



IMOPOLIS

**Fundo de Investimento Imobiliário
Fechado ImoDesenvolvimento**

**Relatório e Contas
2024**



Índice

I – Relatório de Gestão

II – Demonstrações Financeiras

III – Anexo às Demonstrações Financeiras

IV – Relatório de Auditoria



I RELATÓRIO DE GESTÃO



ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO 2024

O crescimento global em 2024 foi mais moderado do que o esperado, com algumas economias avançadas enfrentando um crescimento mais lento, enquanto as economias emergentes, especialmente em regiões da Ásia, apresentaram um desempenho mais robusto, embora também abaixo das expectativas anteriores.

- *Estados Unidos*: O crescimento económico foi contido devido à política monetária restritiva do *Federal Reserve*, que manteve as taxas de juro elevadas para controlar a inflação. Isso impactou o consumo e o investimento, principalmente em setores sensíveis a taxas de juro, como o imobiliário.
- *Zona Euro*: A Europa também enfrentou um crescimento baixo, em parte devido aos altos custos de energia, que persistiram após os aumentos de preços dos anos anteriores, e à desaceleração económica interna, com várias economias lutando para se adaptar às mudanças estruturais.
- *Ásia*: A China continuou a sua trajetória de crescimento, embora de forma mais lenta, com dificuldades internas, como o declínio no mercado imobiliário e uma população envelhecendo. A Índia, por outro lado, manteve um crescimento robusto, impulsionado pelo consumo interno e pela digitalização.

Após os picos inflacionários de 2022 e 2023, a inflação mundial começou a desacelerar em 2024, mas ainda permaneceu acima das metas dos bancos centrais em várias economias. A inflação foi controlada em muitos países desenvolvidos, mas com variações significativas dependendo da região. A política monetária restritiva do *Federal Reserve* e do Banco Central Europeu (BCE) ajudou a reduzir a inflação, mas ao custo de um crescimento mais modesto. O aumento das taxas de juro resultou em custos mais elevados de crédito, impactando negativamente o consumo e os investimentos em setores dependentes de financiamento. Em países emergentes, como Brasil e Turquia, a inflação foi mais difícil de controlar devido a fatores externos (como os preços das *commodities*) e internos (como políticas fiscais e monetárias menos rígidas).

As tensões geopolíticas continuaram a ser um fator importante para a economia mundial em 2024, especialmente a guerra na Ucrânia, que continuou a afetar o mercado de energia e os fluxos comerciais na Europa. Este conflito causou flutuações no preço do petróleo e



do gás, impactando a Europa e a Rússia, mas também gerando incertezas nos mercados globais. As sanções impostas à Rússia tiveram um impacto profundo nas cadeias de suprimentos de energia e *commodities*. Por outro lado, as tensões comerciais entre os Estados Unidos e a China continuaram a afetar o comércio global, especialmente no setor de tecnologia. A disputa por liderança tecnológica e a implementação de políticas de “desglobalização” e “*decoupling*” influenciaram as cadeias de suprimentos e criaram barreiras comerciais.

Os mercados de energia continuaram a ser afetados pela instabilidade geopolítica e pela transição energética global. O petróleo e o gás natural tiveram flutuações em 2024 devido ao impacto da guerra na Ucrânia e à resposta das principais economias produtoras (como a OPEC). Embora os preços se tenham estabilizado em comparação com os picos de 2022, ainda permanecem voláteis, especialmente em função de cortes de produção e decisões políticas de países produtores. Verificou-se que apesar das dificuldades no curto prazo, o movimento para fontes de energia renovável seguiu ganhando força. Muitos países aumentaram os investimentos em tecnologias limpas, como solar e eólica, tentando atender às metas climáticas globais e reduzir a dependência de combustíveis fósseis.

A inovação tecnológica continuou a ser um motor importante da economia global. A inteligência artificial (IA) e a automação começaram a ter um impacto mais tangível nos mercados e indústrias. Em 2024, a IA continuou a transformar setores como manufatura, saúde e finanças. O uso de IA para automação de processos e otimização de operações foi uma das principais tendências do ano. A digitalização de empresas e governos se acelerou, com investimentos em infraestrutura de TI e soluções de *software* para melhorar a produtividade e reduzir custos. No entanto, também surgiram desafios, como a crescente preocupação com a cibersegurança e a privacidade de dados.

Os mercados financeiros enfrentaram volatilidade em 2024, com investidores cautelosos diante das taxas de juro elevadas, dos riscos geopolíticos e das perspectivas económicas moderadas. Os índices de ações globais apresentaram um desempenho misto, com setores de tecnologia, saúde e consumo se destacando em algumas regiões, enquanto setores mais sensíveis a juros, como imobiliário e bancos, enfrentaram dificuldades. O mercado de títulos foi fortemente influenciado pelas decisões dos bancos centrais, com títulos de curto prazo oferecendo maior retorno, enquanto as *commodities* continuaram a



ser voláteis devido à insegurança geopolítica e à oferta limitada de algumas matérias-primas.

O envelhecimento da população foi um desafio crescente para muitas economias avançadas em 2024. O envelhecimento afetou os mercados de trabalho, com menos trabalhadores disponíveis em países como Japão, Alemanha e Itália, aumentando a pressão sobre sistemas de seguridade social e previdência. A migração para economias desenvolvidas continuou a ser um ponto importante para preencher lacunas no mercado de trabalho, especialmente em setores como saúde, tecnologia e construção.

Em retrospectiva, 2024 foi um ano de ajuste económico global, com crescimento moderado, inflação controlada e desafios geopolíticos que moldaram o cenário económico. O impacto da política monetária restritiva foi sentido globalmente, enquanto o movimento em direção a uma economia mais digital e sustentável seguiu sendo uma força motriz. A transição energética, as tensões comerciais entre grandes economias e o avanço tecnológico também foram temas centrais, apontando para um futuro de incertezas, mas também de novas oportunidades.

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Em 2024, os preços dos imóveis em Portugal continuaram a sua trajetória de crescimento, mas a um ritmo mais moderado em comparação com os anos anteriores. Após os picos de 2021 e 2022, onde os preços aumentaram significativamente, 2024 viu uma desaceleração no ritmo de valorização dos imóveis, embora ainda houvesse uma tendência de valorização em várias zonas, particularmente nas grandes cidades. As áreas urbanas de Lisboa e Porto continuaram a ver aumentos de preços, mas com uma desaceleração. Embora o crescimento tenha sido mais moderado em comparação com anos anteriores, a procura por imóveis nestas zonas manteve-se estável, especialmente no segmento de luxo e para investimento. As áreas periféricas e do interior de Portugal, como o Alentejo e algumas regiões do Norte, registaram um aumento na procura, especialmente por parte de compradores nacionais e estrangeiros que procuraram maior qualidade de vida e preços mais acessíveis em comparação com as grandes cidades.

