

Relatório e Contas
2024

Imopredial

Fundo de Investimento
Imobiliário Fechado

RELATÓRIO DE GESTÃO 31 DE DEZEMBRO DE 2024

IMOPREDIAL Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

O Imopredial - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ("Imopredial" ou "Fundo") é um Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado que foi constituído - ao abrigo do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março, que estabelecia o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário ("RJFI") - como um Fundo de Investimento Imobiliário Aberto de Subscrição Pública, com duração indeterminada. A Comissão de Mercados de Valores Mobiliários ("CMVM") autorizou a sua constituição em 17 de maio de 2001, tendo o Fundo iniciado a sua atividade em 16 de agosto de 2001. O Fundo é gerido pela Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. ("Profile" ou "Sociedade Gestora"), sendo a entidade depositária do Fundo o Bison Bank, S.A. ("Depositário" ou "Bison").

| 2

O Fundo foi objeto de transformação em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, para efeitos do n.º 1 do artigo 214.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo ("RGOIC"), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, a qual, foi autorizada por deliberação da CMVM, em 18 de junho de 2017. Por força desta, o Fundo passou a ter uma duração determinada, com uma duração inicial de dois anos, com início em 18 de junho de 2017, data de transformação em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, sem prejuízo da sua eventual prorrogação, por uma ou mais vezes por períodos não superiores ao inicial.

Em Assembleia de Participantes realizada em 5 de dezembro de 2017, foi deliberada a alteração da política de investimento do Fundo relativamente ao desinvestimento dos ativos imobiliários por forma a permitir otimizar o procedimento de alienação de ativos imobiliários, não sofrendo o processo de venda das pressões decorrentes dos prazos da liquidação, indo de encontro ao interesse de todos os Participantes.

Em Assembleia de Participantes realizada em 17 de dezembro de 2018, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de junho de 2021.

Em Assembleia de Participantes realizada em 11 de dezembro de 2020, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de junho de 2023.

Em 18 de maio de 2022, em Assembleia de Participantes, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de junho de 2025.

Na Assembleia de Participantes realizada em 9 de julho de 2024, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de junho de 2027.

1 | ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO

Contexto Macroeconómico

O Banco de Portugal estima um crescimento da economia portuguesa de 1,7% em 2024, que deverá aumentar para 2,2% em 2025 e 2026, e reduzir-se para 1,7% em 2027. O maior dinamismo da atividade nos próximos dois anos reflete um enquadramento mais favorável, com a melhoria das condições financeiras, a aceleração esperada da procura externa e a maior entrada de fundos da União Europeia. No entanto, o enquadramento externo está sujeito a riscos de natureza económica e geopolítica. O mercado de trabalho mantém-se robusto, com aumentos de emprego e de salários reais, a par de um desemprego baixo. A orientação expansionista e pró-cíclica da política orçamental contribui igualmente para o maior dinamismo da atividade. Em 2027, a desaceleração do PIB decorre, em larga medida, do impacto do fim da execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR). No período 2024–27, o diferencial de crescimento face à área do euro situa-se, em média, em 0,8 pp.

	Pesos	BE dezembro 2024					BE outubro 2024				
		2023	2023	2024 ^(p)	2025 ^(p)	2026 ^(p)	2027 ^(p)	2023	2024 ^(p)	2025 ^(p)	2026 ^(p)
Produto interno bruto (PIB)	100,0	2,5	1,7	2,2	2,2	1,7		2,5	1,6	2,1	2,2
Consumo privado	61,8	2,0	3,0	2,7	1,9	1,8		2,0	2,5	2,3	1,9
Consumo público	16,8	0,6	1,1	1,1	0,8	0,3		0,6	1,0	0,9	0,8
Formação bruta de capital fixo	20,1	3,6	0,5	5,4	4,6	0,1		3,6	0,8	5,4	5,1
Procura interna	99,1	1,7	2,2	2,9	2,3	1,2		1,7	1,9	2,6	2,3
Exportações	47,3	3,5	3,9	3,2	3,3	3,2		3,5	3,8	3,3	3,4
Importações	46,4	1,7	5,2	4,7	3,4	2,1		1,7	4,5	4,4	3,7
Emprego ^(a)		1,0	1,3	0,8	0,7	0,4		1,0	1,1	0,6	0,9
Taxa de desemprego ^(b)		6,5	6,4	6,4	6,4	6,4		6,5	6,4	6,4	6,4
Balança corrente e de capital (% PIB)		1,9	3,6	4,0	3,9	3,3		1,9	4,2	4,1	4,0
Balança de bens e serviços (% PIB)		1,2	2,4	2,0	2,0	2,6		1,2	2,5	2,1	2,1
Índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC)		5,3	2,6	2,1	2,0	2,0		5,3	2,6	2,0	2,0
Excluindo bens energéticos e alimentares		5,4	2,7	2,4	2,2	2,1		5,4	2,6	2,3	2,3
Deflator do PIB		6,9	4,9	3,3	2,5	2,2		6,9	4,5	2,9	2,7
Saldo orçamental (% PIB)		1,2	0,6	-0,1	-1,0	-0,9		-	-	-	-
Dívida pública (% PIB)		97,9	91,2	86,5	83,5	81,3		-	-	-	-

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) — projetado, % — percentagem. O fecho de dados do exercício de projeção ocorreu a 25 de novembro. A projeção corresponde ao valor mais provável condicional ao conjunto de hipóteses consideradas. Pesos a preços correntes. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

A inflação deverá reduzir-se de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024 e 2,1% em 2025, estabilizando em 2% em 2026–27. Esta evolução reflete a moderação gradual dos custos salariais e a manutenção de pressões inflacionistas externas contidas. O diferencial de inflação face à área do euro é aproximadamente nulo no horizonte de projeção.

As projeções orçamentais apontam para o retorno a uma situação deficitária, embora o rácio da dívida pública mantenha uma trajetória descendente. O Banco de Portugal estima que o excedente este ano possa atingir 0,6% do PIB, acima dos 0,4% previstos no Orçamento do Estado para 2025 ("OE2025"). A atual projeção aponta para um saldo de -0,1% do PIB em 2025, inferior aos 0,3% estimados no OE2025. Nos anos seguintes, a manutenção da situação orçamental deficitária é explicada pelos efeitos das medidas permanentes já adotadas, que impactam tanto a despesa pública como a receita fiscal, pelos empréstimos do PRR previstos para 2026 e, a partir de 2027, pelo aumento de despesa nacional necessária para assegurar a continuidade dos projetos financiados pelo PRR. Ao longo do horizonte, a orientação da política orçamental é expansionista e pró-cíclica, refletindo-se numa deterioração acumulada do saldo primário estrutural superior a 2 pp do PIB nos anos de 2024 a 2027, num contexto em que o PIB permanece acima do seu potencial. Na ausência de novas medidas de contenção da despesa ou de aumento da receita, o cumprimento das novas regras orçamentais europeias poderá estar comprometido. A dívida pública em percentagem do PIB continua a diminuir, passando de 97,9% em 2023 para 81,3% em 2027. Contudo, esta diminuição abranda ao longo do período projetado, refletindo a deterioração das condições orçamentais e o menor contributo do crescimento económico nominal. Face às estimativas incluídas no OE2025 e no plano orçamental de médio prazo, projeta-se uma redução mais acentuada do rácio da dívida, essencialmente devido à hipótese de ajustamentos défice-dívida nulos.

4

Mercado Imobiliário Nacional

O volume de transações imobiliárias em Portugal em 2024 deverá ter atingido aproximadamente 2.300 milhões Euros, o que representa um crescimento de cerca de 51% em relação ao ano anterior.

O investimento estrangeiro representou 81% do total de investimento, sendo os países com maior volume a França, Espanha e África do Sul. Os Fundos de Investimento Imobiliário foram responsáveis por 62% do volume total de investimento. As *prime yields* permaneceram estáveis ao longo de 2024, com o segmento de escritórios a apresentar uma *yield* de 4,75% e o segmento dos centros comerciais de 6,25%. Já o segmento dos *retail parks* manteve esse indicador nos 7,00% enquanto o dos supermercados e o logístico permaneceram estáveis nos 5,50%.

Em 2024, o segmento de Retalho destacou-se com um volume total de investimento de 1.166 milhões Euros, um crescimento de 104% face ao ano anterior. Esta performance é reflexo da revitalização do segmento, em particular dos subsegmentos de Centros Comerciais e supermercados, que captaram 20% e 19% do total de investimento, respetivamente.

O mercado de escritórios voltou a destacar-se em 2024 com o investimento a ascender a 310 milhões Euros, uma subida de 94% face ao período homólogo. A descida das taxas de juro foi determinante para renovar a confiança no mercado, enquanto o regresso com maior expressão ao trabalho presencial reafirmou a importância dos escritórios na promoção da colaboração e da cultura organizacional.

