



LEGATUM
GEST

Arquimedes

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, S.A.


Relatório e Contas

2025

20
K. S. P.



Relatório de Gestão

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature and several smaller initials.



Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	7
2.1. Contexto Macroeconómico.....	7
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	9
3. Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.....	12
3.1. Estratégia do Fundo.....	12
3.2. Evolução da Carteira e das atividades do Fundo.....	13
3.3. Performance do Fundo.....	17
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	18
3.5. Gestão do Risco.....	19
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	22
4. Demonstrações Financeiras.....	25
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025.....	25
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025.....	26
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025.....	27
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	29
5.1. Introdução.....	29
5.2. Princípios contabilísticos.....	29
5.3. Notas ao Anexo.....	30



1. Introdução

A gestão do Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado passou a ser efetuada pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. a 30 de abril de 2021.

O Fundo iniciou a sua atividade a 28 de julho de 2017, por subscrição particular, com um capital inicial de 6.000.000,00€ (seis milhões de euros) e com um prazo de 10 anos, renovável por períodos de 5 ou 10 anos.

O Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, no dia 16 de julho de 2021, efetuou um aumento de capital, por subscrição particular, de 2.033.075,95€ (dois milhões trinta e três mil e setenta e cinco euros e noventa e cinco cêntimos), a que corresponde a criação de 25 unidades de participação.

O Fundo tem, ao nível da sua política de rendimentos, a distribuição parcial de rendimentos aos participantes com periodicidade anual.

O Fundo 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 carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de seletividade e rentabilidade, de forma a valorizar os interesses dos participantes.

O Arquimedes tem como principais áreas de atuação:

- a) o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a escritórios, habitação, turismo, comércio e serviços, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;
- b) a compra para revenda de imóveis destinados a escritórios, habitação, turismo, comércio e serviços, com vista à realização de mais-valias;
- c) a compra e venda de prédios urbanos, rústicos e mistos com vista à realização de mais-valias;
- d) a compra e venda de participações em sociedades imobiliárias e de unidades de participação em OIC.

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



1. Limites contratuais à política de investimento:

- a) 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.
- b) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo.
- c) A sociedade gestora não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, investir em mais do que 25% das unidades de participação de um OIC.
- d) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OIA imobiliários.
- e) Não podem integrar o património dos organismos de investimento alternativo imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objetos de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.
- f) Apenas são elegíveis para integrar o património do Fundo as participações em sociedades imobiliárias que cumpram com o disposto no art.º 221 do Regime da Gestão de Ativos (RGA).
- g) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- h) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- i) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo.
- j) O Fundo pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.
- k) O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite máximo por entidade arrendatária.
- l) O Fundo não está sujeito a qualquer limite mínimo de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.
- m) O Fundo não pode investir em projetos de promoção urbana, ou seja, não pode proceder à aquisição de prédios rústicos, urbanos ou mistos, tendo como objetivo promover a posterior edificação de construções na sua esfera.
- n) O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.
- o) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.



- p) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, sem qualquer limite.
2. Limites legais à política de investimento:
- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo.
3. Instrumentos financeiros

O Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património. 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.

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](#).



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 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.

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](#).

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](#).



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 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

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](#).

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

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



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 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

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

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

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



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 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.

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

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

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](#).



3. Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

3.1. Estratégia do Fundo

A Legatum Gest SGOIC assumiu que a existência de um perfil homogêneo de ativos patrimoniais, com vocação terciária / escritórios, conferindo uma identidade clara para o perfil dos investimentos do Fundo constituiu, inequivocamente, um fator potenciador de criação de valor, por permitir, não só segmentar o interesse como também captar de forma mais eficaz investidores institucionais cujas motivações estejam em perfeita sintonia com o setor de atividade.

Não obstante, é fundamental sublinhar que se torna imperativo que os ativos disponham de condições especialmente atrativas, pelo que a sua modernização, designadamente em conformidade com as atuais e exigentes normas em matéria de Ambiente, Social e Governança (ASG) é imperativo.

A demonstração e apresentação de evidências formais de cumprimento das exigências de sustentabilidade assumem atualmente uma importância crescente e incontornável, constituindo, nos dias de hoje, um requisito fundamental para o sucesso no mercado dos ativos imobiliários. Tal é particularmente evidente no segmento dos escritórios, onde as empresas mais inovadoras, exigentes e competitivas consideram absolutamente indispensável a observância rigorosa destas práticas e normas. Neste contexto, a sociedade gestora dedicou-se, durante o exercício de 2024 e 2025, à elaboração e execução de um plano de atividades abrangente e estratégico, que visa a transformação e modernização progressiva dos ativos sob gestão, garantindo a integração gradual, equilibrada e planeada dos investimentos necessários.

O edifício “Evolutis” foi o primeiro imóvel a ser objeto de um estudo aprofundado e minucioso. No decurso de 2025 foi realizada uma intervenção profunda, incidindo sobre a totalidade do sistema de climatização e ventilação do edifício, demonstrando o compromisso do Fundo com a modernização e adequação dos seus ativos às melhores práticas ambientais e de eficiência energética.

Aproveitando a oportunidade foram em paralelas revistas todas as demais instalações, designadamente as relativas a segurança, quer do âmbito do controlo de acessos, quer da proteção contra incêndios.

Foram ainda modificados os sistemas de iluminação, e foram disseminados pelo parque de estacionamento equipamentos de recarga de veículos automóveis de motorização elétrica.



