Relatório e Contas

2025

Imopredial

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

PROFILE
INVESTMENT MANAGERS

RELATÓRIO DE GESTÃO
31 DE DEZEMBRO DE 2025

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 ("RJFII") - 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").

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 2,0% em 2025, 2,3% em 2026, 1,7% em 2027 e 1,8% em 2028, sendo que a inflação deverá estabilizar em torno de 2% no horizonte de projeção. A economia portuguesa continua a crescer a um ritmo robusto num enquadramento externo marcado por tensões comerciais, incerteza elevada e apreciação do euro. O impacto destes choques tem sido amortecido pelo alívio das condições financeiras, pelo aumento dos fundos da UE e pela orientação expansionista da política orçamental. O mercado de trabalho permanece resiliente, com o emprego em níveis máximos e uma taxa de desemprego historicamente baixa. No entanto, ao longo do horizonte de projeção, o menor crescimento da população, associado à redução dos fluxos migratórios, limitará a evolução do emprego e da atividade.

	Pesos 2024	BE dezembro 2025					BE outubro 2025		
		2024	2025(p)	2026(p)	2027(p)	2028(p)	2025(p)	2026(p)	2027(p)
Produto interno bruto (PIB)	100,0	2,1	2,0	2,3	1,7	1,8	1,9	2,2	1,7
Consumo privado	60,9	3,0	3,6	2,3	2,0	1,7	3,3	2,0	2,0
Consumo público	16,9	1,5	1,6	1,2	1,0	0,7	1,6	1,3	1,0
Formação bruta de capital fixo (FBCF)	20,4	4,2	4,0	6,0	0,9	2,7	3,0	5,3	0,6
Procura interna	98,2	2,9	4,0	2,8	1,6	1,7	3,6	2,5	1,5
Exportações	45,8	3,1	1,1	2,6	2,8	2,8	1,1	2,2	2,8
Importações	43,9	4,8	5,3	3,5	2,4	2,5	4,7	2,8	2,3
Emprego (a)		0,7	2,2	1,1	0,5	0,3	1,8	0,9	0,5
Taxa de desemprego (b)		6,4	6,2	6,3	6,3	6,3	6,2	6,3	6,3
Balança corrente e de capital (% PIB)		3,1	2,8	3,2	2,0	1,8	3,6	4,2	2,7
Balança de bens e serviços (% PIB)		2,3	1,1	0,9	1,1	1,2	1,6	1,6	1,8
Índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC)		2,7	2,2	2,1	2,0	2,0	2,2	1,9	2,0
Excluindo bens energéticos e alimentares		2,7	2,2	2,3	2,1	2,0	2,3	2,2	2,1
Deflator do PIB		4,8	4,0	3,1	2,2	2,2	4,1	2,9	2,3
PIB *per capita* (c)		1,1	1,1	1,8	1,4	1,6	1,1	1,7	1,4
PIB por indivíduo em idade ativa (d)		1,1	1,3	1,9	1,6	1,9	1,2	1,8	1,6
PIB por trabalhador (e)		1,4	-0,2	1,3	1,2	1,5	0,1	1,3	1,2
Saldo orçamental (% PIB)		0,5	0,0	-0,4	-0,9	-1,0	-	-	-
Dívida pública (% PIB)		93,6	88,2	84,0	81,8	79,5	-	-	-

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) — projetado, % — percentagem. O fecho de dados do exercício de projeção é 28 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. (c) O PIB per capita corresponde ao rácio do PIB pela população total, segundo as Estatísticas Demográficas divulgadas pelo INE. (d) O PIB por indivíduo em idade ativa corresponde ao rácio do PIB pela população com idade entre 16 e 74 anos. (e) O PIB por trabalhador corresponde ao rácio do PIB pelo número de trabalhadores, de acordo com o conceito de emprego das Contas Nacionais.

A inflação deverá descer para valores próximos de 2,2% em 2025, estabilizando em torno de 2% em 2026–27, acompanhando a moderação das pressões internas e a evolução favorável dos custos energéticos. O diferencial de inflação face à área do euro permanece praticamente nulo ao longo do horizonte de projeção.

Para além da incerteza habitual associada às projeções orçamentais e que é reforçada pelos riscos do cenário macroeconómico, subsistem fatores adicionais que condicionam as estimativas atuais para o saldo. No sentido de um resultado mais favorável, destaca-se a possibilidade de uma menor execução dos empréstimos do PRR, bem como a eventual concretização de algumas receitas que não foram incluídas na projeção devido à falta de detalhe disponível e à incerteza quanto à sua realização. Entre estas receitas encontram-se a venda de património prevista no OE2026 e o aumento gradual da taxa de ISP, cuja aplicação permanece dependente da evolução do preço do petróleo e não tem, até ao momento, calendário definido.

O impacto conjunto estimado destas receitas poderá ascender a cerca de 0,5% do PIB. Em sentido inverso, o saldo poderá ser afetado negativamente pelo impacto orçamental do pacote Habitação, ainda em discussão e sem estimativas disponíveis, bem como pela despesa adicional com defesa, que não foi incorporada na projeção por falta de informação detalhada.

