

2024

ANO DO EXERCÍCIO

RELATÓRIO E CONTAS

**POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES
SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**



**POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES - SIC IMOBILIÁRIA
FECHADA, S.A.**

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2024

Senhores Acionistas,

No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas da Policity, Construção e Urbanizações - SIC Imobiliária Fechada, S.A., respeitante ao exercício de 2024, para vossa apreciação.

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

Índice

1. Sumário Executivo	3
2. Enquadramento Macroeconómico.....	4
3. Sector Imobiliário e Fundos de Investimento Imobiliário....	5
4. Actividade No Ano 2024	6
5. Património Imobiliário	6
6. Aplicação De Resultados.....	7
7. Eventos Subsequentes.....	8
8. Sustentabilidade	8

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Em cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente dos Art.ºs 92º e 93º do RGA apresenta-se o Relatório de Gestão relativo à atividade do Policity, Construção e Urbanizações - SIC Imobiliária Fechada, S.A., relativo ao ano de 2023.

A Policity, Construção e Urbanizações - SIC Imobiliária Fechada, S.A. alterou o seu contrato de sociedade no ano de 2022.

A constituição da SICAFI foi autorizada pela CMVM em 24 de novembro de 2022, tendo a Libertas – SGOIC S.A. assumido a sua gestão em 01 de dezembro de 2022, sendo o prazo de duração até 01 de dezembro de 2042.

Em 31 de Dezembro de 2024 a sociedade, Policity, Construção e Urbanizações - SIC Imobiliária Fechada, S.A., apresentou um resultado líquido no período de 8 482 946 euros com um valor de 19,5166 euros, por ação e um capital de 18 855 354 euros.

Dados Históricos:

Ano	VLG	N.º de Acções	Valor Ação	Rendibilidade
2022	5 221 485	966 118	5,4046	
2023	10 372 408	966 118	10,7362	98,65%
2024	18 855 354	966 118	19,5166	81,78%

Valores em Euros

Resultados	2022	2023	2024
Proveitos	3 324 675	5 406 390	9 622 472
Custos	1 058 317	255 468	1 139 527
Resultado Líquido	2 266 358	5 150 923	8 482 946

Valores em Euros

Discriminação de custos suportados pela SIC	2022	2023	2024
Impostos e Taxas	22 079	24 244	68 406
Comissão de Gestão	4 738	71 257	91 046
Comissão de Depósito	1 667	20 602	26 575
Taxa de Supervisão	200	2 470	5 035
Custos de Auditoria	4 613	9 020	9 840

Valores em Euros

2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

Enquadramento Económico Global em 2024: Resiliência e Novos Desafios

De acordo com dados do Banco Mundial, o ano de 2024 apresentou sinais de uma recuperação moderada no crescimento económico global, de 2,6%. Este crescimento modesto reflete desafios persistentes, como pressões inflacionistas em economias avançadas, tensões geopolíticas contínuas, incluindo a guerra na Ucrânia, e os impactos da transição energética para fontes renováveis. Os bancos centrais mantiveram as suas políticas monetárias restritivas para controlar a inflação, embora com uma abordagem mais cautelosa para não comprometer o crescimento económico.

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

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

Cenário Económico Português em 2024: Otimismo com Moderação

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

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

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

A inflação situou-se em 2,1% em 2024, alinhando-se com o objetivo do Banco Central Europeu

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

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

3. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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

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

Sectorialmente 2024 apresentou os seguintes valores:

- Segmento Residencial:

O setor residencial iniciou o ano com sinais de transição, impactado por incertezas macroeconómicas e políticas monetárias restritivas. Contudo, no 3º trimestre, registou-se um aumento homólogo de 28% no valor das habitações vendidas, alcançando um recorde de 9,05 mil milhões de euros, com cerca de 41.000 propriedades transacionadas.

- Segmento Comercial:

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

- Segmento Hoteleiro:

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

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

4. ACTIVIDADE NO ANO 2024

A atividade desenvolvida em 2024, assentou, na continuidade das vendas do Lote 9 - Albufeira Green Apartments, conclusão e venda das restantes fracções do Lote 10 - Albufeira Green Residences, e construção e venda do projecto Quinta dos Figos II em Albufeira, denominado, Albufeira Garden.

5. PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

A SIC é proprietária de prédios rústicos e urbanos situados em Albufeira os quais pretende desenvolver e vender de acordo com a sua atividade.

CRITÉRIOS, METODOLOGIAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

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 da SIC 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 carteira 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.

