



LEGATUM
GEST

RETAIL PROPERTIES

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, S.A.

Relatório e Contas

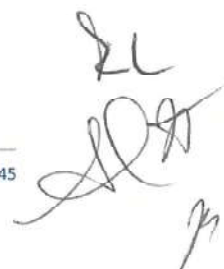
2025

22
2025



[Handwritten signature]

Relatório de Gestão

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.



Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	8
2.1. Contexto Macroeconómico.....	8
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	11
3. Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.....	13
3.1. Estratégia do Fundo.....	13
3.2. Evolução da Carteira e das atividades do Fundo.....	14
3.3. Performance do Fundo.....	18
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	19
3.5. Gestão do Risco.....	20
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	24
4. Demonstrações Financeiras.....	28
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025.....	28
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025.....	29
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025.....	30
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	32
5.1. Introdução.....	32
5.2. Princípios contabilísticos.....	32
5.3. Notas ao Anexo.....	33



1. Introdução

A gestão do *Retail Properties* – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (*Retail Properties* ou Fundo) é assegurada pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A. (Legatum Gest) desde 31 de março de 2021.

O Fundo foi constituído a 18 de fevereiro de 2013, como um organismo de investimento imobiliário fechado, por subscrição pública, com um capital inicial de 10 000 000,00 € (dez milhões de euros) e com um prazo de 10 anos, renovável por períodos de 5 ou mais anos. O *Retail Properties* teve um aumento de capital, por oferta pública, de 8 138 200,01 € (oito milhões cento e trinta e oito mil e duzentos euros e um cêntimo) correspondentes a 7 000 000 de unidades de participação a 30 de dezembro de 2015.

Inicialmente constituído enquanto Fundo de investimento imobiliário fechado, o *Retail Properties* evoluiu na sua configuração e transformou-se em Fundo especial de investimento imobiliário fechado em 8 de agosto de 2018, conforme aviso de alteração do prospeto enviado à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), após deliberação da Assembleia de Participantes, e da sequente autorização da CMVM.

A 22 de outubro de 2018, o Fundo deliberou em Assembleia de Participantes a prorrogação do seu prazo inicial de 10 anos por mais 5 anos, tendo agora como perspetiva a sua existência até 17 de fevereiro de 2028.

A 18 de janeiro de 2019, foi efetuado um *reverse split*. O Fundo passa a ser representado por 1 700 000 unidades de participação com o valor de 10,00 € cada uma.

A 24 de junho de 2022, ocorreu a liquidação financeira de um novo aumento de capital, no montante de 10 045 074,60 € (dez milhões quarenta e cinco mil e setenta e quatro euros e sessenta cêntimos), efetuado por oferta pública, no período compreendido entre os dias 8 e 23 de junho de 2022. O Fundo passa, assim, a ser representado por 2 226 000 unidades de participação.

O Fundo tem, ao nível da sua política de rendimentos, a materialização da distribuição parcial de rendimentos aos Participantes duas vezes por ano.

Os recursos do Fundo estão predominantemente investidos na área de serviços e comércio. O *Retail Properties* tem, como desígnio, alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, consistente



e estável, através da constituição e gestão de uma robusta carteira de valores predominantemente imobiliários, estruturada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a potenciar a formação de valor, facto que se constitui como motivação legítima e fundamental dos Participantes. Com intuito de assegurar a adequada dispersão do risco, o Fundo dirige-se a múltiplas insígnias. Pretende-se privilegiar insígnias com marcas de elevada notoriedade e com forte implantação no mercado nacional, pertencentes a empresas com dimensão relevante e situação financeira sólida.

O Fundo tem como principais áreas de atuação:

- a) o arrendamento, a cessão de exploração, ou, qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;
- b) o desenvolvimento de projetos de construção de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, de forma a assegurar a sua exploração com recurso ao arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;
- c) a compra e venda de imóveis destinados ao comércio, serviços, indústria e armazenagem, com vista à realização de mais-valias.

Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, o Fundo tem as seguintes características:

1. Limites contratuais à política de investimento:

- i. A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, pertencente à Zona Euro, com prazo residual inferior a 12 meses;
- ii. O Fundo não pode investir em prédios rústicos.
- iii. O valor dos projetos de promoção urbana está compreendido no intervalo [0,00%; 50,00%] do valor global dos prédios urbanos;
- iv. O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, até ao limite de 33% do valor dos seus ativos;



- v. Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.
- vi. Os imóveis sítos na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto não poderão representar menos de 33% do valor total dos imóveis do Fundo;
- vii. O valor dos imóveis arrendados a uma única entidade não pode representar mais de 60% do ativo total do Fundo;
- viii. O Fundo não pode deter numerário;
- ix. O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em países pertencentes à Zona Euro;
- x. O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros;
- xi. O Fundo não pode investir em unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário;
- xii. O Fundo não pode investir em sociedades imobiliárias;
- xiii. O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 75% do ativo total do Fundo.

2. Limites legais à política de investimento:

- i. O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do seu ativo total.
- ii. O valor dos imóveis não pode representar menos de 25% do seu ativo total.
- iii. O valor de um imóvel não pode representar mais de 25% do seu ativo total.
- iv. O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do seu ativo total.
- v. O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode ser superior a 25% do seu ativo total quando a contraparte ou as contrapartes sejam:
 - a) A Sociedade Gestora;
 - b) As entidades que detenham participações superiores a 10% do capital social ou dos direitos de voto da sociedade gestora ou de sociedade de investimento coletivo heterogerida;
 - c) As entidades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora, ou as entidades com quem aquelas se encontrem em relação de domínio ou de grupo;



- d) As entidades em que a sociedade gestora, ou entidade que com aquela se encontre em relação de domínio ou de grupo, detenha participação superior a 20% do capital social ou dos direitos de voto;
 - e) O depositário ou qualquer entidade que com este se encontre numa das relações referidas nas alíneas d) a f);
 - f) Os membros dos órgãos sociais de qualquer das entidades referidas nas alíneas anteriores;
 - g) Entidades que, nos termos da lei, se encontrem em relação de domínio ou de grupo, ou que sejam dominadas, direta ou indiretamente, por uma mesma pessoa, singular ou coletiva.
- vi. O valor dos projetos de construção ou de reabilitação de imóveis, não pode representar, no seu conjunto, mais de 25% do ativo total do OIC.
- vii. O limite previsto no número anterior é elevado para o dobro quando o acréscimo respeitar a investimentos sustentáveis nos termos da legislação da União Europeia, sem prejuízo de o valor de cada um dos tipos de investimento não poder exceder 25% do ativo total do OIC.

3. Instrumentos financeiros

O Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património, nos termos da lei e da regulamentação aplicáveis.

Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecido pela respetiva autoridade de supervisão.

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

Em 2025, a economia portuguesa manteve um perfil de crescimento moderado, num enquadramento externo ainda exigente, mas já com melhores condições financeiras do que no período 2022-2024. De acordo com a estimativa rápida do Instituto Nacional de



Estatística (INE), o Produto Interno Bruto (PIB) cresceu 1,9% em volume no conjunto do ano de 2025, após ter incrementado 2,1% em 2024¹.

A composição do crescimento continuou a refletir, sobretudo, a resiliência da procura interna, em particular do consumo privado, beneficiando de um mercado de trabalho ainda relativamente sólido e de uma trajetória de inflação mais próxima da estabilidade de preços. Em paralelo, a normalização gradual das taxas de juro foi um fator relevante para a melhoria do sentimento económico e para a retoma progressiva de decisões de investimento, ainda que com heterogeneidade entre setores e com a execução dos fundos europeus a permanecer determinante para a intensidade desse movimento².

No plano dos preços, o Índice de Preços no Consumidor (IPC) registou uma variação média anual de 2,3% em 2025, traduzindo uma continuidade do processo de desinflação observado desde os máximos de 2022-2023 e contribuindo para alguma recuperação do rendimento real disponível³.

Ao nível das condições financeiras, o ano ficou marcado por uma política monetária menos restritiva do que no pico do ciclo, com a taxa de facilidade permanente de depósito do Banco Central Europeu (BCE) em 2,0%, mantendo o nível no início de 2026⁴. Nos Estados Unidos, a Reserva Federal encerrou 2025 com o intervalo-alvo da taxa dos *fed funds* em 3,50-3,75%, após ter sido efetuado um corte em dezembro, num contexto em que a desinflação foi mais gradual e a avaliação do risco “crescimento vs. inflação” se manteve central para a orientação futura⁵.

No sistema bancário, a qualidade do crédito permaneceu controlada: o rácio bruto de *non-performing loans* (NPL) manteve-se em 2,3% no terceiro trimestre de 2025, evidenciando estabilidade apesar do período prolongado de taxas elevadas no passado recente⁶. Ainda assim, é expectável que a evolução futura continue sensível ao comportamento do serviço da dívida de empresas e famílias, em especial nos segmentos mais expostos a variações de rendimento e a custos de financiamento.

Nos mercados financeiros, a Bolsa portuguesa registou um ano particularmente favorável: o PSI valorizou cerca de 29% em 2025, encerrando o melhor crescimento

¹ Instituto Nacional de Estatística, 30 de janeiro de 2026, Estimativa Rápida do PIB, disponível [aqui](#).

² Banco de Portugal, 19 de dezembro de 2025, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

³ Instituto Nacional de Estatística, 13 de janeiro de 2026, Índice de Preços no Consumidor, disponível [aqui](#).

⁴ Banco Central Europeu, 5 de fevereiro de 2026, *Monetary Policy Decisions*, disponível [aqui](#).

⁵ Reserva Federal, 10 de dezembro de 2025, *Federal Open Market Committee Statement*, disponível [aqui](#).