Mercado Imobiliário Nacional

Em 2025, o mercado de investimento imobiliário comercial em Portugal consolidou a trajetória de recuperação iniciada no ano anterior. O volume total de transações deverá ter atingido aproximadamente 2.700 milhões de euros, representando um crescimento estimado entre 11% e 17% face a 2024.

O investimento estrangeiro manteve um papel predominante, representando cerca de 75% a 80% do volume total investido, confirmando a atratividade estrutural do mercado português junto de investidores institucionais internacionais. Os fundos de investimento imobiliário e gestores de ativos continuaram a liderar a atividade transacional, refletindo uma maior maturidade do mercado e maior seletividade na alocação de capital.

As prime yields mantiveram-se globalmente estáveis ao longo do exercício, num contexto de maior previsibilidade macroeconómica e estabilização das taxas de juro. No segmento de escritórios, as yields situaram-se entre 4,75% e 5,00%, enquanto os centros comerciais registaram valores na ordem dos 6,00% a 6,25%. Os retail parks mantiveram níveis próximos de 7,00%, e os segmentos de supermercados e logística estabilizaram em torno de 5,25% a 5,50%.

O segmento de retalho voltou a destacar-se como um dos principais motores do investimento, representando cerca de 30% a 35% do volume total transacionado, beneficiando do desempenho resiliente do consumo privado e da atratividade dos ativos dominantes.

O mercado de escritórios evidenciou uma evolução positiva, suportada pela consolidação do regime de trabalho presencial e pela crescente procura por edifícios sustentáveis e energeticamente eficientes, alinhados com critérios ESG.

O segmento industrial e logístico manteve uma dinâmica sólida, impulsionada pela expansão do comércio eletrónico, pela reorganização das cadeias de abastecimento e pela procura contínua por ativos bem localizados nas principais áreas metropolitanas.

No decurso do exercício verificou-se ainda um aumento da dimensão média das transações, refletindo maior confiança dos investidores institucionais e melhoria das condições de financiamento ao longo do ano.

Para 2026, as perspetivas apontam para a continuidade de um crescimento moderado do investimento imobiliário, com foco em ativos core, logística urbana e projetos com forte componente de sustentabilidade.

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.

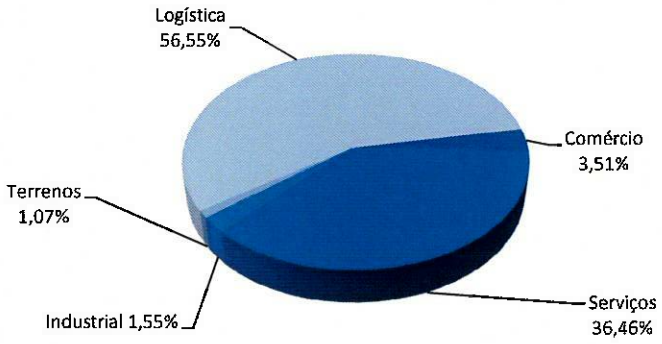
Sem prejuízo da política de investimento acima definida, atendendo à proximidade da maturidade do Fundo, às vantagens da realização de um desinvestimento gradual num contexto de gestão corrente do Fundo e às condições do mercado imobiliário, os participantes do Fundo aprovaram, em 5 de dezembro de 2017,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

Evolução da composição da carteira do OIC

Em 2025 foram alienados 2 imóveis (4 frações) pelo montante global de 17.969.822 Euros, tendo originado resultados positivos para o Fundo no valor de 1.886.773 Euros.

As alienações foram realizadas com recurso a processos competitivos de venda, de forma a garantir a máxima valorização dos imóveis.

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 6 do Capítulo II do Regulamento de Gestão do Fundo, as quais se encontram descritas na Nota 5 do Anexo às Demonstrações Financeiras, que fazem parte do presente Relatório e Contas.

Evolução da atividade do OIC - Informação financeira e performance

Em 31 de Dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, a repartição do património do Fundo e peso sobre o valor global líquido do Fundo era a seguinte:

(valores em euros)

Designação	2025	2024
ATIVO		
Ativos imobiliários	52.921.225	68.386.956
Carteira de títulos e participações	3.374.739	3.055.110
Depósitos à ordem e a prazo	7.500.084	18.585.135
Outros valores ativos	11.060.272	13.639.129
	74.856.319	**103.666.330**
PASSIVO		
Provisões acumuladas	10.086.077	11.196.908
Comissões a pagar	9.406	3.496
Outros valores passivos	742.249	1.505.278
	10.837.732	**12.705.682**
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	**64.018.587**	**90.960.648**
Nº DE UP'S	**29.961.031**	**44.100.762**
VALOR DA UP	**2,1367**	**2,0626**

Na rúbrica Outros Valores Ativos encontram-se registados os montantes referentes a processos de recuperação de IVA, à remuneração associada a Contratos de Associação em Participação, a juros de depósitos a prazo ainda não vencidos, a valores a receber de devedores por rendas vencidas e ao empréstimo concedido à sociedade de direito polaco Banif Real Estate Polska (detida a 100%

pelo Fundo). Importa referir que o montante total apurado nesta rúbrica se encontra, na sua generalidade, devidamente provisionado, conforme descrito na Nota 8 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