O propósito final de todo o processo é o de obtenção de uma certificação Breeam, processo que se encontra em curso.

Os investimentos considerados necessários nos dois ativos detidos pelo Fundo serão, por conseguinte, realizados de forma progressiva, faseada e cuidadosamente calendarizada, assegurando o integral cumprimento dos requisitos de sustentabilidade e antecipando a sua implementação relativamente ao momento em que tal venha a ser legalmente exigido.

3.2. Evolução da Carteira e das atividades do Fundo

A 31 de dezembro de 2025, o Fundo registava um valor de 19 586 702,50 € investidos em ativos imobiliários, o que reflete a sua estratégia consolidada de valorização do portfólio ao longo dos últimos anos. Este montante representa não apenas uma aposta contínua no setor imobiliário, como também o resultado de um acompanhamento rigoroso das tendências de mercado, procurando maximizar o retorno para os acionistas através da aquisição, gestão e renovação dos ativos sob gestão

O valor dos investimentos imobiliários demonstra a capacidade do Fundo em captar oportunidades, adaptando-se a diferentes conjunturas económicas e mantendo-se resiliente mesmo em períodos de maior incerteza no mercado financeiro nacional e internacional.

Durante o ano de 2025, o Fundo evidenciou uma aposta muito forte na modernização e renovação do Edifício Evolutis, numa clara resposta aos desafios e exigências dos atuais critérios ASG (Ambiente, Social e Governança). A intervenção realizada teve como objetivo não só atualizar as infraestruturas do imóvel, mas também elevar o seu padrão de sustentabilidade e eficiência energética, alinhando-o com as melhores práticas internacionais e visando a obtenção da certificação Breeam in use. Este reconhecimento é atribuído a edifícios que cumprem elevados requisitos ambientais e de gestão, reforçando assim o compromisso do Fundo com a responsabilidade social e ambiental, enquanto incrementa o valor do ativo e a sua atratividade junto de potenciais arrendatários e investidores institucionais.

Para concretizar esta ambiciosa renovação, foi estabelecida uma parceria estratégica com a Smartwatt e a Climacer, empresas de referência na implementação de soluções inovadoras de eficiência energética e climatização. O investimento realizado, na ordem dos 2,4 milhões de euros, permitiu dotar o Edifício Evolutis de equipamentos de



excelência, mais eficientes e tecnologicamente avançados, tornando-o competitivo e posicionando-o entre os melhores edifícios de escritórios do Porto. Foram introduzidas melhorias significativas nos sistemas de climatização, iluminação e controlo energético, bem como na gestão inteligente dos espaços, promovendo ambientes de trabalho mais confortáveis e sustentáveis. Este conjunto de intervenções reforçou o perfil do Evolutis como opção de topo para empresas que valorizam a inovação, a sustentabilidade e o bem-estar dos seus colaboradores.

Para viabilizar a execução de todos os trabalhos de adaptação interior das infraestruturas do Edifício Evolutis, foi necessário recorrer ao financiamento bancário, contando com o apoio do Millenium BCP, que disponibilizou um montante de 1 300 000 €, e do Banco Carregosa, que concedeu 1 500 000 €. Estes financiamentos foram essenciais para garantir a implementação das obras dentro dos prazos estabelecidos e com a qualidade exigida para alcançar os elevados padrões definidos. A escolha de parceiros financeiros sólidos e experientes permitiu ao Fundo gerir de forma eficiente os fluxos de caixa associados ao projeto, mantendo a sustentabilidade financeira da empresa e assegurando a capacidade de resposta a futuros investimentos de renovação ou expansão do portfólio.

Paralelamente, ao longo de 2025, foi renegociado o contrato de arrendamento com a empresa Wipro, uma das principais ocupantes do Edifício Evolutis. Esta renegociação resultou num aumento da renda por metro quadrado e numa redução da área ocupada, o que proporcionou ao Fundo uma oportunidade ideal para avançar com a intervenção de renovação há muito planeada. A reconfiguração dos espaços arrendados permitiu otimizar a utilização do imóvel, tornando-o mais eficiente e adaptado às novas exigências do mercado, enquanto potenciou a valorização do ativo e o incremento dos rendimentos do Fundo. Esta abordagem demonstra a capacidade da empresa em gerir de forma proativa os seus contratos, promovendo soluções que beneficiam tanto os arrendatários como os interesses dos participantes.

Atualmente, estão em curso ações conjuntas com a Wideproperty, empresa especializada na gestão de ativos imobiliários e comercialização de espaços empresariais. A Wideproperty é responsável pela promoção e gestão do Edifício Evolutis, colaborando ativamente na identificação, seleção e captação do inquilino mais adequado para ocupar o restante do imóvel, agora ajustado às novas condições implementadas. Estas iniciativas incluem campanhas de marketing direcionadas, prospeção junto de empresas nacionais e internacionais, bem como a realização de visitas técnicas e apresentação das novas valências do edifício. O esforço conjunto visa



garantir a ocupação plena do imóvel, maximizando o rendimento e consolidando a posição do Evolutis como referência na oferta de escritórios de alto padrão na Área Metropolitana do Porto.

