

Fozmassimo

SIC Imobiliário Fechado, S.A.

Relatório e Contas
2024



**INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO**



Relatório de Gestão

2024



Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	8
2.1. Contexto Macroeconómico.....	8
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	12
3. Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A.	13
3.1. Estratégia da SIC.....	13
3.2. Evolução da Carteira e atividades da SIC.....	15
3.3. Performance da SIC.....	17
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	18
3.5. Gestão do Risco.....	19
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	22
4. Demonstrações Financeiras.....	25
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024.....	25
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024.....	26
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários.....	27
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	29
5.1. Introdução.....	29
5.2. Princípios contabilísticos.....	29
5.3. Notas ao Anexo.....	33



1. Introdução

A Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A. (a “Fozmassimo” ou “SIC”) é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 30 de novembro de 2023.

A SIC foi constituída a 30 de novembro de 2023, como um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária, heterogerido, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, com capital social de 17.000.000,00€ (dezassete milhões de euros) e duração inicial de vinte anos, podendo este prazo ser prorrogado por períodos adicionais mínimos de cinco anos e máximos de dez anos, por uma ou mais vezes, por deliberação em Assembleia de Acionistas, sob proposta da sociedade gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do OIC.

A constituição como SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente (a então denominada “Fozmassimo - Sociedade Imobiliária, S.A.”) que tinha como objeto social principal a Gestão e administração de imóveis próprios e alheios, compra, venda e arrendamento de imóveis e revenda dos adquiridos para esse efeito, promoção imobiliária, consultoria imobiliária e prestação de serviços conexos a essas atividades, tendo sido adaptada ao regime legal aplicável aos OIC sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do RGA.

O objetivo da SIC consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no Regulamento de Gestão.

A SIC tem como principais áreas de atuação o arrendamento dos imóveis destinados, sem limitar, a habitação, comércio e serviços, armazenagem e logística, e na promoção dos imóveis detidos e/ou construídos.

Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, a SIC tem as seguintes características:



O património da SIC pode ser investido, designadamente, mas não se limitando:

- a) Em prédios urbanos ou em frações autónomas, para valorização, para arrendamento ou para outras formas de exploração, consoante as condições de mercado e o tipo de imóvel;
- b) Em prédios rústicos e/ou mistos;
- c) Em participações em sociedades imobiliárias;
- d) Em unidades de participação de outros OIA imobiliários;
- e) Em projetos de construção.

O património da Fozmassimo pode, ainda, e para além dos ativos imobiliários suprarreferidos, ser composto por liquidez, por depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, por certificados de depósito, por unidades de participação de OIC do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Podem integrar o património da Fozmassimo as participações em sociedades imobiliárias:

- a) Cujo objeto social se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário;
- b) Cujo ativo seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira da Fozmassimo;
- c) Que não detenha participações sociais em quaisquer outras sociedades;
- d) Que tenha sede estatutária e administração central num dos Estados Membros no qual a Fozmassimo pode investir;
- e) Cujas contas sejam sujeitas a regime equivalente ao dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário em matéria de revisão independente e de reporte à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de informação financeira;
- f) Que se comprometa contratualmente com a Entidade Gestora da Fozmassimo a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
- g) Cujos imóveis e outros ativos que integrem o respetivo património ou por esta tenham sido adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e

prestação de informação.

1. Limites contratuais à política de investimento:

- a) Não são aplicáveis limites contratuais ao investimento.

2. Limites legais à política de investimento:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da Fozmassimo;
- b) Não podem ser adquiridos para a Fozmassimo imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração das suas frações autónomas, ou quando o comproprietário seja outro organismo de investimento alternativo ou uma empresa de seguros ou um fundo de pensões, e exista, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel;
- c) Os instrumentos financeiros não podem representar mais de um terço do património da Fozmassimo.

3. Limites ao endividamento:

- a) O endividamento da Fozmassimo poderá representar 90% (noventa por cento) do valor do seu ativo total.
- b) A Carregosa SGOIC será prudente relativamente aos níveis de endividamento da Fozmassimo, de forma a não comprometer a solidez financeira da Fozmassimo e a capacidade de cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

4. Instrumentos financeiros e empréstimos

A SIC poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro e cambial provenientes do património, sendo admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelos fundos.

A Fozmassimo apenas poderá recorrer a empréstimos, respeitando os limites de endividamento previstos no Regulamento de Gestão, junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas da SIC.

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2024, o Produto Interno Bruto cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 1,7% face ao ano anterior¹. Já para 2025, prevê-se um crescimento de 2,2%. O PSI, por sua vez, registou uma perda de 0,30%, durante o ano de 2024².

O crescimento económico em 2024 sustentou-se, fundamentalmente, no consumo, que teve um contributo líquido de 1 pp num crescimento do PIB de 1,7%. Já o peso do investimento terá sido nulo em 2024, estimando-se que seja positivo em 2025-2026. Por sua vez, as exportações de bens e serviços registaram uma menor contribuição em 2024, após os valores elevados de 2023, que ainda tinham sido influenciados pela retoma pós-Covid dos serviços. Não obstante, prevê-se que recuperem gradualmente, em sintonia com a tendência esperada para a procura externa.

O rendimento disponível real registou um aumento historicamente elevado, de 2,7% em 2023 para 7,1% em 2024, o que se traduziu num aumento do consumo privado (de 2% para 3%) e da poupança (a taxa de poupança das famílias atingiu 11,5% em 2024, face a 8% em 2023). Esta evolução do rendimento disponível é justificada pelo maior contributo das transferências recebidas pelas famílias, em especial das pensões, pelos rendimentos de empresas e propriedade (que abrangem a remuneração do trabalho independente, receitas líquidas de juros, dividendos ou rendas) e pela diminuição dos impostos.

O investimento deverá recuperar dinamismo em 2025-2026, com a melhoria das condições financeiras e das perspetivas globais e o estímulo dos fundos europeus. Em 2024, o crescimento de 0,5% da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) decorre,

¹ Banco de Portugal, 13 de dezembro de 2024, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

² Jornal Eco, 31 de dezembro de 2024, disponível [aqui](#).

principalmente, da componente pública, com o investimento empresarial e das famílias em habitação a continuarem a ser penalizados pela restritividade das condições financeiras e pela baixa confiança. Prevê-se que o panorama melhore em 2025-2027, após a redução adicional das taxas de juro. O investimento público também deverá incrementar em 2025-2026, com a maior execução esperada dos fundos europeus.

As exportações crescem 3,9% em 2024 e devem crescer 3,2%, em média, em 2025-2027, em resultado da aceleração da procura externa, menor vigor do turismo e ganhos de quota progressivamente menores. Já as importações crescem nos próximos anos a um ritmo superior ao de 2023, devido ao aumento do conteúdo importado da procura global, inerente ao maior dinamismo das exportações de bens e da FBCF.

Até 2027, o saldo da balança de bens e serviços será de 2,2% do PIB, em média, com um défice de 9% do PIB nos bens e um excedente de 11,2% nos serviços. A elevada capacidade de financiamento da economia face ao exterior em 2024-2027 resulta do saldo entre a poupança e o investimento do setor privado, nomeadamente das famílias, tendo o saldo das administrações públicas um contributo ligeiramente negativo.