O segmento industrial e logístico continua a apresentar uma trajetória sólida de crescimento nos volumes de investimento com um aumento homólogo de 83%. Para 2025, perspectiva-se um aumento do investimento em projetos de logística.

Nos últimos meses de 2024 verificou-se um aumento do dinamismo do mercado imobiliário, reforçado por um contexto económico mais favorável. Para 2025, os principais *brokers* e consultores do mercado, preveem a continuidade de crescimento.

2 | ACTIVIDADE DO FUNDO

Política de investimento do OIC

O Fundo privilegiou o investimento em imóveis ou frações urbanas destinadas a comércio, logística e serviços, assim como no desenvolvimento de projetos imobiliários destinados aos mesmos fins, com o objetivo da sua posterior venda ou arrendamento. Foram, também, realizados investimentos em sociedades imobiliárias cujos ativos detidos se enquadravam na política de investimento do Fundo.

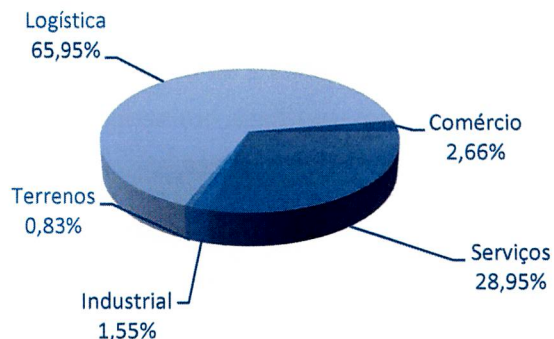
Sem prejuízo da política de investimento acima definida, atendendo à proximidade da maturidade do Fundo, às vantagens da realização de um desinvestimento gradual num contexto de gestão corrente do Fundo e às condições do mercado imobiliário, os participantes do Fundo aprovaram, em 5 de dezembro de 2017, a realização do desinvestimento dos ativos imobiliários que compõem o património do Fundo.

Evolução da composição da carteira do OIC

Em 2024 foram alienados 5 imóveis (78 frações) pelo montante global de 9.088.500 Euros.



A decomposição da carteira de imóveis encontra-se detalhada na Nota 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras. O peso por tipo de ativos é o constante no gráfico seguinte:



Valorização dos ativos do OIC

Os ativos encontram-se valorizados de acordo com as regras de valorimetria estabelecidas no ponto 10 do Capítulo II do Regulamento de Gestão do Fundo, as quais se encontram descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras, que fazem parte do presente Relatório e Contas.

| 6

Evolução da atividade do OIC - Informação financeira e performance

Em 31 de Dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, a repartição do património do Fundo e peso sobre o valor global líquido do Fundo era a seguinte:

Designação	2024	2023
ATIVO		
Ativos imobiliários	68.386.956	79.249.691
Adiantamento por compras de imóveis		264.934
Carteira de títulos e participações	3.055.110	2.463.841
Depósitos à ordem e a prazo	18.585.135	9.164.660
Outros valores ativos	14.147.959	14.331.814
	104.175.160	105.474.940
PASSIVO		
Provisões acumuladas	11.196.908	12.000.099
Comissões a pagar	3.496	7.201
Outros valores passivos	2.014.107	2.324.330
	13.214.511	14.331.630
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	90.960.648	91.143.310
Nº DE UP'S	44.100.762	44.100.762
VALOR DA UP	2,0626	2,0667

Na rubrica de Outros Valores Ativos estão considerados os montantes referentes a processos de recuperação de IVA, a remuneração de Contratos de Associação em Participação, a juros de depósitos a prazo não vencidos, e o empréstimo concedido à Sociedade de direito polaco Banif Real Estate Polska (detida a 100% pelo Fundo). Refira-se que o montante total apurado nesta rubrica se encontra na sua generalidade provisionado, conforme Nota 11 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

Na rubrica de Provisões acumuladas estão consideradas as provisões para dívidas consideradas de cobrança duvidosa, para contas a receber de Imposto sobre o Valor Acrescentado e para valores a receber decorrentes de Contratos de Associação em Participação (Ver Nota 11 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

O quadro que se apresenta de seguida demonstra a evolução, nos últimos dois exercícios, dos proveitos e custos do OIC e respetivo Resultado Líquido:

(valores em euros)

Designação	Exercício	
	2024	2023
PROVEITOS		
<i>CARTEIRA DE IMÓVEIS</i>		
Rendimentos de ativos imobiliários	2.625.299	2.860.953
Ganhos em ativos imobiliários	2.643.649	1.979.223
Reposição e/ou anulação de provisões	163.873	1.041.377
Outros	1.987.624	336.136
	7.420.444	6.217.689
CUSTOS		
<i>CARTEIRA DE IMÓVEIS</i>		
Menos valias de activos imobiliários	2.810.730	74.487
Perdas em ativos imobiliários	1.835.574	2.975.971
Comissões de transacções	128.072	76.212
Fornecimentos e serviços externos	814.149	671.958
Comissão gestão	1.199.545	1.194.789
Provisões do exercício	160.166	231.293
Impostos	298.578	234.902
Comissão depósito	92.273	91.907
Outros	264.019	567.117
	7.603.105	6.118.636
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	(182.661)	99.053

O Resultado Líquido do exercício, apesar do aumento dos proveitos, foi influenciado pelas menos valias realizadas com a alienação de imóveis, tornando o resultado líquido negativo.

O quadro seguinte apresenta a evolução do volume sob gestão, número de unidades de participação ("UP") em circulação e o seu valor unitário, bem como as subscrições e resgates referentes aos últimos 5 exercícios:

(valores em euros)

Designação	Exercício				
	2024	2023	2022	2021	2020
VLGF	90.960.648	91.143.310	91.047.485	98.978.737	146.647.585
Nº UP's	44.100.762	44.100.762	44.102.302	44.102.302	44.107.227
Valor das UP's (EUR)	2,0626	2,0667	2,0645	2,2443	3,3248
Reduções (totais)			7.500.000	50.000.000	
Resgates (totais)		3.228		13.956	

No final de 2024, o valor líquido global do Fundo totalizava 90.960.648 Euros, sendo o número total de unidades de participação em circulação de 44.100.762, correspondendo o valor líquido da unidade de participação a 2,0626 Euros.

3 | EVENTOS SUBSEQUENTES RELEVANTES

Não existem eventos subsequentes com materialidade a registar.

4 | PERSPETIVAS DA ACTIVIDADE DO OIC

Ao longo do exercício de 2025, o Imopredial prosseguirá uma estratégia de desinvestimento dos imóveis e sociedades imobiliárias, mantendo a prioridade do desinvestimento dos ativos detidos no estrangeiro (Espanha e Polónia), bem como nos imóveis devolutos sem potencial de valorização ou que careçam de avultados investimentos.

Em 2025, manter-se-á igualmente presente a preocupação com a redução da *vacancy rate* e com a contenção dos custos operacionais dos imóveis, com o objetivo de maximização de valor dos ativos e reforço da rendibilidade do Fundo, por forma a tornar os imóveis mais atrativos e facilitar a sua venda.

5 | OUTRAS INFORMAÇÕES

O Fundo é um património autónomo, sem personalidade jurídica, mas dotado de personalidade judiciária, pertencendo ao conjunto dos titulares das respetivas unidades de participação. Neste sentido, no exercício de 2024 e durante o exercício de 2025, a Sociedade Gestora continuará a atuar no sentido da proteção dos legítimos interesses dos titulares das unidades de participação, mantendo a sua atividade em conformidade com as exigências previstas no Regime da Gestão de Ativos ("RGA").

6 | ENTIDADES CONTRATADAS

Mantém-se em vigor o contrato de prestação de serviços ("*Servicing Agreement*") celebrado entre a Sociedade Gestora e a StellarVest, Asset Management, Unipessoal, Lda (anteriormente denominada doValue Portugal, Unipessoal, Lda), para prestação de serviços de gestão operacional de imóveis e de comercialização (Ver nota 17 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

Lisboa, 18 de março de 2025

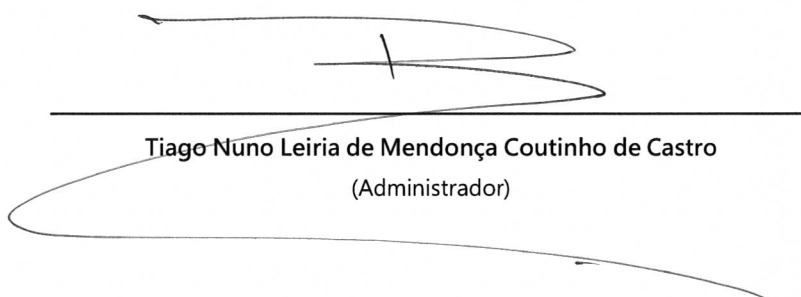
O Conselho de Administração da
Profile - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.