Assim, acredita-se que todo este processo de renovação, modernização e otimização da gestão contribuiu decisivamente para posicionar o Edifício Evolutis entre os ativos de referência do mercado imobiliário, integrando-o no restrito grupo de edifícios de Tier 1 na Área Metropolitana do Porto. A valorização obtida resulta não só da qualidade dos equipamentos e infraestruturas, mas também da capacidade de adaptação às exigências do mercado e da implementação de práticas de gestão inovadoras e responsáveis. O Edifício Evolutis emerge, deste modo, como um espaço atrativo para empresas de diferentes setores, que procuram instalações modernas, sustentáveis e com elevado grau de conforto.

A 31 de dezembro de 2025, o património do Fundo era o seguinte:

Imóveis	Área m ²	Valor do imóvel
R Eng. Frederico Ulrich 2650, Lote 7	10 711	12 308 500,00 €
R do Castanhal, 827	5 271	7 278 202,50 €
		19 586 702,50 €

Ao longo do ano de 2025, verificaram-se as seguintes alterações ao nível dos contratos de arrendamento e da carteira patrimonial:

Imóvel	Arrendatário
Novos	
Rua Engenheiro Frederico Ulrich, nº 2650 Lote 7	Drager Portugal
Rua Engenheiro Frederico Ulrich, nº 2650 Lote 7	Joana da Silva Mendes
Rua Engenheiro Frederico Ulrich, nº 2650 Lote 7	Avantdis
Rua Engenheiro Frederico Ulrich, nº 2650 Lote 7	Arentia
Terminados	
Rua Engenheiro Frederico Ulrich, nº 2650 Lote 7	Arentia
Rua Engenheiro Frederico Ulrich, nº 2650 Lote 7	Luís dos Santos Lima
Rua Engenheiro Frederico Ulrich, nº 2650 Lote 7	Drager Portugal

A 31 de dezembro de 2025 existem 26 contratos de arrendamento em vigor.

A 31 de dezembro de 2025 o Ativo Imobiliário do Fundo ascendia a 19 586 702,50 €, o que correspondia a 99,05 % do Ativo Líquido.

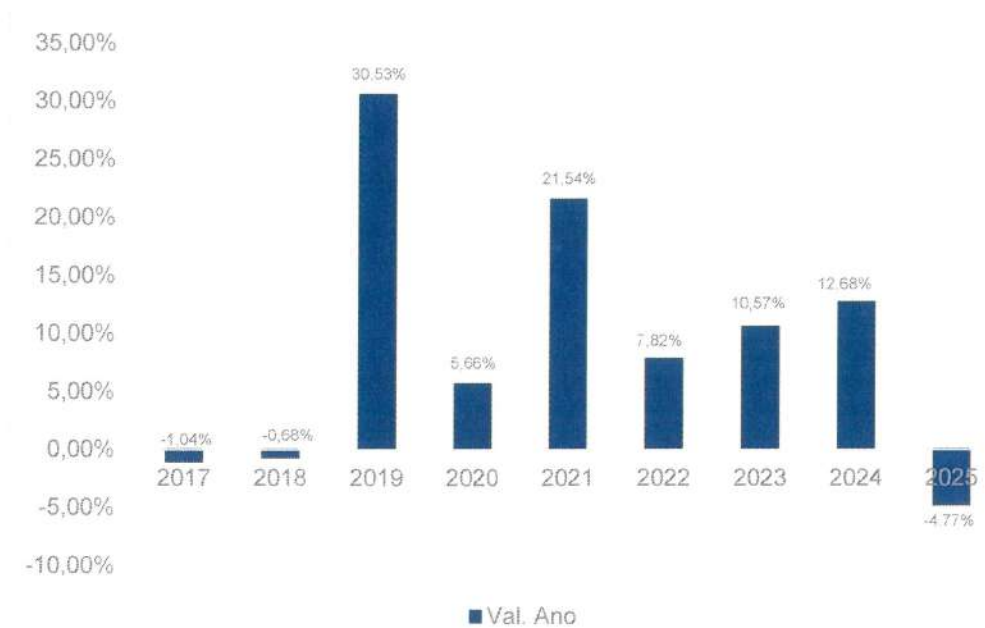


Balço (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Ativo						
Ativos imobiliários	16 555 900,00	96,73%	17 810 900,00	98,50%	19 586 702,50	99,04%
Outros ativos imobiliários	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Depósitos à ordem e a prazo	465 997,40	2,72%	97 832,31	0,54%	158 934,92	0,80%
Outros valores ativos	93 573,69	0,55%	173 715,74	0,96%	31 549,09	0,16%
	17 115 471,09	100%	18 082 448,05	100%	19 777 186,51	100%
Passivo						
Comissões e outros encargos a pagar	11 300,16	0,34%	11 950,76	0,43%	12 887,23	0,24%
Empréstimos contraídos	2 944 839,97	89,66%	2 374 268,59	85,65%	5 036 440,70	92,52%
Outras contas credores	228 158,06	6,95%	268 541,72	9,69%	242 272,37	4,45%
Outros valores passivos	100 222,19	3,05%	117 295,62	4,23%	152 284,02	2,80%
	3 284 520,38	100%	2 772 056,69	100%	5 443 884,32	100%
Valor Líquido Global do Fundo	13 830 950,71		15 310 391,36		14 333 302,19	
N.º de UP	145		145		145	
Valor da UP	95 385,8670		105 588,9059		98 850,3599	

