



SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Relatório e Contas 2024



**Sociedade Gestora
de Organismos de Investimento
Coletivo, S.A.**

ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO	3
2. SUMÁRIO EXECUTIVO	4
3. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E DE MERCADO	5
3.1. Global	5
3.2. Portugal	11
3.3. Mercado de Investimento Imobiliário	14
3.4. Fundos de Investimento Imobiliário	25
4. ATIVIDADE DA SIC EM 2024	27
4.1. Estratégia da SIC em 2024	27
4.2. Evolução da Composição da Carteira	27
4.3. Evolução do Capital da SIC	29
4.4. Evolução dos Resultados	30
4.5. Gestão Imobiliária e Comercial	31
4.6. Renegociação de contratos de Empréstimos	32
4.7. Operação Picoas	33
5. GESTÃO DO RISCO	33
6. LIMITES PREVISTOS NO REGULAMENTO DE GESTÃO	34
7. POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE	35
8. EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS	36
9. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	37
10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO	38

RELATÓRIO DE GESTÃO

EM 31 de DEZEMBRO DE 2024

1. APRESENTAÇÃO

A Almost Future, SIC Imobiliária Fechada, S.A., adiante designada por Almost Future ou SIC, é uma Sociedade de Investimento Coletivo de capital fixo heterogerida que se constitui como Organismo de Investimento Alternativo (OIA) Imobiliário de subscrição particular, gerida pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora, e tem como Entidade Depositária o Banco L. J. Carregosa, S.A..

A constituição como OIA Imobiliário resultou de um processo de conversão de uma Sociedade Anónima previamente existente denominada Almost Future, S.A..

A conversão em Sociedade de Investimento Coletivo (SIC) foi autorizada pela do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 29 de dezembro de 2021, tendo iniciado a sua atividade em 31 de dezembro de 2021, com a denominação de Almost Future, SICAFI, S.A..

A Almost Future foi constituída por um período inicial de 10 anos, podendo ser prorrogada por períodos adicionais de cinco anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. A Almost Future constituiu-se com o capital social inicial de 250.000 euros, representado por 50.000 ações.

O Auditor da SIC é a sociedade BDO & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca.

A Almost Future é administrada por conta e no interesse exclusivo dos Acionistas, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras.

A política de investimento da Almost Future é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização crescente do capital, através do investimento e gestão de um conjunto diversificado de imóveis, nos termos previstos no Regulamento de Gestão.

A Almost Future rege-se pelo novo Regime de Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, o qual veio substituir o anterior regime jurídico aplicável, dito Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), e pela regulamentação emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Em cumprimento do disposto nos artigos 92.º e 93.º do RGA, apresenta-se o Relatório e Contas relativos à atividade da Almost Future do período a que se reporta, de forma a permitir aos seus Acionistas, à Entidade Supervisora, ao Auditor e a todos quantos se interessem pela informação formar um juízo fundamentado sobre a SIC, seus resultados e perspetivas futuras.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

No final de 2024, a Almost Future detinha um ativo imobiliário (construções e terrenos) de 25.109.950 euros e um ativo total de 26.154.226 euros, apresentando ligeiras reduções de 1,94% e de 1,05%, respetivamente, face ao exercício anterior.

A liquidez da Almost Future, no final de 2024, ascendeu a 507.736 euros, ainda que a movimentação de contas bancárias esteja limitada, dado que existe atualmente uma suspensão de movimentação das contas bancárias (Banco Carregosa e Millennium BCP), decretada pelo Tribunal Central de Instrução Criminal de Lisboa (processo n.º 405/18.0TELSB) desde agosto de 2023, no âmbito da Operação Picoas.

O valor líquido global da SIC, no final de 2024, ascendia a 2.703.474 euros e o valor líquido de cada ação era de 54,0695 euros.

No exercício de 2024, os proveitos totalizaram 1.522.528 euros (1.882.061 euros em 2023), sendo que 194.773 euros corresponderam a rendas de ativos imobiliários.

Os custos em 2024 ascenderam a 1.078.986 euros (1.605.672 euros em 2023), incluindo 127.334 euros de perdas em operações com ativos imobiliários. Durante o ano, a SIC efetuou ainda investimentos em alguns imóveis, onde se inclui custos de remodelação e modernização, no montante global de 87.501 euros.

A performance da Almost Future, em 2024, traduziu-se num resultado líquido do exercício de 443.542 euros e uma rentabilidade anual positiva de 19,45%¹.

A Sociedade Gestora, à semelhança do ano anterior, continuará a acompanhar a evolução da situação económica e financeira, nacional e internacional, e do mercado imobiliário, em Portugal, bem como a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros,

¹ Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios

na SIC, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pela Sociedade.

3. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E DE MERCADO

3.1. Global

O ano de 2024 foi marcado pela manutenção de uma situação geopolítica internacional de elevada complexidade, resultado da guerra na Ucrânia, dos conflitos no médio oriente e do surgimento no final do ano de tensões políticas entre a Europa e os EUA.

Apesar disto, a economia mundial revelou uma resiliência significativa ainda que, do ponto de vista geográfico, os resultados tenham sido distintos.

Tabela 3.1 – Crescimento da Economia Mundial (%)

	2021	2022	2023	2024 ^e	2025 ^p	2026 ^p
Mundo	6	3,5	3,3	3,2	3,3	3,3
Economias Avançadas	5,2	2,6	1,7	1,7	1,9	1,8
EUA	5,7	1,9	2,9	2,8	2,7	2,1
Zona Euro	5,2	3,4	0,4	0,8	1,0	1,4
Alemanha	2,6	1,8	-0,3	-0,2	0,3	1,1
França	6,8	2,5	1,1	1,1	0,8	1,1
Itália	6,7	3,7	0,7	0,6	0,7	0,9
Espanha	5,1	5,8	2,7	3,1	2,3	1,8
Japão	1,7	1	1,5	-0,2	1,1	0,8
Reino Unido	7,4	4,3	0,3	0,9	1,6	1,5
Canadá	4,5	3,8	1,5	1,3	2	2
M. Emerg. e E. Desenv.	6,6	4,1	4,4	4,2	4,2	4,3
China	8,1	3	5,2	4,8	4,6	4,5
Índia	8,7	7,2	8,2	6,5	6,5	6,5

Fonte: OCDE, World Economic Outlook, janeiro de 2025.

Nota: e - Estimativa; p - Previsão.

Depois de um crescimento da economia mundial de 3,3% em 2023, registou-se um ligeiro abrandamento para 3,2% em 2024, com as economias avançadas a registarem um crescimento igual ao de 2023 (1,7%) e as os mercados emergentes e economias em desenvolvimento com uma queda de 0,2 pontos percentuais (4,2% face aos 4,4% em 2023).

Na Zona Euro, o crescimento continua a ser dececionante (0,8%), destacando-se, pela negativa, a situação na Alemanha que registou, pelo segundo ano consecutivo, uma recessão.

Em sentido inverso, destaca-se o comportamento dos EUA com um crescimento de 2,8% e das economias dos mercados emergentes que continuaram, globalmente, a crescer a um ritmo sólido.

Depois da inflação ter subido em 2022 para máximos dos últimos 40 anos em países como a Alemanha, Reino Unido e Estados Unidos, o ano de 2024 continuou a ser marcado, tal como em 2023, por uma redução significativa das pressões inflacionistas na generalidade das economias desenvolvidas – Tabela 3.2.

Ainda assim, há sinais de que o progresso de redução da inflação está estagnado em alguns países e que a inflação acima do desejado é persistente em alguns casos.

Com efeito, apesar do crescimento nominal dos salários mostrar sinais de moderação, juntamente com indicações de normalização nos mercados de trabalho, e de a inflação dos preços dos bens essenciais ter caído para valores em linha com a tendência histórica, a inflação dos preços dos serviços ainda está acima das médias pré-COVID-19 em muitas economias, em particular nos EUA e na Zona Euro. Situações de inflação elevada, resultado de fenómenos idiossincráticos, também persistem em algumas economias emergentes e em desenvolvimento na Europa e na América Latina.

Tabela 3.2 – Taxa de Inflação (%)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ^p	2026 ^p
Euro Área (17)	1,19	0,26	2,56	8,39	5,42	2,40	2,30	2,30
G20	3,1	2,76	3,87	7,89	6,27	3,60	3,50	3,50
Estados Unidos	1,44	1,07	4,16	6,48	3,74	2,90	3,00	2,80
Alemanha	1,35	0,37	3,21	8,67	6,03	2,30	2,30	2,20
Reino Unido	1,78	0,88	2,58	9,05	7,3	2,50	3,00	2,80
Japão	0,45	0,01	-0,26	2,51	3,25	3,60	2,60	2,40

Fonte: OCDE, *Economic Outlook*.

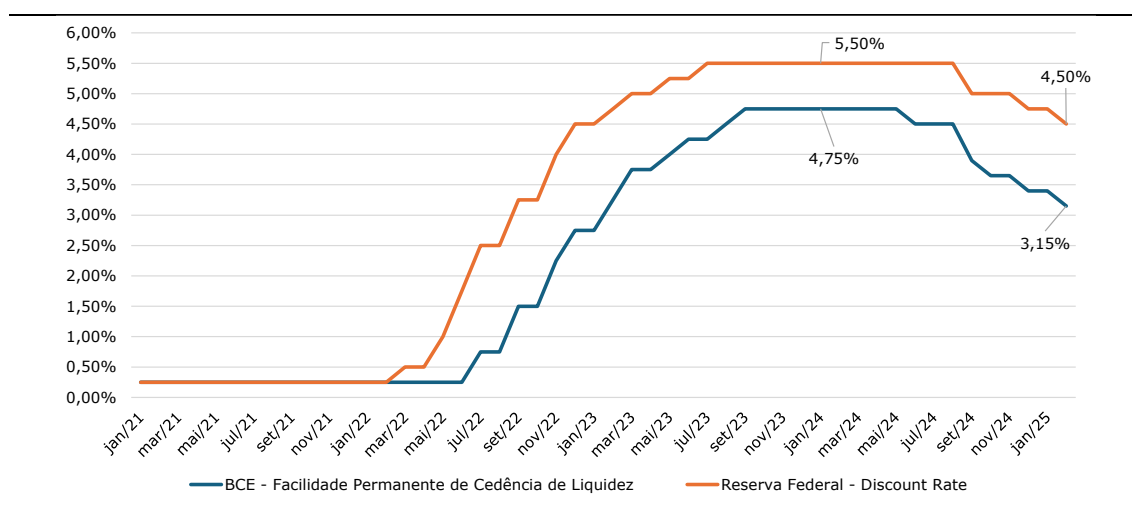
Nota: p - Previsão.

Indissociável do sucesso observado no combate às pressões inflacionistas, esteve o comportamento das autoridades monetárias das principais economias mundiais que adotaram em 2022 e 2023 políticas monetárias muito restritivas.

Com efeito, nos EUA o valor alvo dos *Fed Funds* subiu do intervalo 0%-0,25% em março de 2022, para o intervalo 5,25%-5,50% em dezembro de 2023, enquanto na Zona Euro o BCE subiu a taxa de referência das operações de refinanciamento de 0,5%, em julho de 2022, para 4,5% em final de 2023, permitindo reduzir de forma significativa as pressões inflacionistas.

Este sucesso permitiu adotar, a partir do início de 2024, políticas monetárias acomodáticas – Figura 3.1 –, ainda que em zonas monetárias onde a inflação se mostra mais persistente, os bancos centrais tenham atuado de forma mais cautelosa, mantendo um olhar atento sobre a atividade e os indicadores do mercado de trabalho, bem como sobre os movimentos das taxas de câmbio.

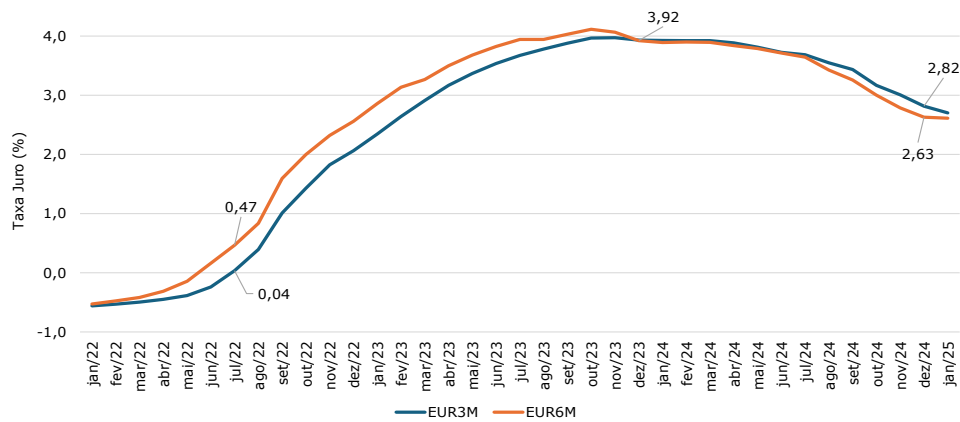
Figura 3.1 – Evolução das Taxas de Referência do BCE e da Reserva Federal



Fonte: BCE e Reserva Federal

Refira-se que alterações das taxas diretoras tiveram reflexo nas taxas de juro do mercado monetário interbancário (MMI). A título de exemplo, a EUR3M, que no dia 1 de janeiro de 2024 era de 3,92%, situava-se no final de 2024 nos 2,82% - Figura 3.2.

Figura 3.2 – Evolução da Euribor



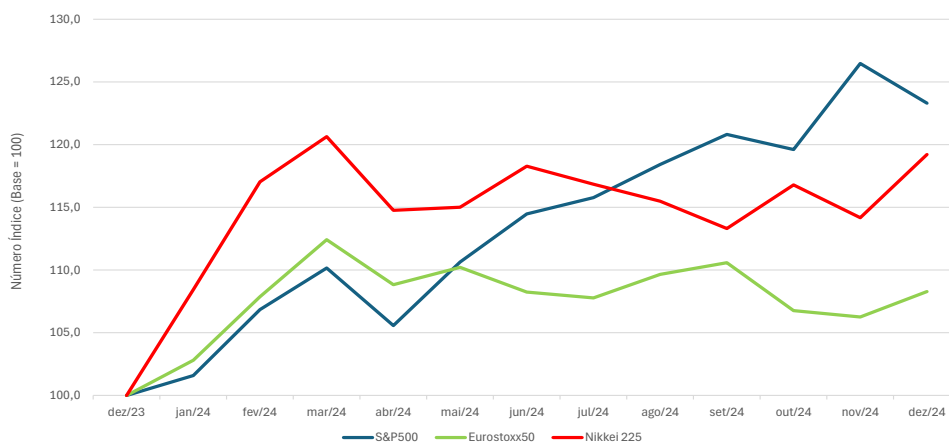
Fontes: <https://www.euribor-rates.eu/>

Impulsionado por uma política monetária acomodatória e pelo comportamento favorável da economia, o mercado acionista teve em 2024 um desempenho globalmente positivo, embora com algumas variações regionais e setoriais.