Fernando Augusto Ferreira Neves
(Presidente do Conselho de Administração)



Rodrigo Amaro Balancho de Jesus
(Administrador)



Tiago Nuno Leiria de Mendonça Coutinho de Castro
(Administrador)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇO										31-12-2024
ATIVO					PASSIVO					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/Af	2024 mv/ad	2023 Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024	2023	Período
					Líquido					Período
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO			2023
32	Terenos	1.923.699		1.337.749	1.754.700	61	Unidades de Participação	219.968.269	219.968.269	
33	Construções	86.923.763		16.777.853	81.551.483	62	Variações Patrimoniais	-64.763.705	-64.763.705	
34	Direitos				70.145.911	64	Resultados Transitórios	-64.061.254	-64.160.307	
35	Adiantamento por compras de imóveis			2.344.905	264.934	65	Resultados Distribuídos			
	Outros activos				-4.056.492	66	Resultados Líquidos do Período	-182.661	99.053	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	88.847.462		20.460.506	79.514.625		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	90.960.648	91.143.310	
211+2171	CARTEIRA, TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES									
212+2172	OBRIGAÇÕES									
213+214+2173	Títulos da Dívida Pública									
22	Outros Fundos Públicos Equiparados									
24	Obrigações diversas									
26	Participações em sociedades imobiliárias	7.599.207	1.948.388	6.492.485	3.055.110	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	2.400.842	2.639.275	
	Unidades de Participação				2.463.841	48	Ajustamentos de dívidas a receber	8.796.067	9.360.824	
	Outros títulos						Provisões Acumuladas	11.196.908	12.000.099	
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	7.599.207	1.948.388	6.492.485	2.463.841		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			
411	CONTAS DE TERCEIROS									
412	Devedores por crédito vencido									
413+...+419	Devedores por rendas vencidas	76.483			314.759	421	Resgates a Pagar a Participantes			
	Outras Contas de Devedores	9.289.476			9.939.571	422	Rendimentos a Pagar a Participantes			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	9.365.959			10.254.330	423	Comissões e outros encargos a pagar	3.496	7.201	
11	DISPONIBILIDADES					424+...+429	Outras Contas de Credores	779.627	1.337.185	
12	Caixa					431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)			
13	Depósitos a ordem	6.585.135				432	Empréstimos Não Titulados			
14	Depósitos a prazo e com pré-aviso	12.000.000			2.164.660	44	Adiantamentos por venda de imóveis			
18	Certificados de depósito				7.000.000		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	783.123	1.344.387	
11+18	Outros meios monetários									
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	18.585.135			9.164.660					
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS									
52	Acrescimos de Proveitos	4.116.286			4.065.597	53	Acrescimos de custos	220.105	167.780	
58	Despesas com Custo Diferido	1.718			1.720	56	Recargas com Provento Diferido	505.546	819.365	
59	Outros Acréscimos e Diferimentos	155.167			10.167	58	Outros Acréscimos e Diferimentos			
	Contas Transitorias Ativas					59	Contas Transitorias Passivas			
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFATIVOS	4.273.171			4.077.484		TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS	725.651	987.145	
	TOTAL DO ATIVO	128.670.933	1.948.388	26.952.991	103.666.330		TOTAL DO PASSIVO	103.666.330	105.474.940	
	Total do Número de Unidades de Participação						Valor Unitário da Unidade de Participação	2,0626	2,0667	

Abreviaturas: Mv - Mais valias; Af - Ajustamentos favoráveis ad - ajustamentos desfavoráveis

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

Paulo Henrique Costa Vargas Pinu

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS							
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024	2023	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2024	2023
711+718 719	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
	De Operações Correntes			812	Da Carteira de Títulos e Participações		
	De Operações Extrapatrimoniais			811+818 819	Outras, de Operações Correntes	269.649	92.717
	COMISSÕES				De Operações Extrapatrimoniais		
722	Da Carteira de Títulos e Participações	128.072	76.212		RENDIMENTOS DE TÍTULOS		
723	Em Ativos Imobiliários			822...825	Da Carteira de Títulos e Participações		
724+...+728 729	Outras, de Operações Correntes	1.320.624	1.315.339	828	De Outras Operações Correntes		
	De Operações Extrapatrimoniais			829	De Operações Extrapatrimoniais		
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e AT.IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS E ACT.IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	176.580	74.487	832	Na Carteira de Títulos e Participações	767.850	355.579
733	Em Ativos Imobiliários	4.469.724	2.975.971	833	Em Ativos Imobiliários	1.875.799	1.623.644
731+738 739	Outras, de Operações Correntes			831+838 839	Outras, de Operações Correntes		
	Em Operações Extrapatrimoniais				Em Operações Extrapatrimoniais		
	IMPOSTOS				REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o rendimentos	75.502	12.186		De ajustamentos de dívidas a receber	163.873	1.041.377
7412+7422	Impostos Indirectos	140.828	97.271	851	De Provisões para encargos	485.554	239.307
7418+7428	Outros Impostos	82.248	125.444	852	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	2.625.299	2.860.953
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
751	Ajustamentos de dívidas a receber	118.481	231.293	87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	6.188.023	6.213.576
752	Provisões para encargos	41.685	671.958				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	814.149	671.958		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	1.291	1.652		Recuperação de Incobráveis		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	7.369.184	5.581.814	881	Ganhos Extraordinários	1.232.421	
				882	Ganhos de Exercícios Anteriores		
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			883	Outros Ganhos Eventuais		4.113
	Valores Incobráveis			884...888	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	1.232.421	4.113
782	Perdas Extraordinárias	105.000	536.823				
783	Perdas de Exercícios Anteriores	128.921	536.823		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		
784...788	Outras perdas Eventuais	233.921	99.053	66	TOTAL	182.661	0
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	0	99.053		7.603.105	6.217.689	
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	7.603.105	6.217.689				
	TOTAL						
8x2-7x2-7x3 8x3+86-7x3-76 8x9-7x9 B-A+741	Resultados da Carteira Títulos	591.270	281.092	D-C	Resultados Eventuais	998.499	-532.710
	Resultados de Ativos Imobiliários	-1.015.846	760.456	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento	-107.160	111.239
	Resultados de Operações Extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-182.661	99.053
	Resultados Correntes	-1.105.659	643.949				

O Contabilista Certificado

Paulo Henrique Costa Soares Filho

A Administração da Sociedade Gestora

[Signature]

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2024		31-12-2023	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação				
...				
PAGAMENTOS:				
Resgates de unidades de participação			3.228	
Rendimentos pagos aos participantes				
...		0		3.228
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0		3.228
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	9.088.500		1.350.000	
Rendimentos de activos imobiliários	2.971.699		3.791.454	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários		12.060.199		5.141.454
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	1.216.223		1.363.557	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	675	1.216.898	675	1.364.232
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		10.843.300		3.777.222
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos-Participações em sociedades imobiliárias				
Reembolso de títulos				
Resgates de unidades de participação				
Rendimento de títulos				
Juros e proveitos similares recebidos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
.....				
Outros recebimentos relacionados com a carteira				
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos-Participações em sociedades imobiliárias				
Subscrição de unidades de participação				
Juros e custos similares pagos				
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Outras taxas e comissões				
.....				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		0		0
Fluxo das operações da carteira de títulos		0		0

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2024		31-12-2023	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS:				
Juros e proveitos similares recebidos			58.984	
Recebimentos em operações cambiais				
Recebimentos em operações de taxa de juro				
Recebimentos em operações sobre cotações				
Comissões em contratos de opções				
Outras comissões				
...				
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas		0		58.984
PAGAMENTOS:				
Juros e custos similares pagos				
Pagamentos em operações cambiais				
Pagamentos em operações de taxa de juro				
Pagamentos em operações sobre cotações				
Margem inicial em contratos de futuros				
Comissões em contratos de opções				
...				
Outros pagamentos op.a prazo e de divisas		0		0
Fluxo das operações a prazo e de divisas		0		58.984
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido				
Compras com acordo de revenda				
Juros de depósitos bancários				
Juros de certificados de depósito				
Contracção de empréstimos				
Reembolso de depósitos a prazo	143.458			
Impostos (IVA)				
...				
Outros recebimentos correntes	445.888	589.346		0
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	1.248.628		1.241.556	
Comissão de depósito	96.010		95.377	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	506.749		426.672	
Taxa de Supervisão	28.814		28.586	
Reembolso de empréstimo				
Constituição de depósito a prazo				
...				
Outros pagamentos correntes	133.687	2.013.888		1.792.193
Fluxo das operações de gestão corrente		-1.424.543		-1.792.193