Durante o ano de 2024 ocorreram diversos cortes nas taxas de juro pela Banco Central Europeu (BCE), no entanto face às subidas que ocorreram desde meados de 2022 a



setembro de 2023 com o objetivo de controlar a inflação, as taxas de juro ainda se mantêm elevadas. Os compradores continuam a enfrentarem custos de financiamento elevados, reduzindo a acessibilidade de crédito, especialmente para primeira habitação. O crédito à habitação viu uma desaceleração, particularmente nos segmentos de imóveis mais acessíveis.

Por outro lado, o mercado de investidores imobiliários manteve-se relativamente estável. Embora a rentabilidade em termos de rendimento bruto tenha diminuído devido ao aumento dos custos de financiamento, a procura por imóveis para arrendamento continuou forte, particularmente nas grandes cidades e zonas turísticas, onde a procura por arrendamento de curta duração (como o turismo de habitação) manteve-se elevada.

O mercado imobiliário português em 2024 continuou a apresentar diferentes dinâmicas nos vários segmentos, com algumas áreas a mostrar um desempenho melhor do que outras. O mercado de imóveis de luxo e de alta gama continuou a ser uma área de crescimento. Lisboa, Porto e o Algarve atraíram investimentos de estrangeiros, com um aumento no número de transações de imóveis de alto valor. O segmento de luxo foi sustentado pela procura por parte de compradores internacionais, como europeus e americanos, que viram em Portugal uma opção atrativa devido à sua qualidade de vida, segurança e benefícios fiscais. A habitação acessível, particularmente para as classes médias e mais jovens, foi mais afetada pelas altas taxas de juro. A dificuldade no acesso ao crédito e os preços mais elevados dificultaram a aquisição da primeira habitação. O mercado de habitação para arrendamento também foi pressionado pela escassez de oferta em várias regiões urbanas.

O mercado de arrendamento, tanto residencial quanto turístico, continuou a ser uma componente importante do mercado imobiliário português em 2024. A procura por arrendamento residencial, especialmente nas grandes cidades, manteve-se elevada, com muitos inquilinos a procurar alternativas à compra de imóveis devido ao aumento das taxas de juro. As rendas continuaram a subir, especialmente em Lisboa e Porto, refletindo a crescente pressão da procura. O arrendamento de curta duração, especialmente no segmento de turismo, teve uma recuperação após os desafios da pandemia. Muitas cidades turísticas, como Lisboa, Porto e o Algarve, continuaram a ser destinos populares para arrendamentos de curto prazo, com impacto no mercado de turismo de habitação.



Em 2024, o mercado imobiliário em Portugal também foi impactado por propostas e iniciativas governamentais para regular o setor, particularmente em relação ao arrendamento e ao aumento dos preços. Houve uma intensificação dos debates sobre a regulação do arrendamento de curta duração (Airbnb e plataformas similares), devido à pressão sobre os mercados de arrendamento residencial. Algumas cidades, como Lisboa e Porto, tomaram medidas para controlar o crescimento desse tipo de arrendamento, impondo restrições ou licenças limitadas para novas propriedades de arrendamento turístico. O governo também implementou algumas políticas para tentar aumentar a oferta de habitação acessível, com programas destinados a apoiar os compradores de primeira habitação e a construção de novos projetos habitacionais, particularmente nas zonas mais carenciadas.

Em 2024, as questões de sustentabilidade e eficiência energética continuaram a ser um fator crescente na procura e desenvolvimento de imóveis em Portugal. A crescente preocupação com as mudanças climáticas e as novas regulamentações ambientais incentivaram a construção e a renovação de imóveis com certificações de eficiência energética. Imóveis sustentáveis, com boas classificações energéticas, foram mais procurados, particularmente por investidores e compradores conscientes da importância da sustentabilidade.

O uso de novas tecnologias no mercado imobiliário, como realidade aumentada para visitas virtuais e blockchain para contratos, também se tornou uma tendência crescente. A digitalização do setor permitiu uma maior eficiência no processo de compra e venda e no arrendamento.

Em suma, o mercado imobiliário português em 2024 foi marcado por uma moderação no crescimento após os picos anteriores, refletindo os desafios económicos globais e internos, como a alta das taxas de juro e a inflação. Embora o mercado tenha mostrado resiliência, o aumento do custo do financiamento afetou a acessibilidade ao crédito e teve um impacto mais significativo nas classes médias e na habitação acessível. Por outro lado, o mercado de luxo e o arrendamento continuaram a ter um desempenho positivo.

O mercado imobiliário português também começou a incorporar tendências relacionadas com a sustentabilidade e a inovação digital, e o governo procurou intervir para regular aspetos críticos, como o arrendamento de curta duração e a oferta de habitação acessível.



No futuro, o mercado imobiliário em Portugal deverá continuar a evoluir sob a pressão da política monetária e da regulação, sendo necessário um acompanhamento próximo das dinâmicas do crédito e da procura, bem como das necessidades habitacionais das várias faixas etárias e rendimentos da população.

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2024, o valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA. Imobiliário), que inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de OIA. Imobiliário, ascendeu a 17 428 milhões de euros, o que representa um aumento de 16,1% desde o final de 2023.

Na mesma data, o valor líquido global dos OIA. Imobiliário, ascendeu a 14 568 milhões de euros, representando um aumento de 12,4% desde o final de 2023.

No final do ano, as quatro maiores sociedades gestoras nacionais de OIA Imobiliários concentravam 41,5% do mercado, gerindo 103 OIA Imobiliários dos 257 existentes a 31 de dezembro de 2024.



CARACTERIZAÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento (Fundo) foi autorizado pela Portaria n.º 74/93 de 11 de março de 1993, do Ministério das Finanças, sob a designação de Fundo Fechado de Investimento Imobiliário Império, tendo sido constituído em 17 de outubro de 1994.

O objetivo do Fundo é de recolher e fomentar poupanças e aplicá-las de forma profissional e institucionalizada em ativos selecionados em conformidade com as disposições legais aplicáveis, visando a diversificação do mercado financeiro, o incentivo da taxa de poupança nacional e o desenvolvimento do sector imobiliário.

O Fundo é administrado por conta dos participantes tendo em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas, sociais e financeiras.

O Fundo poderá ser constituído por imóveis, projetos de construção, unidades de participação de fundos de investimento imobiliário e liquidez, com respeito pelos limites legais, sendo que os atuais ativos imobiliários são respeitantes a imóveis destinados a escritórios, comércio, instalações industriais e armazéns.

