%**. A escassez de mão-de-obra qualificada em setores como a construção e tecnologia continua a ser um desafio estrutural.

2. SETOR 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 FUNDITUR

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

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



O Fundo apresenta atualmente os seguintes ativos:

Descrição	PAI	AVI	PAI	AVII	Média
Terreno Praia dos Tomates BU 1	20050002	338 790 €	20140051	368 300 €	353 545 €
Terreno Albufeira BU 3	20050002	142 600 €	20140051	155 000 €	148 800 €
Terreno Quarteira BU 9	20050002	136 850 €	20140051	148 800 €	142 825 €
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	20050002	143 750 €	20140051	163 000 €	153 375 €
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	20050002	137 310 €	20140051	149 300 €	143 305 €
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	20050002	205 390 €	20140051	223 300 €	214 345 €
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	20050002	173 420 €	20140051	188 500 €	180 960 €
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	20050002	164 910 €	20140051	179 300 €	172 105 €
Terreno Praia dos Tomates BU 2	20050002	297 850 €	20140051	323 800 €	310 825 €
Terreno Praia dos Tomates BU 6	20050002	178 940 €	20140051	194 500 €	186 720 €
Terreno Praia dos Tomates BT 24	20050002	606 960 €	20140051	653 700 €	630 330 €
Terreno Praia dos Tomates BU 10	20050002	337 203 €	20140051	366 500 €	351 852 €
Terreno Praia dos Tomates BU 12	20050002	70 610 €	20140051	76 800 €	73 705 €
Terreno Praia dos Tomates BU 14	20050002	45 080 €	20140051	49 000 €	47 040 €
Terreno Praia dos Tomates BU 15	20050002	87 630 €	20140051	95 300 €	91 465 €
Terreno Praia dos Tomates BU 35	20050002	206 410 €	20140051	217 600 €	212 005 €
Terreno Praia dos Tomates BU 25	20050002	647 680 €	20140051	704 000 €	675 840 €
Terreno Praia dos Tomates BU 31	20050002	1 150 230 €	20140051	1 250 300 €	1 200 265 €
Terreno Praia dos Tomates BU 32	20050002	208 940 €	20140051	220 300 €	214 620 €
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	20050002	67 850 €	20140051	73 800 €	70 825 €
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	20050002	87 400 €	20140051	95 000 €	91 200 €
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	20050002	43 010 €	20140051	46 800 €	44 905 €
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	20050002	438 840 €	20140051	477 000 €	457 920 €
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	20050002	109 020 €	20140051	118 500 €	113 760 €
Terreno Praia dos Tomates BV3	20050002	2 185 630 €	20140051	2 344 000 €	2 264 815 €
Terreno Albufeira BR 28	20050002	184 230 €	20140051	200 300 €	192 265 €
Terreno Albufeira BT 20	20050002	228 160 €	20140051	248 000 €	238 080 €
Terreno Albufeira BU 23	20050002	187 450 €	20140051	203 800 €	195 625 €
Terreno Quarteira BT 14	20050002	144 670 €	20140051	157 300 €	150 985 €
Terreno Quarteira BT 19	20050002	224 710 €	20140051	244 300 €	234 505 €
Terreno Quarteira BT 21	20050002	447 120 €	20140051	486 000 €	466 560 €
Terreno Albufeira BU 4	20050002	85 500 €	20140051	89 655 €	87 578 €

Dados Históricos:



Ano	VLCF	Nº Up's em Circulação	Valor Up's	Rentabilidade
2023	12 669 031	2 496 098	5,0755	-9,8%
2024	10 091 404	2 496 098	4,0426	-20,4%
2025	10 165 323	2 496 098	4,0725	0,74%

(valores em euros)

	2023	2024	2025
Proveitos	92 178	94 220	264 247
Custos	1 473 064	2 671 848	190 328
Resultados Líquidos	-1 380 886	-2 577 628	73 919

(valores em euros)

O resultado do exercício foi positivo em 73 919 euros.

O capital do Funditur é de 10 165 323 euros, não tendo havido qualquer alteração em relação ao número de UP's, que são 2.496.098 unidades.

Salienta-se que o prazo de duração do Fundo é 21 de dezembro de 2035.