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

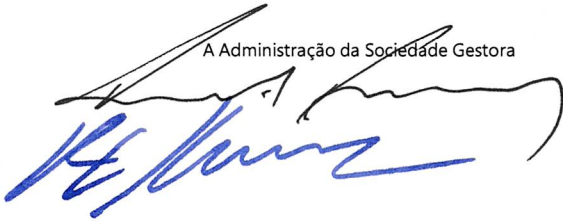
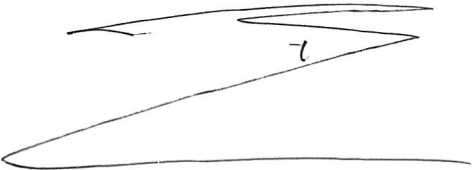
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)			
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2024		31-12-2023
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
RECEBIMENTOS:			
Ganhos extraordinários			
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores			
Recuperação de incobráveis			
.....			
Outros recebimentos de operações eventuais	1.717	1.717	738.909
PAGAMENTOS:			
Perdas extraordinárias			
Perdas imputáveis a exercícios anteriores			
.....			
Outros pagamentos de operações eventuais		0	2.385
Fluxo das operações eventuais		1.717	736.524
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		9.420.475	2.777.310
Disponibilidades no início do período.....(B)		9.164.660	6.387.350
Disponibilidades no fim do período.....(C) = (B) + -(A)		18.585.135	9.164.660

O Contabilista Certificado

Rui Manuel Costa Vargas Pires

A Administração da Sociedade Gestora

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

IMOPREDIAL

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Nota introdutória

O Imopredial é um Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado que foi constituído - ao abrigo do RJFII - como um Fundo de Investimento Imobiliário Aberto de Subscrição Pública, com duração indeterminada. A CMVM autorizou a sua constituição em 17 de maio de 2001, tendo o Fundo iniciado a sua atividade em 16 de agosto de 2001. O Fundo é gerido pela Profile.

O Fundo foi objeto de transformação em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, para efeitos do n.º 1 do artigo 214.º do RGOIC, a qual foi autorizada por deliberação da CMVM em 18 de junho de 2017. Por força desta, o Fundo passou a ter uma duração determinada, com uma duração inicial de dois anos, com início em 18 de junho de 2017, data de transformação em Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, sem prejuízo da sua eventual prorrogação, por uma ou mais vezes por períodos não superiores ao inicial.

Em Assembleia de Participantes realizada em 5 de dezembro de 2017, foi deliberada a alteração da política de investimento do Fundo relativamente ao desinvestimento dos ativos imobiliários que compõem o património do Fundo.

Em Assembleia de Participantes realizada em 17 de dezembro de 2018, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 18 de junho de 2021.

Em Assembleia de Participantes realizada em 11 de dezembro de 2020, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 2 (dois) anos, ou seja, até 18 de junho de 2023.

Em 18 de Maio de 2022, em Assembleia de Participantes, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de junho de 2025.

Na Assembleia de Participantes realizada em 9 de julho de 2024, foi deliberada a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de junho de 2027.

O Fundo é gerido pela Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A., sendo a entidade depositária do Fundo o Bison Bank, S.A.

Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas

Bases de apresentação

As Demonstrações Financeiras foram preparadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários ("PCFII"), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005 e tendo em atenção a regulamentação complementar emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

As Notas que se seguem no presente Anexo respeitam a numeração sequencial definida no PCFII e as que se encontram ausentes, não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das Demonstrações Financeiras anexas.

Princípios contabilísticos adotados

a) Continuidade

Considera-se que o fundo de investimento opera continuamente até 18 de junho de 2027, data em que entrará em liquidação.

b) Consistência

O fundo de investimento não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo.

c) Materialidade

As Demonstrações Financeiras do fundo de investimento evidenciam todos os elementos que sejam de interesse relevante (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.

d) Substância sobre a forma

As operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

e) Especialização

Os elementos patrimoniais do Fundo são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas Demonstrações Financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

f) Prudência

Significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de ativos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

g) Independência

A elaboração, aprovação e execução das informações contabilísticas do fundo são independentes das de qualquer outra entidade, incluindo as respetivas entidades gestoras.

h) Unidade

As Demonstrações Financeiras, compostas pelo balanço, pela demonstração dos resultados pela demonstração dos fluxos monetários e pelo anexo, formam um todo coerente, constituindo um só conjunto de informação financeira.

| 17

Principais políticas contabilísticas

a) Unidades de Participação

O valor da Unidade de Participação ("UP") é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo ("VLGF") pelo número de unidades de participação emitidas, conforme descrito na Nota 6 do presente Anexo.

b) Imóveis

No que diz respeito ao critério valorimétrico dos imóveis, estes são registados inicialmente pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados às escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão, sendo valorizados de acordo com as regras estabelecidas no Regulamento Gestão do Fundo, as quais são descritas na Nota 6 do presente Anexo.

c) Títulos

No que diz respeito ao critério valorimétrico dos títulos, estes são registados pelo valor de aquisição, sendo valorizados de acordo com as regras estabelecidas no Regulamento Gestão do Fundo, as quais são descritas na Nota 6 do presente Anexo.

d) Comissão de gestão componente fixa

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, a Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, cobra uma comissão anual de gestão de 1,3% (taxa nominal). Esta comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo.

e) Comissão de depósito

Conforme estipulado no Regulamento de Gestão do Fundo, o Bison Bank, S.A., como remuneração das suas funções de depositário, cobra uma comissão de depósito de 0,10%. A comissão é calculada diariamente sobre o valor global do Fundo. A comissão é cobrada no último dia útil de cada mês.

f) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") é um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação da taxa mensal de 0,0026%, sobre o valor líquido global do Fundo conforme estipulado em Regulamento da CMVM, com um limite mensal mínimo e máximo de 200 Euros e 20.000 Euros.

g) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber, sendo os ajustamentos para dívidas vencidas a receber calculados com base na expectativa da sua cobrança (ver Nota 11 do presente Anexo).

h) Impostos sobre o património

Os bens imóveis adquiridos pelo Fundo encontram-se sujeitos ao pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis ("IMT"), Imposto do Selo, previsto na verba 1.1 da Taxa Geral Imposto Selo e de Imposto Municipal sobre Imóveis ("IMI").

i) Impostos sobre o rendimento

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, foi aprovado o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, incluindo os fundos de investimento imobiliário.

Neste sentido, o Fundo foi tributado de acordo com regras estipuladas na nova redação do referido artigo 22.º do EBF, que prevê, a tributação, à taxa de 21%, do lucro tributável apurado em cada exercício, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, apurado de acordo com as normas contabilísticas legalmente aplicáveis, sem prejuízo dos seguintes ajustamentos:

- Exclusão dos rendimentos referidos no artigo 5.º, 8.º e 10.º do CIRS (rendimentos de capitais, rendimentos prediais e mais-valias), exceto quando estes 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 e dos gastos ligados àqueles rendimentos;
- Exclusão dos gastos previstos no artigo 23.º A do CIRC.

| 19

Os prejuízos fiscais apurados em determinado período de tributação nos termos dos pontos referidos supra são deduzidos aos lucros tributáveis, havendo-os, de um ou mais períodos de tributação posteriores, aplicando-se o disposto no n.º 2 do artigo 52.º do Código do IRC.

De acordo com o disposto na a) do n.º 6 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 7/2015, no apuramento do resultado tributável dos OII de períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de julho de 2015 deverá considerar-se que as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas, nos termos da redação do artigo 22.º do EBF em vigor até àquela data, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 1 de julho de 2015, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22.º do EBF dada pelo presente diploma.

j) Imposto do Selo dos OIC

O Fundo está sujeito a Imposto do Selo, sobre o valor líquido global do Fundo, correspondente à média dos valores comunicados à CMVM ou divulgados pelas entidades gestoras, com exceção do valor correspondente aos ativos relativos a unidades de participação ou participações sociais detidas em organismos de investimento coletivo que não invistam exclusivamente, em instrumentos do mercado monetário e depósitos

abrangidos pelo regime estabelecido no artigo 22.º do EBF, no último dia de cada mês do trimestre, à taxa de 0,0125% por cada trimestre.