⁶ Banco de Portugal, 30 de dezembro de 2025, Indicadores do Sistema Bancário, disponível [aqui](#).



desde 2009, num movimento apoiado por resultados empresariais robustos em alguns sectores e por maior apetite ao risco no contexto europeu⁷.

Nos indicadores de confiança, observou-se um enquadramento menos exuberante do que em períodos de expansão forte, mas consistente com um crescimento moderado: o Indicador de Sentimento Económico (ISE) situou-se em 97,2 em dezembro de 2025⁸, enquanto o indicador de confiança dos consumidores (em saldo de respostas extremas) fixou-se em -15,1 no mesmo período, espelhando alguma melhoria face a mínimos anteriores, embora ainda em terreno de pessimismo⁹.

No plano internacional, a economia mundial continuou a crescer a um ritmo próximo de 3%, mas com diferenças relevantes entre blocos e com riscos geopolíticos e comerciais a condicionarem expectativas. No World Economic Outlook de outubro de 2025, o FMI apontou para um crescimento global de 3,2% em 2025 e 3,1% em 2026, num cenário em que a fragmentação comercial e a incerteza geopolítica permanecem fatores de risco material¹⁰.

Em Portugal, a política pública na habitação continuou no centro do debate económico e social. Em 2025, destacaram-se medidas dirigidas ao aumento da oferta e à melhoria da acessibilidade, incluindo opções de natureza fiscal e regulamentar, de que são exemplo propostas de redução do IVA na construção de habitação dentro de determinados limites e incentivos associados ao arrendamento¹¹.

Mantiveram-se, também, medidas de apoio a jovens na aquisição de habitação própria e permanente, incluindo a isenção de IMT e imposto de selo ao abrigo do regime aplicável até aos 35 anos, com impacto potencial na procura e na dinâmica transacional em segmentos específicos¹².

Para 2026 e anos seguintes, as projeções oficiais apontam, em geral, para um crescimento próximo de 2%, suportado pela procura interna, melhoria gradual do investimento e contributo dos fundos europeus, mas com um equilíbrio delicado entre riscos externos, entre os quais se destacam os geopolíticos, do comércio internacional, e dos preços de energia, e fatores internos, nomeadamente a execução de investimento

⁷ Dinheiro Vivo, 31 de dezembro de 2025, disponível [aqui](#).

⁸ Instituto Nacional de Estatística, 30 de janeiro de 2026, Indicador de Sentimento Económico, disponível [aqui](#).

⁹ Instituto Nacional de Estatística, 29 de janeiro de 2026, Indicador de Confiança dos Consumidores, disponível [aqui](#).

¹⁰ Fundo Monetário Internacional, 14 de outubro de 2025, World Economic Outlook, disponível [aqui](#).

¹¹ Governo de Portugal, 25 de setembro de 2025, Programa e Medidas para a Habitação, disponível [aqui](#).

¹² Autoridade Tributária e Aduaneira, Regime Fiscal Jovem – Habitação Própria Permanente, disponível [aqui](#).



público, a produtividade e os constrangimentos de oferta, incluindo no mercado de habitação¹³.

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

Durante o exercício de 2025, o mercado de investimento em imobiliário comercial em Portugal evidenciou uma evolução positiva face ao ano anterior, beneficiando de um enquadramento macroeconómico mais estável, de uma melhoria gradual das condições de financiamento e de uma maior convergência entre as expectativas de compradores e vendedores. Este contexto contribuiu para um aumento da atividade transacional e para uma maior diversificação do investimento por classe de ativo, com particular incidência nos setores do retalho, hotelaria e logística, bem como para uma retoma seletiva do interesse pelo segmento de escritórios, sobretudo em ativos de elevada qualidade e localizações consolidadas. Os investidores estrangeiros mantiveram um papel relevante no mercado nacional, enquadrado no reposicionamento do capital internacional em mercados considerados resilientes no contexto europeu¹⁴.

O volume total de investimento em imobiliário comercial em Portugal ascendeu, em 2025, a cerca de 2,72 mil milhões de euros, representando um crescimento homólogo de 17%. Apesar de uma desaceleração da atividade no quarto trimestre do ano, quando comparado com o período homólogo, o mercado manteve um nível de investimento consistente ao longo do exercício. O setor do retalho destacou-se como a principal classe de ativo em termos de captação de investimento, representando cerca de 30% do volume total anual, enquanto o segmento de escritórios registou uma contribuição relevante no último trimestre do ano, refletindo a procura por ativos bem localizados e com características adequadas às atuais exigências dos ocupantes¹⁵.

No mercado de escritórios, o exercício de 2025 foi marcado por uma ligeira redução dos volumes de ocupação face a 2024, num contexto de maior seletividade da procura. Em Lisboa, o *take-up* anual atingiu 204 067 m², traduzindo uma diminuição homóloga de 8%. Ainda assim, a atividade manteve-se significativa, em particular no último trimestre do ano. A taxa de disponibilidade registou uma redução, fixando-se em 7,72% no final do exercício, refletindo a escassez de oferta de edifícios de elevada qualidade. Este enquadramento contribuiu para a continuação da pressão sobre as rendas prime, tendo

¹³ Banco de Portugal, 19 de dezembro de 2025, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

¹⁴ Cushman & Wakefield – Commercial Real Estate Investment Grows, Portugal, disponível [aqui](#).

¹⁵ CBRE – Figures Investimento Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).



o Centro Histórico e Zona Ribeirinha alcançado, pela primeira vez, o valor de 32,00 €/m²/mês, assumindo-se como o eixo com a renda prime mais elevada da cidade¹⁶.

No mercado de escritórios do Porto, a atividade ocupacional em 2025 refletiu igualmente uma procura orientada para a modernização e eficiência dos espaços. O *take-up* anual totalizou 43 704 m², com a mudança de instalações a assumir um papel relevante na dinâmica do mercado. A taxa de disponibilidade manteve uma trajetória descendente, situando-se em 4,27% no final do ano, reforçando a pressão sobre os ativos de melhor qualidade. Em termos de rendas, os valores *prime* mantiveram-se estáveis na CBD da Boavista, nos 21,00 €/m²/mês, enquanto a zona de Matosinhos registou um aumento para 16,00 €/m²/mês¹⁷.

O mercado industrial e logístico registou, em 2025, uma normalização da atividade ocupacional face aos níveis excecionais observados no exercício anterior. A absorção total ascendeu a 361 097 m², correspondendo a uma redução homóloga de 15%. Não obstante, o setor continuou a evidenciar fundamentos sólidos, suportados pela escassez de oferta moderna e pela procura por projetos de elevada qualidade. As rendas *prime* mantiveram-se estáveis ao longo do exercício, situando-se nos 5,25 €/m²/mês na Castanheira–Azambuja e nos 6,00 €/m²/mês no eixo Porto de Leixões–Aeroporto. Em termos de investimento, o setor industrial e logístico destacou-se positivamente, com um volume transacionado de 281,7 milhões de euros, refletindo um aumento significativo face a 2024¹⁸.

No setor do retalho, o exercício de 2025 manteve uma trajetória de crescimento sustentado, com particular dinamismo no segmento de *High Street Retail*. Ao longo do ano registaram-se 239 novas aberturas de lojas, representando um aumento homólogo de 13%, com destaque para o setor de Restauração & Bebidas como principal motor da atividade. As rendas *prime* mantiveram-se estáveis nos principais eixos comerciais, situando-se nos 145 €/m²/mês no Chiado e nos 90 €/m²/mês na Rua de Santa Catarina. Nos centros comerciais, o desempenho operacional permaneceu positivo, refletido no crescimento das vendas e do *footfall* ao longo do exercício¹⁹.

Relativamente às rendibilidades, as *prime yields* mantiveram-se globalmente estáveis no final de 2025, sinalizando uma maior maturidade do mercado. As principais exceções verificaram-se no segmento de escritórios, nomeadamente na Zona de Expansão e no

¹⁶ CBRE – Figures Escritórios Lisboa Q4 2025, disponível [aqui](#).

¹⁷ CBRE – Figures Escritórios Porto Q4 2025, disponível [aqui](#).

¹⁸ CBRE – Figures Logística Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

¹⁹ CBRE – Figures Retalho Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).



Parque das Nações, onde se observou um ajustamento em alta de 25 pontos base, para 6,25% e 6,00%, respetivamente²⁰.

Os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA imobiliário) continuaram a apresentar uma evolução positiva ao longo de 2025. O valor dos ativos sob gestão atingiu um novo máximo histórico, situando-se próximo dos 18,7 mil milhões de euros, refletindo um crescimento homólogo expressivo e uma valorização acumulada relevante nos últimos anos²¹. Os OIA imobiliários fechados reforçaram a sua importância relativa no mercado, enquadrados numa maior procura por soluções de investimento coletivo com exposição ao setor imobiliário e com horizontes de médio e longo prazo.

Em síntese, de acordo com os principais relatórios de mercado nacionais e europeus, o mercado imobiliário português enquadra-se num contexto de maior estabilidade e maturidade, beneficiando de fundamentos sólidos e de um posicionamento competitivo no contexto europeu^{22 23}. Apesar de um enquadramento marcado por maior seletividade dos investidores, o imobiliário em Portugal manteve-se, em 2025, como uma classe de ativo resiliente, suportada por níveis de ocupação consistentes, desempenho operacional positivo nos principais segmentos e pela relevância crescente dos critérios de qualidade e sustentabilidade na valorização dos ativos.

3. Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

3.1. Estratégia do Fundo

A Legatum Gest SGOIC, quando foi incumbida pelos participantes de assegurar a gestão do Fundo *Retail Properties*, anunciou em assembleia geral a definição de um novo rumo, ao qual tem permanecido fiel. A orientação estratégica fundamental assentava e assenta em desenvolver e estruturar os investimentos em ativos imobiliários procurando, dentro das definições estatutárias e regulamentares, que o Fundo possa crescer em dimensão, preservando como critério e prioridade, enquanto fundo de “retalho”, a aquisição de patrimónios com inquilinos com marcas de grande notoriedade, bem estabelecidas no mercado nacional, pertencentes a empresas com expressão relevante e uma situação financeira estável.

²⁰ CBRE – Figures Investimento Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

²¹ CMVM – Dados sobre Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (2025), disponível [aqui](#).

²² CBRE – Portugal Real Estate Market Outlook / Executive Summary, disponível [aqui](#).

²³ Cushman & Wakefield – European Outlook 2026, disponível [aqui](#).



Tendo em consideração o referido no parágrafo anterior, nos novos investimentos que se têm vindo a analisar, a prioridade é selecionar localizações com potencial de desenvolvimento no setor comercial, capazes de se tornarem destinos de elevada procura. Essa abordagem procurar assegurar que os ativos mantenham o seu valor de forma sustentável a médio e longo prazo, conferindo solidez e robustez aos investimentos realizados.

A estratégia do Fundo consiste em alcançar níveis elevados de rendimento e valorização, elementos essenciais para criar um portfólio de ativos patrimoniais significativo, com potencial para atrair grandes investidores institucionais internacionais. Esse facto tem condicionado a materialização de novos investimentos, pois o Fundo tem uma tradição de níveis de rendimento, que no momento atual não são fáceis de encontrar no mercado.

Embora o regulamento estipule que os investimentos do Fundo devem concentrar-se nos setores de serviços, comércio, indústria e armazenagem, com o objetivo de arrendar, construir e alienar imóveis, assegurando a dispersão do risco, o Fundo tem um perfil claramente definido, com foco em investimentos imobiliários associados a marcas reconhecidas no setor do retalho.

As insígnias e os ativos que compõem o Fundo conferem-lhe uma identidade distinta e um elevado reconhecimento de valor, contribuindo para resultados sustentáveis a longo prazo para os seus participantes. Acredita-se que esse caráter e essa visão estratégica terão um papel crucial na relevância futura do Fundo.

3.2. Evolução da Carteira e das atividades do Fundo

O Fundo *Retail Properties* distingue-se por um portfólio de ativos imobiliários caracterizado por uma elevada solidez, tanto do ponto de vista da geração de rendimentos como da valorização patrimonial ao longo do tempo. Esta robustez resulta de uma seleção criteriosa dos imóveis, privilegiando localizações estratégicas e arrendatários de reconhecida notoriedade e estabilidade financeira. O objetivo é garantir que cada investimento contribua para a sustentabilidade e o crescimento do Fundo, criando uma base sólida que reforça a confiança dos participantes e potencia a atração de investidores institucionais de relevo no mercado nacional e internacional.



Ao longo do ano de 2025, o Fundo registou dois momentos de particular importância que contribuíram significativamente para a evolução e desenvolvimento do património sob gestão. Estes marcos refletem não só o dinamismo da estratégia implementada, mas também a capacidade do Fundo de se adaptar às oportunidades e desafios do setor imobiliário, promovendo o crescimento sustentável e a valorização dos ativos.

O primeiro momento significativo foi a aprovação do loteamento pela Câmara Municipal de Almada, um avanço fundamental que desbloqueia o potencial de desenvolvimento urbano dos lotes pertencentes ao Fundo. Esta aprovação possibilita iniciar a análise detalhada da capacidade construtiva de cada lote, cujo uso estará obrigatoriamente direcionado para fins habitacionais, prevendo-se a posterior venda das unidades. O próximo passo neste processo envolve a definição do projeto de arquitetura, em articulação com a entidade parceira que tem acompanhado o Fundo na preparação do futuro arrendamento. Após a conclusão do projeto, será submetido a licenciamento e iniciada a consulta ao mercado com o intuito de identificar a entidade construtora mais adequada, assegurando elevados padrões de qualidade e eficiência na execução das obras.

O segundo momento de destaque em 2025 foi a conclusão das obras de renovação e atualização estética do Freixial Shopping, seguida do início da implementação de um novo *tenant-mix* direcionado para a dimensão e perfil pretendido para o centro comercial. Esta renovação não só modernizou as infraestruturas e melhorou a experiência dos visitantes, como também permitiu elevar o potencial de rendimentos do ativo. Como parte desta estratégia, foram inauguradas duas lojas de referência, *Tedi* e *Tiffosi*, reconhecidas no mercado pela sua notoriedade e capacidade de atração de público diversificado. A presença destas insígnias reforça o posicionamento do Freixial Shopping como destino comercial de excelência, alinhado com a visão estratégica do Fundo.

Esta etapa é particularmente relevante porque proporciona ao Freixial Shopping uma maior exposição mediática e reconhecimento no mercado, criando um efeito de tração que contribui para a valorização do ativo. O reforço da atratividade do centro comercial estimula o interesse de novos lojistas, que identificam o potencial de integração num espaço em crescimento e com elevado fluxo de visitantes. Consequentemente, esta dinâmica favorece não só o aumento da taxa de ocupação, como também potencia a valorização dos rendimentos, sustentando o interesse contínuo de investidores e participantes do Fundo.



Em resultado das estratégias adotadas e dos investimentos realizados durante o ano de 2025, a 31 de dezembro de 2025, o valor total do ativo imobiliário do Fundo atingiu os 52 299 692 €. Este montante reflete não apenas o sucesso das operações de desenvolvimento e renovação, como também o compromisso do Fundo em manter uma gestão rigorosa e orientada para a maximização do valor patrimonial e dos rendimentos associados aos seus ativos.

Imóveis	Área m ²	Valor do imóvel
Vale de Castanheira Almada Continente	10 680	4 345 350,00 €
R da Torre 39 Cascais Telepizza	485,00	1 780 100,00 €
R Pedro Costa 1206 Chameca da Caparica Telepizza	220,10	589 150,00 €
R Araújo Carandá 14 Braga Telepizza	130,00	244 550,00 €
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26 Cacém Telepizza	37,00	72 500,00 €
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27 Cacém Telepizza	154,80	170 000,00 €
R Prof. Francisco Gentil 27 Lumiar Telepizza	88,70	235 400,00 €
Av Oscar Monteiro Torres 61 Areeiro Telepizza	70,00	182 900,00 €
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas_Fração A Telepizza	85,74	130 750,00 €
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas_Fração B Telepizza	99,43	138 250,00 €
R D Sancho I 1 Cacilhas, 1 Telepizza	225,00	387 600,00 €
Praceta José Régio 7 Bobadela, Loures Telepizza	276,00	407 700,00 €
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada Telepizza	118,80	224 100,00 €
R Prof. Agostinho Silva 18 Tapada das Mercês Telepizza	28,50	30 000,00 €
R Florbela Espanca 6 GR 1 Arrentela Telepizza	33,46	29 250,00 €
R de Santa Luzia 573, Ramalde Pingo Doce	890,20	1 683 750,00 €
R Principal Cerca (Silveira, Torres Vedras) Minipreço	535,00	1 110 600,00 €
EN 377 Marco Cabaço Chameca da Caparica ou R António Andrade 1022 Chameca Caparica Minipreço	935,00	2 971 700,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 1 A - Radio Popular	630,00	722 000,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 B DStore	307,50	352 500,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 C Dstore	922,50	1 051 000,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 3 D Seaside	615,00	746 000,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 E Espaço Casa	307,50	353 500,00 €
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 F Espaço Casa	969,50	1 108 000,00 €
Av D João Alves Figueira da Foz	4 947,84	3 132 350,00 €
Estrada da Beira Coimbra Minipreço	973,59	2 459 850,00 €
R Serpa Pinto 273 Porto Continente	5 147,00	7 431 150,00 €
R Patrão Joaquim Casaca 2-10 Olhão Continente	2 273,00	6 092 600,00 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - A	19,45	33 804,07 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - B	45,30	79 400,94 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - C	149,65	246 555,50 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - D	94,15	267 089,00 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - E	29,75	70 006,00 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - F	65,30	147 484,50 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - G	32,80	61 317,50 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - H	16,35	30 136,00 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - I	1 897,90	4 843 096,00 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - J	444,35	772 597,50 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - L	888,00	1 415 709,00 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - M	1 356,50	2 963 530,50 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - N	21,00	67 316,00 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - O	22,30	41 897,50 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - P	63,05	135 844,50 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - Q	356,55	595 735,98 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - R	157,15	277 342,52 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - S	24,65	40 791,00 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - T	94,15	164 503,50 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - U	55,35	87 612,55 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - V	63,35	100 275,32 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - X	02,25	98 534,17 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - Z	50,65	80 172,73 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AA	67,40	106 686,32 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AR	46,75	73 999,84 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AC	42,00	66 481,15 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AD	20,00	31 657,67 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AE	62,20	98 455,30 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AF	77,95	123 385,48 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AG	175,50	292 352,35 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AH	26,50	44 144,32 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AI	26,85	44 727,26 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AJ	26,85	44 727,26 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AL	14,40	23 987,61 €
Prédio Urbano - Lugar do Freixial	160	545 733,00 €
		52 299 692,00 €



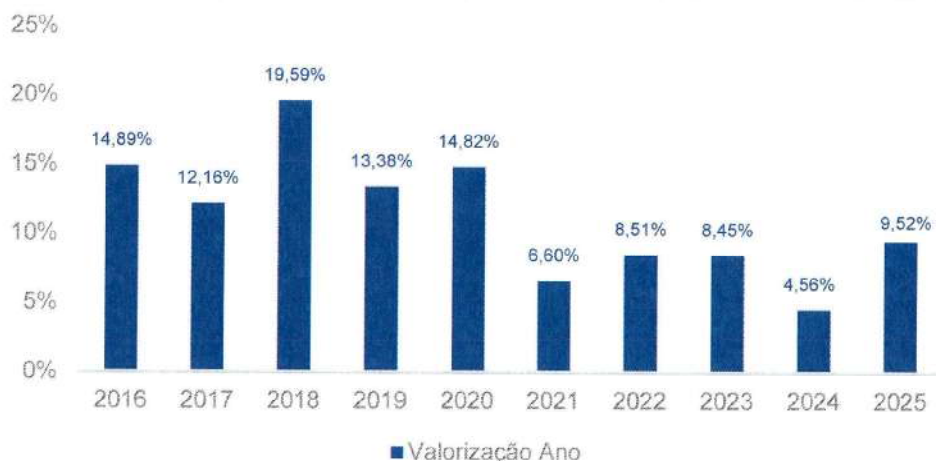
A 31 de dezembro de 2025, o ativo imobiliário do Fundo ascendia os 52 299 692,04€ correspondendo a cerca de 99,40% do Ativo Líquido.