4. APLICAÇÃO DO RESULTADO DO FUNDO

Em 2025, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 73 919 euros

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

5. PERSPECTIVAS PARA O EXERCÍCIO DE 2026

No ano de 2026, o Fundo irá continuar a investir no desenvolvimento de atividades com vista à valorização dos seus ativos, nunca perdendo de vista o desenvolvimento turístico-agrícola.



6. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

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

7. SUSTENTABILIDADE

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

Lisboa, 13 de abril de 2026

O Conselho de Administração



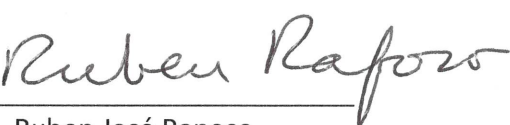
Pascoal Gonçalves



António Rebelo de Sousa



Cécile Gonçalves



Ruben José Raposo

Dezembro 2025

FUNDITUR – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

Demonstrações Financeiras

9

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

FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2025		2024	
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de ativos imobiliários	0		0	
Rendimentos de activos imobiliários	179 219		107 400	
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	0		0	
Outros recebimentos de activos imobiliários	924	180 143	1 962	109 362
PAGAMENTOS				
Aquisição de ativos imobiliários	45 494		0	
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.	0		0	
Despesas correntes (FSE) de activos imob.	10 738		12 451	
Comissões em activos imob.	0		0	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0		0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	86 000	142 232	0	12 451
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		37 910		96 911
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	0		0	
Empréstimos contraídos	0		0	
Outros recebimentos correntes	0	0	0	0
PAGAMENTOS				
Empréstimos contraídos	0		0	
Comissão de gestão	14 164		17 281	
Comissão depósito	10 369		13 012	
Juros devedores de depósitos bancários	0		0	
Impostos e taxas	23 099		26 831	
Outros pagamentos correntes	11 253	58 885	18 267	75 390
Fluxo das operações de gestão corrente		-58 885		-75 390
Saldo dos fluxos monetários do período		-20 974		21 521
Disponibilidades no início do período		87 460		65 940
Disponibilidades no fim do período		66 486		87 460

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



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

FUNDITUR - 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	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS						
719	De operações correntes	0.00	0.00				
	De operações extrapatrimoniais	0.00	0.00				
COMISSÕES							
723	Em Activos Imobiliários	0.00	0.00				
724 +...+ 728	Outras, de Operações Correntes	27 640.95	33 104.67	811 + 818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
729	De operações extrapatrimoniais	0.00	0.00		Outros, de Operações Correntes	0.00	0.00
PERDAS OPER. FINANCEIRAS de ACT. IMOB.				822...825	RENDIMENTO DE TÍTULOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0.00	0.00		Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0.00	0.00
733	Em Activos Imobiliários	135 458.73	2 592 314.71	833	GANHOS OPER. FINANCEIRAS e VAL. IMOB.		
731+738	Outras, em Operações Correntes	0.00	0.00	839	Em Activos Imobiliários	183 227.50	10 248.00
739	Em operações extrapatrimoniais	0.00	0.00		Em operações extrapatrimoniais	0.00	0.00
IMPOSTOS				852	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento	25.50	25.00	86	Provisões para encargos	0.00	0.00
7412+7422	Impostos Indirectos	6 039.74	8 143.84	87	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIAR.	80 891.59	81 370.74
7418+7428	Outros Impostos	1 770.32	1 719.16		OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0.00	0.00
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)			
752	Provisões para Encargos	0.00	0.00			264 119.09	91 618.74
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19 071.69	33 610.05	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	321.44	282.53	883	Ganhos de exercicios anteriores	128.10	0.00
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		190 328.37	2 669 199.96	884...888	Outros ganhos eventuais	0.01	1.00
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
781	Valores Incobráveis	0.00	0.00			128.11	1.00
782	Perdas Extraordinarias	0.00	0.00				
783	Perdas de exercicios anteriores	0.00	0.00				
784...788	Outras Perdas Eventuais	0.00	47.60				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		0.00	47.60				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	73 918.83	0.00	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	0.00	2 577 627.82
TOTAL		264 247.20	2 669 247.56	TOTAL		264 247.20	2 669 247.56
Resultados da Carteira de Títulos		0.00	0.00	Resultados Eventuais		128.11	(46.60)
Resultados de Activos Imobiliários		109 588.67	(2 534 306.02)	Resultados antes de Imposto s/ o Rendimento		73 944.33	(2 577 602.82)
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		0.00	0.00	Resultados Líquidos do Período		73 918.83	(2 577 627.82)
Resultados Correntes		73 790.72	(2 577 581.22)				