Nota 1 | Imóveis - Valor de Balanço

A 31 de dezembro de 2024, o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, era a seguinte:

(valores em euros)

Imóvel	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Edifício Bi-Side - Coimbra	5.991.400	5.991.400	
Parque Empresarial Maia Biz - ZI Maia	3.146.600	3.146.600	
Armazéns Lote C11 - ZI Oiã - Oliveira do Bairro	1.140.811	1.140.811	
Arquiparque 7- Oeiras	14.484.500	14.484.500	
Plataforma Logística Palmela 5 - Palmela	12.936.450	12.936.450	
Plataforma Logística - Póvoa Sta Iria	2.836.100	2.836.100	
Edif. Comercial - Tomelloso - Espanha	585.950	585.950	
Edifício Pinhais da Foz - Porto	1.878.550	1.878.550	
Centro Empresarial Alverca - Alverca	27.731.500	27.731.500	
TOTAL	70.731.861	70.731.861	0

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo efetuou um ajustamento ao ativo no montante de 2.344.905 Euros que respeita à estimativa de custos de comercialização em que o Fundo incorrerá no futuro com a venda dos imóveis. Assim, o valor líquido contabilístico dos imóveis a esta data é de 68.386.956 Euros.

| 20

Nota 2 | Variação do valor global líquido do OIC e das unidades de participação

Discriminação das variações ocorridas durante o período no valor líquido global e unitário do OIC, bem como das unidades de participação:

(valores em euros)

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	219.968.269						219.968.269
Diferença em subs.resgates	-64.763.705						-64.763.705
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	-64.160.307				99.053		-64.061.254
Ajustamentos em imóveis							
Resultados do período	99.053				-99.053	-182.661	-182.661
SOMA	91.143.310	0	0	0	0	-182.661	90.960.648
Nº unidades participação	44.100.762						44.100.762
Valor unidades participação	2,0667						2,0626

Nota 3 | Inventário dos ativos do Fundo

A 31 de Dezembro de 2024, a carteira de imóveis do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

(valores em euros)

Descrição dos Imóveis	Área (m2)	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
								País	Município
1-Imóveis Situados Em Estados Da União Europeia									
1.1. Terrenos									
1.1.1. Urbanizados									
Edif. Comercial-Tomelloso-Espanha-Média Superfície	2.880	1.070.000	01-06-2024	454.900	01-06-2024	484.000	469.450	Espanha	Tomelloso
Edif. Comercial-Tomelloso-Espanha-Restaurantes	400	200.000	01-06-2024	107.000	01-06-2024	126.000	116.500	Espanha	Tomelloso
1.4. Construções Acabadas									
1.4.1.Arrendadas									
Comércio									
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção A	487	659.657	28-10-2024	625.500	28-10-2024	675.000	650.250	Portugal	Coimbra
Serviços									
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção A	780	2.090.019	30-12-2024	1.870.800	30-12-2024	1.774.000	1.822.400	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção B	764	1.804.194	30-12-2024	1.680.400	30-12-2024	1.734.000	1.707.200	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção C	924	2.199.325	30-12-2024	1.987.200	30-12-2024	1.973.000	1.980.100	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção D	802	1.901.590	30-12-2024	1.791.300	30-12-2024	1.785.000	1.788.150	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção G	678	2.052.170	30-12-2024	1.945.000	30-12-2024	1.703.000	1.824.000	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção H	687	1.611.196	30-12-2024	1.466.900	30-12-2024	1.552.000	1.509.450	Portugal	Oeiras
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção I	463	704.161	28-10-2024	588.300	28-10-2024	593.000	590.650	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção J	428	659.356	28-10-2024	548.400	28-10-2024	553.000	550.700	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção K	472	718.469	28-10-2024	599.800	28-10-2024	605.000	602.400	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção L	439	676.525	28-10-2024	578.700	28-10-2024	581.000	579.850	Portugal	Coimbra
Outros									
Parque Empresarial Maia Biz-Zi Maia-Bloco A E B	7.409	4.035.156	14-10-2024	2.976.900	14-10-2024	3.316.300	3.146.600	Portugal	Porto
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção I	147	237.372	30-12-2024	114.000	30-12-2024	124.000	119.000	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção J	171	275.222	30-12-2024	132.200	30-12-2024	137.000	134.600	Portugal	Oeiras
Industrial									
Armazéns Lote C11-Zi Olã-Oliveira Do Bairro-P. Vimartins	3.467	1.047.476	06-11-2024	1.128.000	06-11-2024	1.153.622	1.140.811	Portugal	O. do Bairro
Logística									
Plataforma Logística Palmela 5-Palmela-Fracção A	22.431	3.743.610	10-12-2024	7.994.125	10-12-2024	8.473.000	8.233.563	Portugal	Palmela
Plataforma Logística Palmela 5-Palmela-Fracção B	6.023	1.005.135	10-12-2024	2.560.000	10-12-2024	2.620.005	2.590.003	Portugal	Palmela
Plataforma Logística Palmela 5-Palmela-Fracção C	4.547	758.541	10-12-2024	1.990.000	10-12-2024	2.235.769	2.112.885	Portugal	Palmela
Plataforma Logística-Póvoa Sta Iria-Fracção B	4.215	793.168	11-11-2024	2.797.000	11-11-2024	2.875.200	2.836.100	Portugal	V. F. Xira
1.4.2. Nao Arrendadas									
Comercio									
Edifício Pinhais Da Foz-Porto-Fracção Ep	3.131	3.900.000	07-11-2024	1.863.100	07-11-2024	1.894.000	1.878.550	Portugal	Porto
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção B	214	291.650	28-10-2024	276.000	28-10-2024	282.200	279.100	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção C	85	125.380	28-10-2024	116.000	28-10-2024	124.000	120.000	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção D	207	283.442	28-10-2024	268.000	28-10-2024	274.000	271.000	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção E	217	295.490	28-10-2024	280.000	28-10-2024	286.100	283.050	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção F	243	329.527	28-10-2024	314.000	28-10-2024	320.500	317.250	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção M	1.119	1.571.203	28-10-2024	890.400	28-10-2024	912.000	901.200	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção N	51	83.587	28-10-2024	30.000	28-10-2024	32.000	31.000	Portugal	Coimbra
Serviços									
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção E	924	2.197.693	30-12-2024	1.875.700	30-12-2024	1.904.000	1.889.850	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção F	820	1.945.475	30-12-2024	1.697.500	30-12-2024	1.722.000	1.709.750	Portugal	Oeiras
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção G	340	513.870	28-10-2024	375.000	28-10-2024	379.200	377.100	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção H	419	618.014	28-10-2024	415.000	28-10-2024	460.700	437.850	Portugal	Coimbra
Outros									
Centro Empresarial Alverca-Alverca-C. Empr. Alverca	52.120	1.500.000	03-06-2024	26.734.000	03-06-2024	28.729.000	27.731.500	Portugal	V. F. Xira
		41.897.669		69.071.125		72.392.596	70.731.861		

Os movimentos na carteira de imóveis do Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, discriminam-se da seguinte forma:

(valores em euros)

Designação	Terrenos	Construções	Construções em curso	Adiantamentos por compra imóveis	Ajustamentos de activo	Total
Saldo inicial	1.754.700	54.260.433	27.291.050	264.934	-4.056.492	79.514.625
Aquisições						
Alienações	-984.500	-12.286.680		-264.934		-13.536.114
Mais valias potenciais		440.658	440.450			881.108
Menos valias potenciais	-184.250					-184.250
Regularizações					1.711.587	1.711.587
Reforço por imparidade de imóveis						
Saldo final	585.950	42.414.411	27.731.500		-2.344.905	68.386.956

Durante o exercício de 2024, foram efetuadas reavaliações do património realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no ponto 10.2.1. do Regulamento de Gestão do Fundo, o qual dá cumprimento ao disposto no Artigo 34.º do Regulamento do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Regulamento 7/2023 da CMVM ("RRGA").

Nota 4 | Inventário da carteira de títulos

A 31 de dezembro de 2024, a carteira de títulos do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

(valores em euros)

Participações em Sociedades Imobiliárias	Quant.	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação	Valorização	Método de Avaliação	% do Capital Social Adquirido	Entidade País
4.1 Sedeadas em E. da União Europeia								
4.1.1 Acções								
GCC Lisboa - Gestão C. Comer., SA								
Capital	210 000	07/04/2006	1 966 000	dez/17	0	C. próprios ajustados	50%	Portugal
Prestações Acessórias			2 241 149	dez/17	0			
Sub Total			4 207 149		0			
Aplicação Urbana XIII, SA								
Capital	69 500	14/09/2006	347 500	dez/17	0	C. próprios ajustados	50%	Portugal
Prestações Acessórias			1 206 542	dez/17	0			
Sub Total			1 554 042		0			
Banif Real Estate Polska								
Capital	40 000	31/10/2006	1 838 016	dez/24	3 055 110	C. próprios ajustados	100%	Polónia
Sub Total			1 838 016		3 055 110			
Total			7 599 207		3 055 110			

A carteira do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, inclui participações financeiras em 3 sociedades imobiliárias, cujas ações não estão admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral.