Informação Geral – 31 De dezembro De 2024

Descrição Imóvel	Código	Avaliação I	Código	Avaliação II	Médias
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Freguesia AW	PAI/2018/0059	414 041	PAI/2005/002	402 581	408 311
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Freguesia BE	PAI/2018/0059	402 260	PAI/2005/002	398 119	400 189
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Freguesia BF	PAI/2018/0059	246 114	PAI/2005/002	247 110	246 612
Loja na Rua Rancho das Cantarinhas Nº82,84,86	PAI/2018/0059	211 977	PAI/2005/002	208 775	210 376
Quinta dos Figos I - Lote 10 - Freguesia AV	PAI/2018/0059	390 910	PAI/2005/002	359 108	375 009
Quinta dos Figos I - Lote 10 - Freguesia AZ	PAI/2018/0059	393 976	PAI/2005/002	361 529	377 752
Quinta dos Figos I - Lote 10 - Freguesia BG	PAI/2018/0059	273 074	PAI/2005/002	262 177	267 625
Quinta dos Figos I - Lote 10 - Freguesia BH	PAI/2018/0059	302 671	PAI/2005/002	287 293	294 982
Quinta dos Figos I - Lote 10 - Freguesia BI	PAI/2018/0059	273 074	PAI/2005/002	262 177	267 625
Quinta dos Figos I - Lote 10 - Freguesia BJ	PAI/2018/0059	302 671	PAI/2005/002	287 293	294 982
Quinta dos Figos I - Lote 10 - Freguesia BK	PAI/2018/0059	273 074	PAI/2005/002	262 177	267 625
Quinta dos Figos I - Lote 10 - Freguesia BL	PAI/2018/0059	269 807	PAI/2005/002	266 822	268 315
Quinta dos Figos - Lote 11 - Freguesia A(U-13742-A)	PAI/2018/0059	197 295	PAI/2005/002	186 946	192 120
Quinta dos Figos - Lote 11 - Freguesia B(U-13742-B)	PAI/2018/0059	123 109	PAI/2005/002	129 024	126 067
Quinta dos Figos - Lote 11 - Freguesia C(U-13742-C)	PAI/2018/0059	256 631	PAI/2005/002	257 103	256 867
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-U	PAI/2018/0059	7 563	PAI/2005/002	8 125	7 844
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-V	PAI/2018/0059	7 563	PAI/2005/002	8 125	7 844
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-W	PAI/2018/0059	28 057	PAI/2005/002	27 560	27 808
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AQ	PAI/2018/0059	7 865	PAI/2005/002	8 450	8 158
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AR	PAI/2018/0059	13 613	PAI/2005/002	13 163	13 388
Quinta dos Figos II - Lote 03 04 05 06 (Em obra)	PAI/2018/0059	6 381 549	PAI/2005/002	6 312 988	6 347 268

Valores em Euros

6. APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Em 2024, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de 8 482 946 euros.

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

7. EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2024 e a presente data, a sociedade propôs-se comprar vinte e seis lotes de terreno com vista ao desenvolvimento de um empreendimento localizado em Sepins Cantanhede.

Para além desse facto não registamos outros eventos de relevância e influência nas contas do exercício e na projetada atividade futura da SIC.

8. SUSTENTABILIDADE

Esta SIC 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 esta SICAFI não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Lisboa, 21 de março de 2025

O Conselho de Administração



Fernando Valente de Almeida



Pascual Gonçalves



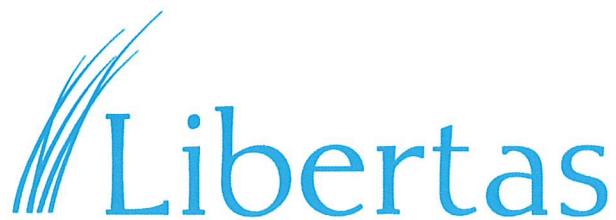
António Rebelo de Sousa



Ruben José Raposo

Dezembro 2024

POLICY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES - SIC, IMOBILIÁRIA, SA



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

Demonstrações Financeiras

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. P.", is positioned in the bottom right corner of the page.