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



LIBERTAS - SGOIC, SA
Av. da Liberdade, 129 6B - Lisboa
Matric Conserv Reg.Com. de Lisboa
Capital Social 600.000 Euros
Nº Contribuinte 508 536 790

FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇO							Data: 31/12/2025			
(valores em EUROS)										
ATIVO							PASSIVO			
		2 025				2 024			2 025	2 024
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO		
31	ACTIVOS IMOBILIARIOS						61	CAPITAL DO FUNDO		
32	Terrenos	9 612 174.74	113 012.66	1 877 053.40	7 848 134.00	10 016 592.50	62	Unidades de Participação	12 480 490.00	12 480 490.00
34	Construções	2 365 216.84	0.00	100 401.84	2 264 815.00	0.00	64	Variações Patrimoniais	(130 490.00)	(130 490.00)
	Adiantamentos por compra de imóv.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	65	Resultados Transitados	(2 258 596.27)	319 031.55
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIARIOS	11 977 391.58	113 012.66	1 977 455.24	10 112 949.00	10 016 592.50		Resultados Distribuidos	0.00	0.00
							66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	73 918.83	(2 577 627.82)
	CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	10 165 322.56	10 091 403.73
22	Participações sociedades imobil.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
24	Unidades de Participação	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
	TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
								Provisoes Acumuladas	0.00	0.00
	CONTAS DE TERCEIROS							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0.00	0.00
412	Devedores por Rendas Vencidas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	422	CONTAS DE TERCEIROS		
413 +...+ 419	Outras Contas de Devedores	0.00	0.00	0.00	0.00	543.92	423	Rendimentos a Pagar a Participantes	0.00	0.00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	0.00	0.00	0.00	0.00	543.92	424 +...+ 429	Comissões e outros encargos a Pagar	0.00	0.00
								Outras Contas de Credores	12 316.16	3 763.89
	DISPONIBILIDADES						432	Empréstimos Não Titulados	0.00	0.00
12	Depósitos à ordem	66 486.44			66 486.44	87 460.63	44	Adiantamentos por venda de Imoveis	0.00	0.00
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0.00			0.00	0.00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	12 316.16	3 763.89
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	66 486.44	0.00	0.00	66 486.44	87 460.63				
							53	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS		
							56	Acréscimos de Custos	7 359.92	7 593.31
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						58	Receitas com Proveitos Diferidos	13 250.32	13 193.04
51	Acréscimos de Proveitos	0.00			0.00	0.00	59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0.00	0.00
52	Despesas com Custo diferido	7 456.60			7 456.60	0.00		Contas Transitórias Passivas	0.00	0.00
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	11 356.92			11 356.92	11 356.92		TOTAL dos ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	20 610.24	20 786.35
59	Contas Transitórias Activas	0.00			0.00	0.00				
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	18 813.52	0.00	0.00	18 813.52	11 356.92		TOTAL DO PASSIVO	32 926.40	24 550.24
								TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO	10 198 248.96	10 115 953.97
	TOTAL DO ACTIVO	12 062 691.54	113 012.66	1 977 455.24	10 198 248.96	10 115 953.97				
Total do Número de Unidades de Participação					2 496 098	2 496 098	Valor Unitário da Participação			

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Dezembro 2025

FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



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

Anexo às Demonstrações Financeiras

Índice

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

NOTA INTRODUTÓRIA

A constituição do Funditur - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo), foi autorizada por deliberação da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), em 2 de Novembro de 2006, tendo iniciado a sua atividade em 21 de Dezembro de 2006. O termo do Fundo estava previsto para 21 de Dezembro de 2019, mas por deliberação da Assembleia de Participantes de 13 de Maio de 2021, o prazo do Fundo foi prorrogado por 2 anos, até 21 de Dezembro de 2023. Em 19 de Abril de 2023, por deliberação unânime em sede de Assembleia Geral de Participantes, a duração do Fundo foi prorrogada até 21 de Dezembro de 2025. Em 26 de maio de 2025, por deliberação unânime em sede de Assembleia Geral de Participantes, a duração do Fundo foi prorrogada até 21 de Dezembro de 2035.