Ainda assim, os mercados desenvolvidos, como os EUA e a Europa, tiveram um desempenho relativamente melhor do que os mercados emergentes. Setores como tecnologia, comunicações e bens de consumo registaram um bom desempenho, tendo a volatilidade permanecido elevada ao longo do ano, refletindo as incertezas económicas e geopolíticas.

A título de exemplo, destaca-se o comportamento do índice S&P 500 (EUA) que teve uma valorização de aproximadamente 23,3% em 2024, enquanto na Europa o índice Stoxx 50 valorizou cerca de 8,3% - Figura 3.3.

Figura 3.3 – Evolução dos Índices Acionistas



Fonte: www.investing.com

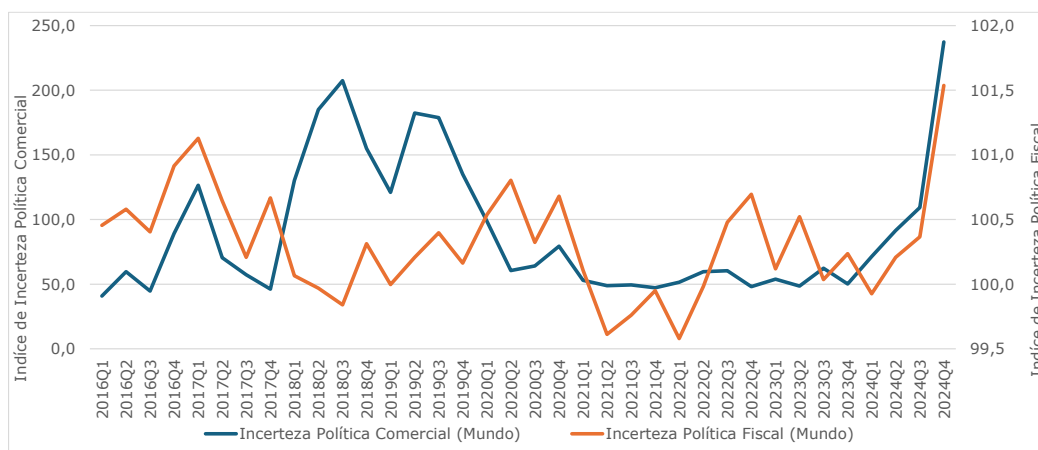
Relativamente às perspetivas económicas para 2025 e 2026, e de acordo com as previsões da OCDE, é expectável uma manutenção do nível de crescimento económico global nos 3,3% - Tabela 3.1.

Ainda assim, as trajetórias de crescimento dos diferentes países deverão ser distintas. Por um lado, as economias emergentes e em desenvolvimento deverão crescer a valores próximos dos 4,2%-4,3% e as economias mais desenvolvidas crescerão a um ritmo mais moderado (1,8%-1,9%). Por outro lado, a Zona Euro deverá crescer em 2025 claramente abaixo dos EUA (1,0% face a 2,7%), bem como da China e Índia (4,6% e 6,5%, respetivamente) – Tabela 3.1.

Quanto às perspetivas sobre evolução dos preços, a OCDE aponta para alguma estabilização em valores ligeiramente acima dos objetivos de inflação das autoridades monetárias.

Importa ainda referir que o quadro de evolução macroeconómica à escala global apresenta elevado nível de incerteza, conforme aliás se deduz da análise dos indicadores de incerteza da Política Comercial e da Política Fiscal, que atingiram, no final de 2024, os valores máximos dos últimos anos – Figura 3.4.

Figura 3.4 – Evolução dos Índices de Incerteza



Fonte: World Economic Outlook (janeiro de 2025)

A este propósito, importa destacar alguns riscos de natureza política, económica, social e ambiental de curto prazo.

Em primeiro lugar, e no que respeita aos riscos políticos destaca-se a possibilidade de um retrocesso no frágil processo de paz no Médio Oriente ou a imposição de uma paz “injusta” na Ucrânia, com as consequentes implicações nas relações entre os EUA e a Europa (relações transatlânticas e unidade da NATO), bem como no funcionamento interno desta última (risco de fragmentação da União Europeia). De igual forma, a crescente disseminação de informações falsas e a criação de realidades alternativas pode minar a confiança nas instituições, dificultar a cooperação internacional e colocar em causa os regimes democráticos e o Estado de Direito.

Em segundo lugar, e do ponto de vista económico, a dificuldade da Europa em assegurar níveis de competitividade adequados, em contextos de evolução tecnológica acelerada, está a colocar em causa o “tradicional” modelo industrial europeu, em particular em indústrias tão importantes como o setor automóvel, com potenciais impactos sobre o emprego. De igual forma, a “guerra tarifária” iniciada, cujo desfecho desconhecemos, trará seguramente uma retração nos fluxos de comércio internacional com efeitos ao nível do crescimento económico mundial e das desigualdades na distribuição do rendimento. Esta retração do comércio mundial, poderá ser particularmente impactante nas economias em que persistem níveis de inflação elevadas e em que o desequilíbrio orçamental é preocupante.

Em terceiro lugar, resultado da materialização dos riscos políticos e económicos anteriores, poderemos assistir a um agravamento das tensões sociais e da ascensão dos extremismos de esquerda e direita, o que poderá fragmentar ainda mais as sociedades, dificultando a governança e a tomada de decisões unificadas.

Por fim, se aos riscos políticos, económicos e sociais, associarmos as ameaças de ciber-espionagem e guerra cibernética, bem como a ocorrência de eventos climáticos extremos, poderemos concluir que 2025 será um ano desafiante, em particular para as pequenas economias abertas como é o caso da portuguesa.

3.2. Portugal

Depois de ter registado uma subida de 6,8% em 2022, o PIB português terá registado uma subida de apenas 2,5% em 2023 e de 1,7% em 2024, valor ainda assim, acima do observado para a Zona Euro – Tabela 3.3.

Tabela 3.3 – Cenário Macroeconómico 2023 – 2027 (Portugal)

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

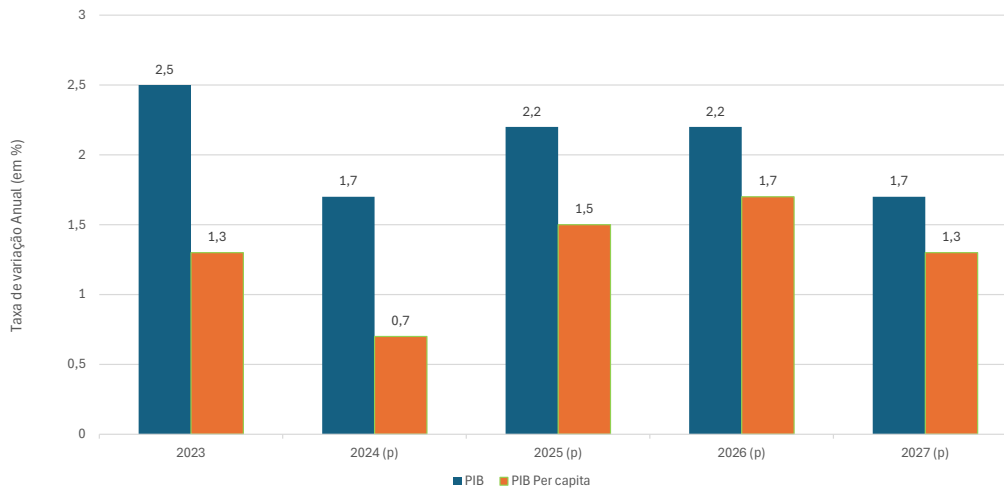
Fontes: Banco de Portugal [BdP] - Boletim Económico, dezembro de 2024.

Nota: Todos os valores correspondem a taxa de variação anual em percentagem (exceto onde indicado) (e) estimativa; (p) previsão.

O crescimento económico registado em 2024 resultou da melhoria observada na procura interna (+2,2%) e da recuperação do setor do turismo para níveis de atividade já superiores aos observados antes da pandemia, compensando o contributo menos positivo da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) cujo crescimento terá caído de 3,6% em 2023 para 0,5% em 2024.

Atente-se, contudo, que o crescimento do PIB não tem sido acompanhado por um crescimento da mesma dimensão do PIB per capita – Figura 3.5.

Figura 3.5 – Evolução do PIB e do PIB Per Capita



Fonte: Banco de Portugal [BdP] - Boletim Económico, dezembro de 2024.

Esta evolução parece reforçar a ideia de que a economia portuguesa tem registado um crescimento assente nos fluxos migratórios positivos que têm permitido mitigar a escassez de mão-de-obra, em particular, em setores como a restauração, hotelaria e agricultura.

O crescimento da atividade económica, com efeitos nas receitas fiscais e contributivas, conduziu a uma melhoria da situação orçamental, com o saldo das contas públicas a situar-se em 2024 em valores positivos próximos dos 0,6% do PIB (1,2% em 2023), enquanto o rácio de dívida pública em percentagem do PIB reduziu-se para os 91,2% em 2024 (97,9% em 2023).

No que respeita aos preços, a taxa de inflação média anual (IHPC) ter-se-á situado nos 2,6% em 2024, claramente abaixo dos 5,3% registados em 2023, mas ainda assim acima do objetivo de inflação de longo prazo definido pelo BCE (2%).

Refira-se que a taxa de variação homóloga do IPCH situou-se em 3,1% em dezembro, taxa superior em 0,4 p.p. à observada em novembro e superior em 0,7 p.p. ao valor estimado pelo Eurostat para a zona Euro (em novembro, esta diferença foi de 0,5 p.p.). Excluindo produtos alimentares não transformados e energéticos, o IHPC em Portugal atingiu uma variação homóloga de 3,0% em dezembro (2,9% em novembro), superior à taxa correspondente para a zona Euro (estimada em 2,8%).

No mercado de trabalho, e apesar do modesto crescimento económico observado, a taxa de desemprego desceu de 6,5% em 2023 para os 6,4% em 2024, o que, a par da descida das taxas de juro, terá contribuído positivamente para a confiança dos consumidores e empresários, cujos indicadores inverteram a trajetória descendente iniciada em meados de 2022 – Tabela 3.4.

Tabela 3.4 – Portugal: Indicadores de Confiança (2024)

Indicador	Meses											
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
Apreciação sobre a situação económica do país nos últimos 12 meses (SRE)	-55,5	-54,8	-49,4	-43,7	-40,2	-36,2	-32,4	-31,7	-28,1	-29,3	-32,5	-32,5
Indicador de confiança dos consumidores (SRE);	-23,9	-23,2	-20,7	-17,4	-17,6	-16,5	-12,3	-14,1	-12,8	-14,7	-14,5	-15,7
Indicados de Clima Económico (M3M)	1,5	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	1,8	1,7	1,8	2,1	2,5	2,7
Apreciação sobre a atividade nos últimos 3 meses na Construção (SRE)	4,7	-2,1	-2,5	1,8	7,4	5,6	6	4,3	0,6	4	0,1	5,6

Fonte: INE

Nota: M3M – Média Móvel 3 Meses e SRE – Saldo de Respostas Extremas

Relativamente ao futuro próximo, as previsões apontam para crescimento económico em 2025 e 2026 próximo dos 2,2%, ligeiramente acima do observado em 2024 (1,7%), num contexto de redução da inflação para valores próximos dos 2%.

Por outro lado, a trajetória de redução da dívida pública deverá manter-se, sendo expectável que em final de 2025 se situe nos 86,5% do PIB, enquanto no mercado de trabalho, espera-se a manutenção da taxa de desemprego em valores próximos dos 6,4%.

Importa recordar que, apesar das projeções para a economia portuguesa se apresentarem favoráveis nas diferentes dimensões (produto, inflação, emprego e contas públicas), o certo é que, como pequena economia aberta que é, o desempenho de Portugal estará muito dependente da conjuntura externa internacional.

De igual forma, a instabilidade política, resultante da possível queda do governo e da possibilidade de um ato eleitoral inconclusivo, reduz significativamente a capacidade de manobra de um futuro governo face a choques externos. Assim, os riscos de que as previsões otimistas para a economia portuguesa não se concretizem são muito elevados.

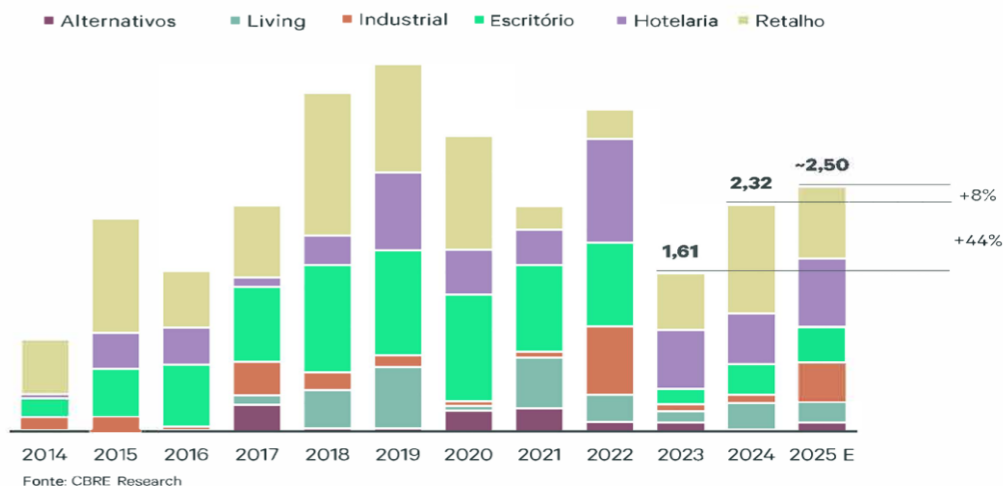
3.3. Mercado de Investimento Imobiliário

O mercado imobiliário comercial português demonstrou, em 2024, um desempenho robusto, com o volume de transações a atingir 2,32 mil milhões de euros (o segundo semestre representou 69% do volume total de transações), o que representa um aumento de 40% em relação ao ano anterior.² Este valor está muito próximo da média do mercado nos últimos cinco a dez anos, que ronda os 2,5 mil milhões de euros.