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

POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

LIBERTAS - SGOIC, SA

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

POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

BALANÇO							Data:	31/12/2024		
		ATIVO				PASSIVO				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024	2023
31	ATIVOS IMOBILIARIOS									
32	Terrenos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	61	CAPITAL DA SIC		
34	Construções	4 886 627.33	5 367 913.52	0.00	10 254 540.85	21 163 071.08	62	Acções Nominaivas	966 118.00	966 118.00
	Adiantamentos por compra de imóv.	6 050 000.00	0.00	0.00	6 050 000.00	0.00	64	Variações Patrimoniais	1 781 588.90	1 781 588.90
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIARIOS	10 936 627.33	5 367 913.52	0.00	16 304 540.85	21 163 071.08	65	Resultados Transitados	7 624 701.06	2 473 778.31
								Resultados Distribuídos	0.00	0.00
22	CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇÕES						66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	8 482 945.83	5 150 922.75
24	Participações sociedades imobi.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		TOTAL DO CAPITAL DA SIC	18 855 353.79	10 372 407.96
	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				
412	CONTAS DE TERCEIROS						47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
413 +...+ 419	Devedores por Rendas Vencidas	8 414.28	0.00	0.00	8 414.28	0.00	48	Ajustamentos de Dívidas a Receber	0.00	0.00
	Outras Contas de Devedores	426 575.28	0.00	0.00	426 575.28	420 860.69		Provisões Acumuladas	0.00	0.00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	434 989.56	0.00	0.00	434 989.56	420 860.69		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0.00	0.00
11	DISPONIBILIDADES									
12	Caixa	5 500.00			5 500.00	5 500.00	422	CONTAS DE TERCEIROS		
13	Depósitos à ordem	701 187.84			701 187.84	144 051.16	423	Rendimentos a Pagar a Participantes	0.00	0.00
	Depósitos a prazo e com pré-aviso	1 000 000.00			1 000 000.00	0.00	424 +...+ 429	Comissões e outros encargos a Pagar	0.00	10 054.08
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1 706 687.84	0.00	0.00	1 706 687.84	149 551.16	432	Outras Contas de Credores	584 381.60	987 344.89
							44	Empréstimos Não Titulados	0.00	0.00
								Adiantamentos por venda de Imoveis	3 943 285.58	11 916 031.69
								TOTAL DOS VALORES A PAGAR	4 527 667.18	12 913 430.66
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS									
52	Acréscimos de Proveitos	0.00			0.00	0.00	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
58	Despesas com Custo diferido	6 893 075.47			6 893 075.47	2 980 985.02	56	Acréscimos de Custos	983 945.86	985 782.27
59	Outros Acréscimos e Diferimentos	533 631.23			533 631.23	198 532.61	58	Receitas com Proveitos Diferidos	527 921.97	200 975.16
	Contas Transitorias Ativas	0.00			0.00	0.00	59	Outros Acréscimos e Diferimentos	978 036.15	440 404.51
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS	7 426 706.70	0.00	0.00	7 426 706.70	3 179 517.63		Contas Transitorias Passivas	0.00	0.00
								TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	2 489 903.98	1 627 161.94
									7 017 571.16	14 540 592.60
									25 872 924.95	24 913 000.56
	TOTAL DO ATIVO	20 505 011.43	5 367 913.52	0.00	25 872 924.95	24 913 000.56		Valor Unitário da Ação	19.5166	10.7362
Total do Número de Ações										

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

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

POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES - SIC IMOBILIÁRIA, SA

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2024		2023	
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de ativos imobiliários	7 266.00		0.00	
Rendimentos de activos imobiliários	5 414.28			
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	12 359 105.20		4 735 799.16	
Outros recebimentos de activos imobiliários	0.00	12 371 785.48	33 778.76	4 769 577.92
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários	0.00		101 500.00	
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.	0.00			
Despesas correntes (FSE) com activos imob.	139 121.43		43 196.34	
Comissões em activos imob.	4 515 858.24		224 899.37	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0.00			
Outros pagamentos de activos imobiliários	5 451 753.33	10 106 733.00	4 214 367.08	4 583 962.79
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		2 265 052.48		185 615.13
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS				
Juros e proveitos similares recebidos	78 633.46			
Outros recebimentos op a prazo e de divisas	0.00	78 633.46		0.00
PAGAMENTOS				
Juros e custos similares pagos	0.00		0.00	
Outros pagamentos op a prazo e de divisas	0.00	0.00		0.00
Fluxo das operações a prazo e de divisas		78 633.46		0.00
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	0.00		0.00	
Empréstimos contraídos	0.00			
Outros recebimentos correntes	9 097.21	9 097.21	3 000.00	3 000.00
PAGAMENTOS				
Empréstimos contraídos	0.00			
Comissão de gestão	90 734.52		68 058.28	
Comissão depósito	26 494.75		20 151.90	
Juros devedores de depósitos bancários	0.00			
Impostos e taxas	646 305.37		740 021.49	
Outros pagamentos correntes	32 111.83	795 646.47	43 605.84	871 837.51
Fluxo das operações de gestão corrente		(786 549)		(868 838)
Saldo dos fluxos monetários do período		1 557 137		(683 222)
Disponibilidades no início do período		149 552		832 774
Disponibilidades no fim do período		1 706 688		149 552