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Proveitos						
Carteira de imóveis						
Rendimentos de ativos	1 155 740,04	68,1%	1 309 761,74	48,1%	1 358 473,15	40,6%
Ganhos em ativos imobiliários	539 400,00	31,8%	1 255 000,00	46,1%	1 775 802,50	53,1%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros rendimentos						
Outros	1 815,93	0,1%	157 017,46	5,8%	210 163,40	6,3%
	1 696 955,97	100%	2 721 779,20	100%	3 344 439,05	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	0,00	0,0%	252 942,64	25,4%	2 740 189,53	67,2%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros custos						
Juros de empréstimos	139 710,63	37,6%	120 655,48	12,1%	118 104,48	2,9%
Fornecimento e serviços externos	65 207,52	17,6%	433 672,51	43,5%	802 996,08	19,7%
Comissão de gestão	84 506,35	22,8%	89 620,63	9,0%	97 478,37	2,4%
Comissão de depósito	33 802,54	9,1%	35 848,25	3,6%	38 991,37	1,0%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	5 498,01	0,6%	1 060,26	0,0%
Impostos	32 284,92	8,7%	42 451,67	4,3%	39 439,44	1,0%
Outros	15 656,38	4,2%	15 149,36	1,5%	236 768,69	5,8%
	371 168,34	100%	995 838,55	100%	4 075 028,22	100%
Resultado Líquido do Período	1 325 787,63		1 725 940,65		-730 589,17	



3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, era de 19 773 279,97 €, representando um crescimento de 9,35% face a 2024. Os Proveitos e Ganhos gerados ao longo do ano de 2025 totalizaram 3 344 439,05 €, um incremento de 22,88% face a 2024. A maioria dos proveitos respeita a Ganhos em Ativos Imobiliários (53,10%) e a Rendimentos de Ativos Imobiliários (40,62%).

Os Custos e Perdas Correntes, em 2025, somaram 4 075 028,22 €, um valor superior em 3 079 189,67 € (+309,21%) face ao registado no ano anterior. Tal decorre, essencialmente, do facto do Fundo ter sofrido, em 2025, um incremento nos Fornecimentos e Serviços Externos de 369 323,57 € e de ter registado perdas em ativos imobiliários de 2 740 189,53€, ambas as variáveis motivadas pela adjudicação de relevante investimento na modernização do edifício Evolutis.

O Resultado Líquido do Período foi, assim, de -730 589,17 €, um valor 142,33% inferior ao atingido em 2024, e que corresponde a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de -4,77%.

O Valor Líquido Global do Fundo (VLGF), a 31 de dezembro de 2025, ascendeu a 5 823 399,70 €, tendo o peso dos Empréstimos no Ativo Líquido do Fundo assumido 25,47%, um valor superior ao de 2024 (13,13%). Tal correspondeu a uma amortização de empréstimos no montante de 1 031 827,89€ ao longo do ano de 2025.



Encargos	Valor	% do VLGF ⁽¹⁾
Comissão de gestão	97 478,37 €	0,68%
Comissão de depósito	38 991,37 €	0,27%
Taxa de supervisão	4 736,33 €	0,03%
Auditoria	4 920,00 €	0,03%
Avaliações ativos imobiliários	1 575,00 €	0,01%
Imposto selo	13 059,27 €	0,09%
Seguros	7 124,76 €	0,05%
	167 885,10 €	1,17%

(1) Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2025

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, no final do ano de 2025, estabeleceu-se em 167 885,10 €, o equivalente a 1,17% do VLGF.



O valor líquido da unidade de participação atingiu, a 31 de dezembro de 2025, o montante de 98 850,3599 €, inferior ao valor de 105 588,9059 €, verificado a 31 de dezembro de 2024.

A 31 de dezembro de 2025, o número de participantes do Fundo era de 23, detendo no seu conjunto 145 unidades de participação.

3.4. Distribuição de Rendimentos

O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos Participantes. São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios.



A periodicidade da distribuição dos resultados é anual, podendo, todavia, a Entidade Gestora decidir distribuições antecipadas por conta dos resultados do exercício em curso.

O Fundo distribuiu, a 27 de março de 2025, o montante de 246.500,00€, equivalente a 1.700,00€ por unidade de participação.

3.5. Gestão do Risco

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Sociedade Gestora tem desenvolvido um sistema de gestão de riscos sustentado em procedimentos de identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e monitorização de riscos, os quais estão alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente definidos, com vista a certificar que os objetivos 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 sujeita, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação aplicável. Pretende-se, com isto, que 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	158 934,92 €	0,80%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Líquido
Financiamentos bancários	5 036 440,70 €	25,47%
Total	5 036 440,70 €	25,47%



Estrutura dos imóveis em carteira

		% Ativo Líquido
R Eng. Frederico Ulrich 2650, Lote 7	12 308 500,00 €	62,24%
R do Castanhal, 827	7 278 202,50 €	36,80%
Total	19 586 702,50 €	99,04%

No final do ano de 2025, o Fundo apresentava um Indicador Sumário de Risco (ISR) de nível 4. 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 o 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 do 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 do Fundo 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.

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.

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

O endividamento do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, ascendia a 5 036 440,70 €, correspondendo a 25,47% do seu ativo líquido. O Fundo possui cinco financiamentos em curso, um deles com taxa fixa e os restantes com taxa de juro indexada à Euribor. O capital em dívida dos financiamentos contratados é de 4 857 000,00 €.

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 Carregosa SGOIC 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

Como anteriormente referido, em 2021 deu entrada, no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível do Porto, uma ação declarativa de processo comum instaurada pela anterior sociedade gestora com o Fundo como réu.

A autora da ação requer a condenação do Fundo ao pagamento de uma indemnização no montante das comissões de gestão deixadas de auferir de 1 de maio de 2021 a 27 de julho de 2027, data do termo da duração inicial prevista do Fundo.

Aguardam-se os ulteriores desenvolvimentos do processo, mantendo-se a convicção de que a decisão judicial dará razão ao Fundo e, por isso, não deverá ter qualquer impacto na esfera do mesmo.

A intervenção de modernização do edifício “Evolutis” está próximo do seu termo.

Este facto irá permitir a promoção do arrendamento da parte que se encontra disponível, em valores de renda bem distintos daqueles que antes possuía, gerando mais rendimento e valorização patrimonial.

O edifício “Evolutis” será sem dúvida o edifício mais moderno da complexo TecMaia, tornando-se no mais apelativo para as empresas tecnológicas.

O Fundo em 2026 irá focar as suas atenções em:

- a) Modernização do edifício “Genesis” segundo os critérios ASG. Este é um fator essencial para atrair e reter empresas com elevado grau de exigência.
- b) Aumento dos níveis de ocupação dos dois edifícios, procurando o pleno arrendamento e a geração de renda.
- c) Reestruturar, no edifício Evolutis, o espaço destinado a cafetaria, o qual se encontra sem uso, no sentido da criação de uma rentável unidade de negócio e, em simultâneo, criar uma oferta complementar de serviço, apreciada pelos colaboradores e pelas empresas sediadas no edifício.



- d) O edifício técnico que servia de apoio ao edifício Genesis, que sem prejuízo de ter uma dimensão contida, possui o aliciente de possuir uma localização interessante dada a visibilidade que possui por quem passa na Rua Frederico Ulrich. Dadas as circunstâncias referidas irá ser realizada a análise sobre o melhor uso a conferir-lhe, no sentido de potenciar a geração de valorização e de rendimento.
- e) Criação de um ambiente atrativo intervindo para que os espaços sejam agradáveis tanto para as empresas, quanto para seus colaboradores. Neste aspeto, os serviços disponíveis nos edifícios e no próprio complexo TecMaia desempenham um papel crucial.

Para concretizar essas metas, o ano de 2026 será marcado por esforços intensos na valorização dos imóveis. Isso incluirá reformas e modernizações, além de uma abordagem ativa junto à gestão do TecMaia, com o objetivo de incentivar a regeneração e modernização do complexo. Essas ações serão determinantes para aumentar o valor dos ativos imobiliários pertencentes ao Fundo Arquimedes.

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

Handwritten mark

Demonstrações Financeiras

Handwritten signatures



4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025

Códigos das contas	2025			2024			Passivo	2025	2024
	Ativo	Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD	Ativo líquido	Códigos das contas			
Ativos imobiliários									
31	Terenos								
32	Constituições	15 962 146,24	4 144 462,69	519 906,43	19 586 702,50	17 810 900,00		7 250 000,00	7 250 000,00
34	Adiantamento por compra de imóveis							783 075,95	783 075,95
35	Outros ativos							7 277 315,41	5 797 874,76
	Total da imóveis	15 962 146,24	4 144 462,69	519 906,43	19 586 702,50	17 810 900,00		-246 500,00	-246 500,00
Carteira de títulos e participações									
Obrigações diversas									
213+214+2173	Participações em sociedades imobiliárias								
22	Unidades de participação							1 060,26	1 060,26
24	Outros instrumentos da dívida								
26	Total de títulos e participações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1 060,26	1 060,26
Contas de terceiros									
411	Devedores por crédito vencido								
412	Devedores por rendas vencidas	23 393,33			23 393,33	17 067,49			
413+...+419	Outras contas de devedores	-3 264,39			-3 264,39	87,60			
	Total dos valores a receber	20 128,94	0,00	0,00	20 128,94	17 755,09		12 887,23	11 950,76
Disponibilidades									
11	Caixa								
12	Depósitos à ordem	158 934,92			158 934,92	27 832,31		238 365,83	268 541,72
13	Depósitos a prazo					70 000,00		5 036 440,70	2 374 268,59
	Total das disponibilidades	158 934,92	0,00	0,00	158 934,92	97 832,31		5 297 693,76	2 654 791,07
Acréscimos e diferimentos									
51	Acréscimos de proveitos a receber							38 465,48	33 728,42
52	Despesas com custos diferidos							112 758,28	83 567,20
58	Outros acréscimos e diferimentos	7 513,61			7 513,61	9 862,18			
59	Contas transitórias ativas							151 223,76	117 295,62
	Total dos acréscimos e diferimentos ativos	7 513,61	0,00	0,00	7 513,61	155 960,65		5 439 977,78	2 772 086,69
Total do ativo									
		16 148 723,71	4 144 462,69	519 906,43	19 773 279,97	18 082 448,05		19 773 279,97	18 082 448,05
Total do passivo e situação líquida									
					145	145			
Total do passivo e situação líquida									
					98 850,3599	105 588,9059			

Conselho de Administração: *[Assinatura]* Contabilista Certificada: *[Assinatura]*



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	Proveitos e Ganhos	2025	2024
Códigos das contas	Códigos das contas					
Custos e perdas correntes						
Juros e custos equiparados						
711+...+718	De operações correntes	119 307,22	120 655,48			
719	De operações extrapatriacionais				735,77	5 370,62
Comissões						
722	Direitos					
723	Adiantamento por compra de imóveis					
724+...+728	Outros ativos	164 496,71	140 614,56			
729	De operações extrapatriacionais					
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários						
732	Na carteira de títulos e participações					
733	Em ativos imobiliários					
731+738	Outras, de operações correntes	2 740 189,53	252 942,64		1 775 802,50	1 255 000,00
Impostos						
7411+7421	Impostos sobre o rendimento					
7412+7422	Impostos indiretos	39 439,44	42 131,95			
7418+7428	Outros impostos	256,92	319,72			
Provisões do exercício						
751	Ajustamentos de dívidas a receber	208 342,32	5 498,01		642,06	5 498,01
752+758	Provisões para encargos				206 640,00	
76	Fornecimento e serviços externos	802 996,08	433 672,51		1 358 473,15	1 309 761,74
77	Outros custos e perdas correntes					
	Total dos custos e perdas correntes (A)	4 075 028,22	995 834,87		3 342 306,11	2 721 290,37
Custos e perdas eventuais						
781	Valores incobráveis					
782	Perdas extraordinárias				1 428,00	467,40
783	Perdas de exercícios anteriores				597,60	
784+...+788	Outras perdas eventuais		3,68		107,34	21,43
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	0,00	3,68		2 132,94	489,83
Resultado líquido do período			1 725 940,65		730 585,17	
Total		4 075 028,22	2 721 779,20		4 075 028,22	2 721 779,20
Proveitos e ganhos correntes						
Juros e proveitos equiparados						
812	Da carteira de títulos e participações					
811+818	Outros de operações correntes					
819	De operações extrapatriacionais					
Rendimentos de títulos						
822...825	Resultados transitados (Crédito)					
828	Resultados distribuídos					
829	Ajustamentos em imóveis					
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários						
832	Na carteira de títulos e participações					
833	Em ativos imobiliários					
831+838	Outras de operações correntes					
Reversões de ajustamentos e de provisões						
851	De ajustamentos de dívida a receber				642,06	
852	De provisões para encargos				206 640,00	
86	Rendimentos de ativos imobiliários				1 358 473,15	1 309 761,74
87	Outros proveitos e ganhos correntes				12,63	145 660,00
	Total dos proveitos e ganhos correntes (B)				3 342 306,11	2 721 290,37
Proveitos e ganhos eventuais						
881	Recuperação de incobráveis					
882	Ganhos extraordinários				1 428,00	467,40
883	Ganhos de exercícios anteriores				597,60	
888+889	Outros ganhos eventuais				107,34	21,43
	Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)				2 132,94	489,83
Resultado líquido do período			730 585,17			
Total		4 075 028,22	2 721 779,20		4 075 028,22	2 721 779,20
Resultados eventuais						
D-C	Resultados eventuais				2 132,94	485,15
B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento		1 878 146,59		-730 589,17	1 725 940,65
B+D-A-C	Resultados líquidos do período		0,00		-730 589,17	1 725 940,65

Conselho de Administração:

Arquimedes

Contabilista Certificada:

Arquimedes



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

Discriminação dos fluxos	(Valores expressos em euros)			
	2025		2024	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as Unidades da UP				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação				
Comissão de subscrição				
Pagamentos				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	-246 500,00		-246 500,00	
Outros pagamentos s/ unidades de participação do fundo				
Fluxo das operações sobre as unidades do Fundo		-246 500,00		-246 500,00
Operações ativos Imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de ativos imobiliários				
Rendimento de ativos imobiliários	1 878 982,96		1 715 904,37	
Adiantamentos por conta de alienação de ativos imobiliários				
Outros recebimentos de valores imobiliários				
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários			-252 942,64	
Comissões em ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-993 868,49		-517 724,07	
Adiantamento por conta de aquisição de ativos imobiliários				
Outros pagamentos de valores imobiliários	-2 774 263,28			
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		-1 889 148,81		945 237,66
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	1 174,24		5 780,86	
Reembolso de impostos e taxas				
Financiamentos	3 694 000,00			
Outros recebimentos correntes	13 721,12			
Pagamentos				
Comissão de gestão	-96 737,98		-84 727,93	
Comissão de depósito	-38 695,21		-37 120,04	
Impostos e taxas	-194 177,30		-235 249,43	
Taxa supervisão	-4 877,87			
Financiamento	-1 031 827,89		-570 571,38	
Juros de financiamento	-113 865,54		-126 189,12	
Outros pagamentos correntes	-33 390,15		-18 825,71	
Fluxo das operações de gestão corrente		2 195 323,42		-1 066 902,75
Operações eventuais				
Recebimentos				
Ganhos extraordinários	1 428,00			
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Pagamentos				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Fluxo das operações eventuais		1 428,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		61 102,61		-368 165,09
Disponibilidades no início do período		97 832,31		465 997,40
Disponibilidades no fim do período		158 934,92		97 832,31

Conselho de Administração:

[Handwritten signatures of the Board of Administration]

Contabilista Certificada:

[Handwritten signature of the Certified Accountant]

Anexo às Demonstrações Financeiras



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

O “Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de Arquimedes ou Fundo, é um fundo de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo, o “Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado” foi constituído em 28 de julho de 2017 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por períodos de 5 ou 10 anos, desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas.

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

Consistência: O Fundo 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 do Fundo 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
R Eng. Frederico Ulrich 2650, Lote 7	12 308 500,00	12 308 500,00	0,00
R do Castanhal, 827	7 278 202,50	7 278 202,50	0,00
Total	19 586 702,50	19 586 702,50	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	7 250 000,00						7 250 000,00
Diferença subscrição/resgate	783 075,95						783 075,95
Resultado distribuído	-246 500,00			-246 500,00	246 500,00		-246 500,00
Resultado acumulado	5 797 874,76				1 479 440,65		7 277 315,41
Ajustamento em imóveis	0,00				0,00		0,00
Resultado do período	1 725 940,65				-1 725 940,65	-730 589,17	-730 589,17
Somas	15 310 391,36	0,00	0,00	-246 500,00	0,00	-730 589,17	14 333 302,19
N.º de UP	145,00						145,00
Valor por UP	105 588,9059						98 850,3599

No mês de março de 2025, foi efetuada a distribuição do montante de 246 500,00€.



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	
1.4 Construções acabadas	15 982		19 117 505		20 055 900	19 586 703
1.4.1 Arrendadas	15 982		19 117 505		20 055 900	19 586 703
Serviços	15 982		19 117 505		20 055 900	19 586 703
R Eng. Frederico Ulrich 2650, Lote 7	10 711	12/05/2025	11 991 000	12/05/2025	12 626 000	12 308 500
R do Castanhal, 827	5 271	09/04/2025	7 126 505	09/04/2025	7 429 900	7 278 203
1.4.2 Não arrendadas						
Total	15 982		19 117 505		20 055 900	19 586 703
						Valor Global
7. Liquidez						158 934,92
7.1 À vista						158 934,92
7.1.2 DO's						158 934,92
Bankinter - 551200009959						2 436,54
Millennium BCP						58 730,01
Banco Carregosa						97 768,37
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						0,00
8. Empréstimos						5 036 440,70
8.1 Empréstimos obtidos						5 036 440,70
Mútuo Banco Carregosa 3,00% 20270607						559 640,70
Mútuo Banco BCP E6M + 1,27% 20270810						1 232 800,00
Mútuo Banco Carregosa E1M + 1,25% 20350305						1 500 000,00
Banco Carregosa (CCC) E1M+1,25% 20260305						444 000,00
Mútuo Banco BCP E1M + 0,80% 20271012						1 300 000,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros valores a regularizar						435 086,17
9.1 Valores ativos						31 549,09
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Renda em dívida						23 714,93
9.1.5. Outros						7 834,16
9.2. Valores passivos						403 537,08
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5. Rendas adiantadas						112 758,28
9.2.6. Outros						290 778,80
Total						-5 249 493,77
Valor Líquido Global do Fundo						14 337 208,73

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

	Total	Categoria A
Em circulação	145,00	145,00
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

Valorização dos ativos

O valor da unidade de participação é calculado diariamente 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.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

1. A avaliação de imóveis é realizada por, pelo menos, dois Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI), nos seguintes termos:
 - a) Com uma periodicidade mínima de, pelo menos, 12 meses;
 - b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
 - c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
 - d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
 - e) Previamente à fusão ou cisão de OIA imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
 - f) Previamente à liquidação em espécie do OIC, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
2. Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois PAI.
3. Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro PAI.



4. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
5. Em derrogação do disposto no n.º 2, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto no n.º 1 do presente artigo.
6. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no respetivo passivo.
7. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do número anterior, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
8. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
 - a) O OIC:
 - i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
 - ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
 - iii) Transfira a posse para o promitente adquirente;
 - b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
 - c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
9. A avaliação dos projetos de construção é realizada por, pelo menos, dois PAI, nos seguintes termos:
 - a) Previamente ao início do projeto;
 - b) Com a periodicidade mínima indicada no artigo anterior e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - c) Em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, do OIC, com uma antecedência máxima de três meses.



10. A avaliação de ativos não financeiros obedece aos métodos de avaliação utilizados e reconhecidos nos respectivos mercados relevantes.
11. Os critérios de avaliação de instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação, a fixar pela sociedade gestora, consideram toda a informação relevante sobre o emitente e as condições de mercado vigentes no momento de referência da avaliação e têm em conta o justo valor desses instrumentos.
12. Para efeitos do número anterior, a sociedade gestora adota critérios que tenham por base o valor médio das ofertas de compra e de venda firmes ou, na impossibilidade da sua obtenção:
 - a) O valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado, nomeadamente tendo em vista a transação do respetivo instrumento financeiro
 - b) O valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas, caso não se verifiquem as condições referidas na alínea anterior.
13. Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço no momento de referência nos mercados em que se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizados os critérios de avaliação aplicáveis aos instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação.

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	27 832,31	9 530 637,83	9 399 535,22	158 934,92
Depósitos a prazo e com pré-aviso	70 000,00	600 000,00	670 000,00	0,00
Certificados de depósito	0,00			0,00
Outras contas de disponibilidades	0,00			0,00
Total	97 832,31	10 130 637,83	10 069 535,22	158 934,92



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
Wipro Portugal, S.A.	8 354,16		8 354,16
Carlos Maio dos Santos- Unipessoal, Lda	0,21		0,21
CTT - Correios de Portugal S.A.	3 617,80		3 617,80
Devan- Micropolis, SA	4 553,66		4 553,66
Expeditors(Portugal)-Transp.Internacional, Lda	4 679,72	320,55	5 000,27
FJC - Francisco Correia, Lda	418,20		418,20
Joana da Silva Mendes	165,00		165,00
Avantdis, Unipessoal Lda.	1 926,18		1 926,18
Total	23 714,93	320,55	24 035,48

O valor em dívida a 31/12/2025 dos devedores por rendas vencidas, no montante de 23 714,93 €, corresponde fundamentalmente a um mês de renda em mora desses devedores e o valor de 320,55 € correspondente a despesa de limpeza extra referente ao mês de dezembro.

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
Mútuo Banco Carregosa 3,00% 20270607	559 640,70	Hipoteca	Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7
Mútuo Banco BCP E6M + 1,27% 20270810	1 232 800,00	Hipoteca	Rua do Castanhal, 827
Mútuo Banco Carregosa E1M + 1,25% 20350305	1 500 000,00	Hipoteca	Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7
Banco Carregosa (CCC) E1M+1,25% 20260305	444 000,00	Hipoteca	Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7
Mútuo Banco BCP E1M + 0,80% 20271012	1 300 000,00	Hipoteca	Rua do Castanhal, 827



Nota 11

No que se refere ao desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas, temos os seguintes valores:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
47 Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	208 342,32	207 282,06	1 060,26
48 Provisões para encargos	0,00			0,00
Total	0,00	208 342,32	207 282,06	1 060,26

Os valores constituídos como provisões referem-se a faturas de clientes em dívida há mais de três meses.

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	0,00
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia	0,00	180 782,00
Valores cedidos em garantia	6 044 000,00	8 659 803,49
Outras	0,00	0,00
Total	6 044 000,00	8 840 585,49

Observações:

Valores recebidos em garantia (1): O Fundo recebeu valores em garantia de seus inquilinos: Wipro Portugal, S.A, no montante de 174 792,00 €, e Acin – Icloud Soluções, Lda, no valor de 5 990,00 €.



Valores cedidos em garantia (2): Os valores cedidos em garantia correspondem a hipotecas de imóveis a favor do Banco L.J. Carregosa, relativos a dois empréstimos de MLP e a uma conta caucionada (4 003 123,49 €), e a favor do Banco Comercial Português, referente a dois empréstimos de MLP (4 656 680,00 €).

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		256 450,00
Conselho Fiscal	3	17 460,00		17 460,00
Responsáveis pela gestão de riscos e pelas funções de controlo	2	58 520,00		58 520,00
Restantes colaboradores	6	123 242,68		123 242,68
Total	15	455 672,68	0,00	455 672,68

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		
Imposto sobre as mais valias prediais		
Impostos indiretos	39 439,44	42 131,95
Imposto de selo	13 059,27	12 487,31
Imposto municipal sobre imóveis	26 380,17	29 644,64
Adicional imposto municipal sobre imóveis		
Outros impostos	256,92	319,72
Taxas	256,92	319,72
Total	39 696,36	42 451,67



Nota 16

Como anteriormente referido, em 2021 deu entrada, no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível do Porto, uma ação declarativa de processo comum instaurada pela anterior sociedade gestora com o Fundo como réu.

A autora da ação requer a condenação do Fundo ao pagamento de uma indemnização no montante das comissões de gestão deixadas de auferir de 1 de maio de 2021 a 27 de julho de 2027, data do termo da duração inicial prevista do Fundo.

Aguardam-se os ulteriores desenvolvimentos do processo, mantendo-se a convicção de que a decisão judicial dará razão ao Fundo e, por isso, não deverá ter qualquer impacto na esfera do mesmo.

Nota 17

Para garantir o cumprimento pontual das obrigações financeiras relativas ao pagamento de capital e juros devidos ao Banco Comercial Português, o Fundo consignou a este banco todos os rendimentos obtidos, durante a vigência do contrato, decorrentes de quaisquer contratos celebrados ou a celebrar, independentemente da sua natureza, referentes ao imóvel localizado na Rua do Castanhal. De igual modo, ao Banco L.J. Carregosa foram consignados os rendimentos auferidos pelo Fundo, durante a vigência contratual, provenientes de quaisquer contratos celebrados ou a celebrar, relativos ao imóvel sito na Rua Eng. Frederico Ulrich 2650, Lote 7.

Porto, 20 de fevereiro de 2026

A Contabilista Certificada

Patrícia 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 Fundo **Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC), gerido pela entidade gestora LEGATUM GEST, SGOIC, S.A., que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 19.773.279,97 euros e um total de capital do fundo de 14.333.302,19 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 730.589,17 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo Arquimedes – Fundo 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 fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

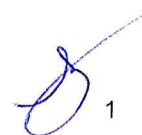
A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria 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 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 do fundo é responsável pela:

- 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 fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;



1

- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devida a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias;
- 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 o ceticismo profissional durante a auditoria e também:

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

dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação da sociedade gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

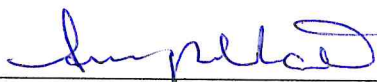
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificamos incorreções materiais.

Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 23 de fevereiro de 2026



António Magalhães & Carlos Santos- SROC
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC n.º 179
registado na CMVM com o n.º 20160038