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Proveitos						
Carteira de Imóveis						
Rendimentos de ativos	3 574 436,96	62,7%	3 710 042,05	79,2%	3 813 084,28	55,0%
Ganhos em ativos imobiliários	2 126 545,09	37,3%	949 844,00	20,3%	3 065 753,04	44,2%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros rendimentos de ativos		0,0%	0,00		48 770,00	0,7%
Outros rendimentos	3 648,96	0,1%	24 514,97	0,5%	932,35	0,0%
	5 704 631,01	100%	4 684 401,02	100%	6 928 538,67	100%
Custos						
Carteira de Imóveis						
Menos valias de ativos	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	871 620,04	40,3%	1 437 261,03	53,5%	1 092 869,49	40,3%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros custos						
Juros de empréstimos	120 564,36	5,6%	178 566,82	6,7%	177 747,19	6,6%
Fornecimento e serviços externos	551 916,01	25,5%	651 139,10	24,3%	701 145,94	25,9%
Comissão de gestão	274 235,84	12,7%	132 717,77	4,9%	138 660,68	5,1%
Comissão de depósito	116 806,66	5,4%	117 424,23	4,4%	122 178,54	4,5%
Provisões do exercício	60 000,00	2,8%	15 582,87	0,6%	156 285,00	5,8%
Impostos	110 146,39	5,1%	106 162,22	4,0%	117 310,32	4,3%
Outros	59 687,58	2,8%	45 797,08	1,7%	203 604,86	7,5%
	2 164 976,88	100%	2 684 651,12	100%	2 709 602,02	100%
Resultado Líquido do Período	3 539 654,13		1 999 749,90		4 218 737,65	

Balanço (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Ativo						
Ativo imobiliário	48 746 650,00	99,66%	49 233 939,00	99,46%	52 299 692,04	99,40%
Outros Ativos imobiliários	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Depósitos à ordem e a prazo	60 742,89	0,12%	166 994,64	0,34%	161 845,29	0,31%
Outros valores ativos	104 857,60	0,21%	99 176,95	0,20%	154 011,31	0,29%
	48 912 250,49	100%	49 500 110,59	100%	52 615 548,64	100%
Passivo						
Comissões e outros encargos a pagar	24168,99	0,55%	24 803,55	0,48%	25 572,42	0,43%
Empréstimos contraídos	3 164 000,00	72,20%	4 064 000,00	78,78%	4 857 000,00	82,42%
Outras contas credoras	634 773,35	14,48%	654 748,74	12,60%	338 885,29	5,75%
Outros valores passivos	559 487,72	12,77%	422 987,97	8,14%	871 603,96	11,40%
	4 382 430,00	100%	5 166 540,26	100%	6 092 961,66	100%
Valor Líquido Global do Fundo	44 529 820,43		44 303 570,33		46 722 586,98	0
N.º de Unidades de participação	2 226 000		2 226 000		2 226 000	
Valor da Unidade da participação	20,00		19,90		20,99	



3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, era de 52 615 548,64 €, representando um crescimento de 6,29% face a 2024. Os Proveitos e Ganhos gerados, ao longo do ano de 2025, foram de 6 928 539,67 €, um valor 47,91% superior ao registado em igual período do ano de 2024. Este aumento é justificado, no essencial, pelo aumento significativo nos Ganhos em Ativos Imobiliários face ao período homólogo (2 115 909,04 €). De referir que os Rendimentos de Ativos Imobiliários, a rubrica com maior peso relativo no total de Proveitos e Ganhos, ascendeu a 3 813 084,28 €, um incremento de 2,78% face a 2024 e que reflete o aumento de rendas ocorrido.

No que respeita aos Custos e Perdas do ano de 2025, estes ascenderam a 2 709 802,02 €, tendo as Perdas em Ativos Imobiliários registado uma diminuição de 344 391,54 €, face a 2024, devido ao facto de não terem existido tantas obras como no ano transato. Já as Comissões de Operações Correntes aumentaram 231 903,88 € relativamente a 2024, uma vez que houve lugar à componente variável indexada à performance do Fundo. Face ao período homólogo, o Fundo suportou em 2025 um montante de juros inferior em 719,03 €, decorrente da diminuição do *spread* dos financiamentos.

O Resultado Líquido do Período foi, assim, de 4 218 737,65 €, um valor 110,96% superior ao atingido em 2024, e que corresponde a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 9,52%.

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custos com auditoria e outros custos correntes de um OIC, a 31 de dezembro de 2025, estabeleceu-se nos 361 978,03 €, o equivalente a 0,77% do Valor Líquido Global do Fundo (VLGF).



Encargos	Valor	% do VLGF ⁽¹⁾
Comissão de gestão	138 660,68 €	0,30%
Comissão de depósito	122 178,54 €	0,26%
Taxa de supervisão	14 058,38 €	0,03%
Auditoria	7 380,00 €	0,02%
Avaliações ativos imobiliários	15 957,97 €	0,03%
Imposto selo	41 456,79 €	0,09%
Seguros	22 285,67 €	0,05%
	361 978,03 €	0,77%

O valor líquido da unidade de participação atingiu, a 31 de dezembro de 2025, o montante de 20,9895 €, superior ao valor de 19,9028 € verificado a 31 de dezembro de 2024.



A 31 de dezembro de 2025, o número de participantes do Fundo era de 140, detendo no seu conjunto 2 226 000 unidades de participação. Nesta data, o VLGF era de 46 722 586,98 €.

3.4. Distribuição de Rendimentos

O Fundo tem, como política de rendimentos, a distribuição parcial de rendimentos aos Participantes. A distribuição a partir de 2017 (inclusive) foi efetuada tendo em conta um montante definido pelo menor dos seguintes valores: 80% dos rendimentos de ativos imobiliários ou 90% dos resultados líquidos do Fundo, ambos calculados com referência ao último dia de cada ano.



Sem prejuízo, enquanto o endividamento bancário, determinado pelos montantes registados nas contas de empréstimos, representar, por referência ao mês anterior ao do anúncio do pagamento de rendimentos, mais de 5% do total do Ativo Líquido do Fundo, o valor do rendimento a distribuir nessa ocasião não poderá ser superior a 0,50€ (cinquenta cêntimos) por unidade de participação.

Durante o ano de 2025, o Fundo distribuiu 1 799 721,00 €, o equivalente a 0,8085 € por unidade de participação. Foi efetuada uma distribuição de rendimentos a 27 de março de 2025 no montante de 1 113 000,00 € e uma outra, no montante de 686 721,00 €, a 27 de agosto de 2025.

3.5. Gestão do Risco

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

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

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

A 31 de dezembro de 2025, os limites legais e regulamentares do Fundo encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:



Posição de liquidez		% Ativo Líquido
Depósitos bancários	161 845,29 €	0,31%

Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Líquido
Financiamentos bancários	4 857 000,00 €	9,23%
Total	4 857 000,00 €	9,23%

Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido
Vale de Castanheira Almada Continente	4 345 350,00 €	8,26%
R da Torre 39 Cascais Telepizza	1 780 100,00 €	3,38%
R Pedro Costa 1206 Charneca da Caparica Telepizza	589 150,00 €	1,12%
R Araújo Carandá 14 Braga Telepizza	244 550,00 €	0,46%
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 L.J26 Cacém Telepizza	72 500,00 €	0,14%
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 L.J27 Cacém Telepizza	170 000,00 €	0,32%
R Prof. Francisco Gentil 27 Lumiar Telepizza	235 400,00 €	0,45%
Av Oscar Monteiro Torres 61 Areeiro Telepizza	182 900,00 €	0,35%
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas_Fração A Telepizza	130 750,00 €	0,25%
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas_Fração B Telepizza	138 250,00 €	0,26%
R D Sancho I 1 Cacilhas, 1 Telepizza	387 600,00 €	0,74%
Praceta José Régio 7 Bobadela, Loures Telepizza	407 700,00 €	0,77%
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada Telepizza	224 100,00 €	0,43%
R Prof. Agostinho Silva 18 Tapada das Mercês Telepizza	30 000,00 €	0,06%
R Florbela Espanca 6 GR 1 Arrentela Telepizza	29 250,00 €	0,06%
R de Santa Luzia 573, Ramalde Pingo Doce	1 683 750,00 €	3,20%
R Principal Cerca (Silveira, Torres Vedras) Minipreço	1 110 600,00 €	2,11%
EN 377 Marco Cabaço Charneca da Caparica ou R António Andrade 1022 Charneca Caparica	2 971 700,00 €	5,65%
Rio Park Lote 5 Monção Loja 1 A - Radio Popular	722 000,00 €	1,37%
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 B DStore	352 500,00 €	0,67%
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 C Dstore	1 051 000,00 €	2,00%
Rio Park Lote 5 Monção Loja 3 D Seaside	746 000,00 €	1,42%
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 E Espaço Casa	353 500,00 €	0,67%
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 F Espaço Casa	1 108 000,00 €	2,11%
Av D João Alves Figueira da Foz	3 132 350,00 €	5,95%
Estrada da Beira Coimbra Minipreço	2 459 850,00 €	4,68%
R Serpa Pinto 273 Porto Continente	7 431 150,00 €	14,12%
R Patrão Joaquim Casaca 2-10 Olhão Continente	6 092 600,00 €	11,58%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - A	33 804,07 €	0,06%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - B	79 400,94 €	0,15%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - C	246 555,50 €	0,47%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - D	267 089,00 €	0,51%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - E	70 006,00 €	0,13%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - F	147 484,50 €	0,28%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - G	61 317,50 €	0,12%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - H	30 136,00 €	0,06%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - I	4 843 098,00 €	9,21%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - J	772 597,50 €	1,47%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - L	1 415 709,00 €	2,69%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - M	2 963 530,50 €	5,63%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - N	67 316,00 €	0,13%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - O	41 897,50 €	0,08%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - P	135 844,50 €	0,26%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - Q	595 735,98 €	1,13%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - R	277 342,52 €	0,53%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - S	40 791,00 €	0,08%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - T	164 503,50 €	0,31%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - U	87 612,55 €	0,17%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - V	100 275,32 €	0,19%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - X	98 534,17 €	0,19%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - Z	80 172,73 €	0,16%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AA	106 686,32 €	0,20%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AB	73 999,84 €	0,14%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AC	66 481,15 €	0,13%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AD	31 657,67 €	0,06%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AE	98 455,30 €	0,19%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AF	123 385,48 €	0,23%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AG	292 352,35 €	0,56%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AH	44 144,32 €	0,08%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AI	44 727,26 €	0,09%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AJ	44 727,26 €	0,09%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AL	23 987,81 €	0,05%
Prédio Urbano - Lugar do Freixial	545 733,00 €	1,04%
Total	52 299 692,00 €	99,41%

Handwritten signature and initials, possibly "EL" and "JL", in the bottom right corner.



Os imóveis sitos na Zona Metropolitana de Lisboa e na Zona Metropolitana do Porto representam 39,79% do valor total dos imóveis do Fundo, encontrando-se este valor acima do valor mínimo de 33% definido no Regulamento de Gestão.

O valor dos imóveis alvo de projeto de promoção urbana representa 8,26% do valor global dos prédios urbanos, consideravelmente abaixo do limite máximo regulamentar de 50%.

No final do ano de 2025, o Fundo apresentava um Indicador Sumário de Risco (ISR) de nível 3. Este indicador tem em consideração a volatilidade de um instrumento financeiro, quantificada no indicador de risco de mercado, e a qualidade creditícia do emissor, quantificada no indicador de risco de crédito, procurando padronizar o nível de risco do Fundo. Essa combinação resulta numa classificação com sete níveis de risco, sendo 1 o mais baixo e 7 mais alto. A partir daí, é dada uma orientação para o nível de risco do produto, que permite ao investidor avaliá-lo e compará-lo com outros produtos similares. Neste caso, existem dados históricos do Fundo, que abrangem o período de cálculo do ISR.

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

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel, é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez do Fundo;
- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos dos fundos e as necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

De forma a acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira do Fundo, é monitorizada a reserva de liquidez do mesmo, bem como as exigências de liquidez das promoções imobiliárias. O Fundo contratou contas correntes caucionadas, que possuem, a 31 de dezembro de 2025, um montante por utilizar de 10 393 000,00 € e que podem ser movimentadas, a todo o momento, sempre que seja necessário.

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



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

O risco de mercado imobiliário foi analisado, através da evolução da variação de preços dos ativos imobiliários que compõem o património imobiliário e do mercado de arrendamento. Ambos são motivados por diversos fatores, principalmente pela localização geográfica, sector de atividade ou mesmo a qualidade dos inquilinos.

A Legatum Gest, identificando a importância do Risco de Mercado na gestão do Fundo, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rentabilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

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

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários do Fundo, são monitorizadas mensalmente as rendas em dívida, a sua expressão face às rendas emitidas e ao peso no ativo do Fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e a situação dos contratos que lhes deram origem. No ano de 2025, registou-se um incumprimento inferior a 2% por parte dos arrendatários.

O risco de taxa de juro consiste em eventuais perdas de valor económico causadas nos elementos de balanço sensíveis a variações das taxas de juro. Um dos principais instrumentos no acompanhamento deste risco é a análise de sensibilidade.

A 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía três financiamentos contratados, sob a forma de conta-corrente, com taxa de juro indexada à Euribor. Os três empréstimos têm um limite total de 15 000 000,00 €, estando utilizado o montante de 4 857 000,00 €. O endividamento do Fundo, correspondente a 9,23% do seu ativo, é baixo face ao valor de 33% regulamentarmente permitido.

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



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

Não obstante, a Legatum Gest considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Legatum Gest sempre incorporou nas decisões de investimento do Fundo 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.

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

A estratégia definida para o Fundo determina que se assumam critérios altamente seletivos considerando regras de sustentabilidade alinhadas com o histórico de rendimentos, facto que não tem permitido materializar novos investimentos. Contudo, continuar-se-á a busca de novas oportunidades. No âmbito dessa estratégia, tem vindo e continuará a analisar novos projetos desenvolvidos por marcas relevantes no mercado.

A ampliação da dimensão e a robustez do Fundo são questões prioritárias.

A sustentabilidade, por sua vez, assume-se como um fator cada vez mais relevante na gestão patrimonial. A sociedade gestora tem vindo, cada vez mais a integrar a avaliação do perfil dos ativos do Fundo com base nos mais reconhecidos critérios de sustentabilidade, conhecidos como "ASG" (Ambiental, Social e Governança). Esse processo incluirá investimentos adequados e progressivos para garantir que os requisitos essenciais de sustentabilidade estejam incorporados e confirmam robustez aos patrimónios, para que haja continuidade na geração de valor a médio e longo prazos.

A estratégia principal de gestão centra-se no aumento da notoriedade dos resultados obtidos e na expansão do Fundo.



O objetivo subjacente a este procedimento tem por função atrair investidores institucionais internacionais que busquem carteiras de grande dimensão, sustentáveis e com baixos níveis de risco, características que podem resultar na obtenção do reconhecimento da valia da carteira e do Fundo, proporcionando um benefício financeiro para os participantes.

Como tem vindo a ser referido nos Relatórios e Contas anteriores, um conjunto de Participantes interpôs uma ação principal de anulação de deliberações sociais com vista à anulação das deliberações tomadas na Assembleia de Participantes ocorrida a 5 de janeiro de 2021. A 14 de janeiro de 2026 foi proferido acórdão pelo Supremo Tribunal de Justiça que não admitiu o recurso de revista excepcional interposto pelos Autores, tendo a ação sido julgada totalmente improcedente.

Aguarda-se também, até ao momento, decisão judicial sobre a ação declarativa de condenação do Fundo, intentada pela anterior sociedade gestora a 17 de março de 2022 e descrita no Relatório e Contas de 2021. Reforçamos, contudo, que, não sendo ainda possível prever com certeza o resultado do processo judicial em causa, o Fundo mantém o entendimento de que não existem fundamentos jurídicos suficientes para uma condenação neste processo.

Em outubro de 2022, o Fundo interpôs uma ação declarativa de condenação contra a anterior sociedade gestora, peticionando uma indemnização fundamentada em responsabilidade civil contratual e extracontratual, no montante de 460.832,41€, relativa a danos patrimoniais e não patrimoniais causados pela Ré e respetivos juros vencidos e vincendos, atualmente a decorrer no Tribunal Judicial da Comarca do Porto.

Como elaborado nos Relatórios e Contas antecedentes, o Fundo intentou uma ação declarativa contra a Construentro – Construções do Centro Lda., no âmbito de um contrato de empreitada celebrado em 2017, pretendendo-se a condenação da Ré na reparação dos defeitos de construção da obra objeto do contrato supracitado. Houve lugar a entendimento entre as partes, assumindo a Construentro a responsabilidade de realizar as reparações reclamadas.

No seguimento do referido no parágrafo anterior, a 13 de novembro de 2023, o Fundo foi notificado da existência de uma ação declarativa de condenação, intentada pela arrendatária BCM Bricolage, S.A., na qual se alega danos sofridos derivados de um conjunto de defeitos no imóvel arrendado e, ainda, se requiere uma redução da renda acordada em virtude da alegada impossibilidade de utilização de uma parte do imóvel. Esta ação encontra-se relacionada com a ação declarativa contra a Construentro,



tendo o Fundo prudencialmente decidido constituir uma provisão no montante de 60.000,00€. A ação continua a decorrer no Tribunal Judicial da Comarca do Porto.