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

A política de aplicações do Fundo está norteada por princípios de diversificação de riscos e de segurança e por critérios de rentabilidade efetiva ou potencial, privilegiando em cada momento os segmentos de mercado que, de acordo com esses princípios e critérios se revelem mais atrativos.

Sem prejuízo do aproveitamento de outras oportunidades que a análise da situação e da evolução previsível do mercado permitam em cada momento detetar e que se enquadrem nos ativos passíveis de integrar o património do Fundo, o Fundo está a investir em imóveis destinados a escritórios, comércio, instalações industriais, armazéns, localizados no conselho de Oeiras e Lisboa, sendo os imóveis destinados a arrendamento.



Durante o ano de 2024, a gestão do património imobiliário pertencente ao Fundo ImoDesenvolvimento seguiu as orientações estratégicas definidas pelo seu atual participante único, tendo sido desenvolvidas as seguintes atividades:

- ↳ A manutenção de todo o património arrendado garantindo-se um adequado acompanhamento do estado do mesmo;
- ↳ A promoção dos arrendamentos em todo o património de rendimento de forma a maximizar a rentabilidade dos imóveis em carteira; e
- ↳ A prossecução da implementação da política de alienação dos imóveis em carteira em consonância com o plano de negócios definido.

AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO

Em 31 de dezembro de 2024, o Ativo Imobiliário do Fundo era de 193 725 950 euros (195 953 200 euros em 31 de dezembro de 2023) e o valor líquido global de 104 798 842 euros (106 003 239 euros em 31 de dezembro de 2023), sendo o número de unidades de participação de 10 042 287.

Na mesma data, os Proveitos totalizavam 14 482 446 euros (16 290 554 euros em 31 de dezembro de 2023), dos quais 12 888 628 euros (10 906 218 euros em 31 de dezembro de 2023) de Rendas e os Custos totalizavam 15 686 843 euros (13 785 411 euros em 31 de dezembro de 2023). Na estrutura de custos, os custos associados ao empréstimo tiveram um peso relevante ascendendo a 6 887 892 euros (6 147 787 euros em 31 de dezembro de 2023).

O resultado líquido negativo do exercício de 2024 de 1 204 397 euros foram fortemente influenciados pelo impacto negativo das avaliações dos imóveis ocorridas em junho de 2024 em 2 500 953 euros.

RENTABILIDADE

2019	2020	2021	2022	2023	2024
25,3%	5,8%	4,7%	8,2%	2,4%	-1,1%

**DEMONSTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO**

	2022	2023	2024
Valores Imobiliários	191 797 541	195 953 200	193 725 950
Saldos Bancários	8 481 378	7 650 042	3 314 665
Outros Ativos	1 683 929	1 789 156	1 386 898
Total de Ativos	201 962 848	205 392 398	198 427 513
Passivo	98 464 751	99 389 159	93 628 671
Valor Líquido de Inventário	103 498 097	106 003 239	104 798 842

DADOS HISTÓRICOS

Capital	2022	2023	2024
Nº Unidades de Participação	10 042 287	10 042 287	10 042 287
Valor Unitário	10,3062	10,5557	10,4358
Valor do Fundo	103 498 097	106 003 239	104 798 842

Proveitos e Custos	2022	2023	2024
Proveitos	26 885 553	16 290 554	14 482 446
Custos	18 675 573	13 785 411	15 686 843
Resultado Líquido	8 209 980	2 505 143	-1 204 397

Secção 5 do Anexo IV do RGA	2022	2023	2024
Rendimentos de investimento	12 311 765	10 906 218	12 888 628
Outros Rendimentos	849 113	253 893	855 043
Custos de Gestão	950 000	914 785	850 000
Custos de depósito	49 882	51 084	51 213
Outros encargos, taxas e impostos	485 647	479 094	441 599
Lucros distribuídos	5 200 900	0	0
Lucros reinvestidos	5 424 608	2 505 143	0
Valias de investimentos	2 785 372	4 155 659	-2 500 953

Distribuição de rendimentos	2022	2023	2024
Rendimentos	5 200 900	-	-

FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS APÓS O TERMO DO PERÍODO

Em 2 de janeiro de 2025 ocorreu o aumento de capital pelo participante único em 344 966 unidades de participação ao preço de 10,4358 euros apurado a 31 de dezembro de 2024 no total de 3 599 996,18 euros.



PERSPETIVAS PARA 2025

Da análise efetuada ao mercado e às características do Fundo, foram definidas as seguintes linhas de desenvolvimento estratégico para o ano de 2025:

↳ Desenvolvimento de ações com vista à alienação dos imóveis do Fundo ImoDesenvolvimento que não se enquadram na sua atual estratégia, designadamente, os imóveis Terraços de Bragança e Parque Holanda, tendo como princípio orientador a defesa dos interesses do seu investidor;

↳ Desenvolvimento de esforços no sentido de celebrar novos contratos de arrendamento para os imóveis de rendimento do Fundo, assim como, de negociar a permanência dos atuais inquilinos cujo contrato termina durante o ano de 2025 ou negociar a prorrogação de contratos que terminem após 2025, tendo em vista a otimização da sua rentabilidade e aumento do prazo médio até ao termo dos contratos de arrendamento;

↳ Manutenção e otimização das medidas de controlo dos custos dos edifícios, que permitam aumentar a competitividade dos imóveis no mercado, bem como a redução do diferencial entre o valor dos custos totais suportados e a parte destes imputada aos inquilinos; e

↳ Continuação da promoção de investimento seletivo no portfólio para fins de reposicionamento de alguns ativos, reparação e manutenção, bem como de cumprimento dos normativos ESG, tendo como objetivo a maximização do valor dos mesmos.



Lisboa, 3 de março de 2025

Pela Entidade Gestora

Assinado por: **ANDRÉ MARIA PIRES MARQUES
GOMES DE SOUSA**

Num. de Identificação: 11061349
Data: 2025.03.05 19:40:46+00'00'



Firmado por
~~SILVEIRA FAGET~~
FRANCISCO -
***7607** el
día

Assinado por: **JOÃO PEDRO HENRIQUES PIMENTA
TENREIRO GONÇALVES**

Num. de Identificação: 11541912
Data: 2025.03.05 22:38:09+00'00'



Assinado por: **Rui Pedro Gomes da Silva Moreira**

Num. de Identificação: 11717504
Data: 2025.03.06 18:48:52+00'00'

Assinado por: Hugo Manuel Gomes da Silva
Moreira

Num. de Identificação: BI10505232
Data: 06-03-2025 18:03:22 +00:00





II DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Montantes expressos em euros)