A GCC Lisboa era uma empresa imobiliária, a qual foi constituída em 8 de novembro de 2000 sob a anterior denominação de Picoas Plaza – Gestão de Centros Comerciais, S.A., era detida em 50% pela Chamartin Retail, S.G.P.S., S.A. e em 50% pelo Imopredial.

Durante 2008, a GCC Lisboa sofreu uma alteração da sua atividade e passou a gerir em exclusivo o único imóvel detido, o Centro Picoas Plaza, sito na Rua Tomás Ribeiro, em Lisboa. Porém, desde 2014 que a sociedade apresentava resultados de exploração deficitários, sendo que em 2017 o resultado líquido do exercício ascendia a €489.027,00 negativos, registando-se a perda de mais de metade do capital social e sem possibilidade de recapitalização. Tal situação foi agravada pelo facto de o financiamento bancário contraído junto da Caixa Geral de Depósitos, S.A. estar em situação de incumprimento e esta ter avançado, em 22 de fevereiro de 2017, com uma ação executiva através da qual reclamava a quantia de €15.654.806,36.

Em 2018, depois de um longo período de negociações com a Caixa Geral de Depósitos, S.A. sem qualquer sucesso, teve lugar uma Assembleia Geral em dia 17 de janeiro de 2018 onde foi deliberada a apresentação da mesma à insolvência, o que veio a ocorrer no dia 16 de fevereiro de 2018.

A sociedade foi declarada insolvente em 08 de março de 2018 e, no âmbito deste processo, foi vendido o único ativo da Insolvente, pelo valor de €14.957.000,00.

Na presente data, o processo de insolvência já se encontra findo, aguardando-se o cancelamento da matrícula da GCC Lisboa.

A **Aplicação Urbana XIII** era uma empresa imobiliária, constituída em outubro de 2005 e detida em 50% pela Chamartin Retail, S.G.P.S., S.A. e em 50% pelo Imopredial, tendo como único ativo o centro comercial Dolce Vita Central Park, localizado em Linda-a-Velha.

A sociedade apresentou resultados de exploração deficitários durante largos anos, situação que se agravou a partir de 2014, data a partir da qual viu-se impossibilitada de liquidar as prestações de capital do empréstimo concedido pela Abanca, Corporación Bancaria, S.A, Sucursal em Portugal, em 2006, para aquisição do Dolce Vita Central Park.

O processo de venda do ativo Dolce Vita Central Park, para liquidação do passivo registado, foi interrompido com o pedido de insolvência requerido pela Abanca, Corporación Bancaria, S.A, Sucursal em Portugal. A sociedade foi declarada insolvente em 14 de março de 2018 tendo, no âmbito do processo de insolvência, sido vendido o seu único ativo em 20 de setembro de 2019.

Na presente data, o processo de insolvência encontra-se na fase final da liquidação, após o que seguir-se-ão os procedimentos para extinção da sociedade.

A **Banif Real Estate Polska** é uma sociedade imobiliária, de direito Polaco, totalmente detida pelo Imopredial, constituída em Setembro de 2006, com o objetivo de concretizar a aquisição de imóveis, nomeadamente armazéns para *Retail*, em forma de *stand alone unit* que foram arrendados à Eurocash, tendo subjacente um protocolo assinado pelas duas entidades com vista ao desenvolvimento e expansão do negócio das empresas através da aquisição de novos espaços

comerciais e construção de armazéns em cidades superiores a 25.000 habitantes. Atualmente a Sociedade detém quatro ativos sitos nas cidades de Lomza, Grudziadz, Ciechanów e Lowicz.

Os movimentos na carteira de títulos do Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, discriminam-se da seguinte forma: (valores em euros)

	GCC Lisboa - Gestão C. Comer., S.A.	Aplicação Urbana XIII, S.A.	Banif Real Estate Polska	Total
Saldo inicial			2.463.841	2.463.841
Aquisições				
Alienações				
Mais valias potenciais				
Menos valias potenciais				
Reclassificação				
Ajustamento participação			591.269	591.269
Saldo final	0	0	3.055.110	3.055.110

Durante o exercício de 2024 foram efetuadas reavaliações das sociedades imobiliárias, com base no Método do Valor Patrimonial, isto é, com base na diferença entre os ativos realizáveis e os passivos exigíveis (ou seja, a situação líquida das empresas), incluindo a reavaliação do património imobiliário das sociedades, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, tendo sido apurado as mais e menos valias potenciais, apresentadas no quadro acima.

| 24

Nota 6 | Critérios de valorização dos ativos do OIC

Momento de referência da valorização

- O valor da unidade de participação é calculado diariamente nos dias úteis e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira;
- O momento de referência para a valorização dos ativos da carteira do Fundo ocorre às dezassete horas, hora de Portugal Continental.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da UP

De acordo com o estipulado no seu Regulamento de Gestão, o qual dá cumprimento às regras existentes tanto no RGA como no RRGa, os ativos do Fundo são avaliados de acordo com as seguintes regras:

- a) Os imóveis acabados devem ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. 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;
- b) Em derrogação do disposto na alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma nova avaliação, por força de qualquer dos eventos legalmente previstos;
- c) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade com outros organismos de investimento alternativo ou com fundos de pensões, no âmbito do desenvolvimento de projetos de construção de imóveis, e desde que exista um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel, são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando as regras constantes nas alíneas anteriores;
- d) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nestes termos para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo;
- e) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juros adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: 1º) O Fundo: i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação; ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel; iii) Transfira a posse para o promitente adquirente; 2º) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; 3º) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis;
- f) Os projetos de construção e os imóveis deverão ser avaliados de acordo com os seguintes critérios definidos no Regulamento de Gestão e no RRG:
 - i. Na avaliação dos projetos de construção considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.

- ii. A periodicidade de realização dos autos de medição deve ser adequada ao cumprimento do requisito definido no número anterior.
 - iii. Os projetos de construção deverão ser reavaliados sempre que exista uma alteração significativa do valor do imóvel, considerando-se para o efeito uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização.
 - iv. Para efeitos da avaliação de projetos de construção, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao perito avaliador de imóveis e incluídos no respetivo relatório de avaliação;
- g) Os imóveis que integrem o património do Fundo serão ainda avaliados, sempre que ocorram indícios de uma alteração significativa do respetivo valor;
- h) As participações em sociedades imobiliárias são avaliadas de acordo com um dos seguintes critérios: (i) valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; (ii) transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos 6 meses face ao momento da avaliação; (iii) múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rentabilidade; e (iv) fluxos de caixa descontados;

Nota 7 | Discriminação da liquidez

O movimento de liquidez do Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, discrimina-se da seguinte forma:

(valores em euros)

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	2.164.660	4.420.475		6.585.135
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7.000.000	5.000.000		12.000.000
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	9.164.660	9.420.475	0	18.585.135

Nota 8 | Dívidas de cobrança duvidosa

Armazéns Sapal - Vila Franca de Xira - O Fundo celebrou com a sociedade Quasimóveis – Arrematações e Imóvel, S.A., em 30 de novembro de 2011, um contrato promessa de compra e venda ("CPCV") para a aquisição do imóvel "Armazéns Sapal - Vila Franca de Xira" no valor de 2.320.000 Euros liquidados no ato de assinatura do CPCV, cuja escritura de compra não veio a

ocorrer, estando atualmente este montante contabilizado na rubrica de Outras contas de devedores e totalmente provisionado.

Nota 11 | Ajustamentos de dívidas a receber e provisões

O Fundo apresentava, a 31 de dezembro de 2024, o seguinte desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas:

(valores em euros)

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Outros	Saldo final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	2.639.275	453.481	691.914		2.400.842
482 – Provisões para encargos	9.360.824		564.757		8.796.067
Total	12.000.099	453.481	1.256.671		11.196.908

O montante de 2.400.842 Euros respeita ao valor provisionado relativo a dívidas (devedores para rendas vencidas e de outras contas de devedores) consideradas de cobrança duvidosa, conforme Nota 8 do presente Anexo.

Na rubrica de Provisões para encargos estão consideradas as provisões para contas a receber de Imposto sobre o Valor Acrescentado e para valores a receber decorrentes de Contratos de Associação em Participação. Esta mesma rubrica detalha-se, a 31 de dezembro de 2024, como se segue:

Provisões para encargos	Saldo
IVA	4.137.218
Aplicação Urbana XIII	150.006
Banif SA	500.869
Acréscimos de Proveitos	3.901.506
Outros	106.468
Total	8.796.067

Nota 13 | Responsabilidade com e de terceiros

Como forma de rentabilizar o investimento a realizar no seu ativo Centro Empresarial Alverca, o Fundo celebrou em 11 de agosto de 2006 um contrato de associação em participação (CAP) com a empresa Quasímóveis – Arrematações e Imóveis SA, no âmbito do qual está contemplado a execução de um projeto de construção de armazéns e posterior comercialização das frações autónomas a constituir.