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

Dezembro 2024

POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES – SIC, IMOBILIÁRIA, SA



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

Anexo às Demonstrações Financeiras

Índice

NOTA INTRODUTÓRIA	7
BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILISTICAS.....	7
1 - AVALIAÇÕES	11
2 - CAPITAL DA SIC	11
3 - INVENTÁRIOS.....	12
7 - DISPONIBILIDADES	14
10 - GARANTIAS PRESTADAS	14
12 - IMPOSTOS E TAXAS	14
13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS.....	16
14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS	17
15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO	17
16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS	18
17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS	19
18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS.....	20
19 - COMISSÕES	20
20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS.....	21
22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES.....	21
23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS	21
24 - EVENTOS SUBSEQUENTES	22



6

NOTA INTRODUTÓRIA

A Policity, Construção e Urbanizações – SIC, Imobiliária, S.A (Policity SIC), foi constituída em 30 de janeiro de 2001, tem a sua sede na Avenida da Liberdade, nº 129 – 6º B em Lisboa.

Em 24 de novembro de 2022, por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão de Valores Mobiliários (CMVM) foi autorizada a conversão da sociedade imobiliária denominada Policity, Construção e Urbanizações, SA em organismo de investimento coletivo (OIC) sob a forma de sociedade de investimento imobiliário de capital fixo (SICAFI), passando a incluir a expressão SICAFI na sua denominação, conforme previsto no n.º 2 do art.º 8º do Novo Regime da Gestão de Ativos, publicado no Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril de 2023.

A sociedade tinha como atividade principal a compra e venda de bens imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, o desenvolvimento, exploração, arrendamento ou administração de bens imóveis, sob qualquer forma, permitida pela lei, bem como a construção dos edifícios para venda, o exercício da industria de construção civil, a exploração e a execução de estudos e projetos da construção civil, urbanísticos e congêneres, a fiscalização e ainda poderá intervir na constituição de outras sociedades, bem como adquirir e alienar ações, próprias ou alheias, ou quotas, mesmo de sociedade com objeto distinto do dela, e realizar sobre ela as operações que se mostrem convenientes aos interesses sociais. A sociedade pode, ainda, adquirir participações em sociedades com objeto diferente daquele que exerce, ou em sociedades reguladas por leis especiais, e integrar agrupamentos complementares de empresas.

No decorrer do exercício de 2023, a entidade alterou a sua denominação para Policity, Construção e Urbanizações – SIC, Imobiliária, SA, na sequência da entrada em vigor, em 24 de novembro de 2023, do novo Regime de Gestão de Ativos, publicado no Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril 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 da SIC, esta será essencialmente composta por valores imobiliários e ativos líquidos previstos no Regulamento de Gestão, ou outros legalmente autorizados.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Organismos de Investimento Coletivo, previsto no Regulamento da CMVM nº 02/2005. 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 da Sociedade, 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 à taxa anual de 0,375% sobre o valor do ativo total da SIC no último dia de cada mês, a que corresponde uma comissão mensal de 0,03125% incidindo sobre o valor do ativo total.

Os débitos da comissão de gestão serão efetuados numa base mensal e cobrados até ao quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito. As comissões são registadas na rubrica “Comissões” (Notas 17 e 19).

ii) Comissão de depósito

As comissões de depósito constituem um encargo da Entidade, 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 0,10% ao ano, calculada sobre o valor do ativo da SIC, antes de comissões e taxas de supervisão e cobrada mensalmente até ao terceiro dia do mês seguinte, com um mínimo anual de 20.000,00 euros, sendo registada na rubrica “Comissões” (Notas 17 e 19).

c) Ativos imobiliários

As Regras de periodicidade da avaliação e valorização de imóveis são definidas pelo exporto 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, quando o montante dos projetos e obras de melhoramento representam pelo menos 50% do valor final do imóvel;

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

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

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

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

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

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

8 - São definidos por regulamento da CMVM:

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

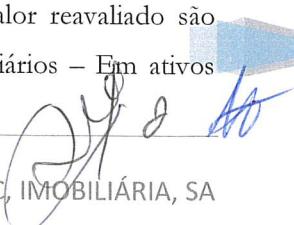
b) As condições de divulgação dos relatórios de avaliação, bem como do seu envio à CMVM;

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

d) Regras específicas de valorização para os projetos de construção

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

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor reavaliado são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e Perdas em Operações Financeiras e Valores Imobiliários – Em ativos



imobiliários” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

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

d) Ações

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

Dado tratar-se de uma sociedade de investimento de capital fixo e de subscrição particular, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital. O valor de subscrição das ações resultantes do aumento de capital, corresponderá ao preço em vigor no dia de liquidação do pedido de subscrição.