Porto, 20 de fevereiro de 2026

O Conselho de Administração

Presidente: José Miguel Marques

Vogal: José Sousa Lopes

Vogal: José Alves Coelho

Vogal: Alexandre Teixeira Mendes



Demonstrações Financeiras



4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Custos e Perdas	2025	2024	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2025	2024
Custos e perdas correntes							
Juros e custos equiparados							
711+...+718	De operações correntes	177 847,79	178 566,82	812	Da carteira de títulos e participações		
719	De operações extrapatrimoniais			811+818	Outros de operações correntes	781,45	849,61
Comissões							
722	Direitos			819	De operações extrapatrimoniais		
723	Adiantamento por compra de imóveis			822...825	Rendimentos de títulos		
724+...+728	Custos ativos	518 314,24	286 410,36	828	Resultados transitados (Crédito)		
729	De operações extrapatrimoniais			829	Resultados distribuídos		
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários							
732	Na carteira de títulos e participações			832	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
733	Em ativos imobiliários	1 082 869,49	1 437 261,03	833	Na carteira de títulos e Participações	3 065 753,04	949 844,00
731+738	Outras de operações correntes			831+838	Em ativos imobiliários		
739	Em operações extrapatrimoniais			836	Outras de operações correntes		
Impostos							
7411+7421	Impostos sobre o rendimento				Em operações extrapatrimoniais		
7412+7422	Impostos indiretos	117 310,32	105 757,94				
7418+7428	Custos impostos	235,47	404,28				
Provisões do exercício							
751	Ajustamentos de dívidas a receber	37 189,39	15 562,87	851	Reversões de ajustamentos e de provisões		
752+758	Provisões para encargos	49 814,46		852	De ajustamentos de dívida a receber		6 311,72
Fornecimentos e serviços externos							
76		701 145,94	651 139,10	86	Rendimentos de ativos imobiliários	3 813 084,28	3 710 042,05
77	Outros custos e perdas correntes	2 634 737,10	2 675 122,40	87	Outros proveitos e ganhos correntes	48 770,00	11 403,10
					Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	6 928 388,77	4 678 480,48
Custos e perdas eventuais							
781	Valores incobráveis			881	Proveitos e ganhos eventuais		
782	Perdas extraordinárias	15 045,20		882	Recuperação de incobráveis		5 800,62
783	Perdas de exercícios anteriores	5,20	9 521,39	883	Ganhos extraordinários	30,00	51,00
784+...+788	Outras perdas eventuais	4,52	7,33	888+889	Ganhos de exercícios anteriores	120,90	98,92
					Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	150,90	5 950,54
Resultado líquido do período		4 218 737,65	1 999 749,90	Resultado líquido do período			
Total		6 928 539,67	4 684 401,02	Total		6 928 539,67	4 684 401,02
8X2-7X2	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0,00	0,00	D-C	Resultados eventuais	-14 914,02	-3 578,18
8X3+96-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	5 064 821,89	3 222 625,02	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	4 218 737,65	1 999 749,90
8X8-7X8	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	4 218 737,65	1 999 749,90
B-A+742	Resultados correntes	4 233 651,67	2 003 328,08				

Conselho de Administração:

[Assinatura]
1.2.21

Contabilista Certificada:

[Assinatura]

4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025

Discriminação dos fluxos	2025		2024	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as unidades de participação				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação				
Comissão de subscrição				
Pagamentos				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	-1 799 721,00		-2 226 000,00	
Fluxo das operações sobre as unidades de participação do Fundo		-1 799 721,00		-2 226 000,00
Operações ativos imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de ativos imobiliários				
Rendimento de ativos imobiliários	4 175 709,57		4 373 525,03	
Adiantamentos por conta de alienação de ativos imobiliários				
Outros recebimentos de valores imobiliários				
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários	-399 994,80		-910 230,73	
Comissões em ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-523 987,33		-890 741,62	
Adiantamento por conta de aquisição de ativos imobiliários				
Outros pagamentos de valores imobiliários	-1 116 721,40			
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		2 135 006,04		2 572 552,68
Operações da carteira de títulos				
Recebimentos				
Venda de títulos				
Rendimento de títulos				
Pagamentos				
Compra de títulos				
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários	747,91		832,54	
Reembolso de impostos e taxas				
Financiamentos	9 351 000,00		4 794 205,22	
Outros recebimentos correntes	279 368,43			
Pagamentos				
Comissão de gestão	-138 318,63		-137 665,86	
Comissão de depósito	-121 905,20		-121 835,43	
Impostos e taxas	-587 582,88		-531 482,72	
Taxa supervisão	-13 931,79			
Financiamento	-8 588 000,00		-4 025 000,00	
Juros de financiamento	-181 879,15		-170 924,20	
Outros pagamentos correntes	-325 022,82		-48 430,48	
Fluxo das operações de gestão corrente		-325 524,13		-240 300,93
Operações eventuais				
Recebimentos				
Ganhos extraordinários	120,14			
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	30,00			
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais				
Pagamentos				
Perdas extraordinárias	-15 055,20			
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	-5,20			
Outros pagamentos de operações eventuais				
Fluxo das operações eventuais		-14 910,26		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-5 149,35		106 251,75
Disponibilidades no início do período		166 994,64		60 742,89
Disponibilidades no fim do período		161 845,29		166 994,64

Conselho de Administração:

[Assinaturas manuscritas do Conselho de Administração]

Contabilista Certificada:

[Assinatura manuscrita da Contabilista Certificada]

[Handwritten mark]

Anexo às Demonstrações Financeiras

[Handwritten signature]



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

O Retail Properties – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado é um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição pública, de distribuição parcial de rendimentos, que tem por fim exclusivo o investimento de capitais recebidos em carteiras diversificadas de valores fundamentalmente imobiliários (segundo um princípio de divisão de risco), em que cada Participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo, o Retail Properties foi constituído em 18 de fevereiro de 2013 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por um ou mais períodos de 5 ou mais anos, desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas. A 22 de outubro de 2018, o Fundo deliberou em Assembleia de Participantes a prorrogação do seu prazo inicial de 10 anos por mais 5 anos.

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

5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

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

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

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

Substância sobre a forma: as operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.



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

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

5.3. Notas ao Anexo

Nota 1

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

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Vale de Castanheira Almada Continente	4 345 350,00	4 345 350,00	0,00
R da Torre 39 Cascais Telepizza	1 780 100,00	1 780 100,00	0,00
R Pedro Costa 1206 Charneca da Caparica Telepizza	589 150,00	589 150,00	0,00
R Araújo Carandá 14 Braga Telepizza	244 550,00	244 550,00	0,00
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26 Cacém Telepizza	72 500,00	72 500,00	0,00
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27 Cacém Telepizza	170 000,00	170 000,00	0,00
R Prof. Francisco Gentil 27 Lumiar Telepizza	235 400,00	235 400,00	0,00
Av Oscar Monteiro Torres 61 Areeiro Telepizza	182 900,00	182 900,00	0,00
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas_Fração A Telepizza	130 750,00	130 750,00	0,00
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas_Fração B Telepizza	138 250,00	138 250,00	0,00
R D Sancho 1 Cacilhas, 1 Telepizza	387 600,00	387 600,00	0,00
Praceta José Régio 7 Bobadela, Loures Telepizza	407 700,00	407 700,00	0,00
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada Telepizza	224 100,00	224 100,00	0,00
R Prof. Agostinho Silva 18 Tapada das Mercês Telepizza	30 000,00	30 000,00	0,00
R Florbela Espanca 6 GR 1 Arrentela Telepizza	29 250,00	29 250,00	0,00
R de Santa Luzia 573, Ramalde Pingo Doce	1 683 750,00	1 683 750,00	0,00
R Principal Cerca (Silveira, Torres Vedras) Minipreço	1 110 600,00	1 110 600,00	0,00
EN 377 Marco Cabaço Charneca da Caparica ou R António Andrade 1022 Charneca Caparica Minipreço	2 971 700,00	2 971 700,00	0,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 1 A - Radio Popular	722 000,00	722 000,00	0,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 B DStore	352 500,00	352 500,00	0,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 C Dstore	1 051 000,00	1 051 000,00	0,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 3 D Seaside	746 000,00	746 000,00	0,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 E Espaço Casa	353 500,00	353 500,00	0,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 F Espaço Casa	1 108 000,00	1 108 000,00	0,00
Av D João Alves Figueira da Foz	3 132 350,00	3 132 350,00	0,00
Estrada da Beira Coimbra Minipreço	2 459 850,00	2 459 850,00	0,00
R Serpa Pinto 273 Porto Continente	7 431 150,00	7 431 150,00	0,00
R Patrão Joaquim Casaca 2-10 Olhão Continente	6 092 600,00	6 092 600,00	0,00



Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - A	33 804,07	33 804,07	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - B	79 400,94	79 400,94	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - C	246 555,50	246 555,50	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - D	267 089,00	267 089,00	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - E	70 006,00	70 006,00	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - F	147 484,50	147 484,50	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - G	61 317,50	61 317,50	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - H	30 136,00	30 136,00	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - I	4 843 098,00	4 843 098,00	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - J	772 597,50	772 597,50	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - L	1 415 709,00	1 415 709,00	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - M	2 963 530,50	2 963 530,50	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - N	67 316,00	67 316,00	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - O	41 897,50	41 897,50	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - P	135 844,50	135 844,50	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - Q	595 735,98	595 735,98	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - R	277 342,52	277 342,52	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - S	40 791,00	40 791,00	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - T	164 503,50	164 503,50	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - U	87 612,55	87 612,55	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - V	100 275,32	100 275,32	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - X	98 534,17	98 534,17	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - Z	80 172,73	80 172,73	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AA	106 686,32	106 686,32	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AB	73 999,84	73 999,84	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AC	66 481,15	66 481,15	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AD	31 657,67	31 657,67	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AE	98 455,30	98 455,30	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AF	123 385,48	123 385,48	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AG	292 352,35	292 352,35	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AH	44 144,32	44 144,32	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AI	44 727,26	44 727,26	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AJ	44 727,26	44 727,26	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AL	23 987,81	23 987,81	0,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial	545 733,00	545 733,00	0,00
Total	52 299 692,00 €	52 299 692,00 €	0,00 €

Nota 2

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



Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	27 045 074,60						27 045 074,60
Diferença subscrição/resgate	1 138 200,01	0,00	0,00				1 138 200,01
Resultado distribuído	-2 226 000,00			-1 799 721,00	2 226 000,00		-1 799 721,00
Resultado acumulado	16 346 545,82			-2 226 000,00	1 999 749,90		16 120 295,72
Ajustamento em imóveis	0,00				0,00		0,00
Resultado do período	1 999 749,90				-1 999 749,90	4 218 737,65	4 218 737,65
Somas	44 303 570,33	0,00	0,00	-4 025 721,00	2 226 000,00	4 218 737,65	46 722 586,98
N.º de ações	2 226 000,00						2 226 000,00
Valor por ação	19,9028						20,9895

O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

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

Nota 3

No que se refere ao inventário dos ativos do fundo e relativamente à “A – Composição discriminada da carteira de ativos” apresentamos apenas as rubricas com relevância para este Fundo, ou seja, a “1 – Imóveis situados na UE”, a “7 – Liquidez”, a “8 – Empréstimos” e a “9 – Outros valores a regularizar”.

1. Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1 Terrenos	10 680,00		4 652 000,00		4 038 700,00	4 345 350,00
1.1.1 Urbanizados	0		0		0	0
1.1.1.2 Não arrendados	0		0		0	0
1.1.2 Não urbanizados	10 680		4 652 000		4 038 700	4 345 350
1.1.2.2 Não arrendados	10 680		4 652 000		4 038 700	4 345 350
Vale de Castanheira Almada Continente	10 680	20/05/2025	4 652 000 €	20/05/2025	4 038 700,00 €	4 345 350,00
1.4 Construções acabadas	28 262		47 142 384		48 766 300	47 954 342
1.4.1 Arrendadas	28 102		46 605 218		48 212 000	47 408 609
Comércio	28 102		46 605 218		48 212 000	47 408 609
R da Torre 39 Cascais Telepizza	485	15/04/2025	1 701 000 €	15/04/2025	1 859 200,00 €	1 700 100,00
R Pedro Costa 1206 Charneca da Caparica Telepizza	220	15/04/2025	585 000 €	15/04/2025	503 300,00 €	589 150,00
R Araújo Carandá 14 Braga Telepizza	130	15/04/2025	239 000 €	15/04/2025	250 100,00 €	244 550,00
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ26 Cacém Telepizza	37	15/04/2025	73 000 €	15/04/2025	72 000,00 €	72 500,00
Av D Nuno Álvares Pereira 22-24 LJ27 Cacém Telepizza	155	15/04/2025	171 000 €	15/04/2025	169 000,00 €	170 000,00
R Prof. Francisco Gentil 27 Lumiar Telepizza	89	15/04/2025	232 000 €	15/04/2025	238 800,00 €	235 400,00
Av Oscar Monteiro Torres 61 Areiro Telepizza	70	15/04/2025	179 000 €	15/04/2025	166 800,00 €	162 900,00
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas_Fração A Telepizza	66	15/04/2025	128 000 €	15/04/2025	133 500,00 €	130 750,00
R das Flores Lote 11 B R/C Paivas_Fração B Telepizza	60	15/04/2025	143 000 €	15/04/2025	133 500,00 €	138 250,00
R D Sancho I 1 Cacilhas. 1 Telepizza	225	15/04/2025	388 000 €	15/04/2025	387 200,00 €	387 600,00
Praceta José Régio 7 Bobadela, Loures Telepizza	276	15/04/2025	403 000 €	15/04/2025	412 400,00 €	407 700,00
Praceta Oliveira Feijão 2 R/C Esq. Almada Telepizza	118	15/04/2025	221 000 €	15/04/2025	227 200,00 €	224 100,00
R Prof. Agostinho Silva 18 Tapada das Mercês Telepizza	29	15/04/2025	30 000 €	15/04/2025	30 000,00 €	30 000,00
R Florbela Espanca 6 GR 1 Arrentela Telepizza	33	15/04/2025	29 000 €	15/04/2025	29 500,00 €	29 250,00
R de Santa Luzia 573, Ramalde Pingo Doce	890	15/04/2025	1 632 000 €	15/04/2025	1 735 500,00 €	1 683 750,00
R Principal Cerca (Silveira. Torres Vedras) Minipreço	535	15/04/2025	1 089 000 €	15/04/2025	1 132 200,00 €	1 110 600,00
EN 377 Marco Cabaço Charneca da Caparica ou R Antonio Andrade 1022 Charneca Caparica Minipreço	935	15/04/2025	2 835 000 €	15/04/2025	3 108 400,00 €	2 971 700,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 1 A - Radio Popular	630	23/02/2025	719 000 €	23/02/2025	725 000,00 €	722 000,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 B DStore	308	23/02/2025	358 000 €	23/02/2025	347 000,00 €	352 500,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 2 C Dstore	923	23/02/2025	1 073 000 €	23/02/2025	1 029 000,00 €	1 051 000,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 3 D Scasido	615	23/02/2025	729 000 €	23/02/2025	763 000,00 €	746 000,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 E Espaço Casa	308	23/02/2025	363 000 €	23/02/2025	344 000,00 €	363 500,00
Rio Park Lote 5 Monção Loja 4 F Espaço Casa	970	23/02/2025	1 144 000 €	23/02/2025	1 072 000,00 €	1 108 000,00
Av D João Alves Figueira da Foz	4 948	15/04/2025	3 055 000 €	15/04/2025	3 209 700,00 €	3 132 350,00
Estrada da Beira Coimbra Minipreço	974	15/04/2025	2 338 000 €	15/04/2025	2 581 700,00 €	2 459 850,00
R Serpa Pinto 273 Porto Continente	5 147	15/04/2025	7 380 000 €	15/04/2025	7 482 300,00 €	7 431 150,00
R Patrão Joaquim Casaca 2-10 Olhão Continente	2 273	15/04/2025	5 620 000 €	15/04/2025	6 305 200,00 €	6 092 600,00



1. Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - A	19	24/11/2025	34 055 €	24/11/2025	33 553,13 €	33 804,07
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - B	45	24/11/2025	80 655 €	24/11/2025	78 146,87 €	79 400,94
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - C	150	24/11/2025	253 711 €	24/11/2025	239 400,00 €	246 555,50
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - D	94	24/11/2025	279 078 €	24/11/2025	255 100,00 €	267 089,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - E	30	24/11/2025	75 912 €	24/11/2025	64 100,00 €	70 006,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - F	65	24/11/2025	155 769 €	24/11/2025	139 200,00 €	147 484,50
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - G	33	24/11/2025	65 235 €	24/11/2025	57 400,00 €	61 317,50
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - H	16	24/11/2025	31 472 €	24/11/2025	28 800,00 €	30 136,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - I	1 898	24/11/2025	4 790 096 €	24/11/2025	4 896 100,00 €	4 843 098,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - J	444	24/11/2025	741 395 €	24/11/2025	803 800,00 €	772 597,50
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - L	888	24/11/2025	1 377 318 €	24/11/2025	1 454 100,00 €	1 415 709,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - M	1 357	24/11/2025	2 996 661 €	24/11/2025	2 930 400,00 €	2 963 530,50
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - N	21	24/11/2025	70 432 €	24/11/2025	64 200,00 €	67 316,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - O	22	24/11/2025	44 195 €	24/11/2025	39 600,00 €	41 897,50
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - P	63	24/11/2025	145 289 €	24/11/2025	126 400,00 €	135 844,50
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - Q	357	24/11/2025	628 253 €	24/11/2025	563 218,96 €	595 735,98
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - R	157	24/11/2025	276 904 €	24/11/2025	277 781,04 €	277 342,52
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - S	25	24/11/2025	39 482 €	24/11/2025	42 100,00 €	40 791,00
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - T	94	24/11/2025	160 007 €	24/11/2025	169 000,00 €	164 503,50
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - U	55	24/11/2025	86 952 €	24/11/2025	88 273,10 €	87 612,55
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - V	63	24/11/2025	99 519 €	24/11/2025	101 031,63 €	100 275,32
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - X	62	24/11/2025	97 791 €	24/11/2025	99 277,33 €	98 534,17
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - Z	51	24/11/2025	79 568 €	24/11/2025	80 777,46 €	80 172,73
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AA	67	24/11/2025	105 882 €	24/11/2025	107 490,64 €	106 686,32
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AB	47	24/11/2025	73 442 €	24/11/2025	74 567,67 €	73 999,84
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AC	42	24/11/2025	65 980 €	24/11/2025	66 982,30 €	66 481,15
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AD	20	24/11/2025	31 419 €	24/11/2025	31 896,33 €	31 657,67
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AE	62	24/11/2025	97 713 €	24/11/2025	99 197,59 €	98 455,30
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AF	78	24/11/2025	122 455 €	24/11/2025	124 315,95 €	123 385,48
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AG	176	24/11/2025	286 020 €	24/11/2025	297 784,70 €	282 352,35
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AH	27	24/11/2025	43 324 €	24/11/2025	44 964,64 €	44 144,32
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AI	27	24/11/2025	43 896 €	24/11/2025	45 558,52 €	44 727,26
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AJ	27	24/11/2025	43 896 €	24/11/2025	45 558,52 €	44 727,26
Prédio Urbano - Lugar do Freixial - AL	14	24/11/2025	23 542 €	24/11/2025	24 433,62 €	23 987,81
Habitação	0		0		0	0
Industrial	0		0		0	0
Serviços	0		0		0	0
1.4.2 Não arrendadas	160		537 166		554 300	545 733
Habitação	0		0		0	0
Serviços	160		537 166		554 300	545 733
Prédio Urbano - Lugar do Freixial	160	24/11/2025	537 166 €	24/11/2025	554 300,00 €	545 733,00
Total	38 942		61 794 384		52 805 000	52 299 692