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

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

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

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

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

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

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

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

a) Especialização de exercícios

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

As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas de acréscimos e diferimentos.

b) Comissões

i) Comissões de Gestão

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

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

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

ii) Comissão de depósito

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

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

c) Ativos imobiliários

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

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

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

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

- a) Previamente ao início do projeto;
- b) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
- c) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.

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

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

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

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

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

8 - São definidos por regulamento da CMVM:

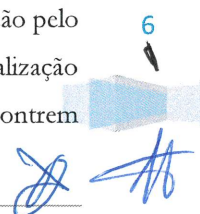
- a) Os critérios, métodos e normas técnicas de avaliação dos imóveis;
- b) As condições de divulgação dos relatórios de avaliação, bem como do seu envio à CMVM;
- c) O montante significativo de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis; e
- d) Regras específicas de valorização para os projetos de construção

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

- tenham sido transferidos para o comprador os riscos e vantagens significativos inerentes à posse dos ativos;
- o Fundo não retenha envolvimento continuado de gestão com grau geralmente associado com a posse, nem o controlo efetivo dos imóveis vendidos;
- a quantia do rédito possa ser fielmente mensurada;
- seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para o Fundo; e
- os custos incorridos ou a serem incorridos referentes à transação possam ser fiavelmente mensurados.

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

6



Durante o período findo a 31 de dezembro de 2025, procedeu-se à reavaliação dos imóveis pela média simples das avaliações.

Em resultado das avaliações realizadas no final do exercício de 2025, o Fundo registou um ajustamento favorável de 183 227,50 euros e um ajustamento desfavorável de 135 458,73 euros conforme divulgado na Nota 3.

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

d) Unidades de participação

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

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

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

e) Taxa de supervisão

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

f) Distribuição de resultados

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

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



1- AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2025 o valor contabilístico dos ativos imobiliários e respetivas avaliações médias eram os seguintes:

IMÓVEIS	ÁREA (m2)	Valor do Imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia potencial
Terrenos Urbanizados Arrendados:				
Terreno Praia dos Tomates BU 1	14 730	353 545	353 545	0
Terreno Albufeira BU 3	6 200	148 800	148 800	0
Terreno Quarteira BU 9	5 950	142 825	142 825	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	6 250	153 375	153 375	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	5 970	143 305	143 305	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	8 930	214 345	214 345	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	7 540	180 960	180 960	0
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	7 170	172 105	172 105	0
Terreno Praia dos Tomates BU 2	12 950	310 825	310 825	0
Terreno Praia dos Tomates BU 6	7 780	186 720	186 720	0
Terreno Praia dos Tomates BT 24	21 970	630 330	630 330	0
Terreno Praia dos Tomates BU 10	10 459	351 852	351 852	0
Terreno Praia dos Tomates BU 12	3 070	73 705	73 705	0
Terreno Praia dos Tomates BU 14	1 960	47 040	47 040	0
Terreno Praia dos Tomates BU 15	3 810	91 465	91 465	0
Terreno Praia dos Tomates BU 35	5 820	212 005	212 005	0
Terreno Praia dos Tomates BU 25	28 160	675 840	675 840	0
Terreno Praia dos Tomates BU 31	50 010	1 200 265	1 200 265	0
Terreno Praia dos Tomates BU 32	5 930	214 620	214 620	0
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	2 950	70 825	70 825	0
Sub total		5 574 752	5 574 752	0
Terrenos Urbanizados não Arrendados:				
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	3 800	91 200	91 200	0
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	1 870	44 905	44 905	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	19 080	457 920	457 920	0
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	4 740	113 760	113 760	0
Terreno Albufeira BR 28	8 010	192 265	192 265	0
Terreno Albufeira BT 20	9 920	238 080	238 080	0
Terreno Albufeira BU 23	8 150	195 625	195 625	0
Terreno Quarteira BT 14	6 290	150 985	150 985	0
Terreno Quarteira BT 19	9 770	234 505	234 505	0
Terreno Quarteira BT 21	19 440	466 560	466 560	0
Terreno Albufeira BU 4	4 170	87 578	87 578	0
Sub total		2 273 383	2 273 383	0
Construções em curso				
Terreno Praia dos Tomates BV3	78 030	2 264 815	2 264 815	0
Sub total		2 264 815	2 264 815	0
TOTAL		10 112 949	10 112 949	0

2 - CAPITAL DO FUNDO

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

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

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

Durante o exercício findos em 31 de Dezembro de 2025 não foram deliberadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora quaisquer distribuições de rendimentos.