O CAP em apreço, para além de definir as percentagens dos custos de desenvolvimento dos projetos a suportar pelo Fundo, define também as taxas de remuneração a receber pelos capitais investidos, em cada projeto e a pagar pelo parceiro, bem como a definição das regras de repartição dos resultados da parceria, de acordo com as percentagens contratualmente definidas.

No âmbito do referido CAP, o Fundo reconheceu nas suas demonstrações financeiras um acréscimo de rendimentos – “Centro Empresarial Alverca - Alverca” no montante de 3.901.507 Euros, respeitante a valores que esperava vir a receber no âmbito do CAP até determinada data, a título de remuneração pelos capitais investidos.

Em virtude da degradação daquela expectativa, o Fundo deixou de reconhecer rendimentos adicionais face ao projeto, tendo reconhecido, paralelamente, uma provisão no montante acima referido na conta “Outros Encargos” .

Sem prejuízo do exposto, a 31 de dezembro de 2024, o montante total a receber pelo Fundo, no âmbito do CAP e a título de remuneração pelos capitais investidos, ascende a, aproximadamente, 19,3MEuros, dos quais apenas o montante de 3.901.507 Euros se encontra reconhecido como acréscimo de rendimentos.

Em 2023, a Quasimóveis intentou uma ação judicial contra o Imopredial, a Profile e a Oitante, pedindo o pagamento da importância de 39.574.650,45 Euros, alegando incumprimento do CAP. A descrição dos termos e fundamentos da ação judicial encontram-se detalhados na Nota 16 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

| 28

Nota 14 | Contas a pagar a terceiros

A 31 de Dezembro de 2024, o Fundo apresentava o seguinte desdobramento das contas de comissões e outros encargos a pagar e outras contas de credores:

(valores em euros)

Entidades	2024	2023
Comissões e outros encargos a pagar		
Profile S.A.		50
Autoridades de Supervisão	2.397	2.394
Bison Bank (Depositário)	1.100	4.757
Outras contas credoras		
Fornecedores gerais	166.384	654.174
Impostos por pagar	1.120.734	683.012
Outros	1.338	
TOTAL	1.291.952	1.344.387

Nota 16 | Processos em contencioso relevantes

Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa - Juízo Central Cível de Lisboa – Juiz 18 - Processo n.º 22549/22.4T8LSB (ação de responsabilidade civil proposta contra a sociedade DISTRIBUIDORA DE LIVROS BERTRAND, LDA.)

O Imopredial intentou contra a sociedade Distribuidora de Livros Bertrand, Lda. ("Bertrand") uma ação de responsabilidade civil onde pede a condenação desta no pagamento das seguintes quantias:

- a) A quantia de 1.234.500,00 Euros, como dano emergente, a título da perda da mais-valia que iria realizar com a venda acordada com a empresa Logikor e que se frustrou em razão da descrita atuação da Ré de invocar, ilegitimamente, um direito de preferência sobre a fração de que é locatária, ameaçando com o recurso aos tribunais judiciais para fazer valer o seu direito;
- b) A quantia de 86.337,00 Euros, como dano emergente (já verificado, nos três meses decorridos entre a data em que o Autor poderia ter recebido o preço acordado com a Logikor pela venda do Imóvel e a presente data de setembro de 2022), a título de custo de capital, correspondente ao produto da diferença entre (i) o proveito que poderia ter retirado pelo recebimento da quantia acordada com a Logikor de 14.250.000,00 Euros, computado à taxa de juro aplicável às transações comerciais, de 8% ao ano, e (ii) o valor das rendas das frações do Imóvel que continua a receber;
- c) A quantia de 59.293,50 Euros, como dano emergente (já verificado, nos três meses decorridos entre a data em que o Autor poderia ter recebido o preço acordado com a Logikor pela venda do Imóvel e a presente data de setembro de 2022), a título dos custos fiscais, de gestão e manutenção do Imóvel que o Autor não teria sofrido caso o negócio de venda com a Logikor tivesse sido efetivamente formalizado;
- d) A quantia a apurar em liquidação após prolação de sentença, como dano futuro, a título de custo de capital, correspondente ao produto da diferença entre (i) o proveito que poderia ter retirado pelo recebimento da quantia acordada com a Logikor de 14.250.000,00 Euros, computado à taxa de juro aplicável às transações comerciais, de 8% ao ano, e (ii) o valor das rendas das frações do Imóvel que continua a receber a cada momento, ou seja, correspondente, à presente data, a 28.779,00 Euros por cada mês que passe, após o presente mês de setembro de 2022, sem que o Autor venda o Imóvel, mas que pode aumentar caso os arrendamentos atuais deixem de estar em vigor e, assim, o Autor deixe de receber as rendas que recebe atualmente;

- e) A quantia a apurar em liquidação após prolação de sentença, como dano futuro, a título de custos fiscais, de gestão e de manutenção do Imóvel, ou seja, correspondentes, à presente data, a 19.764,50 Euros por cada mês que passe, após o presente mês de setembro de 2022, sem que o Autor venda o Imóvel;
- f) A quantia a apurar em liquidação após prolação de sentença, como dano futuro, correspondente à diferença entre o atual preço de mercado do Imóvel (13.015.500,00 Euros) e o preço que o Autor vier, no futuro, a receber efetivamente pela venda deste seu ativo

A presente ação judicial encontra-se suspensa a aguardar o desfecho da ação judicial especial de preferência proposta pela Bertrand contra o Imopredial, identificada no ponto seguinte.

Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal – Juízo Local Cível de Setúbal – Juiz 1 - Processo n.º 5662/22.5T8STB (ação especial de preferência limitada)

A Bertrand propôs contra o Imopredial ação especial de preferência limitada pedindo que:

- a) Seja reconhecido o direito de preferência da Bertrand limitado à fração “B” do imóvel denominado Palmela 5;
- b) Seja reconhecido que as frações “A” , “B” e “C” , identificadas na ação podem ser vendidas separadamente sem que disso resulte, para o Réu, Imopredial, um prejuízo apreciável;
- c) Seja o Réu Imopredial notificado para, em 20 dias, celebrar o contrato de compra e venda com a Autora Bertrand, sob pena da aplicação da tramitação ulterior prevista no artigo 1028.º, n.º do CPC;

O presente processo encontra-se a aguardar a prolação de despacho de admissão do Recurso de Revista, interposto pela Bertrand para o Supremo Tribunal de Justiça, em razão de ter sido julgado procedente o recurso de Apelação apresentado pelo Imopredial.

Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa - Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 19 - Processo n.º 24062/22.0T8LSB (ação de simples de apreciação)

O Imopredial propôs contra a sociedade Bertrand uma ação de simples apreciação por via da qual é peticionado ao Tribunal o reconhecimento da validade e eficácia da comunicação remetida pela Autora à Ré em 25 de maio de 2022 para oposição à renovação do Contrato de Arrendamento da fração “B” do imóvel denominado Palmela 5.

Na sequência da remessa dos autos para os Juízos Centrais Cíveis de Lisboa (em razão do valor da ação atribuído pelo Juízo Local Cível), foi realizada a audiência prévia no dia 6 de novembro de 2024 no âmbito da qual foi determinada a suspensão da instância até ao trânsito em julgado da decisão proferido no processo identificado no ponto antecedente.

Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal – Juízo Local Cível de Setúbal – Juiz 2 - Processo n.º 1233/23.7YLPRT (ação especial de despejo)

Ação de despejo proposta pelo Imopredial contra a sociedade Bertrand em razão da oposição à renovação do prazo do arrendamento da fração "B" do imóvel denominado Palmela 5.

A presente ação encontra-se suspensa a aguardar o desfecho definitivo da ação especial de preferência limitada anteriormente descrita.

Processo n.º 2765/10.2BELRS – Compensação no reembolso IVA "Chaves/Torres"

O Imopredial impugnou em 02.12.2010 a liquidação de IVA adicional promovida pela AT relativa a dezembro de 2005, motivada na alegada dedução indevida do IVA na aquisição de imóveis, entendendo a AT que esta dedução que não se encontrava suportada documentalmente pelo facto de a certidão necessária à renúncia à isenção do IVA ter sido obtida pelo IMOPREDIAL apenas nos primeiros dias do ano de 2006.

| 31

A AT contestou em 14 de março de 2011 e o Ministério Público emitiu parecer também negativo à pretensão do IMOPREDIAL na mesma data.