O crescimento registado em 2024 pode ser atribuído aos seguintes fatores:

- Ambiente macroeconómico mais favorável caracterizado por taxas de juro mais baixas, que criaram condições favoráveis ao investimento;
- Níveis recorde de turistas, aumento da confiança dos consumidores e um mercado de trabalho resistente, que conduziram a um aumento das vendas a retalho e a um melhor desempenho dos ativos;
- Interesse crescente de investidores, já com forte presença em Espanha, por centros comerciais portugueses;
- Maior alinhamento entre as expectativas dos vendedores e dos compradores relativamente a preços e retornos.

Figura 3.6 – Evolução do volume total em investimento em imobiliário comercial



Fonte: CBRE Research

Uma análise desagregada permite constatar que o setor de retalho registou o melhor desempenho, com cerca de 52% da quota de mercado, num volume total de transações de 1.195 milhões de euros, ou seja, mais do dobro do valor de 2023 e o mais elevado desde 2020.

² Fonte: consultora CBRE

O sector hoteleiro ocupou o segundo lugar em termos de desempenho, atraindo cerca de 460 milhões de euros em volume de investimento e representando 20% da quota de mercado. As transações foram geograficamente diversificadas, abrangendo o Porto, Lisboa, Setúbal, o Algarve e as ilhas dos Açores e da Madeira. O Conrad Algarve, um resort de 5 estrelas, foi a maior transação do sector, com o Grupo Quinta do Lago a adquiri-lo por cerca de 150 milhões de euros.

Por outro lado, os centros comerciais foram responsáveis por cerca de 476 milhões de euros, enquanto os *retail parks* contribuíram com cerca de 150 milhões de euros, representando coletivamente mais de 50% do volume de retalho. Os ativos de retalho alimentar, incluindo supermercados, representaram 39% das transações de retalho. A maior transação neste sector foi a do Portfolio Athos, adquirido pela Leadcrest Capital Partners por cerca de 250 milhões de euros.

De igual forma, o investimento em ativos de escritórios registou em 2024 uma recuperação, com 285 milhões de euros distribuídos por 15 operações. Embora este volume permaneça abaixo dos níveis registados nos anos anteriores a 2023, representa um aumento de 78% em termos homólogos. Muitos dos edifícios transacionados foram ativos de primeira linha em localizações centrais. A K-Tower, situada no Parque das Nações, em Lisboa, foi a maior transação comercial do sector.

O sector do *living* (usos residências alternativos) atraiu mais de 200 milhões de euros em investimentos, com destaque para o alojamento para estudantes, que representou mais de 50% do volume, seguido dos ativos de *flex-living* e de residências sénior.

Por fim, o sector industrial e logístico foi o que demonstrou menor atividade, com um volume de cerca de 100 milhões de euros. Prevê-se que este volume aumente nos próximos anos, à medida que a nova oferta de ativos prime vá entrando no mercado de investimento.

No que respeita à origem do capital investido, constata-se que o investimento internacional dominou o mercado imobiliário comercial português, contribuindo com quase 85% do total investido em 2024. Este valor alinha-se com a média observada ao longo da década, que é de cerca de 80%.

Os ativos *core* e *core plus* atraíram cerca de 70% do volume total de investimento, indicando o compromisso de longo prazo dos investidores, nacionais e internacionais, com esta tipologia de ativos.

Para 2025, antecipa-se que o mercado continuará a recuperar com mais transações e um volume de investimento mais elevado, podendo atingir (e ultrapassar) os 2,5 mil milhões de euros, o que representaria um crescimento anual de 8%. Haverá mais oportunidades para

adquirir ativos em diferentes setores, como a logística e o residencial, mas o retalho e os hotéis deverão continuar a liderar.

No que respeita às *yields*, e após um ano de estabilidade geral, os indicadores de mercado sugerem uma potencial compressão gradual das *yields prime*, em 2025.³

Figura 3.7 – *Yields Prime* (2024)



Fonte: JLL Research

Saliente-se que a incorporação de critérios ambientais, sociais e de governação (ESG) nas estratégias de investimento tornou-se um aspeto fundamental da gestão de carteiras. Os investidores estão a reconhecer cada vez mais que o enfoque na sustentabilidade é crucial para a criação de valor a longo prazo e para a mitigação do risco.

No segmento de escritórios de Lisboa e Porto, registou-se em 2024 um crescimento significativo, com uma absorção total de 283 mil m², mais 71% do que em 2023.

O desempenho sólido do mercado assentou, não só no volume de absorção (*take-up*), mas também, na dinâmica de evolução das rendas.

A forte procura, em contexto de oferta limitada, por espaços de escritórios de qualidade em localizações privilegiadas manteve-se robusta nas duas mais importantes cidades do país. Saliente-se que de acordo com o estudo “*Future of Work Survey 2024*” da JLL, 53% dos líderes empresariais destacam a importância da atração de talento para as suas empresas, tornando a localização e a acessibilidade dos imóveis onde operam, bem como a experiência e o bem-estar fatores cruciais para que os colaboradores se sintam ligados aos seus locais de trabalho.

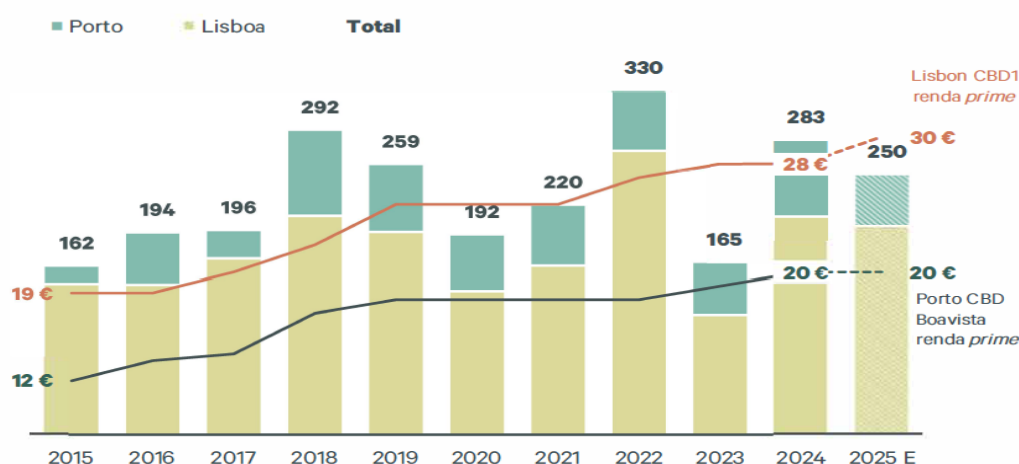
Consequência desta pressão, as taxas de desocupação em locais privilegiados e centrais diminuíram, caindo em Lisboa para 7,9%, no 4.º trimestre de 2024, face aos 9,3% registados no mesmo período de 2023, com a renda *prime* a situar-se, em 2024, próximo dos 28 €/m²/mês, sendo exetável que aumente ao longo dos próximos anos. Quanto ao

³ Fonte: consultora JLL

take-up prevê-se que se mantenha nos 200 mil m², em 2025, reforçado pela expectativa de conclusão de diversos projetos de elevada qualidade em várias zonas da cidade. A expectativa de subida de rendas, em 2025, para os 30 €/m²/mês não se restringirá apenas à área do CBD1 (principal eixo central de Lisboa), mas também a outras zonas da cidade, como por exemplo, Entrecampos, demonstrando uma dinâmica que reforça ainda mais a atração e o potencial de crescimento do mercado português de escritórios.

Por outro lado, a renda *prime* do Porto cresceu pelo segundo ano consecutivo, 20 €/m²/mês, e espera-se que se mantenha, em 2025. Relativamente ao *take-up*, o mercado do Porto deverá registar um ligeiro decréscimo de absorção para 50 mil m², em 2025, em linha com o volume normal da última década (ou seja, o desempenho excepcional em 2024 não deverá repetir-se por dois anos consecutivos).

Figura 3.8 – Mercado escritórios Lisboa e Porto - Renda *Prime* (€) e *Take-up* ('000m²)



Fonte: CBRE Research

Fonte: CBRE Research

Saliente-se que, em termos de nova oferta, estão atualmente em construção em Lisboa cerca de 242 mil m² de escritórios, com datas de conclusão previstas entre 2025 e 2027, enquanto na região do Porto, estão a ser construídos cerca de 114 mil m² de novos espaços de escritórios, que deverão estar concluídos até 2026 (mais de 40% deste novo espaço situa-se na zona do CBD-Baixa).

Em resumo, e segundo a CBRE, as expectativas para a evolução do mercado de escritórios são positivas, na medida em que Portugal tem vindo a tornar-se cada vez mais um destino procurado por empresas multinacionais, que pretendem estabelecer centros de competência,

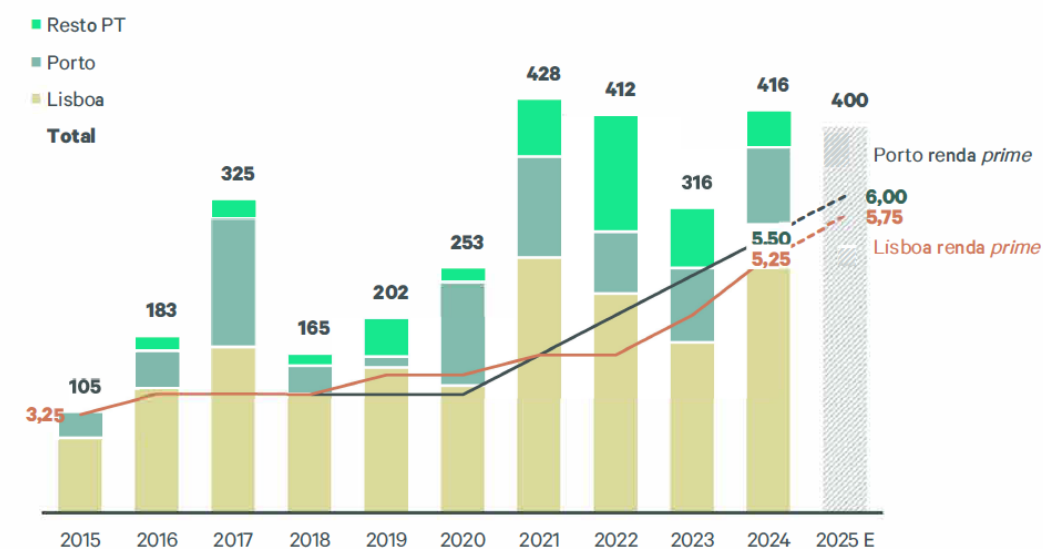
o que constitui um claro movimento em direção a componentes de trabalho de valor acrescentado.⁴

No segmento industrial e logístico, o ano de 2024 foi marcado por uma forte dinâmica no volume de absorção (*take-up*) e na evolução das rendas, tanto na Grande Lisboa como no Grande Porto. De acordo com dados emitidos pela CBRE, o *take-up* total atingiu cerca de 416 mil m², o que representa um crescimento de 31%, face a 2023.

Dada a elevada procura, as rendas, em 2024, voltaram a crescer, com a Grande Lisboa a atingir 6 €/m² e o Grande Porto com 5,25 €/m², assinalando mais um ano de crescimento sustentado.

A trajetória ascendente das rendas foi acompanhada pela entrada no mercado de novos edifícios de elevada qualidade, localizados nas principais zonas logísticas, num cenário global de escassez que se deverá manter, ao longo de 2025.

Figura 3.9 – Mercado Logístico Lisboa e Porto - Renda *Prime* (€) e *Take-up* ('000m²)



Fonte CBRE Research

Fonte: CBRE Research

O ano de 2024 ficou ainda marcado pela conclusão de grandes plataformas logísticas, designadamente, na Grande Lisboa, com uma área total de cerca de 400 mil m². Neste

⁴ No início dos anos 2000, as empresas procuravam sobretudo estabelecer centros de atendimento telefónico em Portugal. Atualmente, no contexto das empresas multinacionais, Portugal destaca-se como uma solução estratégica e diferenciada, oferecendo acesso a uma mão de obra altamente qualificada, diversificada, com excelentes competências técnicas, forte domínio de línguas estrangeiras e crescente experiência internacional, sendo expetável que este tipo de procura se mantenha no futuro, pois a produtividade diferenciada deverá manter-se.

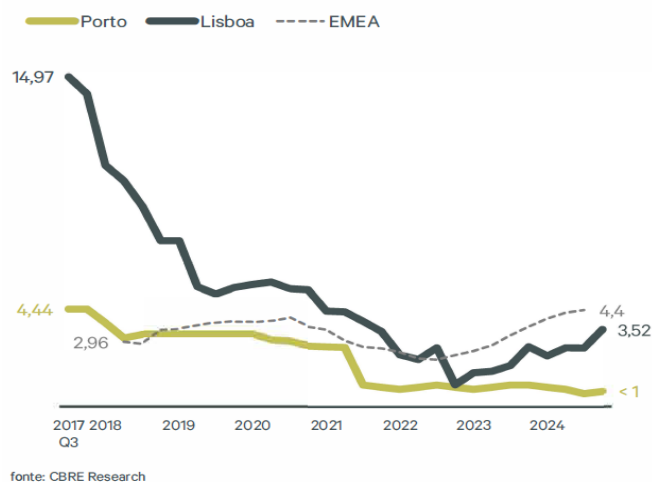
contexto, destaca-se a conclusão do Centro Logístico Leroy Merlin, em Castanheira do Ribatejo, do Centro Logístico Mercadona, em Almeirim, e do Parque Logístico de Benavente.

Refira-se que, no Porto, existe atualmente uma escassez geral de stock disponível, enquanto o mercado de Lisboa apresenta uma dinâmica diferente. Durante o ano de 2024, entraram no stock de Lisboa 326 mil m² adicionais (cerca de 12% do stock total).

Os aumentos de desocupação registados ocorreram nas zonas periféricas, em edifícios de menor qualidade, cujos inquilinos migraram para edifícios de maior qualidade e em zonas mais centrais.

Esta é uma clara demonstração de que está a emergir um novo padrão de qualidade, que é procurado por proporcionar ganhos de eficiência aos seus ocupantes, apesar do preço mais elevado por metro quadrado.