A inflação deverá diminuir de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024 e 2,1% em 2025. Esta evolução encontra-se relacionada com a moderação crescente dos custos salariais e a manutenção de pressões inflacionistas¹.

O rácio de *non-performing loans* bruto diminuiu, marginalmente, no primeiro semestre de 2024, situando-se nos 2,6% nesse período. As taxas de juro elevadas têm pressionado os custos de financiamento de empresas e famílias, afetando a qualidade da carteira de crédito do setor bancário. Todavia, o ambiente macroeconómico favorável permitiu manter os fluxos de novos incumprimentos em níveis relativamente contidos³.

A taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) diminuiu ao longo de 2024, situando-se nos 2,75%⁴. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América (EUA) terminou o ano com a taxa de juro nos 4,25%-4,50%, não devendo diminuir nos próximos tempos, por considerar que a inflação ainda se encontra num nível elevado e que o mercado de trabalho está robusto⁵.

³ Banco de Portugal, 26 de novembro de 2024, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).

⁴ Jornal Eco, 30 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

⁵ Jornal Observador, 29 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

O maior dinamismo da atividade económica, em Portugal, para os próximos dois anos, está relacionado com a melhoria das condições financeiras, a aceleração esperada da procura externa e a maior entrada de fundos da União Europeia. Contudo, o enquadramento externo encontra-se sujeito a riscos significativos em baixa, de cariz económico e geopolítico. Ainda assim, o mercado de trabalho mantém-se sólido, com o aumento do emprego e dos salários reais.

De facto, ao nível dos riscos externos, as tensões geopolíticas continuam a constituir um risco adverso significativo, sobretudo se os conflitos armados em curso se agravarem ou perturbarem os mercados globais de matérias-primas. Um maior protecionismo por parte das maiores economias mundiais, com a imposição de tarifas aduaneiras pelos EUA e de medidas de retaliação pelos países visados, poderá, igualmente, colocar em causa as previsões para a atividade mundial, diminuindo o crescimento do comércio internacional. Este cenário de maior protecionismo torna mais imprevisíveis as projeções para o setor exportador e prejudica a aceleração do investimento empresarial. Já nos riscos internos, destacam-se as potenciais dificuldades na execução dos fundos europeus, que poderão conduzir a um menor nível de investimento. Não obstante, mantém-se um risco em alta, associado a uma maior reação do consumo privado ao aumento do rendimento disponível.

A evolução recente da economia mundial tem sido marcada por diferenças consideráveis de crescimento entre regiões e setores. O dinamismo da economia americana e das economias emergentes (com exceção da China) contrasta com o enfraquecimento das grandes economias europeias e o abrandamento na indústria. A economia mundial permanece frágil, com riscos elevados de uma escalada dos conflitos geopolíticos ou do protecionismo. Perspetiva-se que o PIB mundial suba 3,1% em 2024, 3,2% em 2025 e ligeiramente menos nos anos seguintes, devido ao abrandamento gradual da atividade na China.

A eclosão de conflitos armados, como a invasão da Ucrânia pela Rússia e o confronto no Médio Oriente, acentuou as tensões internacionais. As disrupções nos fluxos comerciais, que resultaram da pandemia e dos conflitos armados, motivaram preocupações quanto à resiliência das cadeias de abastecimento globais e intensificaram o debate sobre a segurança económica. Em resposta, vários países implementaram medidas protecionistas, que visam substituir importações por produção



interna ou favorecer o comércio com países aliados ou que partilham valores similares (*friendshoring*). Muitas empresas têm, também, manifestado interesse em diminuir a sua dependência de fornecedores localizados em países com diferenças geopolíticas assinaláveis, por temerem a perda de acesso a recursos críticos para as suas atividades¹.

O novo Governo, que entrou em funções em 2024 lançou um pacote de 2 mil milhões de euros para responder à crise habitacional, destinado à construção de, aproximadamente, 33 mil habitações até 2030. A iniciativa em causa procura fornecer habitação digna para as famílias mais carenciadas, que enfrentam os desafios dos preços elevados das casas e rendas⁶. Além disso, foi aprovado um Decreto-Lei, que permite a construção de habitações em solos rústicos, com o intuito de incrementar a oferta de habitação acessível. Porém, esta medida levantou preocupações ligadas à especulação imobiliária e aos impactos ambientais⁷.

O Governo também tem implementado incentivos fiscais para jovens com menos de 35 anos, incluindo isenções e reduções no Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), com o objetivo de facilitar o acesso à habitação para a faixa etária abrangida pela medida⁸.

O indicador de sentimento económico (ISE) teve um aumento considerável, atingindo o valor mais elevado em dezembro de 2024. Nessa altura, o valor absoluto foi de 107, um aumento face ao ano anterior, que resulta da diminuição sofrida nas taxas de juro aplicadas pelo BCE. Já o indicador de confiança dos consumidores, apresentou fortes variações ao longo de 2024, tendo alcançado o seu pico em julho. Os meses seguintes foram irregulares, terminando com uma diminuição no mês de dezembro⁹.

⁶ Agência Reuters, 13 de setembro de 2024, disponível [aqui](#).

⁷ Jornal El País, 22 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

⁸ Jornal El País, 10 de outubro de 2024, disponível [aqui](#).

⁹ Banco de Portugal, Indicadores de Confiança, disponível [aqui](#).

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

Em 2024, estima-se que o volume de transações de investimento em imobiliário comercial se tenha situado nos 2.170 milhões de euros, um aumento homólogo considerável de 28% face ao ano anterior e que teve particular expressão no segundo semestre.

Verificou-se um maior interesse dos investidores no setor do retalho, que agregou metade do volume total investido, e de hotelaria, que representou perto de um quarto do total.

Os investidores estrangeiros aumentaram a sua quota face ao ano anterior, representando, em 2024, aproximadamente, 74% do volume total de investimento.

Quanto à ocupação, o setor de escritórios registou aumentos significativos nos volumes de absorção das duas principais cidades do país, com 120% na Grande Lisboa e 33% no Grande Porto. Relativamente às rendas de mercado, a reduzida disponibilidade entre os edifícios com melhor qualidade contribuiu para um novo aumento das rendas *prime*, que atingiram, pela primeira vez, os 21€/m²/mês no Porto (Boavista).

Ainda relativamente à ocupação, o setor do retalho manteve uma tendência ascendente, particularmente visível ao nível da oferta futura de *retail parks* e do número de novas aberturas, que registou um aumento de 15% face ao ano anterior. Nos centros comerciais, as rendas *prime* subiram cerca de 11% e nos *retail parks*, aproximadamente, 6%.

A atividade ocupacional do mercado de industrial e logística registou um aumento de 36% nos três primeiros trimestres de 2024 face ao mesmo período de 2023, ficando, nesse período, 19% acima do total anual de 2023. Tendo em conta este enquadramento de maior atividade de mercado, particularmente em projetos de elevada qualidade, registou-se um aumento generalizado dos valores *prime* de arrendamento. No Grande Porto, no Porto de Leixões – Aeroporto, os valores atingiram os 5,75€/m²/mês.

O setor de hotelaria manteve uma performance positiva em 2024, com um incremento transversal dos principais indicadores, apesar do abrandamento natural nas taxas de crescimento. Até outubro, o número de hóspedes e dormidas tiveram aumentos

homólogos de 3% e 4%, respetivamente, tendo os proveitos totais aumentado 10% face ao período homólogo do ano anterior.