Os movimentos ocorridos no capital do Fundo durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 foi o seguinte:

Descrição	2025				
	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de	Resultados
	31.12.2024			de Resultados	Periodo
Valor base	12 480 490				
Diferença em subs. resgates					
Diferença em subs. resgates	-130 490				
Resultados distribuídos					
Resultados acumulados	319 032				-2 577 628
Resultados do período	-2 577 628				2 577 628
	10 091 404				73 919
Nº Unidades de participação	2 496 098				10 165 323
Valor Unidade Participação	4.0429				4.0725

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, as unidades de participação do Fundo eram detidas por cinco participantes, sendo os seguintes detentores das unidades de participação:

Titular	2025		2024	
	Unidades de participação subscrita	% de Capital do Fundo	Unidades de participação subscrita	% de Capital do Fundo
Líbertas - Investimentos Imobiliários, S.A.	2 484 098	99.52%	2 484 098	99.52%
Outros	12 000	0.48%	12 000	0.48%
	2 496 098	100.00%	2 496 098	100.00%

3 - INVENTÁRIOS DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Em 31 de Dezembro de 2025 esta rubrica é composta por imóveis situados em Portugal e adquiridos para a realização de empreendimentos imobiliários destinados a venda, conforme segue:

IMÓVEIS	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Custo de Aquisição	Ajustamentos	Valias * 2025
Terrenos Urbanizados Arrendados:							
Terreno Praia dos Tomates BU 1	27/11/2025	338 790	27/11/2025	368 300	445 906	-92 361	8 420
Terreno Albufeira BU 3	27/11/2025	142 600	27/11/2025	155 000	192 446	-43 646	3 800
Terreno Quarteira BU 9	27/11/2025	136 850	27/11/2025	148 800	184 451	-41 626	2 950
Terreno Várzeas de Quarteira BU 11	27/11/2025	143 750	27/11/2025	163 000	193 934	-40 559	-1 225
Terreno Várzeas de Quarteira BU 5	27/11/2025	137 310	27/11/2025	149 300	185 281	-41 976	2 680
Terreno Várzeas Quarteira BU 20	27/11/2025	205 390	27/11/2025	223 300	277 266	-62 921	2 620
Terreno Várzeas Quarteira BU 19	27/11/2025	173 420	27/11/2025	188 500	219 705	-38 745	2 210
Terreno Várzeas Quarteira BU 7	27/11/2025	164 910	27/11/2025	179 300	225 123	-53 018	3 480
Terreno Praia dos Tomates BU 2	27/11/2025	297 850	27/11/2025	323 800	392 022	-81 197	7 450
Terreno Praia dos Tomates BU 6	27/11/2025	178 940	27/11/2025	194 500	235 516	-48 796	3 470
Terreno Praia dos Tomates BU 24	27/11/2025	606 960	27/11/2025	653 700	665 076	-34 746	45 705
Terreno Praia dos Tomates BU 10	27/11/2025	337 203	27/11/2025	366 500	443 818	-91 966	4 239
Terreno Praia dos Tomates BU 12	27/11/2025	70 610	27/11/2025	76 800	92 935	-19 230	930
Terreno Praia dos Tomates BU 14	27/11/2025	45 080	27/11/2025	49 000	59 333	-12 293	590
Terreno Praia dos Tomates BU 15	27/11/2025	87 630	27/11/2025	95 300	115 336	-23 871	1 140
Terreno Praia dos Tomates BU 35	27/11/2025	206 410	27/11/2025	217 600	176 183	35 822	-16 095
Terreno Praia dos Tomates BU 25	27/11/2025	647 680	27/11/2025	704 000	852 459	-176 619	12 840
Terreno Praia dos Tomates BU 31	27/11/2025	1 150 230	27/11/2025	1 250 300	1 513 902	-313 637	-64 860
Terreno Praia dos Tomates BU 32	27/11/2025	208 940	27/11/2025	220 300	179 513	35 107	11 140
Terreno Várzeas de Quarteira BU 13	27/11/2025	67 850	27/11/2025	73 800	91 537	-20 712	900
Sub total		5 348 403		5 801 100	6 741 742	-1 166 991	32 384
Terrenos Urbanizados não Arrendados:							
Terreno Várzea da Quarteira BT 26	27/11/2025	87 400	27/11/2025	95 000	117 800	-26 600	1 100
Terreno Várzeas da Quarteira BT 09	27/11/2025	43 010	27/11/2025	46 800	58 382	-13 477	580
Terreno Várzeas Quarteira BV 16	27/11/2025	438 840	27/11/2025	477 000	591 567	-133 647	5 520
Terreno Várzeas Quarteira BV 14	27/11/2025	109 020	27/11/2025	118 500	147 170	-33 410	1 360
Terreno Albufeira BR 28	27/11/2025	184 230	27/11/2025	200 300	248 628	-56 363	2 340
Terreno Albufeira BT 20	27/11/2025	228 160	27/11/2025	248 000	307 914	-69 834	2 880
Terreno Albufeira BU 23	27/11/2025	187 450	27/11/2025	203 800	252 974	-57 349	2 400
Terreno Quarteira BT 14	27/11/2025	144 670	27/11/2025	157 300	194 991	-44 006	1 860
Terreno Quarteira BT 19	27/11/2025	224 710	27/11/2025	244 300	302 871	-68 366	2 880
Terreno Quarteira BT 21	27/11/2025	447 120	27/11/2025	486 000	602 642	-136 082	5 660
Terreno Albufeira BU 4	20/03/2025	85 500	20/03/2025	89 655	45 494	42 084	42 084
Sub total		2 180 110		2 366 655	2 870 432	-597 050	68 664
Construções em curso							
Terreno Praia dos Tomates BV3	27/11/2025	2 185 630	27/11/2025	2 344 000	2 365 217	-100 402	-53 279
Sub total		2 185 630		2 344 000	2 365 217	-100 402	-53 279
TOTAL		9 714 143		10 511 755	11 977 392	-1 864 443	47 769