Na rúbrica Ajustamentos de dívidas a receber e provisões encontram-se valores acumulados reconhecidos como provisões e imparidades para dívidas consideradas de cobrança duvidosa. Relativamente às contas a receber associadas ao Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), encontra-se constituída a respetiva provisão. Quanto aos valores a receber decorrentes de Contratos de Associação em Participação, foram reconhecidas as correspondentes imparidades (ver Nota 08 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

O quadro apresentado de seguida evidencia a evolução, nos últimos dois exercícios, dos proveitos e custos do OIC, bem como o respetivo Resultado Líquido:

(valores em euros)

Designação	Exercício	
	2025	2024
PROVEITOS		
CARTEIRA DE IMÓVEIS		
Mais valias de activos imobiliários		
Rendimentos de ativos imobiliários	2.563.078	
Ganhos em participações	2.063.826	2.625.299
Ganhos em ativos imobiliários	319.629	767.850
OUTROS RENDIMENTOS		1.875.799
Ajustamentos de dívidas a receber		
Outros	89.794	163.873
	2.773.308	1.987.624
CUSTOS	7.809.635	7.420.444
CARTEIRA DE IMÓVEIS		
Menos valias de activos imobiliários		
Perdas em ativos imobiliários	909.185	2.810.730
Comissões de transacções		1.835.574
OUTROS CUSTOS	38.632	128.072
Juros de empréstimos		
Fornecimentos e serviços externos	6.968	
Comissão gestão	745.560	814.149
Provisões do exercício	1.133.114	1.199.545
Impostos	101.882	160.166
Comissão depósito	237.427	298.578
Outros	87.163	92.273
	1.487.372	264.019
	4.747.303	7.603.105
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3.062.332	(182.661)

O Resultado Líquido do período ascendeu a 3.062.332 euros, traduzindo uma reversão muito significativa face ao resultado negativo registado no exercício anterior. Esta evolução positiva resulta, essencialmente, do aumento dos proveitos operacionais, em particular dos rendimentos e

ganhos associados à carteira de imóveis, bem como do reforço dos outros proveitos, que registaram uma subida expressiva face a 2024.

Adicionalmente, contribuiu para esta melhoria o aumento das valias relevantes na alienação de ativos imobiliários, em contraste com o exercício precedente, no qual estas tiveram um impacto desfavorável no desempenho do Fundo.

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				
	2025	2024	2023	2022	2021
VLGF	64.018.587	90.960.648	91.143.310	91.047.485	98.978.737
Nº UP´s	29.961.031	44.100.762	44.100.762	44.102.302	44.102.302
Valor das UP´s (EUR)	2,1367	2,0626	2,0667	2,0645	2,2443
Reduções (totais)				7.500.000	50.000.000
Resgates (totais)	30.004.393		3.228		13.956

No final do exercício de 2025, o valor líquido global do Fundo ascendia a 64.018.587 euros, refletindo a evolução da carteira e das operações ocorridas ao longo do ano.

O número total de unidades de participação em circulação situava-se em 29.961.031, com o valor líquido da unidade de participação de 2,1367 euros, traduzindo a valorização registada no período e refletindo o desempenho global dos ativos sob gestão.

3 | EVENTOS SUBSEQUENTES RELEVANTES

Não existem eventos subsequentes com materialidade a registar.

4 | PERSPETIVAS DA ACTIVIDADE DO OIC

Ao longo do exercício de 2026, o Imopredial prosseguirá a sua estratégia de desinvestimento em imóveis e sociedades imobiliárias, mantendo como prioridade a alienação dos ativos detidos no estrangeiro (Espanha e Polónia), bem como dos imóveis devolutos sem potencial de valorização ou que exijam investimentos avultados.

Em 2026, continuará igualmente a ser central a redução da *vacancy rate* e a contenção dos custos operacionais dos imóveis, com o objetivo de maximizar o valor dos ativos e reforçar a rendibilidade do Fundo, tornando-os mais atrativos e facilitando o respetivo processo de 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 2025 e durante o exercício de 2026, 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 12 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

Lisboa, 17 de março de 2026

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

(valores em euros) — **BALANÇO** — 31-12-2025

ATIVO							PASSIVO			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025 Bruto	2025 Mv/Af	2025 mv/ad	2025 Líquido	2024 Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Período 2025	Período 2024
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS							**CAPITAL DO FUNDO**		
31	Terrenos	1.923.699		1.341.599	582.100	585.950	61	Unidades de Participação	149.439.291	219.968.269
32	Construções	66.287.512		12.464.130	53.823.382	70.145.911	62	Variações Patrimoniais	-24.239.120	-64.763.705
33	Direitos						64	Resultados Transitados	-64.243.916	-64.061.254
34	Adiantamento por compras de imóveis						65	Resultados Distribuidos		
35	Outros activos			1.484.257	-1.484.257	-2.344.905	66	Resultados Líquidos do Período	3.062.332	-182.661
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	68.211.210		15.289.985	52.921.225	68.386.956		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	64.018.587	90.960.648
	CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES									
	OBRIGAÇÕES									
211+2171	Títulos da Dívida Pública									
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados									
213+214+2173	Obrigações diversas							**AJUSTAMENTOS E PROVISÕES**		
22	Participações em sociedades imobiliárias	7.599.207	2.268.017	6.492.485	3.374.739	3.055.110	47	Ajustamentos de dívidas a receber	6.887.605	2.400.842
24	Unidades de Participação						48	Provisões Acumuladas	3.198.472	8.796.067
26	Outros títulos							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	10.086.077	11.196.908
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES	7.599.207	2.268.017	6.492.485	3.374.739	3.055.110				
	CONTAS DE TERCEIROS									
411	Devedores por crédito vencido							**CONTAS DE TERCEIROS**		
412	Devedores por rendas vencidas	12.863			12.863	76.483	421	Resgates a Pagar a Participantes		
413+..+419	Outras Contas de Devedores	7.132.788			7.132.788	9.289.476	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	7.145.651			7.145.651	9.365.959	423	Comissões e outros encargos a pagar	9.406	3.496
							424+..+429	Outras Contas de Credores	324.917	779.627
	DISPONIBILIDADES						431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)		
11	Caixa						432	Empréstimos Não Titulados		
12	Depósitos à ordem	1.000.084			1.000.084	6.585.135	44	Adiantamentos por venda de imóveis		
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	6.500.000			6.500.000	12.000.000		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	334.323	783.123
14	Certificados de depósito									
18	Outros meios monetários									
11+18	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	7.500.084			7.500.084	18.585.135				
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							**ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS**		
51	Acréscimos de Proveitos	3.914.621			3.914.621	4.116.286	53	Acréscimos de custos	198.356	220.105
52	Despesas com Custo Diferido					1.718	56	Receitas com Proveito Diferido	218.976	505.546
58	Outros Acréscimos e Diferimentos					155.167	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		
59	Contas Transitórias Ativas						59	Contas Transitórias Passivas		
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF.ATIVOS	3.914.621			3.914.621	4.273.171		TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS	417.332	725.651
	TOTAL DO ATIVO	94.370.772	2.268.017	21.782.470	74.856.319	103.666.330		**TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL**	74.856.319	103.666.330
	Total do Número de Unidades de Participação				29.961.031	44.100.762		Valor Unitário da Unidade de Participação	2,1367	2,0626

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

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(valores em euros — DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS — 31-12-2025

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025	2024	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025	2024
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				**PROVEITOS E GANHOS CORRENTES**		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+718	De Operações Correntes	6.968		812	Da Carteira de Títulos e Participações		
719	De Operações Extrapatrimoniais			811+818	Outras, de Operações Correntes	400.675	269.649
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais		
722	Da Carteira de Títulos e Participações				RENDIMENTOS DE TÍTULOS		
723	Em Ativos Imobiliários	38.632	128.072	822...825	Da Carteira de Títulos e Participações		
724+..+728	Outras, de Operações Correntes	1.247.306	1.320.624	828	De Outras Operações Correntes		
729	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	832	Na Carteira de Títulos e Participações	**319.629**	767.850
733	Em Ativos Imobiliários	**909.185**	4.469.724	833	Em Activos Imobiliários	**2.563.078**	1.875.799
731+738	Outras, de Operações Correntes			831+838	Outras, de Operações Correntes		
739	Em Operações Extrapatrimoniais			839	Em Operações Extrapatrimoniais		
	IMPOSTOS						
7411+7421	Impostos sobre o rendimentos	13.200	75.502		REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES		
7412+7422	Impostos Indirectos	101.693	140.828	851	De ajustamentos de dívidas a receber	**89.794**	163.873
7418+7428	Outros Impostos	122.534	82.248	852	De Provisões para encargos	1.147.095	485.554
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	**2.063.826**	2.625.299
751	Ajustamentos de dívidas a receber		118.481	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
752	Provisões para encargos	101.882	41.685		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	6.584.097	6.188.023
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	745.560	814.149				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	41.238	1.291				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	3.328.198	7.369.184		**PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS**		
				881	Recuperação de Incobráveis		
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			882	Ganhos Extraordinários	1.225.538	1.232.421
781	Valores Incobráveis	106.649		883	Ganhos de Exercicios Anteriores		
782	Perdas Extraordinárias			884...888	Outros Ganhos Eventuais		
783	Perdas de Exercicios Anteriores	189.093	105.000		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	1.225.538	1.232.421
784...788	Outras perdas Eventuais	1.123.363	128.921				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	1.419.105	233.921				
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	3.062.332	0	66	**RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)**	0,00	182.661
	TOTAL	7.809.635	7.603.105		**TOTAL**	7.809.635	7.603.105
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos	319.629	591.270	D-C	Resultados Eventuais	-193.567	998.499
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	2.744.434	-1.015.846	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento	3.075.532	-107.160
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	3.062.332	-182.661
B-A+741	Resultados Correntes	3.269.099	-1.105.659				

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2025		31-12-2024	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de unidades de participação				
...				
PAGAMENTOS:				
Resgates de unidades de participação	30.004.393			
Rendimentos pagos aos participantes				
...		30.004.393		
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-30.004.393		0
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	17.969.822		9.088.500	
Rendimentos de activos imobiliários	2.416.273		2.971.699	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários				
...				
Outros recebimentos de activos imobiliários	1.010.906	21.397.001		12.060.199
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	2.843.563		1.216.223	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
.....				
Outros pagamentos de activos imobiliários	339.155	3.182.717	675	1.216.898
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		18.214.284		10.843.300
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	703.534			
Vendas de títulos com acordo de recompra				
.....				
Outros recebimentos relacionados com a carteira				
		703.534		
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos-Participações em sociedades imobiliárias				
Subscrição de unidades de participação				
Juros e custos similares pagos	14.828			
Vendas de títulos com acordo de recompra				
Outras taxas e comisões				
.....				
Outros pagamentos relacionados com a carteira		14.828		0
Fluxo das operações da carteira de títulos		688.706		0

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2025		31-12-2024	
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS:				
Juros e proveitos similares recebidos				
Recebimentos em operações cambiais				
Recebimentos em operações de taxa de juro				
Recebimentos em operarações sobre cotações				
Comissões em contratos de opções				
Outras comissões				
...				
Outros recebimentos op.a prazo e de divisas		0		0
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		0
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	406.104		143.458	
Impostos (IVA)				
...				
Outros recebimentos correntes				
	648.273	1.054.377	445.888	589.346
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão	612.754		1.248.628	
Comissão de depósito	85.590		96.010	
Despesas com crédito vencido				
Juros devedores de depósitos bancários				
Compras com acordo de revenda				
Impostos e taxas	294.379		506.749	
Taxa de Supervisão	27.869		28.814	
Reembolso de empréstimo				
Constituição de depósito a prazo				
...				
Outros pagamentos correntes	15.916	1.036.508	133.687	2.013.888
Fluxo das operações de gestão corrente		17.870		-1.424.543

IMOPREDIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2025		31-12-2024	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
.....				
Outros recebimentos de operações eventuais		0	1.717	1.717
PAGAMENTOS:				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
.....				
Outros pagamentos de operações eventuais	1.519	1.519		0
Fluxo das operações eventuais		-1.519		1.717
Saldo dos fluxos monetários do período...(A)		-11.085.052		9.420.475
Disponibilidades no início do período.....(B)		18.585.135		9.164.660
Disponibilidades no fim do período.....(C) = (B)+-(A)		7.500.084		18.585.135

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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 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.

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 5 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 5 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 5 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 10 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.

Os prejuízos fiscais apurados em determinado período de tributação nos termos do 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 2025, 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	5.900.700	5.900.700	
Armazéns Lote C11 - Zl Oiã - Oliveira do Bairro	1.310.432	1.310.432	
Arquiparque 7- Oeiras	13.936.000	13.936.000	
Plataforma Logística - Póvoa Sta Iria	2.742.600	2.742.600	
Edif. Comercial - Tomelloso - Espanha	582.100	582.100	
Edifício Pinhais da Foz - Porto	1.908.650	1.908.650	
Centro Empresarial Alverca - Alverca	28.025.000	28.025.000	
TOTAL	54.405.482	54.405.482	0

A 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentava um valor contabilístico total dos imóveis de 54.405.482 euros, sendo que a média aritmética simples das avaliações independentes correspondia ao mesmo montante, não se verificando diferenças entre os valores contabilísticos e os valores de avaliação.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo procedeu ao reconhecimento de um ajustamento ao ativo no montante de 1.484.257 euros, relativo à estimativa dos custos de comercialização que o Fundo espera incorrer aquando da alienação futura dos imóveis. Consequentemente, o valor líquido contabilístico dos imóveis àquela data totalizou 52.921.225 euros.

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:

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	219.968.269		-70.528.978				149.439.291
Diferença em subs.resgates	-64.763.705		40.524.584				-24.239.120
Resultados distribuídos							
Resultados acumulados	-64.061.254				-182.661		-64.243.916
Ajustamentos em imóveis							
Resultados do período	-182.661				182.661	3.062.332	3.062.332
SOMA	90.960.648	0	30.004.393	0	0	3.062.332	64.018.587
Nº unidades participação	44.100.762		14.139.731				29.961.031
Valor unidades participação	2,0626		2,1100				2,1367

Nota 3 | Inventário dos ativos do Fundo

A 31 de Dezembro de 2025, 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 Superficie	2.880	1.070.000	19-11-2025	453.000	19-11-2025	471.800	462.400	Espanha	Tomelloso
Edif. Comercial-Tomelloso-Espanha-Restaurantes	400	200.000	19-11-2025	113.000	19-11-2025	126.400	119.700	Espanha	Tomelloso
1.4. Construções Acabadas									
1.4.1 Arrendadas									
Comércio									
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção A	487	659.657	12-11-2025	605.000	12-11-2025	648.400	626.700	Portugal	Coimbra
Serviços									
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção A	780	2.090.019	19-11-2025	1.691.000	19-11-2025	1.827.000	1.759.000	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção B	764	1.804.194	19-11-2025	1.607.000	19-11-2025	1.654.000	1.630.500	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção C	924	2.199.325	19-11-2025	1.835.000	19-11-2025	1.951.000	1.893.000	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção D	802	1.901.590	19-11-2025	1.667.000	19-11-2025	1.723.000	1.695.000	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção G	678	2.052.170	19-11-2025	1.600.000	19-11-2025	1.892.000	1.746.000	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção H	687	1.611.196	19-11-2025	1.406.000	19-11-2025	1.463.000	1.434.500	Portugal	Oeiras
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção I	463	704.161	12-11-2025	553.000	12-11-2025	594.700	573.850	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção J	428	659.356	12-11-2025	515.000	12-11-2025	552.000	533.500	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção K	472	718.469	12-11-2025	549.000	12-11-2025	606.800	577.900	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção L	439	676.525	12-11-2025	587.500	12-11-2025	591.000	589.250	Portugal	Coimbra
Outros									
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção I	147	237.372	19-11-2025	117.000	19-11-2025	127.000	122.000	Portugal	Oeiras
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção J	171	275.222	19-11-2025	130.000	19-11-2025	148.000	139.000	Portugal	Oeiras
Industrial									
Armazéns Lote C11-Zi Oiã-Oliveira Do Bairro-P. Vimartins	3.467	1.047.476	20-11-2025	1.246.463	20-11-2025	1.374.400	1.310.432	Portugal	O. do Bairo
Logística									
Plataforma Logística-Póvoa Sta Iria-Fracção B	4.215	793.168	12-11-2025	2.519.700	12-11-2025	2.965.500	2.742.600	Portugal	V. F. Xira
1.4.2. Nao Arrendadas									
Comercio									
Edifício Pinhais Da Foz-Porto-Fracção Ep	3.131	3.900.000	12-11-2025	1.878.600	12-11-2025	1.938.700	1.908.650	Portugal	Porto
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção B	214	291.650	12-11-2025	265.500	12-11-2025	274.000	269.750	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção C	85	125.380	12-11-2025	115.800	12-11-2025	128.000	121.900	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção D	207	283.442	12-11-2025	257.600	12-11-2025	266.000	261.800	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção E	217	295.490	12-11-2025	269.300	12-11-2025	278.000	273.650	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção F	243	329.527	12-11-2025	302.200	12-11-2025	311.000	306.600	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção M	1.119	1.571.203	12-11-2025	898.100	12-11-2025	945.000	921.550	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção N	51	83.587	12-11-2025	30.900	12-11-2025	37.000	33.950	Portugal	Coimbra
Serviços									
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção E	924	2.197.693	19-11-2025	1.812.000	19-11-2025	1.897.000	1.854.500	Portugal	Coimbra
Arquiparque 7- Oeiras-Fracção F	820	1.945.475	19-11-2025	1.646.000	19-11-2025	1.679.000	1.662.500	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção G	340	513.870	12-11-2025	364.400	12-11-2025	398.000	381.200	Portugal	Coimbra
Edifício Bi-Side-Coimbra-Fracção H	419	618.014	12-11-2025	418.200	12-11-2025	440.000	429.100	Portugal	Coimbra
Outros									
Centro Empresarial Alverca - Alverca - C. Empr. Alverca	52.120	1.500.000	17-11-2025	26.734.000	17-11-2025	29.316.000	28.025.000	Portugal	V. F. Xira
		32.355.228		52.187.263		56.623.700	54.405.482		

Os movimentos na carteira de imóveis do Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, discriminam-se da seguinte forma:

(valores em euros)

Designação	Terrenos	Contruções	Construções em curso	Adiantamentos por compra imóveis	Ajustamentos de activo	Total
Saldo inicial	585.950	42.414.411	27.731.500		-2.344.905	68.386.956
Aquisições						
Alienações		-16.083.050				-16.083.050
Mais valias			293.500			293.500
Menos valias	-3.850	-532.980				-536.830
Regularizações					860.649	860.649
Reforço por imparidade de imóveis						
Saldo final	582.100	25.798.382	28.025.000		-1.484.256	52.921.225

Durante o exercício de 2025, 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").

No decurso do exercício de 2025, foram alienados dois imóveis: o imóvel do Parque Empresarial da Maia e o da Plataforma Logística de Palmela 5. Estas operações geraram um valor de venda total de 17.969.822 euros.

Nota 4 | Inventário da carteira de títulos

A 31 de dezembro de 2025, 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	Metódo 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	3.374.739	C. próprios ajustados	100%	Polónia
Sub Total			1.838.016		3.374.739			
Total			7.599.207		3.374.739			

A carteira do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, 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 Chamartín 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 2025, discriminam-se da seguinte forma:

(valores em euros)

Designação	GCC Lisboa - Gestão C. Comer., S.A.	Aplicação Urbana XIII, S.A.	Banif Real Estate Polska	Total
Saldo inicial			3.055.110	3.055.110
Aquisições				
Alienações				
Mais valias potenciais				
Menos valias potenciais				
Reclassificação				
Ajustamento participação			319.629	319.629
Saldo final	0	0	3.374.739	3.374.739

Durante o exercício de 2025 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.

Nota 5 | Critérios de valorização dos ativos do OIC

Momento de referência da valorização

a) 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;

b) 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 RRGA:

   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 rendibilidade; e (iv) fluxos de caixa descontados;

Nota 6 | Discriminação da liquidez

O movimento de liquidez do Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, discrimina-se da seguinte forma:

(valores em euros)

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	6.585.135		-5.585.052	1.000.084
Depósitos a prazo e com pré-aviso	12.000.000		-5.500.000	6.500.000
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	18.585.135	0	-11.085.052	7.500.084

Nota 7 | 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 rúbrica de Outras contas de devedores e totalmente provisionado.

Nota 8 | Ajustamentos de dívidas a receber e provisões

O Fundo apresentava, a 31 de dezembro de 2025, o seguinte desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas:

(valores em euros)

Contas	Saldo inicial	Transferências	Aumentos	Reduções	Saldo final
471 – Ajustamentos para crédito vencido	2.400.842		24.392	-90.011	2.335.223
472 - Outros devedores		4.552.382			4.552.382
482 – Provisões para encargos	8.796.067	-4.552.382	101.882	-1.147.095	3.198.472
Total	11.196.908		126.274	-1.237.106	10.086.077

No final do período, o saldo global das contas de ajustamentos e provisões ascendia a 10.086.077 euros, resultante dos movimentos registados nas contas de ajustamentos para crédito vencido, outros devedores e provisões para encargos.

O montante de 2.335.223 euros corresponde ao valor provisionado relativo a dívidas consideradas de cobrança duvidosa (designadamente rendas vencidas e outras contas de devedores), em conformidade com os critérios de reconhecimento e mensuração descritos na presente nota.

Durante o ano de 2025, na sequência de uma melhor análise e interpretação dos montantes a receber, procedeu-se à reclassificação entre rubricas de imparidades e provisões, desagregando os valores relativos a imparidades de outros devedores e os montantes provisionados para impostos, nomeadamente o Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

A rubrica "Outros devedores" , no montante total de 4.552.382 euros, corresponde a valores a receber de terceiros, na sequência das reclassificações acima referidas. Este montante resulta, essencialmente, de três situações principais, Aplicação Urbana XIII, Banif S.A e Centro Empresarial Alverca.

Estes saldos encontram-se relacionados com operações anteriores que permanecem pendentes de recebimento.

Na rubrica Provisões para encargos estão incluídas as provisões constituídas para contas a receber relativas ao Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).
Relativamente aos valores de 2024 das rubricas Aplicação Urbana XIII, Banif S.A. e Acréscimos de Proveitos, no montante total de 4.552.382, conforme identificado no quadro acima, estes encontram-se devidamente transferidos e registados em imparidade.

Esta rubrica apresenta, a 31 de dezembro de 2025, o seguinte detalhe:

Provisões para encargos	31/12/2025	31/12/2024
IVA	3.198.472	4.137.218
Aplicação Urbana XIII	0,00	150.006
Banif SA	0,00	500.869
Acréscimos de Proveitos	0,00	3.901.506
Outros	0,00	106.468
Total	3.198.472	8.796.067

Nota 9 | Responsabilidade com e de terceiros

No projeto Centro Empresarial Alverca, o Fundo celebrou em 11 de agosto de 2006 um contrato de associação em participação (CAP) com a empresa Quasimóveis – 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 3.901.506 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 2025, o montante total a receber pelo Fundo, no âmbito do CAP e a título de remuneração pelos capitais investidos, ascende a, aproximadamente, 21,4MEuros, dos quais apenas o montante de 3.901.506 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 11 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

Nota 10 | Contas a pagar a terceiros

A 31 de Dezembro de 2025, o Fundo apresentava o seguinte desdobramento das contas de comissões e outros encargos a pagar e outras contas de credores:

(valores em euros)

Entidades	2025	2024
Comissões e outros encargos a pagar		
Profile S.A.		
Autoridades de Supervisão	2.255	2.397
Bison Bank (Depositário)	7.151	1.100
Outras contas credoras		
Fornecedores gerais	21.001	166.384
Impostos por pagar	302.578	1.120.734
Outros	1.338	1.338
TOTAL	334.323	1.291.952

Nota 11 | 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 Logicor 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 Logicor 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 Logicor 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

Logicor 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 Logicor 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 Logicor 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

Em 31 de outubro de 2022 a Bertrand apresentou a sua Contestação e a ação foi suspensa até prolação definitiva no âmbito do processo n.º 5662/22.5T8STB, o que ocorreu em 20 de junho de 2025.

Presentemente, aguarda-se o agendamento da Audiência Prévia.

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

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 transito em julgado da decisão proferido no âmbito do processo n.º 5662/22.5T8STB, o que ocorreu em 20 de junho de 2025.

Em 10 de setembro de 2025, e no seguimento do estabelecido em sede de audiência prévia, as Partes apresentaram as suas alegações escritas, tendo sido proferida sentença no dia 30 de setembro de 2025, no âmbito da qual o Tribunal determinou julgar extinta a instância por

inutilidade superveniente da lide, uma vez que a Bertrand adquiriu o imóvel em causa nos presentes autos e, como tal, entende que a relação jurídica estabelecida entre as partes ficou definitivamente definida.

Inconformada com a decisão, o Imopredial apresentou alegações de recurso no dia 23 de outubro de 2025, tendo a Bertrand apresentado a resposta às mesmas no dia 24 de novembro de 2025. O processo foi remetido para a o Tribunal da Relação de Lisboa em 2 de janeiro de 2026, aguardando-se a prolação do 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.

Aguarda desenvolvimentos.

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 peticiona-se o pagamento da quantia de 39.574.650,45 euros a título de alegado direito a indemnização. O fundamento da ação é o alegado incumprimento do contrato pelas Rés, ao não terem alegadamente financiado atempadamente o andamento das obras, impedindo que as mesmas tivessem terminado no prazo inicialmente previsto. Com base nesse suposto incumprimento, a Autora pretende aplicar na sua interpretação a tabela de distribuição de resultados do projeto prevista no CAC, 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. As Rés Profile/Imopredial entendem que não houve qualquer incumprimento da sua parte, alegando antes que o contrato foi cumprido defeituosamente pela Quasimóveis. Mais alegam que, em qualquer caso, como o empreendimento ainda não está concluído e o contrato de arrendamento nunca chegou a entrar em vigor, não é possível fazer as contas finais de projecto na presente data.

O processo aguarda a marcação do julgamento.

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

Processo n.º 30403/25.1T8LSB – Centro Empresarial Alverca

Em 15.12.2025, o Imopredial, a Profile e a Oitante deram entrada de uma ação contra a sociedade Eikon Blue, com quem foi celebrado, em 2015, um "Contrato de Utilização de Complexo Tecnológico" (CUCT) tendo por objeto o empreendimento imobiliário de Alverca, destinado a Data Center. Nesta ação é pedida a declaração de nulidade do CUCT. A ação encontra-se na fase de citação.

Dado que o Imopredial e a Profile são Autores na ação, e tendo em conta que a discussão respeita à validade de um contrato e não a qualquer pedido pecuniário, não existe risco financeiro associado. Esta situação pode ser alterada no caso de a Ré vir a deduzir pedido reconvencional, o que não se afigura provável do ponto de vista da razoabilidade jurídica.

Processo n.º 10/26.8T8CSC – Centro Empresarial Alverca

Em 31.12.2025, a Eikon Blue deu entrada de uma ação contra Imopredial, a Profile, a Oitante e diversas pessoas singulares, membros da administração das pessoas coletivas. O pedido principal aí deduzido é o de declaração de que o CUCT se encontra em vigor, com um conjunto de consequências jurídicas, entre as quais a declaração de que os prazos previstos no contrato só começarão a contar a partir da obtenção de licença de utilização do empreendimento em Alverca

supra referido. Subsidiariamente, para o caso de estes pedidos não procederem, pede a condenação solidária dos Réus a pagar a quantia de €566.748.000,00, acrescida de €4.722.900,00 por mês, até obtenção da licença de utilização. A ação encontra-se na fase de citação. É provável que o tribunal venha a suspender esta ação enquanto não se encontrar decidida a ação proposta contra a Eikon Blue acima referida.

Segundo opinião dos advogados que acompanham esta ação pelas Rés, o risco de decaimento é muito remoto, nomeadamente quanto ao pedido subsidiário de natureza pecuniária, dada a falta de fundamento do pedido e o manifesto carácter especulativo e não fundado do mesmo.

Nota 12 | 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 13 | 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 2026, 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

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

INFORMAÇÕES
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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 2025, a sociedade gestora pagou as seguintes remunerações:

(valores em euros)

	Nº	Valor (Euros)
Colaboradores:		
Remuneração fixa	3	167.477
Remuneração variável		
Orgãos sociais:		
Membros executivos	6	238.785

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.

PROFILE
INVESTMENT MANAGERS

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

Connect to possibility

Avenida Columbano Bordalo
Pinheiro, n.º 108, 1. B
1070-067 Lisboa, Portugal

T: +351 210 988 710

www.uhy.pt

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de Imopredial – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ("Fundo"), gerido pela Profile – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. ("Entidade Gestora"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 74.856.319 Euros e um total de capital próprio de 64.018.587 Euros, incluindo um resultado líquido de 3.062.332 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 de Imopredial – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2025 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 da Entidade 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 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 percecionadas 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.

12 de março de 2026

Vânia Patrícia Neves da Graça

André, Graça & Associados, SROC, Lda.
Representada por Vânia Patrícia Neves da Graça, ROC n.º 2083
Registado na CMVM com o n.º 20220041