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024												
ATIVO							PASSIVO					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-dez-24			31-dez-23		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	31-dez-24	31-dez-23
			Bruto	Mv / Af	mv / ad	Líquido	Líquido					
ATIVOS IMOBILIÁRIOS												
31	Terrenos	1 e 3	5 933 183	8 787 176	(11 003 259)	3 717 100	3 915 500	61	Unidades de participação	2	50 090 736	50 090 736
32	Construções	1 e 3	133 921 084	130 076 904	(73 989 137)	190 008 850	192 037 700	62	Variações patrimoniais	2	(6 793 981)	(6 793 981)
								64	Resultados transitados	2	62 706 484	60 201 341
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			139 854 266	138 864 080	(84 992 396)	193 725 950	195 953 200	66	Resultado líquido do período		(1 204 397)	2 505 143
TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO											104 798 842	106 003 239
CONTAS DE TERCEIROS												
412	Devedores por rendas vencidas	8	747 273	-	-	747 273	1 292 397	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
413+...+419	Outras Contas de Devedores		4 392	-	-	4 392	152 529	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	495 233	900 365
TOTAL DOS VALORES A RECEBER			751 664	-	-	751 664	1 444 926	48	Provisões acumuladas	11	6 158	12 086
TOTAL DAS PROVISÕES											501 391	912 451
DISPONIBILIDADES												
11	Caixa	7	300	-	-	300	800	CONTAS DE TERCEIROS				
12	Depósitos à ordem	7	3 314 365	-	-	3 314 365	7 649 242	421	Resgates/ Adiantamento por conta de subscrições	15	3 599 996	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a Pagar	15	2 729	(2 954)
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES			3 314 665	-	-	3 314 665	7 650 042	424+...+429	Outras Contas de Credores	15	1 524 319	1 521 864
TOTAL DOS VALORES A PAGAR											90 513 091	95 382 223
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS												
52	Despesas com custo diferido	14	130 623	-	-	130 623	103 880	53	Acréscimos de custos	16	1 713 190	2 234 326
58	Outros acréscimos e diferimentos	14	504 610	-	-	504 610	-	56	Receitas com proveito diferido	16	900 999	860 159
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	240 350	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			635 234	-	-	635 234	344 230	2 614 189				
Total do Ativo			144 555 829	138 864 080	(84 992 396)	198 427 513	205 392 398	Total do Capital do Fundo e do Passivo				
Total do número de unidades de participação											10 042 287	10 042 287
Valor unitário da unidade de participação											10,4358	10,5557

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

O Contabilista Certificado

Assinado por: **JOÃO PEDRO HENRIQUES PIMENTA**
TENREIRO GONÇALVES
Num. de Identificação: 11541912
Data: 2025.03.06 17:49:21+00'00'

O Conselho de Administração

Assinado por: **ANDRÉ MARIA PIRES MARQUES**
GOMES DE SOUSA
Num. de Identificação: 11061349
Data: 2025.03.06 15:40:15+00'00'



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Montantes expressos em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024									
CUSTOS E PERDAS									
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-dez-24	31-dez-23	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-dez-24	31-dez-23
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
711+718	Juros e custos equiparados De operações correntes	15	6 887 892	6 147 787	811+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes		-	34 222
723	Comissões Em ativos imobiliários	17	40 680	77 294					
724+...+728	Outras de operações correntes	17	939 001	998 651					
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	18	3 239 728	974 784	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	18	738 775	5 130 443
7412+7422	Impostos Impostos indirectos	12	89 766	97 687					
7418+7428	Outros Impostos	12	273 365	271 331					
751	Provisões do exercício Ajustamentos de dívidas a receber	11	374 988	274 715	851	Reversões de ajustamentos e de provisões De ajustamentos de dívidas a receber	11	780 119	200 487
752	Provisões para encargos	11	-	-	852	De provisões para encargos	11	5 928	14 101
76	Fornecimentos e serviços externos	19	3 312 379	4 660 220	86	Rendimento de ativos imobiliários	20	12 888 628	10 906 218
77	Outros custos e perdas correntes		50 367	278 843	87	Outros custos e ganhos correntes		-	170
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		15 208 167	13 781 312		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		14 413 450	16 285 641
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
781	Valores Incobráveis	21	433 063	-	882	Ganhos extraordinários		7 173	-
782	Perdas Extraordinárias	21	45 613	-	883	Ganhos de exercícios anteriores		60 288	4 913
783	Perdas de exercícios anteriores	21	-	4 019	884+...+888	Outros ganhos eventuais		1 534	-
784+...+788	Outros Perdas Eventuais	21	-	80					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		478 676	4 099		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		68 996	4 913
	Resultado líquido do exercício (se > 0)		-	2 505 143		Resultado líquido do exercício (se < 0)		1 204 397	-
	TOTAL		15 686 843	16 290 554		TOTAL		15 686 843	16 290 554
	Resultados de Ativos Imobiliários		7 034 616	10 324 363		Resultados Eventuais		(409 681)	815
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-		Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		(1 204 397)	2 505 143
	Resultados Correntes		(794 716)	2 504 329		Resultados Líquidos do Período		(1 204 397)	2 505 143

O Contabilista Certificado

Assinado por: **JOÃO PEDRO HENRIQUES PIMENTA**
TENREIRO GONÇALVES
Num. de Identificação: 11541912
Data: 2025.03.06 17:49:54+00'00'

O Conselho de Administração

Assinado por: **ANDRÉ MARIA PIRES MARQUES**
GOMES DE SOUSA
Num. de Identificação: 11061349
Data: 2025.03.06 15:40:55+00'00'



**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO 2023**

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-dez-24	31-dez-23
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	3 599 996	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Rendimentos pagos aos participantes	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u>3 599 996</u>	<u>-</u>
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de imóveis	-	-
Rendimentos de imóveis	14 514 087	12 199 260
Outros recebimentos de valores imobiliários	-	-
	<u>14 514 087</u>	<u>12 199 260</u>
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Despesas correntes com imóveis	(5 183 758)	(5 783 399)
Outros pagamentos de valores imobiliários	-	(285)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	<u>(5 183 758)</u>	<u>(5 783 684)</u>
	<u>9 330 329</u>	<u>6 415 576</u>
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	39 375
Empréstimos contraídos	-	-
Outros recebimentos correntes	504	612
	<u>504</u>	<u>39 987</u>
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	(850 000)	(993 952)
Comissão de depósito	(53 271)	(57 614)
Empréstimos contraídos	(8 477 266)	-
Juros devedores de depósitos bancários	-	-
Impostos e taxas	(902 144)	(1 107 342)
Outros pagamentos correntes	(329 829)	(361 521)
Juros de empréstimos contraídos	(6 653 696)	(4 766 470)
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(17 266 206)</u>	<u>(7 286 899)</u>
	<u>(17 265 702)</u>	<u>(7 246 912)</u>
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Proveitos e ganhos eventuais	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Custos e perdas eventuais	-	-
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo dos fluxos monetários do exercício	<u>(4 335 377)</u>	<u>(831 336)</u>
Disponibilidades no início do exercício	7 650 042	8 481 378
Disponibilidades no fim do exercício	3 314 665	7 650 042

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Assinado por: **ANDRÉ MARIA PIRES MARQUES****GOMES DE SOUSA**

Num. de Identificação: 11061349

Data: 2025.03.06 15:41:32+00'00'

Assinado por: **JOÃO PEDRO HENRIQUES PIMENTA****TENREIRO GONÇALVES**

Num. de Identificação: 11541912

Data: 2025.03.06 17:50:21+00'00'



III

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES

FINANCEIRAS



NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento (Fundo) foi autorizado pela Portaria n.º 74/93 de 11 de março de 1993, do Ministério das Finanças, sob a designação de Fundo Fechado de Investimento Imobiliário Império, tendo sido constituído em 17 de outubro de 1994.