No final de 2024, as *prime yields* mantiveram-se nos 5,00% nos escritórios e nos 5,75% na logística, enquanto que contraíram 25 pontos base no comércio de rua, para 4,50%, e nos centros comerciais, para 6,25%¹⁰.

Face a este cenário, a Carregosa SGOIC mantém uma abordagem cautelosa, mas otimista, com confiança na capacidade de reforçar a sua relevância no mercado imobiliário português.

Em dezembro de 2024, o valor sob gestão dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA Imobiliário) atingiu 16.385,8 milhões de euros, um crescimento de mais 13% face ao período homólogo. De acordo com a CMVM, os OIA Imobiliários fechados continuaram a aumentar a sua quota, que atingiu os 71% em 2024¹¹.

Perante esta evolução e a previsível manutenção de taxas de juro mais baixas em comparação com os anos anteriores, prevê-se que os OIA Imobiliários, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechado e as Sociedades de Investimento Coletivo, possam manter a sua importância relativa na captação de investimento, na medida em que se continua a assistir a uma procura crescente de soluções alternativas de investimento, tendo o imobiliário um elevado nível de resiliência.

Espera-se que 2025 seja um ano de recuperação contínua do investimento no setor do imobiliário comercial, com a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros e uma eventual redução de *yields*.

3. Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A.

3.1. Estratégia da SIC

O portefólio imobiliário da Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A. é composto por três propriedades. Duas de natureza comercial, destinadas ao setor do retalho

¹⁰ Cushman & Wakefield, 7 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

¹¹ CMVM, Indicadores mensais dos fundos de investimento imobiliário, dezembro de 2023 (disponível [aqui](#)) e 2024 (disponível [aqui](#)).

alimentar, enquanto a terceira é uma herdade com um perfil de usos bastante específicos.

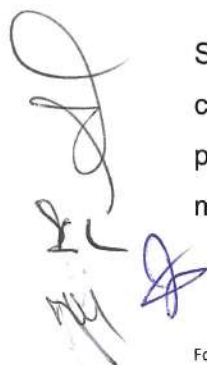
O primeiro património imobiliário é constituído por duas frações autónomas. Uma das frações destina-se a fins comerciais, na qual se encontra instalada uma loja de retalho alimentar “Continente Bom Dia” que opera sob um contrato de arrendamento de longa duração. Associada a este contrato encontra-se uma segunda fração autónoma, destinada a estacionamento, que nada mais é que um suporte à unidade comercial. Estas frações fazem parte de um imóvel com uma localização particularmente interessante, mais precisamente na Avenida Basílio Teles, na zona ribeirinha da cidade do Porto.

A segunda propriedade que também incorpora como elemento dominante uma unidade de retalho alimentar, consiste, numa loja autónoma, na qual opera um “Continente Modelo”. Este património é constituído, para além do hipermercado que de facto opera como âncora, por um conjunto de lojas satélite ligadas ao universo de negócios da Sonae, que se encontram integradas e se complementam no mesmo complexo. O imóvel conta ainda com um parque de estacionamento adjacente que ocupa o restante terreno. Situado em Barcelos, este património também está abrangido por um contrato de arrendamento de longo prazo, estável e sólido.

A terceira propriedade que faz parte do universo patrimonial da Fozmassimo SIC, é uma herdade, localizada no Alentejo com uma área de 1.034 hectares, que inclui tanto terrenos rústicos como diversos edifícios urbanos. Localizada no concelho de Moura, a herdade beneficia de uma posição privilegiada junto à albufeira da barragem do Alqueva, sendo atravessada por uma estrada nacional, o que lhe confere singulares condições de acessibilidade.

A herdade possui contratos de arrendamento agrícola que abrangem a exploração do olival, das pastagens e da área florestal, composta por um pinhal e pelo tradicional montado. Além disso, existe um contrato para a instalação de um parque solar.

Sobre este último aspeto, é importante observar que conforme se encontrava contratuamente definido no contrato de arrendamento do espaço destinado ao aludido parque, pese embora o facto de haver dilações não esperadas no licenciamento e na materialização da instalação dos painéis destinados à produção de energia, a entidade



inquilina, começou a pagar um novo valor de renda, facto de algum relevo, em termos da geração de rendimento.

Com último episódio relevante para a sociedade, terá de ser salientada a aquisição de 17.555 unidades de participação do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado “Imonor” pela Fozmassimo.

O Fundo Imonor é a entidade proprietária e promotora de um património imobiliário localizado na Póvoa de Varzim, no qual foi projetado e está em processo de licenciamento um complexo comercial, dentro do conceito “Retail Park”.

3.2. Evolução da Carteira e atividades da SIC

Durante o ano de 2024, apesar de não se ter registado nenhum contrato de arrendamento novo, houve, por força do contrato na Herdade Defesa S. Brás, um incremento acentuado da renda e consequentemente do rendimento gerado por este ativo.

O segundo facto apreciável foi a aquisição de unidades de participação do Fundo Imonor, no qual se deposita relevante expectativa considerando o projeto que possui para um património imobiliário localizado na Póvoa de Varzim.

A 31 de dezembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários da Fozmassimo era constituída por:

Imóvel	Área (m ²)	Valor de aquisição	Valor do imóvel
Alameda Basilio Teles BN	1775,75	1 588 887,44 €	2 937 002,50 €
Alameda Basilio Teles BO	1865,76	1 409 747,13 €	1 281 597,50 €
Paço Velho- Barcelos	6701	11 266 050,57 €	12 652 650,00 €
Herdade Defesa S. Brás R Art.º 5	10335642	6 770 655,52 €	10 859 810,50 €
Herdade Defesa S. Brás R Art.º 6	12000	8 079,37 €	12 064,50 €
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1599	497	16 146,45 €	24 375,00 €
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1621	800	16 819,22 €	26 876,50 €

Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1623	250	21 104,67 €	32 553,50 €
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1625	405	7 400,45 €	13 337,50 €
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1627	1415	30 274,59 €	47 574,50 €
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1629	48	706,56 €	1 186,00 €
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1631	1160	24 892,44 €	42 553,00 €
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 3528	282,4	23 546,90 €	37 069,00 €
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 4168	3587,24	583 742,09 €	909 035,00 €

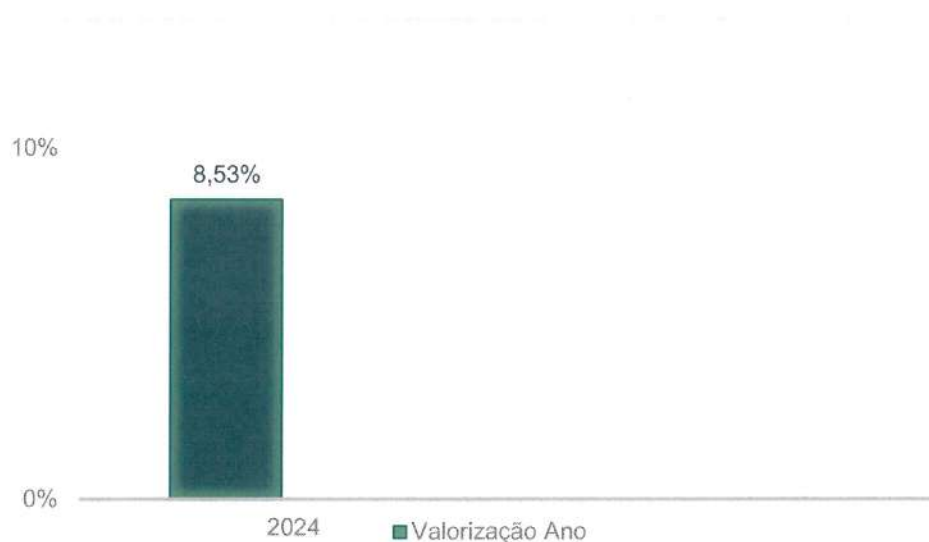
A 31 de dezembro de 2024 a Fozmassimo possuía 28.877.685,00€ investidos em ativos imobiliários, correspondendo a 82,61% do Ativo Líquido.