Igualmente por se tratar de uma sociedade de investimento de capital fixo e de subscrição particular, só ocorrerão resgates em caso de liquidação da sociedade, em caso de reversão da liquidação, em caso de fusão, redução de capital ou aquando da prorrogação do prazo de duração da SIC, para os acionistas que se oponham à prorrogação, entre outros casos previstos na lei.

O valor de reembolso das ações será calculado com base no preço em vigor no dia anterior ao dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da SIC que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património da entidade.

e) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo da SIC, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global da SIC no último dia de cada mês. A taxa mensal em vigor é de 0,0026%, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 17 e 19).

f) Distribuição de resultados

De acordo com o Regulamento de Gestão do OIC, a política de aplicação dos rendimentos privilegia a distribuição parcial de rendimentos aos participantes, podendo a Entidade 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 a SIC suportar nos termos do presente regulamento de gestão.

g) Ajustamentos para rendas vencidas

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

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

1 - AVALIAÇÕES

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

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
TERRENOS URBANIZADOS NÃO ARRENDADOS				
Quinta dos Figos II - Lote 03	3 520	2 115 756	2 115 756	0
Quinta dos Figos II - Lote 04	960	577 024	577 024	0
Quinta dos Figos II - Lote 05	960	577 024	577 024	0
Quinta dos Figos II - Lote 06	5 120	3 077 463	3 077 463	0
Subtotal		6 347 268	6 347 268	0
CONSTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS				
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - AW - AW	124	400 189	400 189	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração BE - BE	131	246 612	246 612	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração BF - BF	111	210 376	210 376	0
Subtotal		857 178	857 178	0
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS				
Albufeira Green Residences Lote 10 - AV	160	375 006	375 006	0
Albufeira Green Residences Lote 10 - AZ	161	377 415	377 415	0
Albufeira Green Residences Lote 10 - BG	110	267 534	267 534	0
Albufeira Green Residences Lote 10 - BH	119	292 097	292 097	0
Albufeira Green Residences Lote 10 - BI	110	267 534	267 534	0
Albufeira Green Residences Lote 10 - BJ	119	292 097	292 097	0
Albufeira Green Residences Lote 10 - BK	110	267 534	267 534	0
Albufeira Green Residences Lote 10 - BL	118	270 784	270 784	0
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração A(U-13742-A) - A	105	192 120	192 120	0
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração B(U-13742-B) - B	44	126 067	126 067	0
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração C (U-13742-C) - C	105	256 867	256 867	0
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AQ - AQ	13	8 158	8 158	0
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AR - AR	22	13 388	13 388	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-U - U	12	7 844	7 844	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-V - V	12	7 844	7 844	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-W - W	53	27 808	27 808	0
Subtotal		3 050 095	3 050 095	0
Total		10 254 541	10 254 541	0

2 - CAPITAL DA SIC

O capital da entidade é de 966 118,00 Euros, a que correspondem 966.118 ações no valor unitário de 1 Euros.

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



Descrição	2024					
	No inicio	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Resultados	No fim
	Saldo em 31.12.2023				Periodo	Saldo em 31.12.2024
Valor base	966 118	7				966 118
Variações Patrimoniais	1 781 589					1 781 589
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	2 473 778					7 624 701
Resultados do período	5 150 923			(5 150 923)	8 482 946	8 482 946
	10 372 408	7		(5 150 923)	8 482 946	18 855 354
Nº Unidades de participação	966 111		7			966 118
Valor Unidade Particiação	10.7362					19.5166

A Policy Construções SIC procedeu à avaliação dos seus ativos imobiliários no decorrer do exercício de 2024. O ajustamento da avaliação teve um efeito negativo nos resultados da entidade no montante de 85.266 euros, e positivo no montante de 9.503.660 euros conforme descrito na Nota 3.