Trata-se de um Fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, pelo período inicial de dez anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes iguais ou diferentes do inicial desde que aprovado pelos participantes e pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

O período inicial de dez anos contados desde a data de constituição do Fundo terminou em outubro de 2004. Em Assembleia de Participantes ocorrida em 16 de abril de 2004, foi aprovada a proposta da Sociedade Gestora do Fundo para prorrogação do Fundo por um período de 5 anos, até outubro de 2009. Posteriormente, em Assembleia de Participantes datada de 15 de abril de 2009, foi aprovada a proposta da Imopólis para a prorrogação do Fundo por mais 5 anos, até outubro de 2014. No decorrer do exercício de 2014, a 30 de julho, foi mais uma vez aprovada em assembleia de participantes, a prorrogação do Fundo por um período de 5 anos, o qual terminaria em 17 de outubro de 2019. No entanto, por deliberação escrita do participante único do Fundo, datada de 21 de fevereiro de 2018, o prazo de duração do Fundo foi prorrogado por um período adicional de 5 anos, o qual terminava em 17 de outubro de 2024. Em nova deliberação escrita do participante único, datada de 23 de agosto de 2023, o prazo de duração do Fundo foi prorrogado até 30 de setembro de 2029.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Imopólis – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Sociedade Gestora), estando as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pelo Novo Banco, SA.

A atividade do Fundo encontra-se regulada pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, que aprova o Regime de Gestão de Ativos. O regime regulamentar relativo aos organismos de investimento coletivo, no qual se enquadram os fundos de investimento imobiliário, encontra-se refletido no Regulamento da CMVM n.º 7/2023.



Em 17 de maio de 2006, a totalidade das unidades de participação (UP) do Fundo foram adquiridas pela Hexapólis Unipessoal, Lda. ("Hexapólis"). O preço definido, nos termos do acordo assinado, ascendeu ao montante de 255 861 491 euros (preço unitário de 8,25 Euros por unidade de participação).

Em 21 de dezembro de 2009 o capital do Fundo foi reduzido para 8.502.753 unidades de participação.

Por deliberação da participante única do Fundo ocorreu, em outubro de 2019, um aumento de capital no montante total de 14 800 002 euros. O aumento de capital traduziu-se na subscrição de 1 539 534 unidades de participação ao valor unitário de 9,6133 euros (valor da unidade de participação apurado com referência a 30 de setembro de 2019). Após o referido aumento, o capital do Fundo passou a ser de 50 090 736,11 euros, representado por 10 042 287 unidades de participação.

BASES DE APRESENTAÇÃO, COMPARIBILIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, definido no Regulamento n.º 2/2005 estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela mesma.

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005 da CMVM, de 14 de abril, pelo que as Notas 1 a 13 previstas que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. Este Regulamento também impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do fundo de investimento.



Principais políticas contabilísticas

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissão de gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão de seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”.

Até à alteração do Regulamento de Gestão do Fundo ImoDesenvolvimento, em 25 de agosto de 2023, a Comissão de Gestão cobrada mensalmente pela Imopólis correspondia a 0,68% do valor líquido global do Fundo, com um montante mínimo fixo anual a receber pela Sociedade Gestora, seguindo o princípio de pro rata temporis, de 950 000 euros.

Após esta data, a Comissão de Gestão passou a corresponder a um valor anual fixo de 850 000,00 euros/ano (oitocentos e cinquenta mil euros por ano) cobrada trimestralmente em parcelas de igual valor no primeiro dia útil do trimestre a que respeita.

Sobre a comissão de gestão incide Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

c) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo.



Pelo exercício da sua atividade, o Depositário cobra ao fundo uma comissão anual, calculada diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo e cobrada mensalmente, de acordo com o seguinte:

- a) sobre o valor do património líquido até 5 000 000 euros: 0,2 % por ano;
- b) sobre o valor do património líquido que exceda 5 000 000 euros e até 20 000 000 euros: 0,075 % por ano;
- c) sobre o valor do património líquido que exceda 20 000 000 euros: 0,035 % por ano.

Sobre a comissão de depositário incide Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

d) Comissão de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa global do Fundo no final de cada mês.

e) Ativos imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão.

De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados, sendo valorizados em conformidade com as regras estipuladas na Nota 6 do presente Anexo.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.



Os imóveis destinam-se, principalmente, a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveitos no ano a que respeitam na rubrica de “Rendimentos de Ativos Imobiliários” da Demonstração dos Resultados. As rendas recebidas antecipadamente são registadas na rubrica “Receitas com proveito diferido” do Balanço (Nota 16).

f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, o Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade.

Caso associado a um determinado contrato de arrendamento o Fundo tenha recebido como garantia do seu cumprimento uma garantia bancária, os ajustamentos para rendas vencidas e despesas com condomínios são efetuados a partir do momento em que o total em dívida pelo arrendatário exceda o valor da garantia bancária recebida pelo Fundo.

Os ajustamentos de clientes a receber são apresentados no balanço no passivo na rubrica “Ajustamentos de dívidas a receber” (Nota 11).

g) Unidades de participação

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

h) Política de rendimentos

A política de aplicação dos rendimentos do Fundo dará prioridade à distribuição, pelo menos, numa base semestral, acautelando os interesses do Fundo e dos seus participantes.



NOTA 1- DIFERENÇA ENTRE O VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Imóveis	31-dez-24		Diferença (B) - (A)
	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	
ADAMASTOR	59 175 400	59 175 400	-
ALTO DA BARRA	8 205 650	8 205 650	-
AV. LIBERDADE	683 163	683 163	-
Holanda A	27 568 100	27 568 100	-
Holanda Existente	15 056 115	15 056 115	-
Holanda B1	6 063 150	6 063 150	-
Holanda B2	1 597 825	1 597 825	-
Suécia I	9 297 100	9 297 100	-
Suécia II	8 787 750	8 787 750	-
Suécia III	30 481 700	30 481 700	-
Suécia IV	12 410 550	12 410 550	-
Suécia V	7 104 650	7 104 650	-
Terraços de Bragança	3 577 698	3 577 698	-
Terreno Linda à Velha	3 508 200	3 508 200	-
Terreno Holanda	208 900	208 900	-
	193 725 950	193 725 950	-

Em 31 de dezembro de 2024, todos os imóveis se encontravam à média das avaliações. Não ocorreram vendas nem compras neste exercício.