	Valor Global
7. Liquidez	161 845,29
7.1 À vista	161 845,29
7.1.2 DO's	161 845,29
EuroBIC	3 705,63
Bankinter - Sucursal em Portugal	1 249,51
Santander	23 144,23
Millennium BCP	125 641,46
Banco Carregosa	8 104,46
7.1.3 Fundos de tesouraria	0,00
7.2 A prazo	0,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso	0,00
7.2.2 CD's	0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses	0,00
8. Empréstimos	4 857 000,00
8.1 Empréstimos obtidos	4 857 000,00
Banco Carregosa (CCC) E1M+1,25% 20230113 20240112	500 000,00
Banco Bankinter (CCC) E1M+0,75% 20230108 20240713	2 000 000,00
Banco Santander(CCC) E6M+0,875% 20250723 20260722	2 357 000,00
8.2 Descobertos	0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos	0,00
9. Outros valores a regularizar	1 189 973,01
9.1 Valores ativos	154 011,35
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis	0,00
9.1.4. Renda em dívida	33 056,01
9.1.5. Outros	120 955,34
9.2. Valores passivos	1 035 961,66
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis	0,00
9.2.5. Rendas adiantadas	147 840,06
9.2.6. Outros	888 121,60
Total	-5 577 105,02
Valor Líquido Global da SIC	46 722 586,98

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

	Total	Categoria A
Em circulação	2 226 000,00	2 226 000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

Nota 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2025.

Nota 6

- a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.



- b) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.
- c) Na valorização dos ativos do OIAI/Fundo são adotados os seguintes critérios:
- i. Todos os imóveis do Fundo são sujeitos a avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
 - ii. Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
 - iii. A avaliação de cada imóvel e dos projetos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o "Método comparativo", o "Método do rendimento" e o "Método do custo".
 - iv. Os imóveis acabados e os projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
 - v. Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime da Gestão de Ativos e a Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos.
 - vi. Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento coletivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.



- vii. Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- viii. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- ix. Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- x. As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado, às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- xi. Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20.º e 21.º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das



entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso, serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos empregues na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário	0,00			0,00
Depósitos à ordem	166 994,64	25 952 562,80	25 957 712,15	161 845,29
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00			0,00
Certificados de depósito	0,00			0,00
Outras contas de disponibilidades	0,00			0,00
Total	166 994,64	25 952 562,80	25 957 712,15	161 845,29

Nota 8

Discriminação das dívidas relativas às rubricas de devedores, por conta de rendas vencidas ou de outra natureza:

Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Câmara Municipal de Almada (1)		2 172,00	2 172,00
Câmara Municipal de Coimbra (2)		1 500,00	1 500,00
Infraestruturas Portugal, S.A. (3)		18 089,70	18 089,70
Município do Porto (4)		9 945,65	9 945,65
Diversos Lojistas Freixial (5)	33 056,01		33 056,01
Auchan Retail Portugal, S.A.(6)		-1,04	-1,04
Marec - Espaço Casa, S. A.(6)		-0,02	-0,02
BCM - Bricolage S. A.(6)		-18 967,44	-18 967,44
Diversos Lojistas Freixial (7)		53 505,99	53 505,99
Total	33 056,01	66 244,84	99 300,85



Observações:

1. Os valores em dívida ao Fundo pela Câmara Municipal de Almada (9.945,65€) correspondem a garantias (depósito bancário) prestadas pelo Fundo relativas à boa execução de obra.
2. Os valores em dívida ao Fundo pela Câmara Municipal de Coimbra (2.172,00€) correspondem a garantias (depósito bancário) prestadas pelo Fundo relativas à boa execução de obra.
3. Os valores em dívida ao Fundo pelas Infraestruturas Portugal (1.500,00€) correspondem a uma garantia (depósito bancário) prestada pelo Fundo relativas à boa execução de obra.
4. Caução prestada ao Município do Porto (18.089,70€).
5. Os valores em dívida respeitam a valores de rendas do imóvel Lugar do Freixial (*Freixial Shopping*).
6. Os valores mencionados referem-se a montantes pagos em excesso por estes lojistas
7. Os valores em dívida respeitam a valores de despesas Comuns do imóvel Lugar do Freixial (*Freixial Shopping*).

Nota 9

Existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários com os valores do período anterior.

Nota 10

Discriminação das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pela próprio Fundo:



Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
432119 Banco Carregosa CCC	500 000,00	Hipoteca	Continente Olhão Lugar do Freixial - I
432211 Banco Bankinter CCC	2 000 000,00	Hipoteca	Lugar do Freixial - J Lugar do Freixial - M Av. D João Alves, Figueira da Foz
432212 Banco Santander CCC	2 357 000,00	Hipoteca	EN 377 Marco Cabaço Chameca da Caparica ou R António Andrade 1022 Chameca Caparica Minipreço Estrada da Beira Coimbra Minipreço R Serpa Pinto 273 Porto Continente

Nota 11

No ano de 2023, registou-se uma provisão para encargos relativa a possível indemnização de prejuízos na loja *Leroy Merlin*, conforme explicitado no ponto 3.7. do presente Relatório e Contas.

Foram também criadas provisões para rendas que estão vencidas há mais de 3 meses.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
47 Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	96 285,00	0,00	96 285,00
48 Provisões para encargos	69 271,15		9 271,15	60 000,00
Total	69 271,15	96 285,00	9 271,15	156 285,00

Nota 12

No ano de 2025 não se procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.

Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:



Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos	0,00	
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	
Valores recebidos em garantia (1)	181 003,42	181 976,67
Valores cedidos em garantia (2)	15 258 457,35	18 767 867,35
Outras	0,00	
Total	15 439 460,77	18 949 844,02

Observações:

- (1) Os valores recebidos em garantia pelo Fundo foram prestados pelas empresas construtoras do Minipreço de Coimbra (11.183,36€), Continente Olhão (95.000,00€) e pelos inquilinos Telepizza Portugal (7.980,77 €), Neptune Serab (2.557,44€), Flores Encantadas (2.782,14€), José Ferreira Lavandarias (3.434,40€), Lakhir Sing (6.375,58€), Botachave (1.962,00€), Queridas Ideias (8.000,00€), Patamar Espontâneo (10.598,75), Petlândia (4.618,40€), Nepturest (7.350,30€), Prediclight (5.808,12€), Enjoyvaper (4.080,25€), Mário Alexandre Gomes da Silva (1.275,15€) e Hospital da Luz de Coimbra (8.970,00€).
- (2) Os valores cedidos em garantia correspondem a garantias prestadas pelo Fundo à: Câmara Municipal de Almada (9.945,65€); Câmara Municipal de Coimbra (2.172,00€); Infraestruturas de Portugal (1.500,00€) relativas a boa execução de obra; Caução prestada ao Município do Porto (18.089,70€). Hipoteca de um imóvel a favor do Banco L. J. Carregosa relativa a garantia no âmbito de uma CCC com o valor máximo de 3.615.000€. Hipoteca de um imóvel e 3 Frações de outro imóvel a favor do Banco Bankinter relativas a garantia no âmbito de uma CCC com o valor máximo de 5.071.160€. Hipoteca de 3 imóveis a favor do Banco Santander Totta relativas a garantia no âmbito de uma CCC com o valor máximo de 10.050.000€.

Nota 14

No exercício económico de 2025 as remunerações auferidas pelos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e restantes colaboradores da entidade responsável pela gestão do Fundo, e suportadas por essa, encontram-se espelhadas no quadro que se segue:



Grupo	N.º de Beneficiários	Remuneração Fixa (1)	Remuneração Variável (2)	Valor Total (3) = (1) + (2)
Conselho de Administração	4	256 450,00	0,00	256 450,00
Conselho Fiscal	3	17 460,00	0,00	17 460,00
Responsáveis pela gestão de riscos e pelas funções de controlo	2	58 520,00	0,00	58 520,00
Restantes Colaboradores	6	123 242,68	0,00	123 242,68

Nota 15

O imposto do exercício, em 31 de dezembro de 2025, decompunha-se da seguinte forma:

Imposto do Exercício	2025	2024
Imposto sobre o rendimento	0,00	0,00
Imposto sobre as mais valias prediais	0,00	0,00
Impostos indiretos	117 310,32	105 757,94
Imposto de selo	41 456,79	32 384,02
Imposto municipal sobre imóveis	73 219,74	70 740,13
Adicional imposto municipal sobre imóveis	2 633,79	2 633,79
Outros impostos	235,47	404,28
Taxas	235,47	404,28
Total	117 545,79	106 162,22

Porto, 20 de fevereiro de 2026

A Contabilista Certificada

Patricia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



Presidente: José Miguel Marques

Vogal: José Sousa Lopes

Vogal: José Alves Coelho

Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (o “OIC”), gerido pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 52 615 549 euros e um total de capital do OIC de 46 722 587 euros, incluindo um resultado líquido de 4 218 738 euros), a demonstração dos resultados por natureza e a demonstração de 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 do Retail Properties - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2025 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 do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização 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 do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- (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 a erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

- (v) avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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 do OIC;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

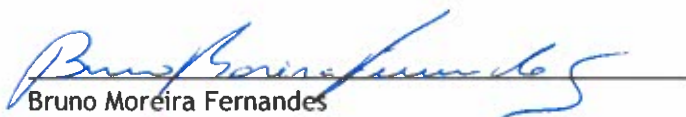
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 25 de fevereiro de 2026



Bruno Moreira Fernandes
(ROC n.º 1783, inscrito na CMVM sob o n.º 20161628)
em representação de BDO & Associados, SROC, S.A.