3 - INVENTÁRIOS

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

IMÓVEIS	Área (m2)	Data Aquisição	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										
Quinta dos Figos II - Lote 03	3 520	01/01/1989	837 177	20/12/2024	2 104 329	20/12/2024	2 127 183	2 115 756	2 115 756	1 278 579
Quinta dos Figos II - Lote 04	960	05/05/2023	100 000	20/12/2024	573 908	20/12/2024	580 141	577 024	577 024	477 024
Quinta dos Figos II - Lote 05	960	01/01/1989	227 168	20/12/2024	573 908	20/12/2024	580 141	577 024	577 024	349 857
Quinta dos Figos II - Lote 06	5 120	01/01/1989	1 196 295	20/12/2024	3 060 843	20/12/2024	3 094 084	3 077 463	3 077 463	1 881 168
Subtotal			2 360 640		6 312 988		6 381 549	6 347 268	6 347 268	3 986 628
CONSTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS										
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - AW - AW	124	01/01/2021	268 013	16/04/2024	398 119	16/04/2024	402 260	400 189	400 189	132 176
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fregão BE - BE	131	01/01/2021	71 804	16/04/2024	246 114	16/04/2024	247 110	246 612	246 612	174 809
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fregão BF - BF	111	01/01/2021	68 701	16/04/2024	208 775	16/04/2024	211 977	210 376	210 376	141 675
Subtotal			408 518		853 009		861 347	857 178	857 178	448 660
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS										
Albufeira Green Residences Lote 10 - AV	160	01/01/2002	254 693	13/12/2024	359 108	13/12/2024	390 903	375 006	375 006	120 312
Albufeira Green Residences Lote 10 - AZ	161	01/01/2002	256 485	13/12/2024	361 529	13/12/2024	393 300	377 415	377 415	120 930
Albufeira Green Residences Lote 10 - BG	110	01/01/2002	179 075	13/12/2024	262 177	13/12/2024	272 891	267 534	267 534	88 459
Albufeira Green Residences Lote 10 - BH	119	01/01/2002	196 735	13/12/2024	287 293	13/12/2024	296 900	292 097	292 097	95 361
Albufeira Green Residences Lote 10 - BI	110	01/01/2002	179 075	13/12/2024	262 177	13/12/2024	272 891	267 534	267 534	88 459
Albufeira Green Residences Lote 10 - BJ	119	01/01/2002	196 735	13/12/2024	287 293	13/12/2024	296 900	292 097	292 097	95 361
Albufeira Green Residences Lote 10 - BK	110	01/01/2002	179 075	13/12/2024	262 177	13/12/2024	272 891	267 534	267 534	88 459
Albufeira Green Residences Lote 10 - BL	118	01/01/2002	182 341	13/12/2024	266 822	13/12/2024	274 746	270 784	270 784	88 443
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fregão A(U-13742-A) - A	105	01/01/2012	167 371	17/10/2024	186 946	17/10/2024	197 295	192 120	192 120	24 750
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fregão B(U-13742-B) - B	44	01/01/2012	116 258	17/10/2024	123 109	17/10/2024	129 024	126 067	126 067	9 808
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fregão C (U-13742-C) - C	105	01/01/2012	177 425	17/10/2024	256 631	17/10/2024	257 103	256 867	256 867	79 442
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AQ - AQ	13	01/01/2019	5 200	17/10/2024	7 865	17/10/2024	8 450	8 158	8 158	2 958
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AR - AR	22	01/01/2019	9 000	17/10/2024	13 163	17/10/2024	13 613	13 388	13 388	4 388
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-U - U	12	01/01/2018	5 000	17/10/2024	7 563	17/10/2024	8 125	7 844	7 844	2 844
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-V - V	12	01/01/2018	5 000	17/10/2024	7 563	17/10/2024	8 125	7 844	7 844	2 844
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-W - W	53	01/01/2018	8 000	17/10/2024	27 560	17/10/2024	28 057	27 808	27 808	19 808
Subtotal			2 117 469		2 978 974		3 121 215	3 050 095	3 050 095	932 625
Total			4 886 627		10 144 970		10 364 111	10 254 541	10 254 541	5 367 914

A Policy Construções SIC regista as valorizações com base nas avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes, registados junto da CMVM.

Em maio de 2023, a Policy celebrou um contrato de permuta, para aquisição do Lote 4 da Quinta dos Figos II, em troca de 9,1% do resultado da operação de venda do Albufeira Garden.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Menos-valias potenciais	85 266	18 829
Menos-valias efetivas	0	0
	<u>85 266</u>	<u>18 829</u>
Ganhos		
Mais-valias potenciais	4 719 292	5 083 312
Mais-valias efetivas	4 784 367	310 384
	<u>9 503 660</u>	<u>5 393 696</u>
	<u>9 418 393</u>	<u>5 374 867</u>

Em 31 de dezembro de 2024, os restantes elementos da carteira detalham-se da seguinte forma:

Descrição	Moeda	Valor global
CC01 - Numerário		
Numerário	EUR	5 500
Subtotal		5 500
CC02 - Depósitos à Ordem		
Depósitos à ordem Banco Invest	EUR	26 364
Depósitos à ordem BCP45683124948-05	EUR	650 132
Depósitos à ordem BCP45698056158-05	EUR	16 832
Depósitos à ordem Novo Banco	EUR	7 860
Subtotal		701 188
CC04 - Depósitos com pré -aviso e a prazo.		
Depósito a Prazo 2	EUR	1 000 000
Subtotal		1 000 000
CC9 - Adiantamentos por conta de imóveis		
Cerro Malpique Lote 1	EUR	1 152 000
Cerro Malpique Lote 2	EUR	796 000
Cerro Malpique Lote 4	EUR	2 052 000
Predilectplanet - R. da Palma Loja A	EUR	770 000
Predilectplanet - R. da Palma Loja B	EUR	395 000
Predilectplanet - R. da Palma Loja C	EUR	885 000
Subtotal		6 050 000
CC13 ATIVOS - Outros		
Outros Ativos	EUR	7 861 696
Subtotal		7 861 696
CC14 - Recebimentos por conta de imóveis		
Recebimentos por conta de imóveis	EUR	(3 943 286)
Subtotal		(3 943 286)



Descrição	Moeda	Valor global
CC16 - Valores a pagar por conta de transações de imóveis		
Ricardo Sequeira Arquitectura lda	EUR	(100 000)
Subtotal		(100 000)
CC17 - Cauções		
Cauções	EUR	(2 929)
Subtotal		(2 929)
CC18 - Rendas adiantadas		
Ricardo Sequeira Arquitectura lda	EUR	(12 621)
Subtotal		(12 621)
CC19 - Outros		
Outros Passivos	EUR	(2 958 735)
Subtotal		(2 958 735)
TOTAL		8 600 813
VALOR LÍQ. GLOBAL SIC (VLGF)		18 855 354

7 - DISPONIBILIDADES

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

Descrição	2024			
	31/12/2023	Aumentos	Reduções	31/12/2024
Depósitos à Ordem	149 551			706 688
	149 551			1 706 688

10 - GARANTIAS PRESTADAS

Não existem garantias reais prestadas pela Policity Construções SIC SA.

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 ações no momento do resgate e sobre os rendimentos distribuídos dessas ações.

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 organismos de investimento imobiliário.

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

Determinação do lucro tributável

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

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

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

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

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

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



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

Matéria Coletável

A matéria coletável é obtida através da dedução ao lucro tributável dos prejuízos fiscais, havendo-os e que não hajam ainda sido deduzidos, com início após a aplicação do presente regime, aplicando-se o disposto no 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 2024 e 2023, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	12 689	9 456
IMI	<u>55 717</u>	<u>9 788</u>
	<u>68 406</u>	<u>19 244</u>
Outros impostos:		
IMT	0	5 000
	<u>0</u>	<u>5 000</u>
	<u>68 406</u>	<u>24 244</u>

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 Banco Depositário, pagas pela Policity Construções SIC, acresce 4% de Imposto do Selo.

13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	<u>Montantes</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Quinta dos Figos II	11 176 070	4 839 610
Quinta dos Figos - Lote 10	0	19 490 612
	<u>11 176 070</u>	<u>24 330 222</u>

De acordo com os consultores jurídicos da Policity Construções SIC, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2024.

Em janeiro de 2024, a obra do lote 10, sita na Quinta dos Figos foi concluída. Nesse período foram iniciadas as escrituras de venda.

14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vencidas	8 414	0
	<u>8 414</u>	<u>0</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Pagamentos antecipados	426 575	420 861
	<u>426 575</u>	<u>420 861</u>
	<u>434 990</u>	<u>420 861</u>

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a rubrica de pagamentos antecipados é composta por garantias prestadas à Câmara Municipal de Albufeira no montante de 409.930 euros e saldos de fornecedores, cujo pagamento foi adiantado.

A rubrica Devedores por rendas vencidas é constituída pela renda de Sarah Nicollier Interiores Unipessoal, Lda que será liquidação em janeiro de 2025.

15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

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

	2024	2023
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	5 737 304	2 075 539
Rendas	1 700	1 700
Comissões de Mediação	176 035	463 341
Direitos	978 036	440 405
	<u>6 893 075</u>	<u>2 980 985</u>
Outros Acréscimos e Diferimentos:		
Ajustamentos de Margens	533 631	198 533
	<u>533 631</u>	<u>198 533</u>
	<u>7 426 707</u>	<u>3 179 518</u>

O saldo apresentado em despesas com custo diferido relativo a construções ascende ao valor de 5.737.304 euros em 31 dezembro 2024 e está relacionado com gastos com o projeto Quinta dos Figos II, Albufeira Garden.