Por sentença de 01.10.2018 a referida impugnação judicial foi julgada improcedente, tendo o Tribunal considerado que é ao proprietário que incumbe a obrigação de inscrição e atualização da matriz predial do imóvel e, não tendo a mesma sido atualizada previamente à transmissão, a inexistência de certificados de renúncia à isenção do IVA é-lhe imputável.

Foi interposto recurso da referida sentença em 18.10.2018, o qual foi admitido por despacho judicial de 30.10.2018 e, nessa sequência, foram apresentadas as competentes alegações de recurso. O processo foi remetido para o tribunal superior em 08.03.2019.

Através da consulta dos autos verificou-se a existência de uma promoção do Ministério Público, de 21.03.2019, a defender a intempestividade do recurso. Apesar de a mesma nunca ter sido notificada ao IMOPREDIAL, foi apresentada resposta defendendo e justificando a tempestividade do recurso.

Foram apresentados requerimentos de aceleração processual sem qualquer sucesso. Iremos informar o Tribunal do termo da duração do Fundo (junho de 2027) de modo a tentar promover o andamento do processo.

Aguarda que seja proferido acórdão.

Processo n.º 1227/12.8BELRS – Reembolso IVA “Camperinha”

O Fundo, na declaração de Imposto sobre Valor acrescentado (IVA), de maio de 2011, deduziu o IVA incorrido na aquisição e construção do imóvel “Camperinha” no valor de 2.137.317, 89 Euros, em virtude da celebração de um contrato de arrendamento, com prévia renúncia à isenção de IVA, ao abrigo do disposto no n.º4 do artigo 12.º do Código do IVA e no Decreto-Lei n.º21/2007, de 29 de Janeiro (regime de renúncia à isenção do IVA nas operações relativas a bens imoveis), pelo facto do imóvel estar afeto a operações tributadas.

Em face do crédito de imposto gerado pela declaração de IVA de maio de 2011, o Fundo solicitou na declaração periódica de junho de 2011, o reembolso de 1.397.954,93 Euros, ficando o remanescente crédito a reportar para os meses seguintes.

Na sequência do pedido de reembolso de IVA de junho de 2011, o Fundo foi sujeito a uma ação inspetiva em matéria de IVA, realizada pelos Serviços da Inspeção Tributária, na sequência da qual, em sede de Relatório Final de Inspeção, foi indeferido o pedido de reembolso ao Fundo (incluindo o reporte de imposto), com base na não-aceitação da dedução de imposto, por se entender não estarem preenchidos os requisitos necessários para o efeito.

Não se conformando com indeferimento, a Sociedade Gestora interpôs uma ação no Tribunal Tributário de Lisboa, processo n.º 1227/12.8BELRS, com objetivo assegurar o deferimento do reembolso.

Em 26 de dezembro de 2022 fomos notificados da sentença proferida pelo Tribunal Tributário de Lisboa, a qual, julga improcedente a impugnação judicial deduzida pelo Imopredial.

Em 1 de fevereiro de 2023 o Imopredial apresentou recurso superior da sentença judicial.

Processo n.º 2688/23.5T8CSC – Centro Empresarial Alverca

Em 2023 a Quasimóveis propôs ação judicial contra o Imopredial, a Profile e a Oitante. Invoca a celebração entre a Quasimóveis e o Imopredial (então Banif Imopredial) de um Contrato de Associação em Participação (CAP), em 2006, tendo por objeto a construção de um empreendimento imobiliário em Alverca.

Na ação pede-se o pagamento da quantia de 39.574.650,45 Euros. O fundamento da ação é o alegado incumprimento do contrato pelas Rés, ao não terem financiado atempadamente o andamento das obras, impedindo que as mesmas tenham terminado no prazo inicialmente previsto. Com base nesse suposto incumprimento, a Autora aplica a tabela de distribuição de resultados do projeto prevista no CAP, calculando o valor do resultado final com base na celebração de um

contrato de arrendamento com uma terceira entidade (Eikon Blue). Pede ainda indemnização por danos morais.

Foram apresentadas contestações pelas Rés. A Profile/Imopredial entende que não houve qualquer incumprimento seu, antes o contrato foi cumprido defeituosamente pela Quasimóveis. Mais alega que, em qualquer caso, como o empreendimento ainda não está concluído e o contrato de arrendamento não se encontra em vigor, não é possível fazer as contas finais de projeto na presente data.

Segundo opinião dos advogados que acompanham esta ação pelas Rés, o risco de decaimento é muito remoto, dada a falta de fundamento do pedido.

Nota 17 | Entidades contratadas

Mantém-se em vigor o contrato de prestação de serviços ("*Servicing Agreement*") celebrado entre a Sociedade Gestora e a StellarVest, Asset Management, Unipessoal, Lda (anteriormente denominada doValue Portugal, Unipessoal, Lda), para prestação de serviços de gestão operacional de imóveis e de comercialização.

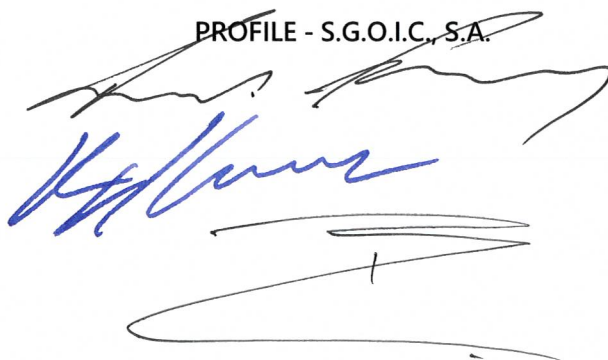
Nota 18 | Outras informações

O Fundo é um património autónomo, sem personalidade jurídica, mas dotado de personalidade judiciária, pertencendo ao conjunto dos titulares das respetivas unidades de participação. Neste sentido, no exercício de 2025, a Sociedade Gestora, continuará a atuar no sentido da proteção dos legítimos interesses dos titulares das unidades de participação, mantendo a sua atividade em conformidade com as exigências previstas no Regime da Gestão de Ativos ("RGA").

CONTABILISTA CERTIFICADO

Rui Manuel Costa Vargem Pires

PROFILE - S.G.O.I.C., S.A.



INFORMAÇÕES
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

IMOPREDIAL
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Informações de acordo com o Artigo 93.º n.º 1 e Anexo IV, Secção 6 alínea b) do RGA)

No exercício de 2024, a sociedade gestora pagou as seguintes remunerações:

(valores em euros)

	Nº	Valor (Euros)
Colaboradores:		
Remuneração fixa	4	216.584
Remuneração variável		
Orgãos sociais:		
Membros executivos	6	271.624

As remunerações acima indicadas são exclusivamente de componente fixa, integralmente suportadas pela Sociedade Gestora, não tendo o Fundo suportado qualquer valor, realçando-se a inexistência de remunerações variáveis.



Av. Cáceres Monteiro, n.º 10, 3.º Esq.
1495 -192 Algés - Portugal
Tel. (351) 21 871 26 00

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Imopredial – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ("Fundo"), gerido pela Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. ("Entidade Gestora"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 103.666.330 Euros e um total de capital do Fundo de 90.960.648 Euros, incluindo um resultado líquido negativo de 182.661 Euros), a demonstração de resultados, a demonstração de fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Imopredial – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria ("ISA"), 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 Fundo 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 que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Conforme explicado no Relatório de Gestão e na Nota Introdutória do Anexo às Demonstrações Financeiras, em Assembleia de Participantes de 9 de julho de 2024, foi deliberada uma nova prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de dois anos, ou seja, até 18 de junho de 2027. A estratégia de desinvestimento acentua incertezas sobre a realização dos seus ativos imobiliários. Embora na presente data, não seja possível apurar todos os efeitos dessas incertezas, no entendimento da Entidade Gestora serão tomadas as medidas adequadas para a boa gestão dos riscos associados à desvalorização dos ativos do Fundo, nomeadamente a eventual prorrogação do seu prazo de liquidação, para assegurar um desinvestimento ordenado. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Responsabilidades do Órgão de Gestão da Entidade Gestora e do Órgão de Fiscalização da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários; a elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; a 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; a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e, a avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.



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

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 (i) 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; (ii) 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 do Fundo; (iii) 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 Fundo; (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do Fundo, 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 Fundo 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 Fundo descontinue as suas atividades; (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; (vi) comunicamos com os encarregados da governação do Fundo, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria; (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da entidade, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do Fundo que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas. A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATÓRIO 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 Fundo, não identificámos situações materiais a relatar.

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 Fundo. Sobre a matéria indicada, não identificámos situações materiais a relatar.

25 de março de 2025

Vânia Patrícia Neves da Graça

BAKER TILLY, PG & ASSOCIADO, SROC, Lda.

Representada por Vânia Patrícia Neves da Graça, ROC n.º 2083

Registado na CMVM com o n.º 20220041