Balço (valores em Euros)	2023		2024	
	Montante	%	Montante	%
Ativo				
Ativo imobiliário	27.701.250,00	89,98%	28.877.685,00	82,61%
Carteira de Títulos	1.148.310,00	3,73%	3.702.292,42	10,59%
Depósitos à ordem e a prazo	1.617.698,31	5,25%	1.987.027,18	5,68%
Outros valores ativos	319.600,78	1,04%	388.279,59	1,11%
	30.786.859,09	100%	34.955.284,19	100%
Passivo				
Comissões e outros encargos a pagar	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Empréstimos contraídos	40.000,00	11,50%	1.250.000,00	63,32%
Outras contas credores	5.604,15	1,61%	44.061,00	2,23%
Outros valores passivos	302.318,00	86,89%	680.140,16	34,45%
	347.922,15	100%	1.974.201,16	100%
Valor Líquido Global da SIC	30.391.225,14		32.981.082,61	
N.º de Ações	3.400.000		3.400.000	
Valor da Ação	8,94		9,70	

Demonstração de Resultados (valores em Euros)	2023		2024	
	Montante	%	Montante	%
Proveitos				
Carteira de Imóveis				
Rendimentos de ativos	268.726,71	2,0%	1.678.756,66	37,7%
Ganhos em ativos imobiliários	10.453.606,36	76,1%	1.496.529,27	33,6%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros Rendimentos				
Outros	3.006.827,90	21,9%	1.273.252,21	28,6%
	13.729.160,97	100%	4.448.538,14	100%
Custos				
Carteira de Imóveis				

Menos valias de ativos	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	10.277,47	1,6%	265.975,23	14,3%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros custos				
Juros de empréstimos	42,09	0,0%	51.171,76	2,8%
Fornecimento e serviços externos	167.647,59	25,8%	62.597,90	3,4%
Comissão de gestão	39.096,50	6,0%	89.808,93	4,8%
Comissão de depósito	3.100,00	0,5%	26.216,14	1,4%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	25.447,96	1,4%
Impostos	23.296,55	3,6%	39.531,58	2,1%
Outros	406.951,03	62,6%	1.297.931,17	69,8%
	650.411,23	100%	1.858.680,67	100%
Resultado Líquido do Período	13.078.749,74		2.589.857,47	

3.3. Performance da SIC



O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2024, era de 34.958.044,73€. Os Proveitos e Ganhos Correntes gerados, ao longo do ano de 2024, foram de 3.216.839,61€, dos quais 1.678.756,66€ respeitam a Rendimentos de Ativos Imobiliários. Relativamente aos Custos e Perdas Correntes, estes totalizaram 572.949,27€ em 2024, sendo que o montante mais significativo, 265.975,23€, respeita a Perdas em Ativos Imobiliários.

O resultado líquido foi de 2.589.857,47€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de 8,53%.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	89.808,93	0,27%
Comissão de depósito	26.216,14	0,08%
Taxa de supervisão	9.796,33	0,03%
Auditoria	3.444,00	0,01%
Avaliações ativos imobiliários	4.513,50	0,01%
Imposto selo	21.596,54	0,07%
Seguros	10.018,34	0,03%
Consultores jurídicos	13.284,00	0,04%
	178.677,78	0,54%

(1) Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2024

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custos com auditoria e outros custos correntes de um OIC, estabeleceu-se nos 178.677,78€ no final do ano de 2024, o equivalente a 0,54% do VLGF.

EVOLUÇÃO DA COTAÇÃO



A cotação da Fozmassimo, a 31 de dezembro de 2024, era de 9,7003€.

3.4. Distribuição de Rendimentos

A SIC capitalizará, por regra, a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com caráter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.



Não obstante o disposto na alínea anterior, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SIC, a Entidade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, que deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

Nos termos do ponto 8. do Capítulo II do Regulamento de Gestão da Fozmassimo, a Carregosa SGOIC, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor 2.589.857,47€ (dois milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e sete euros e quarenta e sete cêntimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados – 2.589.857,47€.

3.5. Gestão do Risco

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Sociedade Gestora tem desenvolvido um sistema de gestão de riscos sustentado em procedimentos de identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e monitorização de riscos, os quais estão alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente definidos, com vista a certificar que os objetivos da SIC são atingidos e que são adotadas as ações necessárias para responder, de forma adequada, aos riscos previamente reconhecidos.

A função de gestão de risco é responsável pela identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e controlo de todos os riscos materialmente relevantes a que a SIC se encontra sujeita, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação aplicável. Pretende-se, com isto, que a SIC atue dentro dos seus limites, sem que incorra em perdas que afetem a sua situação financeira. Desta forma, a política de gestão de riscos pretende manter uma relação equilibrada entre: i. O nível de capital adequado (princípio da solvabilidade); ii. A remuneração dos riscos assumidos (princípio da rentabilidade); iii. A conservação de uma estrutura de financiamento estável e ajustada à própria SIC.

O portefólio que integra o OIC está especialmente sujeito ao risco de liquidez, ao risco de mercado imobiliário, ao risco de crédito e ao risco de taxa de juro.



A 31 de dezembro de 2024, os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:

Posição de liquidez		% VLG
Depósitos bancários	1.987.027,18	6,02%
Millennium BCP	1.240.186,53	3,76%
Bankinter	74.700,87	0,23%
Banco L.J. Carregosa	672.304,37	2,04%
Controlo dos limites de investimento		% Ativo Líquido
Estrutura dos imóveis em carteira		
Prédio Rústico - Herdade da Defesa de S. Brás (R Art.º 5)	10.859.810,50	31,07%
Prédio Rústico - Herdade da Defesa de S. Brás (R Art.º 6)	12.064,50	0,03%
Prédio Urbano - Paço Velho	12.652.650,00	36,20%
Prédio Urbano - Alameda Basílio Teles n 102, 106, 108, 112, 134	2.937.002,50	8,40%
Prédio Urbano - Alameda Basílio Teles n 102, 106, 108, 112, 134 – BO	1.281.597,50	3,67%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás (U 1599)	24.375,00	0,07%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás (U 1621)	26.876,50	0,08%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás (U 1623)	32.553,50	0,09%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás (U 1625)	13.337,50	0,04%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás (U 1627)	47.574,50	0,14%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás (U 1629)	1.186,00	0,00%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás (U 1631)	42.553,00	0,12%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás (U 3528)	37.069,00	0,11%
Prédio Urbano - Herdade da Defesa de S. Brás (U 4168)	909.035,00	2,60%
Total	28.877.685,00	82,61%

Ao nível da gestão da liquidez, encontra-se implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar riscos desta natureza. Assim:



- Previamente à aquisição de qualquer imóvel, é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez da SIC;

- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos da SIC e as necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

Adicionalmente e por forma a acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira da SIC, é monitorizada a reserva de liquidez da SIC, pré-definida pela Carregosa SGOIC. No que se refere aos financiamentos, a SIC poderá contrair dívida, nos termos da lei aplicável, por forma a prosseguir os seus objetivos e até ao limite de 90% do valor do seu ativo, podendo contrair empréstimos e optar por financiamento de curto, médio ou longo-prazo.