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 pela SIC, e posteriormente valorizar a carteira à média simples das avaliações obtidas.

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

	2024	2023
Gastos diferidos de comissões de mediação:		
Quinta dos Figos - Lote 10	838	345 127
Quinta dos Figos II - Lote 9	0	23 462
Quinta dos Figos II - Albufeira Garden	175 197	94 752
	<u>176 035</u>	<u>463 341</u>

Em 31 de dezembro de 2024, a rúbrica de Direitos é composta pelo saldo de 9,1% dos rendimentos previstos com a venda dos imóveis considerados no contrato de consórcio celebrado com o anterior proprietário do Lote 4 da Quinta dos Figos II.

16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS

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

	2024	2023
Acréscimos de custos:		
Imposto de Selo Verba nº 29 TGIS	2 168	1 008
Custos com construção imóveis	952 938	974 795
Auditória	11 480	4 100
IMI	5 812	4 534
Outros custos a pagar	418	875
Taxa de supervisão	693	470
	<hr/> 983 946	<hr/> 985 782

18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2024	2023
Juros e proveitos equiparados:		
Juros de depósito a prazo	78 633	0
	<hr/> 78 633	<hr/> 0

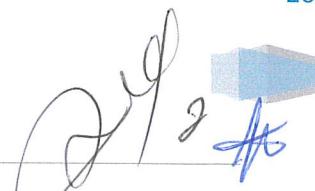
Em 31 de dezembro de 2024, o montante de juros corresponde à remuneração dos depósitos a prazo junto do BCP.

19 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2024	2023
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	750 003	18 327
	<hr/> 750 003	<hr/> 18 327
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	91 046	71 257
Comissão de depósito	26 576	20 602
Taxa de supervisão	5 035	2 470
Serviços Bancários	0	379
	<hr/> 122 657	<hr/> 94 708
	<hr/> 872 661	<hr/> 113 035

A Policy Construções SIC foi convertida em organismo de investimento coletivo em dezembro de 2022, data em que passou a estar sob gestão da Libertas SGOIC e a supervisão da CMVM.



20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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

	2024	2023
Água	9 686	1 176
Electricidade	5 322	2 325
Telecomunicações	99	220
Condomínio	13 762	11 192
Conservação	747	7 480
Reparações	0	4 890
Vigilância e Segurança	704	2 211
Higiene e limpeza	419	0
Auditória	9 840	9 020
Avaliação de Activos	15 552	4 416
Ferramentas e utensílios	101	37
Trabalhos Especializados	1 303	21 069
Contencioso e notariado	3 900	8 836
Arrendamento	20 400	20 400
Outros	29 515	3 120
	<hr/> 111 351	<hr/> 96 391

22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2024	2023
Proveitos e ganhos correntes:		
Correções relativas a períodos anteriores	4 711	0
Outros	<hr/> 19 160	<hr/> 611
	<hr/> 23 871	<hr/> 611

Em 31 de dezembro de 2024, a rubrica de Outros proveitos eventuais é composta por (1) duas reservas no montante de 5.000 euros cada, não devolvidas a clientes e para os quais não existiu contrato de promessa de compra e venda e (2) pelo montante de 8.611 euros relativo a juros por incumprimento de contrato.

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:



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

Em 31 de Dezembro 2024 e 2023, o montante das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais refere-se ao Conselho de Administração.

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

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

A política de remuneração do Conselho de Administração da Sociedade é definida pela Comissão de Investimento e Risco, a qual inclui também o subsídio de refeição, que no período em análise ascende a 3.760,64 euros.

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

24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Lisboa, 21 de março de 2025

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado



POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES – SIC IMOBILIÁRIA, SA

**RELATÓRIO DE AUDITORIA
EXERCÍCIO DE 2024**

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

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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de *POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES – SIC IMOBILIÁRIA, SA* (o “OIC”) sob gestão da *Libertas Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA*, (“Entidade Gestora”) que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024, (que evidencia um total de 25.872.925 euros e um total de capital próprio de 18.855.354 euros, incluindo um resultado líquido de 8.482.946 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem o resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e adequada em todos os aspectos materiais, a posição financeira de *POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES – SIC IMOBILIÁRIA, SA*, gerido pela *Libertas Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA*, em 31 de dezembro de 2024, e o seu desempenho financeiro e os fluxos de monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e adequada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou a, erro;
- adoção de política e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas materiais sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Miraflores, 12 de março 2025



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