Figura 3.10 – Taxa de Desocupação no Mercado Logístico



Fonte: CBRE Research

Nos próximos anos, prevê-se o lançamento de grandes projetos industriais e logísticos, o que poderá indicar a capacidade portuguesa de capitalizar o seu potencial de *nearshoring*, devido a fatores como:

- Pessoal qualificado com um elevado grau de fluência em inglês;
- Salários competitivos em relação ao valor acrescentado da mão de obra;
- Segurança e estabilidade energéticas.

Relativamente ao segmento do retalho, o ano de 2024 foi marcado por um desempenho positivo, em parte suportado pelo crescimento do consumo privado.

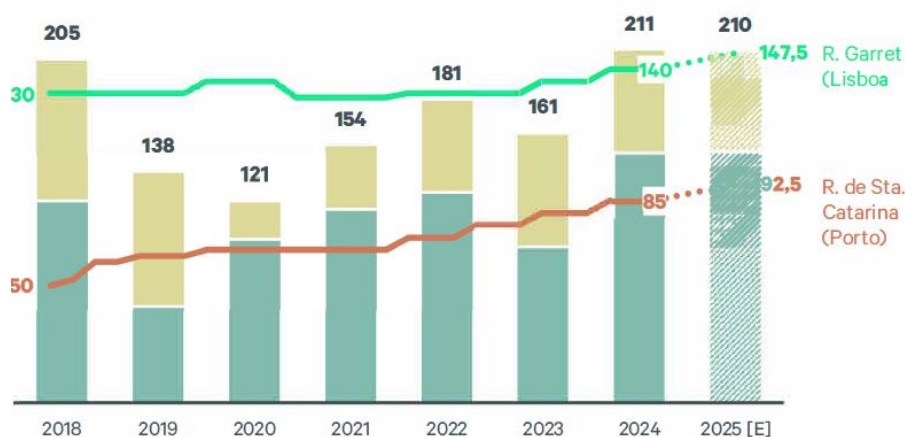
De acordo com dados publicados pela consultora JLL, no primeiro semestre de 2024, os valores de vendas nos centros comerciais aumentaram 7,8% em comparação com o mesmo período de 2023. Os dados relativos ao número de visitantes apontam também para um aumento de 6,8%, no mesmo período.

Em 2024, e segundo relatório da CBRE, o comércio de rua no eixo principal registou a maior absorção e as rendas mais elevadas de sempre, impulsionado sobretudo pelas 149 aberturas, em Lisboa. O setor da restauração e bebidas (F&B) registou, mais uma vez, o maior número de aberturas, tendo as rendas aumentado tanto em Lisboa como no Porto.

Com o aumento notório de um segmento turístico afluente, tanto em Lisboa como no Porto, há um interesse crescente nas zonas *prime*, o que faz que os inquilinos procurem segurar ainda mais as suas localizações, diminuindo por isso a oferta de espaços.

Para 2025, o novo stock atualmente em construção deverá chegar ao mercado, atenuando, mas não resolvendo, a situação de escassez. Prevê-se novamente um forte desempenho das ruas comerciais, tanto em termos de absorção como de evolução das rendas.

Figura 3.11 – Comércio de Rua – Novas Aberturas e Rendas *Prime* (€/m²)



Fonte: CBRE Research

Nos centros comerciais, destaca-se a taxa de ocupação muito elevada, que se manteve em torno dos 97,4%, com as rendas *prime* a permanecerem relativamente estáveis, situando-se nos 130 €/m².

Nos restantes formatos, as rendas *prime* aumentaram ao longo do ano, designadamente, nos *retail parks* (13 €/m²) e no retalho alimentar (15 €/m²).

Importa destacar que as grandes unidades comerciais estão a evoluir de forma a satisfazer as exigências do mercado, através de iniciativas de sustentabilidade, experiências omnicanal e reposicionamento estratégico. Simultaneamente, estão a surgir novos parques comerciais em todo o país, tirando partido do bom desempenho operacional e dos padrões de compra estabelecidos pelos consumidores.

Em contraste com as previsões pós-pandémicas, que apontavam para o desaparecimento das compras presenciais, surgiu um cenário de retalho mais complexo.⁵ O cenário atual transcende a dicotomia simples e binária entre compras *online* e *offline*. Atualmente, os consumidores beneficiam de um número crescente de opções de compras que vão ao encontro das suas necessidades e preferências individuais.

Em Portugal, espera-se que esta tendência se manifeste ainda mais. De acordo com o relatório Iberian Retail 2025 da JLL, prevê-se que o crescimento médio anual das vendas *online* abrande para 7,4%, entre 2024 e 2029, o que representa uma diminuição significativa face à taxa de crescimento de 15,7% observada entre 2020 e 2023.

No que diz respeito ao **segmento de promoção imobiliária residencial**, o ano de 2024 manteve uma trajetória positiva, sendo influenciado pelo atenuar das pressões de mercado que dominaram o ano anterior, nomeadamente a inflação elevada, o agravamento das taxas de juro e um contexto geopolítico muito incerto.

De acordo com os dados publicados pela Confidencial Imobiliária (Ci), as vendas de habitações atingiram cerca de 148.000 unidades, em 2024, exibindo um crescimento de 13,1% face ao observado em 2023.

A nível de preços, de acordo com a Ci, verificou-se um aumento de 11%, mantendo os ganhos de valorização face ao ano anterior (11,8%). Embora o INE ainda não apresente valores, para o final do ano de 2024, os indicadores até ao final do 3.º trimestre de 2024 demonstraram um aumento de 8,3% dos preços, comprovando a trajetória crescente analisada pela Ci.

Uma das principais razões para a boa performance do mercado residencial, foi a tendência de redução das taxas de juro observadas no decorrer do ano – a taxa média das novas operações passou de 4,19%, em dezembro de 2023, para 3,20%, em dezembro de 2024 – o que impulsionou a contratação de novos créditos à habitação, totalizando 17,6 mil milhões

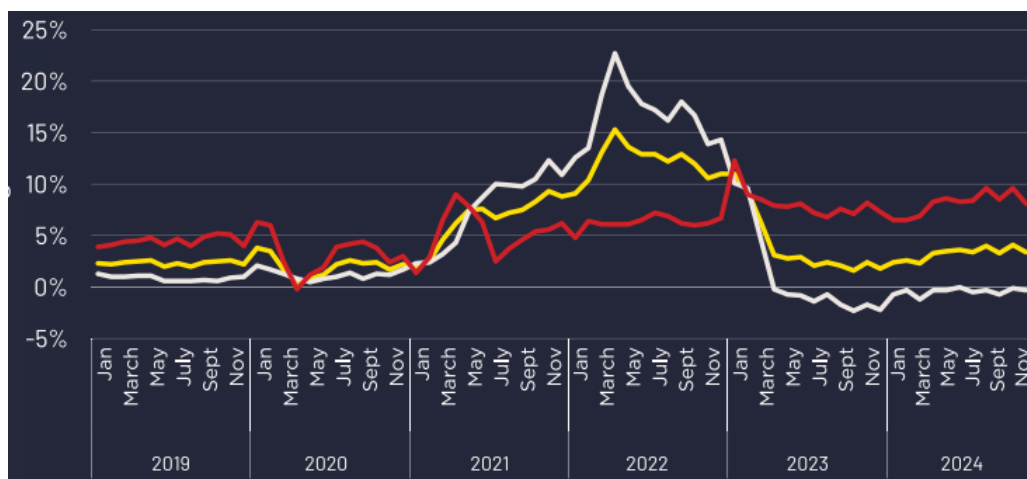
⁵ O inquérito Experience Matters 2024 da JLL, revela que 64% dos compradores em 10 países ainda preferem as compras presenciais às compras online.

de euros (mais 34% face ao ano anterior). Em parte, este crescimento foi impulsionado pela nova legislação de apoio aos jovens (18-35 anos), com a entrada em vigor da isenção de IMT e IS na compra da primeira habitação.

Outras das principais razões para a sustentação dos preços no mercado continua a ser o desequilíbrio entre a oferta e procura. Nos indicadores de investimento em nova promoção, destaca-se uma aceleração nos pedidos para licenciamento de novos fogos que em 2024, ascenderam a 65.550, o valor mais elevado da última década, e que representa um aumento de 26% face a 2023. Verifica-se que a maioria dos pedidos (>85%) são para construção nova.

Os preços da construção, a par de um processo de licenciamento demorado, continuam a ser dois dos principais desafios da promoção imobiliária. Embora o mercado já tenha conseguido ultrapassar a maior parte dos condicionamentos a nível do *supply chain* (consequência do conflito armado na Ucrânia), verifica-se que os preços, embora já controlados, continuam com uma trajetória ascendente, com um impacto significativo, em particular, nos custos de mão de obra.

Figura 3.12 – Variação anual de Custos de Construção



Fonte: Savills

A nível de geografias, não se verificaram diferenças, em 2024, com as cidades de Lisboa e Porto a continuarem a dominar o mercado imobiliário residencial, atingindo valores recorde.

A área metropolitana de Lisboa registou um *asking price* médio de 8.079 €/m² para unidades novas e 5.568 €/m² para usados. De salientar que, para o segmento *premium*, verificou-se

um prémio de cerca de 12% sobre os valores indicados. Em relação ao arrendamento, o mercado manteve a sua boa dinâmica, pese embora tenha havido um abrandamento do valor das rendas nos últimos meses do ano, tendo o *asking price* médio atingido os 25,6 €/m² (unidades novas) e 20,1 €/m² (unidades usadas), a que corresponde aumentos de 2% e 2,6%, respetivamente, em relação a 2023.⁶

Figura 3.13 – Intervalos de preços de referência por m² – Lisboa



Fonte: Savills

Por outro lado, a área metropolitana do Porto registou um *asking price* médio de 5.221 €/m² para unidades novas e 4.808 €/m² para usados. De salientar que, para o segmento *premium*, verificou-se um prémio de cerca de 20% sobre os valores indicados. No mercado do arrendamento, verificou-se uma dinâmica irregular, com o *asking price* médio de rendas a atingir os 19,9 €/m² (unidades novas) e 16,3 €/m² (unidades usadas), o que representa uma queda de -0,5% para unidades novas e um crescimento de 7,2% para unidades usadas, em relação a 2023.⁷

⁶ Fonte: Savills.

⁷ Fonte: Savills.

Figura 3.14 – Intervalos de preços de referência por m2 – Porto



Fonte: Savills

Por fim, importa salientar que, a nível de alterações legislativas, o anterior Governo aprovou, no início de 2024, o pacote legislativo denominado “Simplex”, que teve como objetivo simplificar globalmente os processos de licenciamento e início de construção.

No entanto, a boa vontade política não se traduziu em ganhos imediatos, porque as alterações legislativas representaram um desafio enorme para as câmaras municipais, seja na interpretação e aplicação da lei, seja nos ajustamentos internos nos processos de aprovação camarários. Ainda assim, volvido quase um ano desde a implementação das novas regras, e após concertação com entidades do sector, existem sinais positivos e é expectável que a adaptação dos procedimentos internos de aprovação das câmaras resulte em ganhos de eficiência no licenciamento de projetos a partir do segundo semestre de 2025.

3.4. Fundos de Investimento Imobiliário

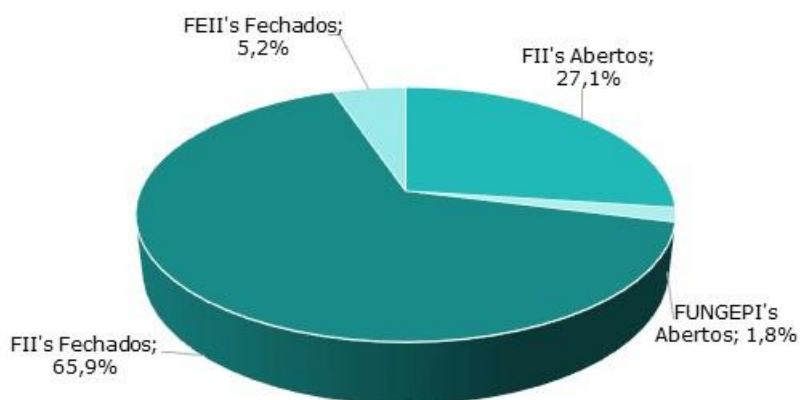
No final de 2024, existiam 58 Sociedades Gestoras de Fundos Imobiliários em atividade, com um valor sob gestão em Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII) e Fundos de Gestão de Património Imobiliário (FUNGEPI) de 16.385,78 milhões de euros, mais 1.911,95 milhões (13,2%) do que no final de 2023.

A SILVIP ocupava a 12ª posição, no que respeita à quota de mercado, com um valor total sob gestão de 430 milhões de euros e o montante global de ativos sob gestão de 495,3 milhões de euros.

A 31 de dezembro de 2024, estavam em atividade 273 FII Abertos e Fechados (237 em 31 de dezembro de 2023), tendo o valor sob gestão do conjunto destes Fundos atingido 15.235,63 milhões de euros, mais 1.790,30 milhões de euros do que no final de 2023.

Por categorias, os 12 FII Abertos possuíam 4.439,74 milhões de euros de volume sob gestão, verificando-se um aumento de 177,68 milhões de euros face ao total registado no final de 2023. Os restantes 261 FII Fechados possuíam um volume sob gestão no montante de 10.795,89 milhões de euros, registando um aumento de 1.612,62 milhões de euros comparativamente com o final de 2023 – Figura 3.15.

Figura 3.15 – Distribuição dos Valores sob Gestão



Fonte: CMVM – Estatística Periódica F.I.I. – dezembro de 2024

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 46,4% da carteira dos FII e FEII abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (43,8%).

Tendo por base a informação da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), que calcula os índices de rendibilidades anualizadas para os investidores em função da maturidade do investimento, numa amostra de 72 Fundos Imobiliários, com referência a 31 de dezembro de 2024, a performance dos Fundos Imobiliários foi bastante favorável – Tabela 3.5.

Tabela 3.5 – Rendibilidade dos Fundos

Índices APFIPP	Fundos	Valor Índice	Rendibilidade Anualizada				
			1 Ano	2 Ano	3 Ano	5 Ano	10 Anos
Imobiliário	72	1.214,87	7,09%	5,27%	4,81%	4,42%	2,51%
Fundos Abertos	11	1.142,70	4,81%	4,10%	4,27%	3,61%	1,95%
Fundos Fechados - Arrendamento	40	1.738,90	7,38%	5,85%	5,55%	5,32%	5,54%
Fundos Fechados - Desenvolvimento	21	890,76	17,18%	9,05%	5,64%	5,85%	0,10%

Fonte: APFIPP

Com efeito, os Fundos Imobiliários Abertos e Fechados (categoria de arrendamento e de desenvolvimento), continuam a ser muito competitivos, face às demais formas de aplicação de poupanças⁸, alcançando em 2024 (31 de dezembro de 2024) uma rendibilidade de 4,81%, de 7,38% e de 17,18%, respetivamente.