Ao nível do controlo do Risco de Mercado, são efetuadas as seguintes análises:

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis.

O risco de mercado imobiliário foi analisado, através da evolução da variação de preços dos ativos e do mercado de arrendamento.

A Carregosa SGOIC, reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão da SIC, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rendibilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

Ao nível da gestão do Risco de Crédito, estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes à SIC.

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários da SIC, caso existam, são monitorizadas, periodicamente, as rendas em dívida, a sua expressão face às rendas emitidas e ao peso no fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e situação dos contratos que lhes deram origem.



O Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, estabeleceu Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Não obstante, a Carregosa SGOIC considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Carregosa SGOIC sempre incorporou nas decisões de investimento da SIC critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao setor imobiliário.

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

No final do exercício de 2024, a Fozmassimo possuía dois tipos de ativos.

Um primeiro grupo, que corresponde a patrimónios com perfil de rendimento, os quais possuem contratos de arrendamento sólidos e robustos.

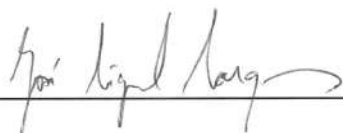
O segundo decorre do investimento no Fundo Imonor, sendo a expectativa que no exercício de 2025 possa ocorrer o licenciamento do projeto do complexo comercial a realizar na Póvoa de Varzim.

Sendo o propósito da sociedade a realização de investimentos numa ótica de garantia de retorno de um bom rendimento, a Carregosa SGOIC continuará a promover o estudo

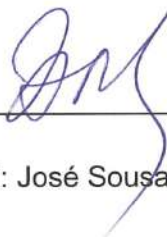
de oportunidades de investimento, numa linha de constituição de um portfólio com níveis de risco contidos e interessante rendimento, conforme constitui desígnio estratégico dos Acionistas.

Porto, 26 de fevereiro de 2025

O Conselho de Administração



Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes



Demonstrações Financeiras



4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024

Códigos das contas		Notas	Ativo	2024				2023		Códigos das contas	Notas	Passivo	(Valores expressos em euros)		
				Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD	Ativo líquido	Ativo líquido	2024				2023		
31 32	1+3	Ativos imobiliários	Terrenos	6 778 734,89	4 093 140,11		10 871 875,00	11 033 085,00	61	Capital do fundo	2	Unidades de participação	17 000 000,00	17 000 000,00	
			Construções	14 989 318,51	3 144 641,12	128 149,63	18 005 810,00	16 668 165,00	62				Variações patrimoniais		
			Total de imóveis	21 768 053,40	7 237 781,23	128 149,63	28 877 685,00	27 701 250,00	64				Resultados transitados	13 391 225,14	1 530 650,74
22	3+4+5	Carteira de Títulos							65	2	Resultados distribuídos	2 589 857,47	-1 218 175,34		
			Unidades de participação	3 622 282,40	80 010,02	0,00	3 702 292,42	1 148 310,00	DR			Resultado líquido do período	32 981 082,61	30 391 225,14	
			Total Carteira de Títulos	3 622 282,40	80 010,02	0,00	3 702 292,42	1 148 310,00							
412 419	3+8 3	Contas de terceiros								11	Provisões para riscos e encargos				
			Devedores por rendas vencidas	350 000,00	0,00	0,00	350 000,00	7 836,06	47			Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	0,00	
			Outros devedores	2 760,42	0,00	0,00	2 760,42	311 655,13	48			Provisões acumuladas	0,00	0,00	
12 13	3+7	Disponibilidades									Contas de terceiros		0,00		
			Depósitos à ordem	167 027,18	0,00	0,00	167 027,18	1 617 698,31	423	Comissões e outros encargos a pagar		46 821,84	53 315,95		
			Depósitos a prazo	1 820 000,00	0,00	0,00	1 820 000,00	0,00	424+429	Outros contas de credores		1 250 000,00	40 000,00		
51 52 58	3	Acréscimos e diferimentos	Total das disponibilidades	1 987 027,18	0,00	0,00	1 987 027,18	1 617 698,31	43	3	Empréstimos contralidos				
												Total de terceiros	1 296 821,84	93 315,95	
												Contas de regularização			
							164,59	0,00		3	Acréscimos de custos	84 971,21	35 378,06		
							0,00	0,00	109,59			Receitas com proveito diferido	595 168,95	264 337,25	
							38 115,00	0,00	56			Outros acréscimos e diferimentos	2 602,69	302 318,00	
							38 279,59	109,59		3	Total das regularizações passivas	680 140,16			
		Total do ativo	24 146 120,59	7 237 781,23	128 149,63	34 958 044,61	30 786 859,09			Total do passivo e situação líquida		34 958 044,61	30 786 859,09		
			Total do número de unidades de participação				3 400 000,00	3 400 000,00							
			Valor unitário da unidade de participação (Eur)				9,7003	9,7003							

As Notas Anexas fazem parte integrante do Balanço em 31 de Dezembro de 2024.

Conselho de Administração: *Doni Liquid Hong*

David Duvillard
Programme Directeur
Canada, S.A.

4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024

Códigos das contas	Notas	Gastos	2024	2023	Códigos das contas	Notas	Proveitos e Ganhos	2024	2023
(Valores expressos em euros)									
711+...+718		Custos e perdas correntes	51 171,76	42,09	811+814+818		Juros e proveitos equiparados	16 105,84	13 214,21
		Juros e custos equiparados					Outros de operações correntes		
724+...+728		Comissões	128 224,84	42 853,98	832		Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	110 662,77	10 453 606,36
732		Outras de operações correntes	217 753,73	10 277,47	833		De Carteira de títulos e participações	1 385 866,50	0,00
733		Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	48 221,50		851		Em ativos imobiliários	25 447,84	0,00
		Na carteira de títulos e Participações					Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		
7411+7421	15	Impostos	39 425,58	22 854,75			Rendimentos de ativos imobiliários	1 678 756,66	268 726,71
7412+7422		Impostos sobre o rendimento	106,00	441,80	86		Rendimentos de ativos imobiliários		
718+7428		Outros impostos	25 447,96	0,00	87		Outros proveitos e ganhos correntes	0,00	1 597 494,28
751		Provisões do exercício	62 597,90	167 647,59			Outros proveitos e ganhos correntes		
752+758		Ajustamentos de dívidas a receber	260,05	0,00			Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	3 216 839,61	12 333 041,56
76		Provisões para encargos							
77		Fornecimento de serviços externos							
		Outras perdas eventuais							
		Total dos custos e perdas correntes (A)	573 209,32	244 117,68					
782		Custos e perdas eventuais	750,57		882		Proveitos e ganhos eventuais	18 495,69	3 191,75
783		Perdas extraordinárias	0,00	360,58	883		Ganhos extraordinários	0,00	330,29
784+...+788		Perdas de exercícios anteriores	114 329,90	405 932,97	888		Ganhos de exercícios anteriores	42 811,96	1 392 597,37
		Outras perdas eventuais					Outros ganhos eventuais		
		Total dos custos e perdas eventuais (C)	115 080,47	406 293,55			Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	61 307,65	1 396 119,41
		Resultado líquido do período	2 589 857,47	13 078 749,74					
		Total	3 278 147,26	13 729 160,97			Total	3 278 147,26	13 729 160,97
8X2-7X2-7X3		Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	0	D-C		Resultados eventuais	-53 772,82	989 825,86
8X3+86-7X3-76		Resultado de ativos imobiliários	1 509 067,80	10 544 408,01	B+D-A-C+742		Resultados antes de impostos sem o rendimento	2 589 857,47	13 078 749,74
8X9-7X9		Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C		Resultados líquidos do período	2 589 857,47	13 078 749,74
B-A+742		Resultados correntes	2 643 630,29	12 088 923,88					