NOTA 2 - NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas. O movimento ocorrido no capital do Fundo entre 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024 foi o seguinte:

	31-dez-23	Subscrições	Resgates	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-dez-24
Valor base	50 090 736						50 090 736
Variações patrimoniais	(6 793 981)						(6 793 981)
Resultados transitados	60 201 341				2 505 143		62 706 484
Resultado líquido do exercício	2 505 143				(2 505 143)	(1 204 397)	(1 204 397)
	106 003 239	-	-	-	-	(1 204 397)	104 798 842
Número de unidades de participação	10 042 287	-	-				10 042 287
Valor da unidade de participação	10,5557	-	-				10,4358



A 31 de dezembro de 2024, o capital do fundo correspondia a 10 042 287 unidades de participação, com o valor unitário de 10,4358 euros. Não ocorreu distribuição de rendimentos durante o ano de 2024.

NOTA 3 - INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

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

Imóvel	Área (m ²)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor Contabilístico do Imóvel	Município
1. Imóveis situados em Portugal									
Terreno Linda à Velha	14148	23/10/2002	4 194 643	30/06/2024	3 497 400	30/06/2024	3 519 000	3 508 200	OEIRAS
Terreno Holanda	680	29/03/1996	1 738 540	30/06/2024	206 800	30/06/2024	211 000	208 900	OEIRAS
ADAMASTOR	19230	23/10/2002	33 326 104	30/06/2024	57 629 900	30/06/2024	60 720 900	59 175 400	LISBOA
ALTO DA BARRA	4680	29/12/1998	9 703 066	30/06/2024	7 773 300	30/06/2024	8 638 000	8 205 650	OEIRAS
AV. LIBERDADE	1282	11/09/1995	1 087 661	30/06/2024	648 300	30/06/2024	718 025	683 163	LISBOA
Holanda A	21050	29/03/1996	14 986 056	30/06/2024	26 813 000	30/06/2024	28 323 200	27 568 100	OEIRAS
Holanda Existente	15084	29/03/1996	5 163 920	30/06/2024	14 578 000	30/06/2024	15 534 230	15 056 115	OEIRAS
Holanda B1	3507	29/03/1996	2 293 825	30/06/2024	5 908 300	30/06/2024	6 218 000	6 063 150	OEIRAS
Holanda B2	845	29/03/1996	6 989 039	30/06/2024	1 584 514	30/06/2024	1 611 136	1 597 825	OEIRAS
Suécia I	5047	15/01/1999	9 147 805	30/06/2024	8 700 000	30/06/2024	9 894 200	9 297 100	OEIRAS
Suécia II	4292	15/01/1999	11 465 972	30/06/2024	8 200 000	30/06/2024	9 375 500	8 787 750	OEIRAS
Suécia III	18074	15/01/1999	19 926 740	30/06/2024	29 648 900	30/06/2024	31 314 500	30 481 700	OEIRAS
Suécia IV	6138	24/04/2001	11 259 612	30/06/2024	12 041 400	30/06/2024	12 779 700	12 410 550	OEIRAS
Suécia V	3453	24/04/2001	5 984 816	30/06/2024	6 709 300	30/06/2024	7 500 000	7 104 650	OEIRAS
Terraços de Bragança	733	12/07/1995	2 569 525	30/06/2024	3 537 473	30/06/2024	3 617 922	3 577 698	LISBOA
Total (A)			139 837 324		187 476 587		199 975 313	193 725 950	
LIQUIDEZ									
LIQUIDEZ - Depósitos à Ordem								3 314 365	
LIQUIDEZ - Numerário								300	
VALORES ATIVOS									
VALORES ATIVOS A REGULARIZAR - Outros								1 386 898	
VALORES PASSIVOS									
VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Cauções								(1 332 464)	
VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Rendas adiantadas								(897 056)	
EMPRÉSTIMOS - Empréstimos obtidos								(85 386 046)	
VALORES PASSIVOS A REGULARIZAR - Outros								(6 013 105)	
Total (B)								(88 927 108)	
Total (C) - Valor líquido global do fundo - VLG (A+B)								104 798 842	
Total (D) - Número de Unidades de Participação em Circulação								10 042 287	

NOTA 6 - IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

6.1 Momento de referência da valorização

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, no último dia de cada mês, às 18 horas da hora legal em vigor em Portugal Continental, e determina-se pela divisão



do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades 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.

A valorização dos ativos que integram o Fundo é realizada por referência às 18 horas do dia relevante.

6.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

Valorização dos imóveis

1. O cálculo do valor dos imóveis é feito por dois peritos avaliadores, nas seguintes situações:

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

2. Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.



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

4. 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.

5. Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com a regulamentação em vigor.

Salienta-se que a recuperabilidade do valor pelo qual os imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais podem ser afetados pela falta de liquidez no mercado de venda.

NOTA 7 - DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2024 foi o seguinte:

	31-dez-23	Aumentos	Reduções	31-dez-24
Numerário	800			300
Depósitos à ordem	7 649 242			3 314 365
	<u>7 650 042</u>			<u>3 314 665</u>

NOTA 8 - VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 31 de dezembro de 2024 o valor das dívidas vencidas de cobrança duvidosa em cada uma das rubricas de devedores constantes no balanço era o seguinte:



Entidade	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
Pefaco Portugal, SA	251 716		251 716
Digiconta, Lda	68 376		68 376
Mixmovematch Portugal Unipessoal Lda	47 048		47 048
Nestlé, SA	28 834		28 834
Manutan	23 762		23 762
Zug Power S.L.	20 990		20 990
Modelo Continente Hipermercados, SA	15 921		15 921
Outros de valores inferiores a 10 000 euros	78 572		78 572
	<u>535 219</u>	-	<u>535 219</u>

Para as dívidas de cobrança duvidosa são registados ajustamentos se tiverem mais de 3 meses e caso estejam em contencioso são registados ajustamentos pela totalidade.

O montante em dívida da Pefaco Portugal, S.A. de 251 716 euros corresponde a mais de 12 meses de rendas e condomínio. Em 2021, o inquilino entrou em processo de insolvência, tendo sido celebrado um acordo de revogação do contrato de arrendamento com a massa insolvente, com efeitos reportados a 31 de janeiro de 2022. Os montantes em dívida já foram reclamados pelo Fundo no âmbito do processo de insolvência. O processo encontra-se em fase de liquidação do ativo apreendido.

Do saldo apresentado a 31 de dezembro de 2024 na rubrica Devedores por rendas vencidas, cerca de 252 mil euros encontram-se a ser reclamados judicialmente, o que representa 46% do saldo total em dívida.

NOTA 10 - DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo tinha as seguintes dívidas cobertas por garantias reais prestadas:

Rubrica do Balanço	Valor	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	85 386 046	Hipototeca sobre todos os imóveis do fundo	193 725 950

**NOTA 11 - AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS**

No exercício de 2024 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-dez-23	Reforços	Anulações	31-dez-24
Rendas vencidas e condomínios	900 364	374 988	(780 119)	495 233
	<u>900 364</u>	<u>374 988</u>	<u>(780 119)</u>	<u>495 233</u>
Provisões acumuladas	12 086	-	(5 928)	6 158
	<u>12 086</u>	<u>-</u>	<u>(5 928)</u>	<u>6 158</u>

Os montantes de dívidas da GPI, Lda de 307 114 euros e da Carnegie Investimentos, S.A. de 125 949 euros existentes em 2023 foram considerados incobráveis durante o exercício de 2024.

NOTA 12 - IMPOSTOS E TAXAS**12.1. Imposto sobre o rendimento**

Em 13 de janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei n.º 7/2015 que aprovou o regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC).

Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As regras aplicáveis neste regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015, estando previsto um regime transitório ao abrigo do qual os OIC tiveram, com referência a 30 de junho de 2015, de apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vigente até essa data, e de o entregar no prazo de 120 dias.



As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

Os prejuízos fiscais apurados em determinado período de tributação são deduzidos aos lucros tributáveis, nos termos do disposto nos n.º 1 e n.º 2 do artigo 52.º do Código do IRC.

O Fundo encontra-se igualmente sujeito, com as necessárias adaptações, às obrigações previstas nos artigos 117.º a 123.º, 125.º, 128.º a 130.º do Código do IRC (e.g. declaração modelo 22, IES, documentação fiscal, organização e centralização da contabilidade).

12.2. Impostos sobre o património

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

12.3. Imposto sobre o valor líquido global do Fundo

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro instituiu a tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% da média do valor líquido global do Fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2024 e 2023 foram os seguintes:



	<u>31-dez-24</u>	<u>31-dez-23</u>
Impostos indiretos:		
Imposto Municipal sobre Imóveis	273 317	271 284
Imposto selo (verba 29)	52 488	52 644
Imposto de selo sobre a Comissão de Gestão	34 000	36 667
Imposto de selo sobre a Comissão de Depósito	2 049	2 043
Imposto de selo sobre operações bancárias	79	5 725
Outros impostos indiretos	1 151	609
	<u>363 083</u>	<u>368 971</u>
Outras taxas:		
Outras taxas	48	47
	<u>48</u>	<u>47</u>
	<u>363 131</u>	<u>369 018</u>

NOTA 13 - RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	<u>31-dez-24</u>
Valores cedidos como garantia	
Câmara Municipal de Oeiras	151 684
Câmara Municipal de Lisboa	89 784
	<u>241 467</u>
Valores recebidos como garantia	
Liberty Seguros, Compañía de Seguros Y Reas	492 300
Parque das Cidades	151 684
Rudolph Arié Perfumaria e Cosmética, S.A.	103 253
GTC	82 971
Schneider	81 578
GMST	73 766
ACCOR	62 000
SGEHR, S.A	52 671
EUROCLINICS	50 000
Roxel	37 964
Almeida Dias & Associados	36 346
Segece	35 861
RestSoft	27 000
Tolife	25 291
Honeywell	21 870
Sicit	21 600
COVANCE	21 375
Margespi	20 000
Steelcase	15 260
Brick Wall	15 000
Acciona	12 708
Texcon	10 266
Sky Mar	2 652
	<u>1 453 416</u>

**NOTA 14 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS**

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

	<u>31-dez-24</u>	<u>31-dez-23</u>
Despesas com custo diferido		
Seguros Resp Civil Empresarial	8 656	8 554
Seguros Multiscos	90 663	92 149
Condomínio	1 991	2 037
Comissões	28 761	-
Reparações	-	551
Higiene e Limpeza	114	108
Recolha Lixo	438	480
	<u>130 623</u>	<u>103 880</u>
Outros acréscimos e diferimentos		
Outras operações a regularizar	<u>504 610</u>	-
	<u>504 610</u>	-
Contas Transitórias Ativas		
Outras operações a regularizar	-	<u>240 350</u>
	-	<u>240 350</u>
	<u>635 234</u>	<u>344 230</u>

A 31 de dezembro de 2024, o valor de 504 610 euros referente a outras operações a regularizar evidenciado na rubrica de “Outros acréscimos e diferimentos” corresponde a obras de melhoramento efetuadas nos imóveis e que se encontram a aguardar a respetiva conclusão.

O saldo apresentado em 2023 na rubrica “Contas transitórias” diz respeito a faturas de fornecedores que foram registadas nesta rubrica por contrapartida da rubrica “Outras contas de credores” do passivo e que aguardam a respetiva imputação (indicação da rubrica de custos e do correspondente edifício). Os montantes evidenciados nesta rubrica que respeitam a custos encontravam-se devidamente provisionados na rubrica “Acréscimos de custos”.

NOTA 15 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

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

	31-dez-24	31-dez-23
Resgates/ Adiantamento por conta de subscrições de participantes	3 599 996	-
Comissões e outros encargos a Pagar		
Taxa de Supervisão - CMVM	2 729	-2 954
Outras Contas de Credores		
Fornecedores	92 058	217 823
Cauções	1 332 464	1 217 731
IVA a pagar	99 797	86 309
	<u>1 524 319</u>	<u>1 521 864</u>
Empréstimos não titulados	<u>85 386 046</u>	<u>93 863 313</u>
	<u>90 513 091</u>	<u>95 382 223</u>

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo recebeu do participante 3 599 996 euros para o aumento de capital a ocorrer a 2 de janeiro de 2024 com o valor de UP apurada a 31 de dezembro de 2024.

O saldo apresentado a 31 de dezembro de 2024 e 2023 na rubrica “Cauções” diz respeito ao valor pago pelos arrendatários de alguns imóveis do Fundo, a título de garantia, os quais serão devolvidos no final do contrato, em caso de bom cumprimento do mesmo.

Em 21 de dezembro de 2009, o Fundo celebrou um contrato de financiamento de médio e longo prazo (5 anos) com o Banco Espírito Santo (atualmente Novo Banco) e Banco Espírito Santo de Investimento (atualmente, Haitong), com o objetivo de dotar o Fundo de liquidez para proceder à liquidação financeira da redução de capital aprovada, em Assembleia de Participantes ocorrida no dia 15 de dezembro de 2009, no montante de 159 500 milhares de euros. Neste sentido, o montante financiado por estas Instituições Financeiras totalizou 134 734 milhares de euros (116 328 milhares de euros pelo Banco



Espírito Santo e 18 406 milhares de euros pelo Banco Espírito Santo Investimento). Decorrentes da venda de ativos imobiliários ocorridos entre a data de celebração do contrato de financiamento até ao final de 2014 os empréstimos acima referidos foram parcialmente amortizados pelo que a 31 de dezembro de 2014 o saldo em dívida ascendia a 126 183 milhares de euros.

A maturidade dos contratos supramencionados estava prevista para 18 de maio de 2015, tendo os mesmos sido renegociados e conseqüentemente alargado o respetivo prazo por mais 3 anos, ou seja, até 18 de maio de 2018.

Em 2018, o financiamento obtido junto do Haitong Bank foi reembolsado na totalidade. No que respeita ao financiamento do Novo Banco, o mesmo foi renegociado em 2018, tendo o respetivo prazo de maturidade sido alargado por mais 5 anos, ou seja, até 18 de maio de 2023 e a taxa de juro alterada para Euribor a 6 meses acrescida de um spread de 3%.

A maturidade do contrato de financiamento junto do Novo Banco, prevista para 18 de maio de 2023, foi prorrogada para 18 de setembro de 2023, através de aditamento ao referido contrato realizado em 12 de maio de 2023.

Em outubro de 2023, o financiamento supramencionado foi renegociado, tendo o respetivo prazo de maturidade sido alargado por mais 61 meses, ou seja, até 18 de outubro de 2028.

NOTA 16 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

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



	<u>31-dez-24</u>	<u>31-dez-23</u>
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de depósito	4 533	8 943
Imposto de selo (verba 29)	13 069	13 272
	<u>17 602</u>	<u>22 215</u>
Outros		
Fornecimentos e serviços externos	436 417	811 774
Juros de empréstimos contraídos	1 259 171	1 400 338
	<u>1 695 588</u>	<u>2 212 112</u>
	<u>1 713 190</u>	<u>2 234 326</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	897 056	855 356
Outras receitas com proveitos diferidos	3 943	4 803
	<u>900 999</u>	<u>860 159</u>
	<u>2 614 189</u>	<u>3 094 485</u>

NOTA 17 - COMISSÕES

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

	<u>31-dez-24</u>	<u>31-dez-23</u>
Comissões e taxas		
Comissão de gestão	850 000	914 785
Comissão de depositário	51 213	51 084
Taxa de supervisão	37 788	32 782
Outras comissões	40 680	77 294
	<u>979 681</u>	<u>1 075 945</u>

NOTA 18 - GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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



	31-dez-24	31-dez-23
<u>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários:</u>		
Ajustamentos favoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	738 775	5 130 443
	<u>738 775</u>	<u>5 130 443</u>
<u>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários:</u>		
Ajustamentos desfavoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	(3 239 728)	(974 784)
	<u>(3 239 729)</u>	<u>(974 784)</u>

NOTA 19 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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

	31-dez-24	31-dez-23
Fornecimentos e serviços externos		
Conservação	835 353	1 383 702
Vigilância e segurança	704 743	743 552
Higiene e Limpeza	601 210	587 397
Outros	359 214	396 827
Eletricidade	357 454	308 894
Água	142 900	108 300
Seguros	120 837	119 107
Reparação	70 419	918 646
Avaliação dos imóveis	58 290	25 215
Condominio	34 895	38 047
Auditoria	21 367	24 528
Telecomunicações	5 698	6 006
	<u>3 312 379</u>	<u>4 660 220</u>

NOTA 20 - RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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



	31-dez-24	31-dez-23
Rendas	10 663 271	8 819 097
Gestão de Condomínios	2 213 473	2 064 161
Outros proveitos	11 884	22 960
	12 888 628	10 906 218

NOTA 21 - CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS

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

	31-dez-24	31-dez-23
Valores Incobráveis	433 063	0
Perdas Extraordinárias	45 613	4 019
Outros	0	80
	478 676	4 099

NOTA 22 - CUSTOS E EFETIVO DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido na alínea b) da secção 6 do Anexo IV do Regime de Gestão de Ativos, o montante total de remunerações do exercício de 2024, que inclui encargos sociais, pagas pela Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., aos seus colaboradores no âmbito da gestão dos Fundos imobiliários sob sua gestão foi de:

	31-dez-24
<u>Remunerações:</u>	
Conselho Fiscal	5 414
Empregados	167 001
	172 415
<u>Nº Colaboradores remunerados</u>	
Conselho Fiscal	3
Empregados	2
	5



Em julho de 2024, o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora passou a ser o Fiscal Único.

Os elementos do órgão de gestão não são remunerados.

O Contabilista Certificado

Assinado por: **João Salvador Oliveira Cipriano**
Num. de Identificação: 10409618
Data: 2025.03.05 15:41:30+00'00'



Firmado,
por,

SILVEIRA

O Conselho de Administração

Assinado por: **ANDRÉ MARIA PIRES MARQUES
GOMES DE SOUSA**
Num. de Identificação: 11061349
Data: 2025.03.06 15:42:20+00'00'

Assinado por: **JOÃO PEDRO HENRIQUES PIMENTA
TENREIRO GONÇALVES**
Num. de Identificação: 11541912
Data: 2025.03.06 17:51:30+00'00'



Assinado por: **Rui Pedro Gomes da Silva Moreira**
Num. de Identificação: 11717504
Data: 2025.03.06 18:47:09+00'00'

Assinado por: Hugo Manuel Gomes da Silva
Moreira
Num. de Identificação: BI10505232
Data: 06-03-2025 18:07:00 +00:00





IV

RELATÓRIO DE AUDITORIA



KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.
Edifício FPM41 – Avenida Fontes Pereira de Melo, 41 – 15º
1069-006 Lisboa – Portugal
+351 210 110 000 – www.kpmg.pt

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento** (o OIC) gerido pela **Imopólis – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 198.427.513 euros e um total de capital do OIC de 104.798.842 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.204.397 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos 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 **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento** gerido pela **Imopólis – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** 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 Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários.

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC 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 OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;

- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e,
- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

6 de março de 2025



KPMG & Associados -

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.

(n.º 189 e registada na CMVM com o n.º 20161489)

representada por

Hugo Jorge Gonçalves Cláudio

(ROC n.º 1597 e registado na CMVM com o n.º 20161207)