⁸ Como certificados de aforro ou depósitos a prazo.

4. ATIVIDADE DA SIC EM 2024

4.1. Estratégia da SIC em 2024

A Almost Future iniciou o ano de 2024 com o objetivo de continuar a valorização progressiva do capital investido nos seus ativos imobiliários, numa perspetiva de médio e longo prazo, baseada em critérios de prudência e de estabilidade, privilegiando o interesse dos Acionistas, mas com algumas limitações ao desenvolvimento da sua normal atividade.

O foco principal em 2024 foi ultrapassar os impactos resultantes da Operação Picoas ocorridos no segundo semestre de 2023, estabilizar as operações e garantir a estabilidade financeira de curto prazo da sociedade.

Assim, foi necessário concentrar esforços nas seguintes áreas:

- (i) venda de ativos para realização de liquidez urgente;
- (ii) ocupação de espaços devolutos;
- (iii) renegociar condições de pagamento de dívidas.

Não obstante a prioridade nas áreas mencionadas supra, a Almost Future não descurou o avanço com os processos de desenvolvimento para potencializar os ganhos futuros.

4.2. Evolução da Composição da Carteira

A 31 de dezembro de 2024, o ativo total da SIC totalizava 26.154.226 euros, com um montante investido em ativos imobiliários de 25.109.950 euros, correspondendo a 96% do seu Ativo Total – Tabela 4.1.

Tabela 4.1 – Balanço da SIC

Balanço (Valores em Euros)	2024		2023	
	Montante	%	Montante	%
ATIVO				
Ativos imobiliários	25.109.950	96%	25.607.380	97%
Outros activos imobiliários			7.380	0%
Depósitos à ordem e a prazo	507.736	2%	271.530	1%
Outros valores ativos	536.540	2%	545.561	2%
	26.154.226	100%	26.431.851	100%
PASSIVO				
Provisões acumuladas				
Comissões a pagar	200	0%	43.950	0%
Empréstimos	21.789.047	93%	21.789.047	90%
Outros valores passivos	1.661.506	7%	2.338.923	10%
	23.450.753	100%	24.171.920	100%
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	2.703.473		2.259.931	
Nº DE AÇÕES	50.000		50.000	
VALOR DA AÇÃO	54,0695		45,1986	

O montante de ativos imobiliários diminuiu, no exercício de 2024, em 497.430 euros, face ao ano anterior (ver Nota 14 e 21 do Anexo às Demonstrações Financeiras), em resultado:

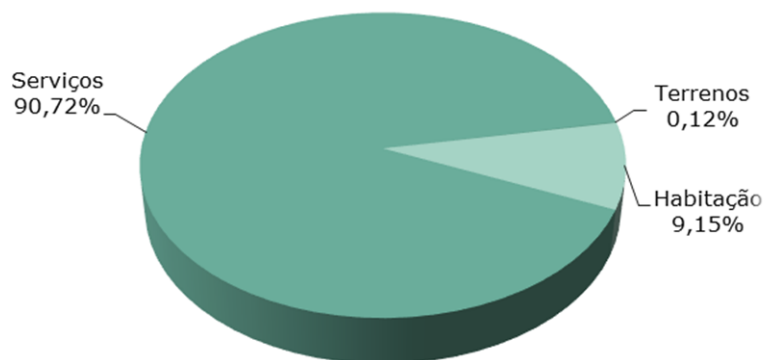
- dos investimentos na remodelação e modernização do património imobiliário;
- do registo de ganhos em operações com ativos imobiliários;
- da alienação do imóvel Boavista.

Os ganhos em operações com ativos imobiliários registados no ano resultaram do processo de reavaliação dos ativos imobiliários da SIC, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no Regulamento de Gestão e dando cumprimento às regras valorimétricas previstas no mesmo e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

A decomposição dos ativos imobiliário (imóveis) encontra-se detalhada nas Notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

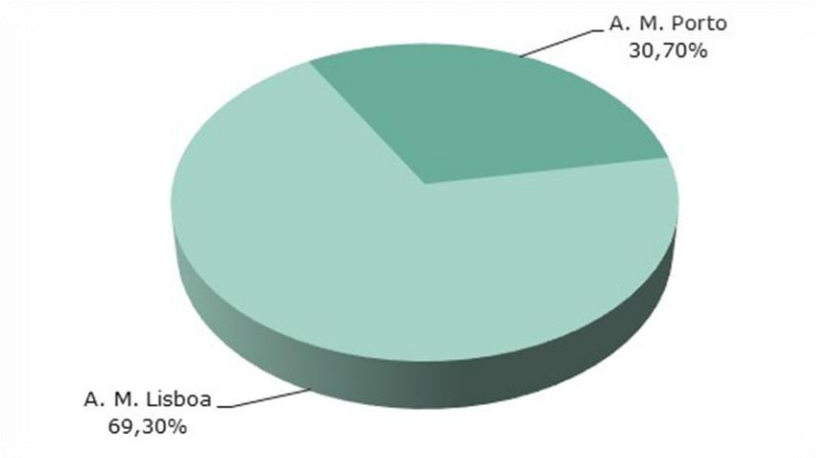
A composição sectorial dos ativos imobiliários, no final de 2024, de acordo com a Nota 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, demonstra uma elevada concentração em ativos de serviços – Figura 4.1.

Figura 4.1 – Composição Sectorial dos Ativos Imobiliários



A Almost Future tem o seu património localizado essencialmente nas Áreas Metropolitanas do Porto (AMP) e de Lisboa (AML) – Figura 4.2.

Figura 4.2 – Distribuição Geográfica dos Ativos Imobiliários



A liquidez, no final de 2024, ascendeu a 507.736 euros, ainda que a movimentação nas contas bancárias esteja limitada, nos termos referidos anteriormente, desde agosto de 2023, no âmbito da Operação Picoas.

4.3. Evolução do Capital da SIC

A Almost Future iniciou a atividade em 30 de dezembro de 2020, data da conversão em SIC, com um capital social inicial de 250.000 euros, representado por 50.000 ações.

Na Tabela 4.2 apresentam-se alguns dos indicadores relativos à estrutura da Almost Future, nomeadamente o volume sob gestão, o número de ações emitidas e o seu valor unitário, os resultados líquidos gerados e a rentabilidade, referentes aos últimos 3 exercícios.

Tabela 4.2 – Volume sob Gestão, Resultados e Rentabilidade

Designação (Valores em Euros)	Exercício		
	2024	2023	2022
Volume sob gestão	2.703.474	2.259.931	1.983.542
Nº ações em circulação	50.000	50.000	50.000
Valor da ação (último dia do ano)	54,0695	45,1986	39,6708
Resultados líquidos	443.543	276.389	(2.743.734)
Rentabilidade anualizada (Fonte: APFIPP)	19,45%	13,98%	-58,14%

A 31 de Dezembro de 2024, o capital da SIC (volume sob gestão) totalizava 2.703.473 euros, dividido em 50.000 ações, com o valor unitário da ação, nessa data, de 54,0695 euros.

4.4. Evolução dos Resultados

No final exercício de 2024, os proveitos e custos ascenderam a 1.522.528 euros e 1.078.985 euros, respetivamente. Na Tabela infra apresenta-se a evolução dos proveitos e custos da SIC e respetivos resultados líquidos nos últimos três anos.

Tabela 4.3 – Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2024		2023		2022	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
PROVEITOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Rendimentos de ativos imobiliários	194.773	13%	373.166	20%	308.197	79%
Ganhos em ativos imobiliários	1.242.403	82%	1.466.194	78%		
Mais valias de ativos imobiliários						
OUTROS RENDIMENTOS						
Reposição e/ou anul. de provisões	85.223	6%	42.701	2%	2.568	1%
Outros	129	0%			79.005	20%
	1.522.528	100%	1.882.061	100%	389.770	100%
CUSTOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Menos valias de ativos imobiliários	127.334	12%			14.236	0%
Perdas em ativos imobiliários			779.731	49%	2.444.168	78%
Comissões de transacções	176.722	16%				
OUTROS CUSTOS						
Juros de empréstimos	217.949	20%	217.887	14%	220.034	7%
Fornecimentos e serviços externos	269.490	25%	401.473	25%	251.379	8%
Comissão gestão	137.733	13%	104.565	7%	96.897	3%
Comissão depósito	7.500	1%	7.500	0%	7.500	0%
Provisões do exercício	85.223	8%	24.765	2%	20.504	1%
Impostos	53.669	5%	66.404	4%	33.733	1%
Outros	3.365	0%	3.347	0%	45.053	1%
	1.078.985	100%	1.605.672	100%	3.133.504	100%
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	443.543		276.389		(2.743.734)	
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DA SICAFI	2.703.474		2.259.931		1.983.542	
Nº DE AÇÕES	50.000		50.000		50.000	
VALOR DA AÇÃO	54,0695		45,1986		39,6708	

Embora com as restrições à atividade, a performance da SIC foi positiva no ano de 2024, o que permitiu atingir um resultado líquido do exercício de 443.543 euros (276.389 euros em 2023) e uma rentabilidade anual positiva de 19,45%.

Os resultados líquidos apurados pela SIC, para o exercício de 2024, devem-se essencialmente ao registo em ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários no valor de 1.115.069 euros (ver Nota 21 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

4.5. Gestão Imobiliária e Comercial

No início de 2024, o património imobiliário da SIC era constituído por seis imóveis distribuídos pelas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, com usos de serviços e de habitação.

Em face das restrições de tesouraria sentidas a partir do 4º trimestre de 2023, a SIC viu-se na necessidade de alienar um ativo para gerar liquidez e estabilizar a sua posição financeira. Assim, o imóvel na Av. Boavista foi identificado como sendo o ativo mais indicado para venda, tendo sido solicitado, e obtido, a não oposição do Tribunal para tal – Tabela 4.4.

Tabela 4.4 – Vendas

IMO	Imóvel	FRA	Fracção	Data Escritura	Montante (em euros)
5	AV. BOAVISTA	1	Boavista	10-04-2024	1.700.000
Total					1.700.000

A venda acima identificada foi concluída em abril de 2024, originando um encaixe financeiro que permitiu à Almost Future retomar os pagamentos aos credores e ficar com tesouraria para gerir as obrigações contratuais e legais no curto prazo.

Em maio de 2024 foi negociado com sucesso, o contrato de arrendamento para os pisos devolutos do edifício Fontes Pereira de Melo 32, assegurando a ocupação integral do imóvel. O contrato de longa duração com uma empresa de *flexible work spaces*, prevê a remodelação do R/C do edifício, permitindo a utilização da área total do piso, potencializando assim o arrendamento. Este contrato está previsto atingir a velocidade cruzeiro no final do 1º trimestre de 2025, assegurando a estabilidade financeira da SIC no médio longo prazo.

Em relação ao edifício Loures, destaca-se a conclusão dos trabalhos principais da empreitada no 2º trimestre de 2024, tendo decorridos pequenos trabalhos de acabamentos no 3º trimestre. Em novembro decorreram as vistorias com vista à receção provisória da empreitada pela Almost Future, tendo sido elencado um relatório com identificação de todas as inconformidades e defeitos que devem ser reparadas, pelo empreiteiro, antes de concluir o processo de receção provisória. Ficou determinado que as reparações deveriam ser efetuadas até ao final de janeiro de 2025.

Em novembro verificou-se também alterações ao nível da ocupação do edifício Visionarium, tendo a Almost Future acordado a revogação do contrato promessa com a Recent IT S.A. para o piso 2. Após a revogação, foi acordado um contrato de arrendamento de 3 anos, para o mesmo espaço, com uma empresa multinacional, que presta serviços de consultoria e programação informática. De resto, mantém-se o foco comercial em ocupar o restante imóvel, mas infelizmente o esforço não tem dados resultados práticos. Embora tenha sido possível originar algum interesse nos espaços devolutos, com 2 propostas efetuadas pela Almost Future, as mesmas não foram bem-sucedidas.

Em relação ao edifício Estefânia, manteve-se o foco na gestão do processo de licenciamento em curso, tendo sido submetido no final do ano a comunicação prévia, culminado assim a entrega dos projetos revistos após as negociações ocorridas com os técnicos da Câmara Municipal de Lisboa. Estima-se resposta ao licenciamento no decorrer do 1º trimestre de 2025.

Por último, destaca-se a revogação do contrato de assessoria imobiliária com a sociedade Biah – Investimentos Imobiliários S.A., no final de maio, tendo a SILVIP assumido internamente a coordenação e gestão dos projetos de desenvolvimento da SIC.

4.6. Renegociação de contratos de Empréstimos

Com o objetivo de assegurar a estabilidade financeira da Almost Future, foram encetadas negociações com a acionista Edge Technology Lda. com o intuito de rever as condições relativamente aos termos dos contratos de suprimentos com a SIC.

Entre dezembro de 2024 e dezembro de 2025, estavam previstos vencer-se contratos de suprimentos no total 19.296.547 euros, valor este que a SIC não teria capacidade para pagar. Para evitar iniciar um processo de alienação de ativos, foi negociado a prorrogação dos prazos de vencimento, para um dos contratos, a renovação automática por 5 anos (até maio 2029), para os outros nove, foi efetuado um aditamento para uma extensão do vencimento para 6 anos.

No decorrer de 2025, a Almost Future irá analisar todas as alternativas abertas de financiamento à SIC para continuar a assegurar a estabilidade e viabilidade económica da mesma.

4.7. Operação Picoas

No decorrer de 2024, a Almost Future continuou a ver a sua atividade afetada pelo processo judicial da Operação Picoas. Neste aspeto salienta-se que a Almost Future não é arguida no processo, não foi alvo de qualquer arresto aos seus imóveis, nem tem conhecimento da existência de quaisquer diligências nesse sentido.

A Almost Future continuará a assegurar a comunicação contínua e a total transparência sobre as suas atividades com as autoridades, sendo que, ao mesmo tempo defenderá os seus direitos, sempre que for necessário, de forma a evitar condicionamentos na capacidade de gestão da SIC.

5. GESTÃO DO RISCO

Tendo em consideração o tipo de atividade desenvolvida pela SIC, em que as receitas advêm quase exclusivamente da promoção e da exploração imobiliária e da gestão da liquidez gerada no âmbito das atividades anteriores, os principais riscos a que a SIC se encontra sujeito são financeiros e não financeiros, em particular o Risco de Liquidez, Risco de Mercado e Risco de Crédito.

Risco de Liquidez

A SILVIP, ao nível da gestão de liquidez da SIC, acompanha o perfil de liquidez da carteira de ativos da SIC, assim como o cumprimento das obrigações assumidas ou contingentes.

Adicionalmente e por forma a acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como à sustentabilidade financeira da SIC, é monitorizada a reserva de liquidez da SIC, pré-definida pela SILVIP no intervalo mínimo compreendido entre 1% e 3% do VLGF, e são efetuados diversos testes de esforço e analisados os seus resultados.

Com efeito, embora a Almost Future apresente uma Reserva de Liquidez superior a 18,8% no final de 2024 (31 de dezembro de 2024), a mesma apresenta nas suas contas dívidas a credores resultantes de restrições aos pagamentos, que inibem o apuramento efetivo desta reserva.

Risco de Mercado

Os OIA Imobiliários estão diretamente expostos ao Risco de Mercado, traduzido na possibilidade de perda resultante de alterações em variáveis de mercado financeiro, nomeadamente na taxa de juro, taxa de câmbio, preço das ações ou preços das *commodities*, com impacto direto no valor dos ativos imobiliário (ou outros) ou passivos que compõem o seu património.

A SILVIP reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão da SIC, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rentabilidade, a composição do seu património imobiliário, por segmentos e distribuição geográfica, a evolução dos seus ativos e passivos, assim como a valorização de cada uma das suas componentes e contribuição para a performance total.

Risco de Crédito

A avaliação do Risco de Crédito é efetuada previamente à formalização dos contratos, ou quando se procede a renegociações das condições dos mesmos, pela análise de informação económico-financeira dos arrendatários, procedimento aplicável também a outras contrapartes, tendo em consideração a atual situação financeira do arrendatário, a existência de dívidas, o histórico de incumprimentos, monitorando alertas de risco através de plataformas de dados estruturados.

A monitorização do Risco de Crédito da SIC, quando for aplicável, será efetuada mensalmente, incluída na análise da sua performance, permitindo acompanhar a atividade da carteira de ativos, incluindo a monitorização das dívidas dos arrendatários, o nível de provisionamento, as diligências em curso e o tipo de cobertura de risco existente.

6. LIMITES PREVISTOS NO REGULAMENTO DE GESTÃO

Em matéria de limites à composição do património dos Organismos de investimento Alternativos Imobiliários (OIA Imobiliários) foi opção do legislador nacional que os mesmos não fossem previstos no RGA, como estavam anteriormente no RGOIC, assegurando-se, por via regulamentar⁹, a previsão dos que se mostrem essenciais a uma gestão sã e prudente.

⁹ Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que entrou em vigor a 01 de janeiro de 2024, que regulamenta o Regime da Gestão de Ativos (RRGA).

Assim, os limites, para o período findo a 31 de dezembro de 2024, são os atualmente previstos do Regulamento de Gestão da Almost Future e os previstos no RRG, encontrando-se integralmente cumpridos, conforme se demonstra na Tabela 6.1.

Tabela 6.1 – Limites Legais

Mapa de Cumprimento de Limites				Data referência: 31-12-2024				
Legislação	Regra	Limite		Base de Calculo		Valor Balanço (M €)	%	Análise Limites
		Diploma Legal	Regul. Gestão	Rubricas	Valor M €			
Regulamento da CMVM n.º 7/2023 (RRGA)	Ativos Imobiliários: [n.º 1, alínea a), do artigo 21.º]	≥ 66,67%	≥ 66,67%	Ativo Líquido Total (Média 6 meses)	25,2	24,0	95,3%	Em cumprimento
-	Detenção de UP's de FII: [Auto-limite]	-	≥ 66,7%			0,0	0,0%	Em cumprimento
-	Sociedades Imobiliárias: [Auto-limite]	-	≤ 25%			0,0	0,0%	Em cumprimento
-	Endividamento: [Auto-limite]	-	≤ 100%	Ativo Líquido Total no mês	26,2	21,8	83,3%	Em cumprimento

7. POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE

A Sociedade Gestora reconhece que, muito embora a ponderação de critérios de investimento sustentável esteja alinhada com os seus valores e com os seus deveres fiduciários, esta não dispõe ainda de instrumentos de análise ou procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e concisa, o modo como integra 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 própria dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a SILVIP sempre integrou 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 sector imobiliário.

Desde a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2019/2088, a SILVIP tem vindo a reavaliar as suas ambições em matéria de sustentabilidade, apoiando-se nas melhores práticas já desenvolvidas em mercados internacionais, com o objetivo de elaboração de políticas e procedimentos em matéria de sustentabilidade adaptados à sua realidade operacional e à natureza dos Fundos sob gestão, e ao cumprimento integral das disposições do Regulamento

(UE) 2019/2088 que lhe sejam aplicáveis, atendendo devidamente à sua dimensão, à natureza e à escala das suas atividades e ao tipo de produtos que disponibiliza.

8. EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS

Não obstante o contexto económico de incerteza causado pelo perpetuar do conflito na Ucrânia e no Médio Oriente, os impactos, ainda incertos, gerados pela nova administração americana, bem como da manutenção das taxas de juro em níveis relativamente elevados, perspectiva-se que, em 2025, se assista a um atenuar dessa trajetória o que permitirá que os fundamentos do mercado imobiliário europeu e nacional recuperem ao longo do próximo ano.

Em 2025, a SIC irá continuar a concentrar-se na valorização do seu património imobiliário e na obtenção de um rendimento contínuo e estável. O foco da gestão manter-se-á nos ganhos de eficiência nos imóveis para rendimento, nomeadamente através de maximização de ocupação e rendibilidade, assim como na conclusão dos projetos de desenvolvimento em curso.

Neste aspeto, para 2025, do lado da promoção salienta-se a perspetiva da receção provisória do edifício Loures, a emissão da licença de utilização e do registo da propriedade horizontal, até ao final do primeiro trimestre. Estes passos permitirão iniciar o processo de vendas que originará receitas necessárias para a SIC. Por outro lado, existe a expectativa de obtenção do licenciamento do edifício Estefânia, o que permitirá valorizar o imóvel.

Independentemente das perspetivas de aumento de receitas mencionadas supra, a Almost Future irá continuar a analisar as melhores formas de financiamento da SIC, assegurando condições futuras que permitam uma gestão de liquidez eficiente correspondente aos seus investimentos e responsabilidades.

9. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

A Sociedade Gestora propõe que o resultado líquido da SIC, no montante de 443.543 euros, transite integralmente para Resultados Transitados.

Lisboa, 27 de fevereiro de 2025

Conselho de Administração

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil dos Santos Costa

10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO

ALMOST FUTURE, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

BALANÇO													31-12-2024	
(valores em euros)														
CÓDIGO	ATIVO DESIGNAÇÃO	Notas	2024				2023		CÓDIGO	PASSIVO DESIGNAÇÃO	Notas	Período 2024	Período 2023	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido							
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS								CAPITAL DO FUNDO					
31	Terrenos	1,3,14	131.298		100.998	30.300	30.300	61	Unidades de Participação	2	250.000	250.000		
32	Construções	1,3,14	24.274.953	2.108.669	1.303.972	25.079.650	25.577.080	62	Variações Patrimoniais					
33	Direitos							64	Resultados Transitados	2	2.009.931	1.733.542		
34	Adiantamento por compras de imóveis							65	Resultados Distribuídos					
35	Outros activos	1, 14					7.380	66	Resultados Líquidos do Período	2	443.543	276.389		
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		24.406.251	2.108.669	1.404.970	25.109.950	25.614.760		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		2.703.474	2.259.931		
	CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES								AJUSTAMENTOS e PROVISÕES					
211+2171	Títulos da Dívida Pública							47	Ajustamentos de dívidas a receber					
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados							48	Provisões Acumuladas					
213+214+2173	Obrigações diversas								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		0	0		
22	Participações em sociedades imobiliárias													
24	Unidades de Participação													
26	Outros títulos													
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0	0	0	0	0							
	CONTAS DE TERCEIROS								CONTAS DE TERCEIROS					
411	Devedores por crédito vencido							421	Resgates a Pagar a Participantes					
412	Devedores por rendas vencidas	15	16.973			16.973	9.410	422	Rendimentos a Pagar a Participantes					
413+...+419	Outras Contas de Devedores	15	517.379			517.379	534.011	423	Comissões e outros encargos a pagar	17	200	43.950		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		534.352	0	0	534.352	543.421	424+...+429	Outras Contas de Credores	13,17	594.461	1.507.656		
	DISPONIBILIDADES							431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)					
11	Caixa							432	Empréstimos Não Titulados	10	21.789.047	21.789.047		
12	Depósitos à ordem	7	507.736			507.736	271.530	44	Adiantamentos por venda de imóveis					
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		22.383.708	23.340.653		
14	Certificados de depósito													
18	Outros meios monetários													
11+18	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		507.736			507.736	271.530							
	ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS								ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de Proventos							53	Acréscimos de custos	18	931.479	818.075		
52	Despesas com Custo Diferido	16	2.188			2.188	2.140	56	Receitas com Provento Diferido	18	135.565	13.192		
58	Outros Acréscimos e Diferimentos							58	Outros Acréscimos e Diferimentos					
59	Contas Transitórias Activas							59	Contas Transitórias Passivas					
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIF. ACTIVOS		2.188			2.188	2.140		TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS		1.067.044	831.267		
	TOTAL DO ACTIVO		25.450.527	2.108.669	1.404.970	26.154.226	26.431.851		TOTAL DO PASSIVO		26.154.226	26.431.851		
	Total do Número de Ações					50.000	50.000		Valor Unitário da Ação		54,0695	45,1986		

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias;

Af - Ajustamentos favoráveis ad - ajustamentos desfavoráveis

O Contabilista Certificado

João José Reis

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil Dos Santos Costa

ALMOST FUTURE, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

(valores em euros)									
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS									
31-12-2024									
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2024	2023	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2024	2023
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+718	De Operações Correntes	19	217.949	217.887	812	Da Carteira de Títulos e Participações			
719	De Operações Extrapatrimoniais				811+818	Outras, de Operações Correntes	25		
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais			
722	Da Carteira de Títulos e Participações				RENDIMENTOS DE TÍTULOS				
723	Em Activos Imobiliários	20	176.722		822..825	Da Carteira de Títulos e Participações			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	20	148.598	115.183	828	De Outras Operações Correntes			
729	De Operações Extrapatrimoniais				829	De Operações Extrapatrimoniais			
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS				
732	Na Carteira de Títulos e Participações				832	Na Carteira de Títulos e Participações			
733	Em Activos Imobiliários	21	127.334	779.731	833	Em Activos Imobiliários	21	1.242.403	1.466.194
731+738	Outras, de Operações Correntes				831+838	Outras, de Operações Correntes			
739	Em Operações Extrapatrimoniais				839	Em Operações Extrapatrimoniais			
	IMPOSTOS				REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES				
7411+7421	Impostos sobre o rendimentos				851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	85.223	42.701
7412+7422	Impostos Indirectos	22	11.523	5.976	852	De Provisões para encargos			
7418+7428	Outros Impostos	22	42.146	60.428	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	26	194.773	373.121
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	27		45
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	85.223	24.765	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)				
752	Provisões para encargos							1.522.399	1.882.061
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	23	269.490	401.473	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES				881	Recuperação de Incobráveis			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		1.078.985	1.605.443	882	Ganhos Extraordinários			
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	28	123	
781	Valores Incobráveis				884...888	Outros Ganhos Eventuais	28	6	
782	Perdas Extraordinárias	24		229	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
783	Perdas de Exercícios Anteriores							129	0
784...788	Outras perdas Eventuais				RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		0	229				0	0
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)		443.543	276.389	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		0	0
	TOTAL		1.522.528	1.882.061		TOTAL		1.522.528	1.882.061
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos				D-C	Resultados Eventuais		129	-229
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários		863.630	658.111	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento		443.543	276.389
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais				B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período		443.543	276.389
B-A+741	Resultados Correntes		443.414	276.618					

O Contabilista Certificado

João José Reis

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil Dos Santos Costa

ALMOST FUTURE, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS (Valores em Euros)	Notas	31-12-2024		31-12-2023	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação		-		-	
Comissões de comercialização		-	-	-	-
PAGAMENTOS					
Resgate de unidades de participação		-		-	
Rendimentos pagos aos participantes		-		-	
Comissões de comercialização		-	-	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-		-	
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS					
Alienação de ativos imobiliários		1.700.000		-	
Rendimentos de ativos imobiliários		308.415		420.335	
Adiantamento por venda de ativos imobiliários		-		-	
Outros recebimentos de ativos imobiliários		-	2.008.415	-	420.335
PAGAMENTOS					
Aquisição de ativos imobiliários		-		-	
Grandes reparações em ativos imobiliários		-		-	
Comissões em ativos imobiliários		(83.640)		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(361.269)		(319.379)	
Adiantamentos por compras de ativos imobiliários		-		-	
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(1.023.020)	(1.467.929)	(226.453)	(545.832)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários			540.486		(125.497)
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS					
Empréstimos obtidos		-		-	
Juros de depósitos bancários		-		-	
Outros recebimentos correntes		17.800	17.800	41.817	41.817
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		(165.565)		(56.000)	
Comissão de depósito		(11.250)		(3.750)	
Comissão de supervisão		(2.550)		(2.538)	
Amortização de empréstimos		-		-	
Juros de empréstimos obtidos		(27.530)		(102.183)	
Impostos e taxas		(51.545)		(39.567)	
Outros pagamentos correntes		(63.746)	(322.186)	62.858	(141.180)
Fluxo das operações de gestão corrente			(304.386)		(99.363)
OPERAÇÕES EVENTUAIS					
RECEBIMENTOS					
Ganhos extraordinários		-		-	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		-		-	
Recuperação de incobráveis		-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais		106	106	-	-
PAGAMENTOS					
Perdas extraordinárias		-		-	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		-		-	
Outros pagamentos de operações eventuais		-	-	-	-
Fluxo das operações eventuais			106		-
Saldo dos fluxos monetários do período (A)			236.206		(224.860)
Disponibilidades no início do período (B)			271.530		496.390
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	7		507.736		271.530

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

João José Reis

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil Dos Santos Costa

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO 2024

Nota introdutória

A Almost Future, SIC Imobiliária Fechada, S.A., adiante designada por Almost Future ou SIC, é uma Sociedade de Investimento Coletivo de capital fixo heterogerida que se constitui como Organismo de Investimento Alternativo (OIA) Imobiliário de subscrição particular, resultando de um processo de conversão de uma Sociedade Anónima comercial (Almost Future, S.A.), gerida pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora.

A função de Banco Depositário é exercida pelo Banco L. J. Carregosa, S.A..

Bases de apresentação

As Demonstrações Financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005, de 14 de abril, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

O presente anexo obedece, em estrutura, ao disposto no PCFII, pelo que as Notas 1 a 13 previstas nesse Regulamento e que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota Introdutória e a Nota 14 e seguintes são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das Demonstrações Financeiras.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

A SIC respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

b) Imóveis

Os imóveis para rendimento são apresentados no Balanço pelo seu valor de mercado, sendo este obtido através das avaliações efetuadas por dois peritos independentes. O valor de mercado inscrito no Balanço é apurado pela média simples dos valores apresentados nos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efetuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no ativo.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

c) Provisões para devedores de cobrança duvidosa

As rendas vencidas a regularizar e as dívidas a regularizar de outros contas de devedores são sujeitas a uma análise periódica de base comercial de forma a determinar as provisões necessárias à cobertura do risco de cobrabilidade, sendo o respetivo valor registado no passivo, na rubrica ajustamentos e provisões, por contrapartida de resultados. As dívidas vencidas em contencioso são provisionadas integralmente.

A atual política de constituição de provisões tem por base as dívidas com uma antiguidade superior a 30 dias, às quais é deduzida a cobertura de risco existente à data, nomeadamente: i) as provisões já registadas, ii) os valores recebidos dos arrendatários como garantia de cumprimento do contrato (garantias bancárias, cauções, fianças, livranças, etc.) e iii) os valores em acordos de pagamento.

d) Ações e variações patrimoniais

As ações são contabilizadas ao valor em vigor nas datas em que ocorrem as subscrições e os resgates, e que corresponde ao valor de encerramento das contas da

SIC do dia anterior, divulgado no mercado nesse dia. Esse montante é dividido entre o valor base (valor nominal) e a parte correspondente à variação patrimonial, quer por mais-valias líquidas não realizadas, quer por rendimentos distribuíveis, e registado nas rubricas respetivas do capital da SIC.

e) Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, por forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pela SIC.

f) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobra uma comissão de gestão fixa (componente fixa) e uma comissão variável (componente variável):

- **Componente fixa:** A componente fixa foi de 8.000 euros por mês, até 31 de outubro de 2024 (inclusive), totalizando 80.000 euros durante este período. Para o mês de novembro de 2024, foi fixada a comissão de 29.000 euros, sendo que a partir de dezembro 2024 (inclusive), a comissão fixa passou a ter um valor mensal de 15.000 euros por mês.
- **Componente variável:** A taxa da componente variável é calculada de acordo com a seguinte fórmula:
 - i. 40% (quarenta por cento) da diferença entre a performance da SIC anual e as Obrigações do Tesouro Português a 10 anos, aferida no 1º (primeiro) dia útil de cada ano, adicionada de 1%;
Taxa = [40% x [rendibilidade da SIC - (Obrigações do Tesouro Português 10Y + 1%)]]
 - ii. Esta taxa não poderá, em valor absoluto, exceder 3% (três por cento) ao ano;
 - iii. A componente variável da comissão aplicar-se-á a partir do dia 1 de janeiro de 2021 e não será aplicável caso o resultado líquido da SIC seja negativo.
- A soma da componente fixa com a componente variável nunca poderá ultrapassar 1% do valor do ativo total.

O valor da comissão de gestão é calculado diariamente, sendo que a componente variável é calculada de acordo com a fórmula acima indicada tendo por base o resultado líquido positivo da SIC. O seu valor é apurado no último dia útil de cada mês.

A componente fixa da comissão de gestão é liquidada mensalmente pela Entidade Gestora até ao dia 10 do mês seguinte aquele a que respeita. A componente variável é liquidada anualmente até ao 10º dia seguinte ao final de cada exercício.

Pelo exercício da sua atividade, a Entidade Depositária cobrará mensalmente através da aplicação de uma taxa anual sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia do mês de 0,10%, com um mínimo mensal de 625 euros, e liquidada mensalmente apresentando-se registada na rubrica de comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

Na sequência do Decreto-Lei n.º 5/2015, de 8 de janeiro, que alterou o Estatuto da CMVM, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de novembro, com a publicação da Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de dezembro, os Fundos passaram a pagar uma taxa de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global da SIC correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a 200 euros nem superior a 20.000 euros. A comissão de supervisão é liquidada mensalmente e apresenta-se registada na rubrica de comissões de operações correntes da Demonstração de Resultados.

g) Imposto sobre os rendimentos

A SIC é tributada, à taxa geral de imposto sobre rendimento coletivo (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

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.

A SIC está, ainda, sujeita às taxas de tributação autónoma em imposto sobre o rendimento legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Até 31 de dezembro de 2022, a SIC poderá deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores e, a partir do exercício de 2017, essa dedução passou para 5 períodos. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não poderá exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

A partir de 01 de janeiro de 2023, com a alteração introduzida pelo Orçamento do Estado de 2023 no artigo 52.º do Código do IRC, deixou de ser aplicável a limitação temporal na dedução dos prejuízos fiscais anterior. Esta alteração é aplicável aos prejuízos fiscais gerados nos períodos de tributação que se iniciem em ou após 01 de janeiro de 2023, bem como aos prejuízos fiscais apurados em períodos de tributação anteriores cujo período de dedução ainda se encontre em curso em 01 de janeiro de 2023. A dedução a partir de agora efetuar em cada um dos períodos de tributação não poderá exceder o montante correspondente a 65% do respetivo lucro tributável.

Os rendimentos resultantes da distribuição ou resgate são sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28% tratando-se de pessoas singulares ou 25% tratando-se de pessoas coletivas (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte).

No caso de sujeitos passivos não residentes, os rendimentos distribuídos por Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário ou operações de resgate de unidades de participação destes Fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%, exceto se se tratar de sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes, em que as taxas de retenção na fonte serão de 35% e 25%.

h) Outros impostos

Os bens imóveis adquiridos pela SIC encontram-se sujeitos ao pagamento de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), imposto de selo, previsto na verba 1.1 da taxa geral do imposto de selo, e imposto municipal sobre imóveis (IMI).

A SIC é tributada em imposto do selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125%, calculado e pago trimestralmente.

À comissão de gestão e de depósito acresce imposto do selo à taxa legal aplicável.

i) Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no Balanço.

j) Política de distribuição de rendimentos

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

No entanto, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SIC, a Sociedade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, a qual deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

Nota 1 | Património imobiliário – Valor de Balanço

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

Concelho	Imóveis (Valores em euros)	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)	Nota
Santa Maria da Feira	Visionarium	2.572.700	2.572.700		
Lisboa	Estefanea	5.447.500	5.447.500		
Porto	Montevideu	5.135.000	5.135.000		
Lisboa	Fpm 32	9.656.000	9.656.000		
Loures	Loures	2.298.750	2.298.750		
Total		25.109.950	25.109.950	0	

Conforme se verifica pela análise do quadro anterior, não existia, a 31 de dezembro de 2024, diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, dando cumprimento às regras valorimétricas previstas no Regulamento de Gestão e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Nota 2 | Variação do valor líquido global (capital) da SIC e das ações

Discriminação das variações ocorridas durante o período, no valor da ação da SIC, bem como das ações emitidas, resgatadas e em circulação, bem como dos factos geradores das variações ocorridas:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados e Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	250.000					250.000
Diferença em subs./resg.						
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	2.009.931					2.009.931
Resultados do período					443.543	443.543
SOMA	2.259.931	0	0	0	443.543	2.703.474
Nº de ações	50.000					50.000
Valor da ação	45,1986					54,0695

Nota 3 | Inventário dos ativos da SIC

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

Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	País	Município
Terrenos										
Não Urbanizados										
VISIONARIUM - Europarque, Lugar de Espargo de Baixo	1223	30-11-2018	26.191	20-12-2024	6.000	20-12-2024	6.100	6.050	Portugal	Sta. Maria da Feira
VISIONARIUM - Europarque, Lugar de Espargo de Baixo	280	30-11-2018	5.996	20-12-2024	1.400	20-12-2024	1.400	1.400	Portugal	Sta. Maria da Feira
VISIONARIUM - Europarque, Lugar de Espargo de Baixo	700	30-11-2018	14.991	20-12-2024	3.400	20-12-2024	3.500	3.450	Portugal	Sta. Maria da Feira
VISIONARIUM - Europarque, Lugar de Espargo de Baixo	3928	30-11-2018	84.119	20-12-2024	19.200	20-12-2024	19.600	19.400	Portugal	Sta. Maria da Feira
Projectos										
Projetos de Construção de Reabilitação										
Serviços										
VISIONARIUM - Europarque, Lugar de Espargo de Baixo	4897	30-11-2018	2.560.539	20-12-2024	2.459.800	20-12-2024	2.625.000	2.542.400	Portugal	Sta. Maria da Feira
ESTEFANEA - Rua D. Estefanea 82 a 82C e Travessa João Vaz 9	3248	29-10-2019	4.430.144	20-12-2024	5.325.000	20-12-2024	5.570.000	5.447.500	Portugal	Lisboa
Outros Projetos de Construção										
Habitação										
LOURES - Rua Arnaldo Jesus Gomes e Rua da Paz	1237	12-02-2021	2.129.490	27-12-2024	2.197.800	27-12-2024	2.399.700	2.298.750	Portugal	Loures
Construções acabadas										
Arrendadas										
Serviços										
FPM 32 - Av. Fontes Pereira de Melo 32, 32A, 32B	3024	21-12-2020	8.733.946	20-12-2024	9.485.000	20-12-2024	9.827.000	9.656.000	Portugal	Lisboa
Não arrendadas										
Serviços										
MONTEVIDEU - Av. Montevideu 282	2179	12-03-2020	6.420.833	20-12-2024	4.950.000	20-12-2024	5.320.000	5.135.000	Portugal	Porto
Total	20.716		24.406.251		24.447.600		25.772.300	25.109.950		

A 31 de dezembro de 2024, a carteira da SIC decompõe-se da seguinte forma (continuação):

Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Depósitos à ordem		EUR					0	507.736
Conta D.O.: MILLENNIUM BCP		EUR					0	506.192
Conta D.O. Banco Carregosa		EUR					0	1.544

Empréstimos	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Empréstimos obtidos		EUR					-848.186	-22.637.233
PRT11200008-106 1% 20180801 20280801		EUR					-19.089	-1.361.589
PRT11200008-108 1% 20180904 20280904		EUR					-9.302	-709.302
PRT11200008-109 1% 20190507 20290515		EUR					-13.862	-2.213.862
PRT11200008-112 1% 20191223 20251223		EUR					-18.103	-378.103
PRT11200008-113 1% 20200217 20260216		EUR					-292.596	-6.292.596
PRT11200008-114 1% 20200305 20260305		EUR					-353	-7.733
PRT11200008-115 1% 20200525 20260525		EUR					-55.304	-1.255.304
PRT11200008-116 1% 20200630 20260630		EUR					-135.285	-3.135.285
PRT11200008-117 1% 20200710 20260710		EUR					-1.800	-41.800
PRT11200008-119 1% 20200713 20260713		EUR					-8.459	-197.626
PRT11200008-121 1% 20200723 20260723		EUR					-244.554	-5.744.554
PRT11200008-122 1% 20201214 20261214		EUR					-32.420	-832.420
PRT11200007-125 1% 20210203 20260203		EUR					-9.782	-259.782
PRT11200007-128 1% 20210514 20260514		EUR					-7.277	-207.277

A 31 de dezembro de 2024, a carteira da SIC decompõe-se da seguinte forma (continuação):

Valores Passivos a Regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Cauções		EUR						-21.290
Rendas adiantadas		EUR						-135.565
Outros		EUR						-656.664
Valor Líquido Global do Fundo (VLGF):		EUR						2.703.474
N.º de Unidades de Participação Total								50.000
Ativos sob Gestão		EUR						26.154.226
Ativos Líquidos		EUR						507.736

Nota 6 | Critérios e princípios de valorização

Momento de referência da valorização

- a) O valor da ação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de ações circulação. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira;
- b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram a SIC é o seguinte:
 - Para efeitos de divulgação, o valor das ações será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
 - Para efeitos internos, o valor das ações será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

- a) Os imóveis devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:
 - i. com uma periodicidade mínima de doze 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. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
 - iv. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
 - v. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
 - vi. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.

- b) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores;
- c) 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 avaliador. Nesse 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;
- d) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da SIC e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da alínea a);
- e) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo da SIC na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior;
- f) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto;
- g) Os projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção;
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo da SIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da SIC, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo;
- i) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juros adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: 1º) A SIC: i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação; ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do

imóvel; ii) Transfira a posse para o promitente adquirente; 2º) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; 3º) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

Nota 7 | Discriminação da liquidez da SIC

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

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	271.530			507.736
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	271.530	0	0	507.736

A liquidez disponível da Almost Future, no final de 2024, ascendeu a 507.736 euros, mas não traduz a realidade, dado que existe atualmente uma suspensão de movimentação das contas bancárias e um montante cativo de 200.000 euros, ambos decretados pelo Tribunal Central de Instrução Criminal de Lisboa (processo n.º 405/18.0TELSB) desde agosto de 2023, no âmbito da Operação Picoas (ver Nota 17 do presente Anexo).

Nota 8 | Valor das dívidas de cobrança duvidosa

A 31 de dezembro de 2024, não existiam valores em devedores para rendas vencidas.

Nota 9 | Comparabilidade com o exercício anterior

Durante o exercício de 2024 não se verificaram alterações de políticas ou critérios contabilísticos com impactos relevantes nas rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários, pelo que os valores agora apresentados são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

Nota 10 | Valor das dívidas a terceiros – Empréstimos não titulados

A SIC, no final de 2024, mantém contratualizado com os Participantes 14 contratos de suprimentos, com diversos prazos de vencimento.

Entidade Financiadora (Valores em euros)	Tipo Contrato	Taxa	Montante	
			Contratado	Utilizado
Empréstimos dos Acionistas Edge Technology, Lda	14 contratos suprimentos	Taxa fixa 1%	21 789 047	21 789 047
Total			21 789 047	21 789 047

No ano de 2024, foi efetuada a renovação automática de um dos contratos por um período adicional de 5 anos (até maio 2029), para outros nove, foi efetuado um aditamento para uma extensão do vencimento para 6 anos.

Nota 11 | Ajustamentos de dívidas a receber e provisões

A 31 de dezembro de 2024, as contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas, apresentam-se da seguinte forma:

Ajustamentos e Provisões (Valores em euros)	Saldo Inicial	Aumentos	Redução	Outros	Saldo Final
Crédito vencido		85.223	85.223		
TOTAL	0	85.223	85.223	0	0

No decurso do exercício de 2024 foram regularizadas as provisões de crédito vencido registadas no ano, relativas a dívidas consideradas de cobrança duvidosa ou com uma antiguidade superior a 30 dias, conforme Nota 8 e 15 do presente Anexo.

Nota 13 | Responsabilidade com e de terceiros

As responsabilidades com e de terceiros, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, discriminam-se da seguinte forma:

Tipo de Responsabilidade (Valores em euros)	Montante	
	No início	No final
Valores recebidos em garantia	21.290	21.290
Arrendatários - Cauções	21.290	21.290
TOTAL	21.290	21.290

Valores recebidos em garantia

Para bom cumprimento dos contratos de arrendamento foram recebidas, pela Almost Future, cauções de arrendamento.

Nota 14 | Movimentos no património imobiliário da SIC

Os movimentos no património imobiliário da SIC, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, discriminam-se da seguinte forma:

Movimentos no Património Imobiliário (Valores em euros)	2024		2023	
	Terrenos	Construções	Terrenos	Construções
Saldo no início do período	30.300	25.577.080	30.628	23.235.620
Custo de aquisição	131.298	25.443.304	131.228	23.788.705
Ajustamentos realizados	(100.998)	133.776	(100.600)	(553.085)
Movimentos no ano	(0)	(497.430)	(328)	2.341.460
Aquisições e obras		87.501	70	1.654.599
Transferências				
Alienações		(1.255.852)		
Ajustamentos realizados (incluindo efeito das alienações)		670.921	(398)	686.861
Transferências- Ajustamentos				
Saldo no final do período	30.300	25.079.650	30.300	25.577.080
Custo de aquisição	131.298	24.274.953	131.298	25.443.304
Ajustamentos realizados	(100.998)	804.697	(100.998)	133.776
TOTAL	30.300	25.079.650	30.300	25.577.080

O montante de ativos imobiliários diminuiu no exercício de 2024, em cerca de 497.430 euros, face ao ano anterior, o qual resultou:

- dos investimentos na remodelação e modernização do património imobiliário;
- da alienação do imóvel Boavista; e
- do registo de ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários.

Os ganhos e perdas resultaram das reavaliações dos ativos imobiliários da Almost Future, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no Regulamento de Gestão e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor descritas na Nota 6 do presente Anexo (ver Nota 21 deste presente Anexo).

A 31 de dezembro de 2023, encontrava-se registado em outros ativos imobiliários, o montante de 7.380 euros, referentes a obras em curso e que foram incorporadas no imóvel nas reavaliações de 2024.

Nota 15 | Contas de terceiros – Ativo

A 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a SIC apresentava as seguintes dívidas de terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2024	2023
Devedores por rendas vencidas	16.973	9.410
Outras contas de devedores	517.379	534.011
TOTAL	534.352	543.421

Devedores por rendas vencidas

A rubrica de outras contas de devedores inclui os montantes em dívida por parte dos arrendatários dos imóveis, no valor de 16.973 euros (31 de dezembro de 2023: 9.410 euros).

Não existem valores em dívida com uma antiguidade superior a 30 dias, razão pela qual não existe registado, a 31 de dezembro de 2024, ajustamentos de dívidas a receber (ver Nota 8 e 11 do presente Anexo).

Outros contas de devedores

A rubrica de outras contas de devedores inclui um valor a receber de 515.700 euros (31 de dezembro de 2023: 533.500 euros), referente à escritura de venda realizada em 08 de novembro de 2019, de 4 frações que fazem parte do prédio urbano sito na Rua Helena Vieira da Silva n.º 374 e Rua Armando Leça n.º 213.

Na escritura foi formalizado um plano de pagamentos, o qual não foi inicialmente cumprido, tendo posteriormente no dia 28 de janeiro de 2022 sido assinado um novo Acordo de Pagamento e Confissão de Dívida. Este acordo foi cumprido até agosto de 2023, data a partir da qual o cliente informou ter a conta bancária Portuguesa bloqueada por instrução do Tribunal ao abrigo da Operação Picoas. Os pagamentos foram novamente retomados em outubro de 2024.

Nota 16 | Acréscimos e diferimentos – Ativo

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a rubrica de acréscimos e diferimentos do ativo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2024	2023
Despesas com custo diferido	2.188	2.140
Seguros	2.188	2.140
TOTAL	2.188	2.140

Nota 17 | Contas de terceiros – Passivo

A 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a SIC apresentava as seguintes dívidas a terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2024	2023
Comissões e outros encargos a pagar	200	43.950
Sociedade Gestora		40.000
Banco Depositário		3.750
Autoridades de supervisão - taxa de supervisão	200	200
Outras contas de credores	594.461	1.507.656
Credores por fornecimentos e serviços externos	413.605	1.025.030
Outros credores por compra de imóveis	180.518	97.927
Estado e outros entes públicos		384.417
Imposto de selo a pagar	338	282
TOTAL	594.661	1.551.606

Face à restrição de movimentação de contas e do montante cativo (ver Nota 7 do presente Anexo), a Almost Future apresenta saldos em dívida a diversos credores relacionados com a Operação Picoas, que numa situação normal não existiriam.

Nota 18 | Acréscimos e diferimentos – Passivo

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a rubrica de acréscimos e diferimentos do passivo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2024	2023
Acréscimos de custos	931.479	818.075
Juros e custos equiparados a liquidar	848.185	740.357
Comissão de gestão - Fixa	15.000	8.000
Comissão de gestão - Variável	13.733	8.565
Comissão de depósito	625	625
Taxa de supervisão	200	200
Imposto de selo	1.174	2.437
Imposto municipal sobre imóveis (IMI)	46.491	47.128
Adicional Imposto municipal sobre imóveis (AIMI)	3.119	
Outros custos a pagar	2.952	10.763
Receitas com proveito diferido	135.565	13.192
Rendas diferidas	135.565	13.192
TOTAL	1.067.044	831.267

O reforço na rubrica de juros e custos equiparados a liquidar, justifica-se pela especialização e não liquidação dos juros de suprimentos do acionista Edge Technology, Lda..

Nota 19 | Juros e custos equiparados

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a rubrica de juros e custos equiparados discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2024	2023
Juros e custos equiparados	217.949	217.887
De financiamentos obtidos	217.949	217.887
TOTAL	217.949	217.887

Nota 20 | Comissões suportadas

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a rubrica de comissões suportadas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2024	2023
Em activos imobiliários	176.722	0
Comissões de Intermediação - Venda	83.640	
Comissões de Intermediação - Arrendamento	93.082	
Outras, de operações correntes	148.598	115.183
Comissão de gestão - Fixa	124.000	96.000
Comissão de gestão - Variável	13.733	8.565
Comissão de depósito	7.500	7.500
Taxa de supervisão	2.550	2.538
Comissões bancárias	815	580
TOTAL	325.320	115.183

Nota 21 | Perdas e ganhos em operações financeiras e activos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a rubrica de perdas e ganhos em operações financeiras e activos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2024	2023
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários	127.334	779.731
Perdas na alienação de activos imobiliários	127.334	
Ajustamentos desfavoráveis em activos imobiliários		779.731
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários	1.242.403	1.466.194
Ajustamentos favoráveis em activos imobiliários	1.242.403	1.466.194
TOTAL	1.115.069	686.463

Durante o ano de 2024, foram registados pela SIC ganhos em operações com activos imobiliários no valor de 1.242.403 euros, na sequência do registo no ano das reavaliações efetuadas ao património imobiliário, sendo estas realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, dando cumprimento às regras valorimétricas previstas no Regulamento de Gestão e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Em 2024, a venda realizada originou um resultado negativo para a SIC, quando comparado com o valor pelo qual se encontrava registado o imóvel (menos-valia de 127.334 euros), no entanto, permitiu à Almost Future retomar os pagamentos aos credores.

Nota 22 | Impostos e taxas

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a rubrica de impostos e taxas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2024	2023
Impostos Indirectos	11.523	5.976
Imposto de selo	11.523	5.976
Outros Impostos	42.146	60.428
Imposto municipal sobre imóveis	37.987	60.428
Adicional de imposto municipal sobre imóveis	4.159	
TOTAL	53.669	66.404

Nota 23 | Fornecimentos e serviços externos

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a rubrica de fornecimentos e serviços externos discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2024	2023
Fornecimentos e serviços externos	269.490	401.473
Água	6.091	7.988
Electricidade	23.892	24.686
Seguros	12.404	10.913
Telecomunicações	323	198
Condomínios	8.746	7.171
Conservação	33.594	29.409
Vigilância e segurança	75.740	90.422
Higiene e limpeza	7.129	12.801
Outros custos prediais	47.784	188.215
Avaliação de imóveis	9.594	10.332
Auditoria	4.674	4.182
Outros não prediais	39.519	15.156
TOTAL	269.490	401.473

Nota 24 | Custos e perdas eventuais

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a rubrica de custos e perdas eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2024	2023
Custos e perdas eventuais	0	229
Perdas extraordinárias		229
TOTAL		229

Nota 25 | Rendimentos de ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a rubrica de rendimentos de ativos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2024	2023
Rendimentos de activos imobiliários	194.773	373.121
De arrendamentos	194.773	373.121
TOTAL	194.773	373.121

O saldo apresentado na rubrica de rendimentos de ativos imobiliário corresponde, na íntegra, às rendas e penalidades contratuais recebidas pela SIC provenientes do arrendamento do seu património imobiliário em 2024.

Nota 26 | Outros proveitos e ganhos correntes

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a rubrica de outros proveitos e ganhos correntes discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2024	2023
Outros proveitos e ganhos correntes	0	45
Diversos proveitos e ganhos correntes		45
TOTAL		45

Nota 27 | Proveitos e ganhos eventuais

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a rubrica de proveitos e ganhos eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante
	2024
Proveitos e ganhos eventuais	129
Ganhos de exercícos anteriores	123
Outros ganhos eventuais	6
TOTAL	129

Nota 28 | Acontecimentos subsequentes

Não obstante o contexto económico de incerteza causado pelo perpetuar do conflito na Ucrânia e no Médio Oriente, os impactos, ainda incertos, gerados pela nova administração americana, bem como da manutenção das taxas de juro em níveis relativamente elevados, perspetiva-se que, em 2025, se assista a um atenuar dessa trajetória o que permitirá que os fundamentos do mercado imobiliário europeu e nacional recuperem ao longo do próximo ano.

A Sociedade Gestora, à semelhança do ano anterior, continuará a acompanhar a evolução da situação económica e do mercado imobiliário, em Portugal, bem como a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros, na SIC, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pela mesma.

Nota 29 | Remunerações pagas pela Sociedade Gestora

De acordo com o definido no artigo 93.º do Regime Gestão de Ativos, o montante total de remunerações do exercício de 2024 pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., aos seus colaboradores no âmbito da gestão dos Organismos de Investimento Alternativos Imobiliários sob sua gestão, é discriminado da seguinte forma:

Remunerações Pagas

O Montante total das remunerações pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. no exercício económico findo a 31 de dezembro de 2024, aos seus 26 colaboradores, subdivide-se em remunerações fixas e variáveis:

- i. A título de remunerações fixas: 1.867.954 euros;
- ii. A título de remunerações variáveis: 146.229 euros.

Montante Agregado de Remunerações

O montante agregado da remuneração, discriminado por categorias de colaboradores, é o seguinte:

- i. Membros do conselho de administração: 639.833 euros;
- ii. Colaboradores com funções de controlo interno: 122.510 euros;
- iii. Restantes colaboradores: 1.251.840 euros.

As remunerações foram calculadas conforme definido pelos contratos de trabalho e pela Política de Remuneração da Sociedade. Durante o ano de 2024 não se detetaram irregularidades em matéria de remunerações e também não se realizaram alterações significativas à Política de Remuneração.

Para além dos membros do Conselho de Administração, não existem colaboradores da entidade responsável pela gestão e cujas atividades tenham um impacto significativo no perfil de risco do Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário.

O número de colaboradores afetos à gestão dos Organismos de Investimento Alternativos Imobiliários geridos pela SILVIP ao longo do ano de 2024 foi de 26, realçando-se que estas remunerações não são custo efetivo destes Organismos, mas sim da Sociedade Gestora.

Contabilista Certificado

Conselho de Administração

João José Reis

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil dos Santos Costa

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **Almost Future, SIC Imobiliária Fechada, SA** (adiante designada por SIC), gerida pela **SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 26 154 226 euros e um total de capital da SIC de 2 703 474 euros, incluindo um resultado líquido de 443 543 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e o anexo às demonstrações financeiras que inclui 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 da **Almost Future, SIC Imobiliária Fechada, SA** em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário.

Bases para a opinião

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

Ênfase

Conforme divulgado no Relatório de Gestão, desde agosto de 2023 existem restrições na gestão da SIC, nomeadamente quanto à movimentação das suas contas bancárias, decretadas pelo Tribunal Central de Instrução Criminal de Lisboa no âmbito da Operação Picoas. Em 2024 foram realizadas operações de venda e de arrendamento de ativos imobiliários (autorizadas pelo Tribunal) que permitiram retomar os pagamentos aos credores e garantir tesouraria para gerir as obrigações contratuais e legais no curto

prazo. Em 2025, independentemente da perspectiva do aumento de receitas por via do início do processo de venda de outros ativos imobiliários, a SIC irá continuar a analisar as melhores formas de financiamento, assegurando condições futuras que permitam uma gestão de liquidez eficiente, correspondente aos seus investimentos e responsabilidades. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários da SIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v) avaliação da capacidade da SIC 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:

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude

- pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora da SIC;
 - (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
 - (iv) concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, 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 da SIC 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 a SIC descontinue as suas atividades;
 - (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
 - (vi) comunicamos com os encarregados da governação, 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 nº 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM nº 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

Nos termos do nº 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM nº 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 da SIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 24 de março de 2025

A handwritten signature in blue ink that reads 'António José Correia de Pina Fonseca'. The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

António José Correia de Pina Fonseca,
(ROC nº 949, inscrito na CMVM sob o nº 20160566)
em representação de BDO & Associados - SROC