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração dos Resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2024.

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:




4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

Discriminação dos fluxos	2024		2023	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação				
Pagamentos				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	0,00		-3 538 150,49	
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo	0,00		0,00	
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		0,00		-3 538 150,49
Operações ativos Imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de imóveis	0,00		3 774 000,00	
Venda de participações em sociedades imobiliárias	0,00		2 850 000,00	
Rendimento de ativos imobiliários	1 915 556,19		3 378 808,01	
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias	0,00		1 037 115,92	
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis				
Outros recebimentos de valores imobiliários				
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-84 994,74		-233 452,66	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis	0,00		0,00	
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00		0,00	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		1 830 561,45		10 806 471,27
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Pagamentos				
Compra de títulos	-2 499 863,60		0,00	
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		-2 499 863,60		0,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários	16 105,84		8 281,25	
Juros de certificados de depósito				
Reembolso de impostos e taxas	2 760,42			
Outros recebimentos correntes	50 895,68		1 009 742,08	
Financiamento	1 250 000,00		365 000,00	
Pagamentos				
Comissão de gestão	-95 806,54		-295,12	
Comissão de depósito	-25 431,11		0,00	
Impostos e taxas	-118 248,13		-548 266,16	
Financiamento	-40 000,00		-2 075 000,00	
Juros de financiamento	0,00		-9 951,14	
Outros pagamentos correntes	-1 645,14		-4 612 071,77	
Fluxo das operações de gestão corrente		1 038 631,02		-5 862 560,86
Operações eventuais				
Recebimentos				
Pagamentos				
Perdas extraordinárias				
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		369 328,87		1 405 759,92
Disponibilidades no início do período		1 617 698,31		211 938,39
Disponibilidades no fim do período		1 987 027,18		1 617 698,31

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de Dezembro de 2024.

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:

Anexo às Demonstrações Financeiras



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

A “Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A.”, doravante denominada de Fozmassimo ou SIC, é um organismo de investimento alternativo imobiliário sob a forma societária, heterogerido, de capital fixo e subscrição particular. Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIC, a “Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A.” foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 10/11/2023 e tem a duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos e máximo de 10 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A. é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 30 de novembro de 2023.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

Continuidade: a SIC opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação.

Consistência: a SIC 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.

Materialidade: as demonstrações financeiras da SIC evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.

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.

Especialização: os elementos patrimoniais da SIC 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.

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.

a) Especialização do exercício

Os rendimentos e gastos são registados de acordo com o princípio da especialização de exercícios, pelo qual estes são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. Os rendimentos e gastos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são registadas nas rubricas “Acréscimos de proveitos” e “Despesas com custo diferido” no ativo e “Acréscimos de custos” e “Receitas com proveito diferido” no passivo.

b) Despesas com ativos imobiliários

As despesas incorridas com imóveis relativas a gastos com conservação, reparação, limpeza e outros serviços prestados por terceiros, incluindo os encargos com as avaliações dos imóveis, são registadas em “Fornecimentos e serviços externos”.

c) Comissões de gestão e de depósito

A SIC suporta encargos com comissões de gestão e de depósito a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário.



A comissão de gestão é calculada mensalmente sobre o Valor do Ativo Total Mensal da SIC (valor global dos ativos totais da SIC) e apurada por referência ao último dia de cada mês, de acordo com a seguinte tabela em baixo indicada e é liquidada mensalmente pela Entidade Gestora até ao dia 10 do mês seguinte aquele a que respeita.

Valor do Ativo Total Mensal	Base de Afetação	Comissão de gestão (Taxa Anual Nominal)	Valor Mínimo Mensal
[0€; 5.000.000€]	Valor Total do Saldo	0,50%	2.000€
] 5.000.000€; 10.000.000€]	> 5.000.000€	0,40%	-
] 10.000.000€; 15.000.000€]	> 10.000.000€	0,35%	-
] 15.000.000€; 20.000.000€]	> 15.000.000€	0,30%	-
] 20.000.000€; 30.000.000€]	> 20.000.000€	0,25%	-
] 30.000.000€; 37.500.000€]	> 30.000.000€	0,20%	-
] 37.500.000€; 45.000.000€]	> 37.500.000€	0,15%	-
] 45.000.000€; + ∞ [> 45.000.000€	0,10%	-

Entre junho de 2024 e junho de 2025, a comissão fixa mensal referida no parágrafo anterior terá como valor máximo o montante de 6.500€.

O Depositário cobrará uma comissão de depósito anual de 0,075 sobre o Valor do Ativo Total Mensal da SIC (valor global dos ativos totais da SIC), reportado ao próprio mês.

A Comissão de Depósito anual nominal será calculada mensalmente, no último dia de cada mês do ano a que respeita.

A Comissão de Depósito será paga até ao décimo dia útil do mês seguinte ao termo do respetivo mês, com um valor mínimo de 3.000,00€ no 1.º ano de vigência do contrato e de 6.000,00€ nos anos seguintes.

d) Taxa de supervisão da CMVM

A taxa de supervisão devida à Comissão de Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo da SIC. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa ao valor global do Fundo no final de cada mês, sendo registado na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados. No período em análise esta taxa ascendia



a 0,026‰. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 euros ou superior a 20.000 euros, a taxa mensal devida corresponderá a um desses limites.

e) Imposto sobre o rendimento

No que diz respeito ao regime fiscal, as sociedades de investimento coletivo encontram-se sujeitas ao regime previsto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

À SIC aplica-se o regime fiscal geral dos fundos de investimento imobiliário fechado de subscrição pública. Este regime fiscal entrou em vigor a 1 de julho de 2015 e apresenta as seguintes características:

O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respetivas normas contabilísticas, estando, no entanto, isentos de rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e devendo desconsiderar os gastos relativos a esses rendimentos, previstos no artigo 23.º-A, do Código do IRC, e comissão de gestão;

Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis pelo período definido para cada exercício;

Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;

A SIC está sujeita às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;

Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pela SIC.

f) Outros impostos

A partir da data de constituição da Entidade, incide imposto do selo sobre o seu valor líquido global apurado à taxa de 0,0125%, conforme a Verba 29.1 “Outros organismos de investimento coletivo” da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS), a ser liquidado trimestralmente no final do mês seguinte ao trimestre.