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

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

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

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

Em 31 de Outubro de 2024 o Fundo Funditur e a SAHAP acordam revogar o contrato de arrendamento rural com efeitos a partir de 1 de Novembro de 2024. Na mesma data, o Fundo celebra o contrato de arrendamento com a entidade Deltamar, por um prazo de 10 anos, renovável nos termos legais, com início no dia 1 de Novembro.

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

7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 foi o seguinte:

Descrição	2025	
	Saldo inicial 31.12.2024	Saldo final 31.12.2025
Depósitos à Ordem	87 461	66 486
Depósitos a Prazo	0	0
	<u>87 461</u>	<u>66 486</u>

12 - IMPOSTOS E TAXAS

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

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

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

Determinação do lucro tributável

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

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

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

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

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

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

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

- Os fundos de investimento imobiliário poderiam apurar o imposto devido, de acordo com as regras em vigor até 30 de junho de 2015, por referência ao período decorrente até essa data e proceder à sua entrega, no prazo de 120 dias após a entrada em vigor das novas regras;
- Existindo rendimentos adiantados ainda não reconhecidos em resultados, cujo imposto já tivesse sido entregue até àquela data, e, bem assim, rendimentos ainda não recebidos, mas já reconhecidos em resultados, cujo imposto ainda não tivesse sido entregue, o saldo líquido de imposto refletido nas respetivas rubricas de ativo e passivo, deduzido ou acrescido do imposto eventualmente reembolsado aos participantes isentos e ainda não compensado, deveria (i) sendo credor, ter sido entregue ao Estado e (ii) sendo devedor, solicitado o seu reembolso, ambos no prazo de 120 dias após a entrada em vigor das novas regras, e
- As mais-valias e menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos na vigência das regras até 30 de Junho de 2015 são tributadas nos termos da redação anterior do artigo 22º do EBF, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 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 52.º do Código do IRC.

Taxa de IRC, derrama estadual e derrama municipal

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

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

Imposto do Selo

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

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

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impostos sobre o rendimento:		
Outros	<u>26</u>	<u>25</u>
	<u>26</u>	<u>25</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	<u>6 040</u>	<u>8 144</u>
	<u>6 040</u>	<u>8 144</u>
Outros impostos:		
Imposto Municipal sobre imóveis	<u>1 770</u>	<u>1 719</u>
	<u>1 770</u>	<u>1 719</u>
Total de impostos e taxas	<u>7 836</u>	<u>9 888</u>

13 - CONTAS DE TERCEIROS - ACTIVO

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Devedores		
Outras Contas de Devedores	<u>0</u>	<u>544</u>
	<u>0</u>	<u>544</u>

Em 2025 não existem Outras Contas de Devedores.

14 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ACTIVO

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Acrescimos de proveitos:		
Outros acréscimos e diferimentos	<u>11 357</u>	<u>11 357</u>
Total	<u>11 357</u>	<u>11 357</u>

O valor de 11.357 Euros, em 2025 e 2024, refere-se a uma garantia prestada à Câmara Municipal de Albufeira relativa a obras de infraestruturas realizadas pelo Fundo.

15 - CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVOS

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

14



Os montantes em aberto relativas ao Sector Público e Administrativo correspondem aos impostos que serão liquidados no primeiro trimestre de 2026.

	2025	2024
Sector Público Administrativo:		
Retenções efetuadas a terceiros	2 279	725
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	3 391	2 776
	5 670	3 501
Comissões e outros encargos a pagar:		
Credores por fornecimento de serviços externos	6 646	263
	6 646	263
	12 316	3 764

16 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
Acréscimos de custos:		
Comissões e outros encargos a liquidar	4 030	4 218
Custos a pagar de activos imobiliários	1 909	1 719
Outros acréscimos	1 422	1 656
	7 360	7 593
Receitas com proveitos diferidos:		
Rendas de activos imobiliários	13 250	13 193
	13 250	13 193
	20 610	20 786

18 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	14 033	16 980
Comissão de depósito	10 169	12 304
Taxa de supervisão	3 439	3 821
	27 641	33 105

19 - 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
Auditoria	4 428	4 339
Avaliação de Activos	11 685	7 380
Contencioso e notariado	774	575
Advogados	537	15 165
Outros	1 647	6 150
	<u>19 072</u>	<u>33 610</u>

Os honorários referentes à revisão legal de contas de 2025 ascendem a 3 600 Euros acrescido de IVA à taxa em vigor.

20 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2025	2024
Proveitos e ganhos correntes:		
Rendimentos de Ativos Imobiliários	80 892	81 371
	<u>80 892</u>	<u>81 371</u>

21 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

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

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

	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
	<u>195 493.35</u>	<u>207 379.66</u>

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:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
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
	<u>54 872.80</u>	<u>71 231.15</u>

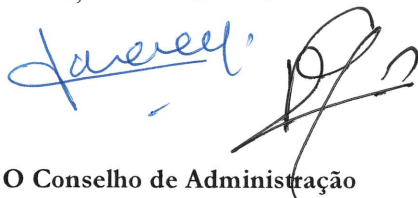
A política de remuneração do Conselho de Administração da Sociedade é definida pela Comissão de Investimento e Risco, a qual inclui também o subsídio de refeição, que no período em análise ascende a 3.448,20 euros.

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

22 - EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Lisboa, 13 de Abril de 2026



O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO** (o OIC) gerido pelo GEF, SGOIC, S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 10.198.248,96 euros e um total de capital do fundo de 10.165.322,56 euros, incluindo um resultado líquido de 73.918,83 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **FUNDITUR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**, gerido pelo GEF, SGOIC, S.A., em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

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

O órgão de gestão da Sociedade 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 fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material 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.

O órgão de fiscalização da Sociedade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são

baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 15 de abril de 2026

Salvador, Cascais, Glória & Associado, SROC, Lda.

Representada por:

Assinado por: **Domingos Manuel Fernandes Cascais**
Num. de Identificação: 10279810
Data: 2026.04.15 10:15:59+01'00'

Domingos Fernandes Cascais, ROC n.º 1265

Registado na CMVM com o n.º: 20160876