As comissões de gestão e de depósito estão sujeitas a imposto do selo à taxa de 4%, conforme a Verba 17.3.4 da TGIS.





Os bens adquiridos pela entidade encontram-se sujeitos ao pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), assim como ao Adicional ao IMI, às taxas em vigor.

5.3. Notas ao Anexo

Nota 1

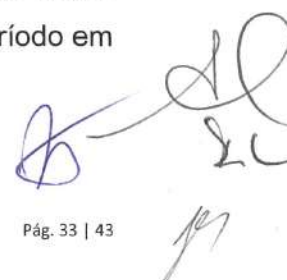
Do reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais, resultam os seguintes valores:

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Alameda Basílio Teles BN	2.937.002,50	2.937.002,50	0,00
Alameda Basílio Teles BO	1.281.597,50	1.281.597,50	0,00
Paço Velho- Barcelos	12.652.650,00	12.652.650,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás R Art.º 5	10.859.810,50	10.859.810,50	0,00
Herdade Defesa S. Brás R Art.º 6	12.064,50	12.064,50	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1599	24.375,00	24.375,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1621	26.876,50	26.876,50	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1623	32.553,50	32.553,50	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1625	13.337,50	13.337,50	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1627	47.574,50	47.574,50	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1629	1.186,00	1.186,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 1631	42.553,00	42.553,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 3528	37.069,00	37.069,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art.º 4168	909.035,00	909.035,00	0,00
Total	28.877.685,00 €	28.877.685,00 €	0,00 €

Durante o ano de 2024 tivemos um rendimento com rendas no valor de 1.678.756,66€ enquanto que no ano 2023 foi de 268.726,71€

Nota 2

Quanto ao número de ações emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global da SIC e da ação no início e no fim do período em referência, temos os seguintes valores:



Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	17 000 000,00						17 000 000,00
Dif. subsc./resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Result. distribuído	-1 218 175,35			1 218 175,35			0,00
Result. acumulado	1 530 650,74			11 860 574,40			13 391 225,14
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	13 078 749,74				13 078 749,74	2 589 857,47	2 589 857,47
Somas	30 391 225,13	0,00	0,00	13 078 749,75	13 078 749,74	2 589 857,47	32 981 082,61
N.º de ações	3 400 000,00						3 400 000,00
Valor por ação	8,9386						9,7003

A SIC não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- Resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- Ações com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

Antes da transformação em SIC em 2023, foram realizadas distribuições de reservas acumuladas, bem como a distribuição antecipada de resultados no montante de 1.218.175,35€.

Nota 3

No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à “A-Composição discriminada da carteira de ativos” apresentamos apenas as rubricas com relevância para esta SIC, ou seja, a “1 – Imóveis situados na UE”, a “7 – Liquidez”, a “8 – Empréstimos” e a “9 – Outros valores a regularizar”. Quando aplicável a área inserida é a de construção.





1. Imóveis situados na UE	Área (m²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1 Terrenos	10 347 642		11 543 300,00		10 200 450,00	10 871 875,00
1.1.2 Não urbanizados	10 347 642		11 543 300,00		10 200 450,00	10 871 875,00
1.1.2.1. Arrendados	10 347 642		11 543 300,00		10 200 450,00	10 871 875,00
Herdade Defesa S. Brás R Art 5	10 335 642	31/10/2024	11 531 000,00	31/10/2024	10 188 621,00	10 859 810,50
Herdade Defesa S. Brás R Art 6	12 000	31/10/2024	12 300,00	31/10/2024	11 829,00	12 064,50
1.4 Construções acabadas	18 787		16 966 900,00		19 044 720,00	18 005 810,00
1.4.1 Arrendadas	10 343		15 854 000,00		17 888 500,00	16 871 250,00
Comércio	10 343		15 854 000,00		17 888 500,00	16 871 250,00
Alameda Basílio Teles BN	1 776	31/10/2024	2 988 000,00	31/10/2024	2 886 005,00	2 937 002,50
Alameda Basílio Teles BO	1 866	31/10/2024	1 252 000,00	31/10/2024	1 311 195,00	1 281 597,50
Paço Velho- Barcelos	6 701	31/10/2024	11 614 000,00	31/10/2024	13 691 300,00	12 652 650,00
1.4.2 Não arrendadas	8 444		1 112 900,00		1 156 220,00	1 134 560,00
Habitação	5 069		1 002 600,00		1 032 512,00	1 017 556,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1599	497	31/10/2024	23 900,00	31/10/2024	24 850,00	24 375,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1623	250	31/10/2024	31 100,00	31/10/2024	34 007,00	32 553,50
Herdade Defesa S. Brás U Art 1625	405	31/10/2024	12 500,00	31/10/2024	14 175,00	13 337,50
Herdade Defesa S. Brás U Art 1629	48	31/10/2024	1 200,00	31/10/2024	1 172,00	1 186,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 3528	282	31/10/2024	35 100,00	31/10/2024	39 038,00	37 069,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 4168	3 587	31/10/2024	898 800,00	31/10/2024	919 270,00	909 035,00
Industrial	3 375		110 300,00		123 708,00	117 004,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1621	800	31/10/2024	25 400,00	31/10/2024	28 353,00	26 876,50
Herdade Defesa S. Brás U Art 1627	1 415	31/10/2024	45 000,00	31/10/2024	50 149,00	47 574,50
Herdade Defesa S. Brás U Art 1631	1 160	31/10/2024	39 900,00	31/10/2024	45 206,00	42 553,00
Total	10 366 429		28 510 200,00		29 245 170,00	28 877 685,00

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez					1 987 027,18
7.1 À vista					167 027,18
7.1.2 DOs					167 027,18
DO Bankinter					74 700,87
DO BCP					90 068,47
DO Carregosa					2 257,84
7.1.3 Fundos de tesouraria					0,00
7.2 A prazo					1 820 000,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso					1 820 000,00
7.2.2 CDs					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
8. Empréstimos					0,00
8.1 Empréstimos obtidos					0,00
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
9. Outros valores a regularizar					
9.1 Valores ativos					388 279,71
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					
9.1.4. Renda em dívida					350 000,12
9.1.5. Outros					38 279,59
9.2. Valores passivos					1 974 201,70
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					0,00
9.2.5. Rendas adiantadas					595 168,95
9.2.6. Outros					1 379 032,75
Total					401 105,19
Valor Líquido Global da SIC					32 981 082,61



No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à “D – Informação relativa às unidades de participação” temos:

	Total	Categoria única
Em circulação	3.400.000,00	3.400.000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

Nota 4 e 5

A SIC possui títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2024 referente à participação de 100% na Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A. e a uma participação no Imonor – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Largexterior	1.148.310,00		9.988,00	1.138.322,00
Imonor	2.499.863,60	64.096,82		2.563.960,42
Total	3.648.173,60	64.096,82	9.988,00	3.702.282,42

Nota 6

- 1) O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 2) O valor da ação da Fozmassimo é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da Fozmassimo pelo número de ações em circulação.
- 3) Os momentos relevantes para efeitos de valorização dos ativos que integram a Fozmassimo, são os seguintes:
 - i) Para efeitos de divulgação, o valor das ações será determinado mensalmente com referência ao último dia de cada mês, sendo na sequência divulgado no sistema de informação da CMVM;



- ii) Para efeitos internos, o valor das ações é calculado no final de cada dia útil.
- 4) A avaliação dos imóveis será realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes nas seguintes situações:
- i) Com uma periodicidade mínima de 12 meses;
 - ii) 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;
 - iii) Sempre que ocorram, na perceção da Entidade Gestora, circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis;
 - iv) 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;
 - v) Previamente às operações de fusão e cisão a que a Fozmassimo possa eventualmente ser sujeita, caso a última avaliação dos imóveis que integrem o seu património tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
 - vi) Previamente à liquidação em espécie da Fozmassimo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
- 5) Os projetos de construção da Fozmassimo são avaliados:
- i) Previamente ao início do projeto;
 - ii) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - iii) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.
- 6) Além da avaliação obrigatória nos termos suprarreferidos, os projetos de construção devem ser (re)avaliados de acordo com um critério material relativo à evolução do

Projeto, sempre que se tenha verificado, face à última medição relevante, uma alteração significativa do valor do imóvel.

- 7) A Entidade Gestora promoverá uma reavaliação extraordinária do projeto de construção sempre que ocorram outras circunstâncias que, do ponto de vista dos interesses em presença e à luz de um princípio de atualidade da informação prestada aos Acionistas, reclamem uma reavaliação imediata, de modo a refletir na sua carteira o valor verdadeiro e atual do Projeto.
- 8) Para efeitos de avaliação dos projetos de construção, considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% (vinte por cento) relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.
- 9) O conceito de “custo inicial estimado” do Projeto cobre apenas os custos atinentes aos orçamentos específicos de cada empreitada de construção, tal como apresentados pelos construtores e/ou empreiteiros e previstos nos contratos de empreitada celebrados com a Fozmassimo.
- 10) O custo estimado do Projeto é o custo inicial estimado, sendo irrelevantes as alterações introduzidas a esse valor durante da execução do Projeto para efeitos de cálculo da percentagem de 20% prevista nos pontos anteriores.
- 11) A periodicidade de realização dos autos de medição deve ser adequada ao cumprimento do requisito definido nos pontos anteriores.
- 12) 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.
- 13) Os projetos de construção podem ser desenvolvidos em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no setor imobiliário, cuja relação será regida por contrato escrito, o qual acautelar os melhores interesses da Fozmassimo e dos respetivos Acionistas.
- 14) A Entidade Gestora da Fozmassimo exerce um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e a Fozmassimo não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução da obra;

- 15) Os imóveis acabados são valorizados na média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, ressalvado o disposto nas seguintes alíneas.
- 16) Caso os valores atribuídos pelos peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa será novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Neste caso, 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.
- 17) Em derrogação do disposto na alínea supra, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da Fozmassimo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto nas alíneas anteriores.
- 18) Os imóveis adquiridos pela Fozmassimo em regime de compropriedade, respeitadas as restrições legalmente previstas para o referido regime, são inscritos no seu ativo na proporção da parte adquirida por este, respeitando a regra constante da alínea anterior.
- 19) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da Fozmassimo, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da Fozmassimo. A contribuição dos imóveis adquiridos em regime de permuta, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na Lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- 20) Os imóveis prometidos vender pela Fozmassimo são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
- i) O OIC:
- Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
 - Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;





- Transfira a posse para o promitente adquirente;
 - ii) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
 - iii) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- 21) As participações sociais em sociedades imobiliárias e em sociedades de investimento coletivo e as unidades de participação em fundos de investimento imobiliário serão avaliadas de acordo com os critérios fixados na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM, sendo as participações negociadas em mercado regulamentado avaliadas ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. As participações em organismos de investimento alternativo imobiliário, unidades de participação ou ações não negociadas em mercado regulamentado serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, nos termos previstos na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM.

Nota 7

A liquidez da SIC, em 31 de dezembro de 2024, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	1.617.698,31	13.023.245,00	14.473.916,13	167.027,18
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	5.410.000,00	3.590.000,00	1.820.000,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	1.617.698,31	18.433.245,00	18.063.916,13	1.987.027,18

SL
R
AL
JS
b

Nota 8

A SIC a 31 de dezembro de 2024 apresenta relativamente às rubricas de devedores os seguintes registos:

Contas/entidades	2024		2023	
	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores
Goodasset, SA	350 000,00		0,00	
Continente			7 836,06	
Direitos RPB				111 297,59
João Carlos Serrano				1 009,12
Total	350 000,00	0,00	7 836,06	112 306,71

Durante o ano de 2024 foram vendidos os direitos RPB.

Nota 10

A SIC a 31 de dezembro de 2024 não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas.

Nota 11

A SIC não constituiu provisões durante o ano de 2024.

Nota 12

A SIC não procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados na SIC.

Nota 13

A SIC a 31 de dezembro de 2024 não tem responsabilidades com e de terceiros.

Nota 14

No exercício económico de 2024 as remunerações auferidas pelos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e restantes colaboradores da entidade

[Handwritten signature]

responsável pela gestão da SIC, e, suportadas por essa, encontram-se espelhadas no quadro que se segue:

Grupo	N.º de beneficiários	Remuneração fixa (1)	Remuneração variável (2)	Valor total (3) = (1) + (2)
Conselho de Administração	4	216.300,00	0,00	216.300,00
Conselho Fiscal	3	14.400,00	0,00	14.400,00
Responsáveis pela gestão de riscos e pelas funções de controlo	2	56.050,00	0,00	56.050,00
Restantes Colaboradores	5	87.550,00	0,00	87.550,00
Total	14	374.300,00	0,00	374.300,00

Nota 15

Imposto do Exercício	2024	2023
Imposto sobre o rendimento	0,00	0,00
Imposto sobre as mais valias prediais	0,00	0,00
Impostos Indiretos		
Imposto de selo	21 596,54	3 274,33
Imposto municipal sobre imóveis	16 651,15	19 580,42
Adicional imposto municipal sobre imóveis	1 177,89	
Outros impostos		
Taxas	106,00	441,80
Total	39 531,58	23 296,55

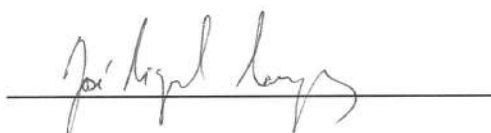
Porto, 26 de fevereiro de 2025

A Contabilista Certificada

[Handwritten signature]

Patrícia Isabel Feijó


O Conselho de Administração



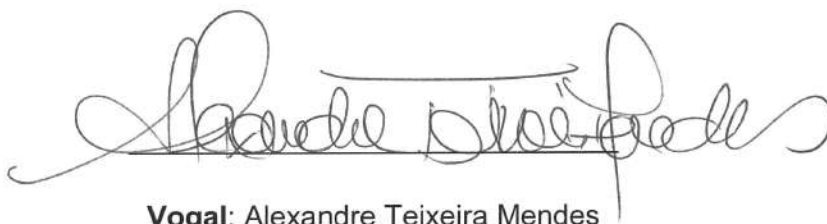
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes