



LEGATUM
GEST

Spot On

Fundo de investimento Imobiliário Fechado, S.A.

Relatório e Contas

2025

Handwritten signatures and initials.



[Handwritten signature]

Relatório de Gestão

Handwritten signatures in blue ink, consisting of several stylized initials and names, located in the bottom right corner of the page.



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. Spot On – Fundo de investimento Imobiliário Fechado, S.A.....	12
3.1. Estratégia do Fundo.....	12
3.2. Evolução da Carteira e das atividades da Fundo.....	12
3.3. Performance da Fundo.....	15
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	16
3.5. Gestão do Risco.....	16
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	19
4. Demonstrações Financeiras.....	22
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025.....	22
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025.....	23
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025.....	24
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	26
5.1. Introdução.....	26
5.2. Princípios contabilísticos.....	26
5.3. Notas ao Anexo.....	27



1. Introdução

O *Spot On* – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado é gerido pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 7 de junho de 2021.

O Fundo foi constituído a 13 de maio de 2021, como um organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, por subscrição particular, com um capital inicial de 12.700.000,00€ (doze milhões e setecentos mil euros) e com um prazo de 10 anos, renovável por um ou mais períodos de 5 ou 10 anos, desde que obtida deliberação favorável da Assembleia de Participantes e comunicada a prorrogação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

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

O Fundo tem como desígnio alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo através da compra para revenda de imóveis e prédios, com vista à obtenção de mais-valia, pela geração de rendimentos de arrendamento e cessão de exploração e pela compra e venda de participações em OIA imobiliários.

O *Spot On* tem como principais áreas de atuação:

- a) o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a turismo, serviços, habitação, escritórios e comércio, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;
- b) a compra para revenda de imóveis destinados a turismo, serviços, habitação, escritórios e comércio, 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 OIA imobiliários.

De entre as principais áreas de atuação e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis, o Fundo investirá:



- a) predominantemente em imóveis destinados a turismo, serviços, habitação;
- b) de forma mais residual em imóveis destinados a escritórios e comércio.

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

1. Limites contratuais à política de investimento:

- a) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- b) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- c) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo.
- d) O Fundo pode investir em prédios rústicos sem qualquer limite.
- e) O Fundo pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.
- f) O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite por entidade arrendatária.
- g) O Fundo não está sujeito a qualquer limite de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.
- h) O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.
- i) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
- j) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, com um limite de até 33% do ativo total do Fundo.
- k) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- l) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo.
- m) A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, investir em mais do que 25% das unidades de participação de um OIC.



- n) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OIC.
- o) Apenas são elegíveis para integrar o património do Fundo as participações em sociedades imobiliárias que cumpram com o disposto no artigo n.º 221 do Regime da Gestão de Ativos (RGA).

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

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](#).



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 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

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](#).

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](#).



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 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.

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](#).

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

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



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 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

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](#).



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 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

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](#).



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. Spot On – Fundo de investimento Imobiliário Fechado, S.A.

3.1. Estratégia do Fundo

O Fundo foi criado em 2021 com um propósito muito bem definido.

O objetivo principal consistia na aquisição de um edifício estrategicamente localizado numa das áreas mais valorizadas da cidade do Porto — a Praça Guilherme Gomes Fernandes e a Rua das Galerias de Paris — e no licenciamento da sua reconversão para uso hoteleiro, potenciando a centralidade do imóvel no contexto turístico da cidade, designadamente pela proximidade aos principais polos de atração, equipamentos e atividades de interesse turístico.

A operação foi estruturada com base em modelo de gestão de risco profundamente controlado.

A aquisição do edifício teve lugar num programa de subordinação aos outros temas absolutamente cruciais, como eram a assinatura de um contrato de promessa *de arrendamento com o operador internacional Stay City, especializado em “serviced apartments”*, e, também, de um contrato de promoção imobiliária em regime “chave-na-mão”, garantindo o controlo da operação de transformação do edifício.

Volvidos 4 anos, o balanço é de que a estratégia foi na sua substância cumprida e o património está pronto para a entrada em operação, iniciando-se o ciclo de geração de rendimento.

3.2. Evolução da Carteira e das atividades da Fundo

No decorrer do ano de 2025, o Fundo deu continuidade aos trabalhos preparatórios necessários para a inauguração do hotel, cuja abertura está prevista para o ano de 2026.

Durante este período, foram realizadas diversas ações estratégicas, incluindo o acompanhamento rigoroso das obras de transformação do edifício, o alinhamento com o operador internacional Stay City para garantir que todas as exigências técnicas e funcionais fossem cumpridas, e a monitorização dos processos administrativos junto



das entidades municipais e reguladoras. O objetivo foi assegurar que o imóvel estivesse totalmente adaptado às necessidades do turismo contemporâneo, tirando partido da sua localização privilegiada no centro da cidade do Porto e da proximidade aos principais pontos de interesse turístico e cultural.

Apesar dos esforços desenvolvidos ao longo do ano, 2025 foi marcado por uma dificuldade significativa que condicionou o avanço das obras e impediu o cumprimento integral do prazo inicialmente estabelecido para a conclusão do projeto. Esta contrariedade resultou da ineficiência verificada numa empreitada por parte da E-Redes, entidade responsável pela construção do ramal de ligação elétrica que permitiria o fornecimento de energia de média tensão ao edifício. A falta de resposta célere e a ausência de cumprimento dos prazos por parte da E-Redes geraram atrasos sucessivos, afetando não só a calendarização das restantes fases da obra, como também o início de operações essenciais para a abertura do hotel.

Com o objetivo de assegurar o fornecimento de energia elétrica ao edifício e evitar novos constrangimentos, o Fundo procedeu, em 30 de outubro de 2024, à liquidação da quantia de 25 623,14 € à E-Redes, de forma a viabilizar o avanço da construção do ramal de ligação elétrica. A expectativa era que, após o pagamento, a E-Redes desse início imediato às obras necessárias para garantir o abastecimento em média tensão, condição fundamental para a conclusão das instalações técnicas do hotel, realização de testes de funcionamento dos equipamentos, e, conseqüentemente, a obtenção das licenças de utilização. No entanto, até à data, tal não se verificou, mantendo-se o imóvel sem o fornecimento adequado de energia, o que impossibilita a transição para as fases finais do projeto e a concretização de ensaios operacionais.

Esta situação inesperada alterou por completo a capacidade do Fundo de cumprir com os prazos estabelecidos no planeamento inicial. Atualmente, o Fundo encontra-se na expectativa de que a obra do ramal de ligação elétrica seja finalmente concluída pela E-Redes, permitindo, só assim, que se proceda ao início dos testes de funcionamento dos sistemas elétricos, à verificação da operacionalidade dos equipamentos instalados e à finalização dos trabalhos de construção e adaptação do imóvel. Só após este passo fundamental será possível avançar para a fase de inauguração do hotel, dando início ao ciclo esperado de geração de rendimento e à plena exploração do ativo imobiliário de acordo com a estratégia definida desde a criação do Fundo.



A 31 de dezembro de 2025, a carteira de ativos imobiliários do Fundo era constituída por:

Imóveis	Área m ²	Valor do imóvel
Praça Guilherme Gomes Fernandes, n ^{os} 2 a 18	3 711	21 217 528,00
		21 217 528,00

A 31 de dezembro de 2025 o Ativo Imobiliário da SIC ascendia a 21 217 528,00€, o que correspondia a 96,62% do Ativo Líquido.

Balançaço (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Ativo						
Ativos imobiliários	8 549 500,00	51,79%	12 903 500,00	99,77%	21 217 528,00	96,63%
Outros ativos imobiliários	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Depósitos à ordem e a prazo	7 947 945,77	48,14%	29 432,07	0,23%	740 450,40	3,37%
Outros valores ativos	11 175,73	0,07%	0,00	0,00%	35,05	0,00%
	16 508 621,50	100%	12 932 932,07	100%	21 958 013,45	100%
Passivo						
Comissões e outros encargos a pagar	290,93	0,01%	277,56	0,01%	245,63	0,00%
Empréstimos contraídos	5 300 000,00	99,34%	951 831,28	36,53%	6 022 611,47	84,33%
Outras contas credores	11 408,56	0,21%	1 635 816,17	62,78%	1 082 092,38	15,15%
Outros valores passivos	23 497,26	0,44%	17 556,45	0,67%	36 376,27	0,51%
	5 335 196,75	100%	2 605 481,46	100%	7 141 325,75	100%
Valor Líquido Global Do Fundo	11 173 424,75		10 327 450,61		14 816 687,70	
N.º de unidades de participação	254		254		254	
Valor da unidade de participação	43 989,86		40 659,26		58 333,42	

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Proveitos						
Carteira de imóveis						
Rendimentos de ativos	4 160,94	3,1%	0,00	0,0%	233,76	0,0%
Ganhos em ativos imobiliários	76 000,00	57,2%	3 087 658,63	97,6%	8 314 028,00	99,9%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros rendimentos						
Outros	52 743,96	39,7%	75 263,99	2,4%	7 114,65	0,1%
	132 904,90	100%	3 162 922,62	100%	8 321 376,41	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%	3 759 604,90	93,8%	3 524 831,92	92,0%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros custos						
Juros de empréstimos	6 449,16	4,6%	62 618,79	1,6%	158 934,91	4,1%
Fornecimento e serviços externos	26 925,36	19,1%	39 423,71	1,0%	17 011,35	0,4%
Comissão de gestão	58 280,43	41,4%	59 587,71	1,5%	83 199,88	2,2%
Comissão de depósito	11 656,07	8,3%	11 917,54	0,3%	16 639,99	0,4%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	0,00	0,0%	35,05	0,0%
Impostos	15 721,64	11,2%	16 311,49	0,4%	18 182,41	0,5%
Outros	21 578,11	15,3%	59 432,62	1,5%	13 303,81	0,3%
	140 610,77	100%	4 008 896,76	100%	3 832 139,32	100%
Resultado Líquido do Período	-7 705,87		-845 974,14		4 489 237,09	



3.3. Performance da Fundo



O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, era de 21 958 013,45 €, superior aos 12 932 932,07 € do ano anterior. O aumento verificado deve-se à reavaliação do imóvel, cujas obras estão praticamente concluídas.

Encargos	Valor	% do VLGF ⁽¹⁾
Comissão de gestão	83 199,88	0,56%
Comissão de depósito	16 639,99	0,11%
Taxa de supervisão	3 755,31	0,03%
Auditoria	9 225,00	0,06%
Avaliações ativos imobiliários	4 981,50	0,03%
Imposto selo	10 487,98	0,07%
	128 289,66	0,87%

(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 nos 128 289,66 €, o equivalente a 0,87% do VLGF.



A cotação do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, era de 58 333,4161 €, superior em 43,47% à registada no período homólogo de 2024.

A 31 de dezembro de 2025, o número de participantes do Fundo era de 24, detendo no seu conjunto 254 unidades de participação. Nesta data, o valor líquido global do Fundo era de 14 816 687,70 €.

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.

Durante o ano de 2025 não houve lugar a distribuição de rendimentos.

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 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 OIC está especialmente sujeito ao risco de liquidez, ao risco de mercado imobiliário, ao risco de crédito e ao risco de taxa de juro.

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

Posição de liquidez		% Ativo Líquido	
Depósitos bancários	740 450,40		3,37%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Líquido	
Financiamentos bancários	6 022 611,47		27,43%
Total	6 022 611,47		27,43%
Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido	
Praça Guilherme Gomes Fernandes, n.ºs 2 a 18	21 217 528,00		96,63%
Total	21 217 528,00		96,63%

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, bem como as exigências de liquidez das promoções imobiliárias. No que se refere aos financiamentos, o valor não pode ser superior a 33% do valor dos ativos do Fundo.

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

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 do risco de taxa de juro no balanço é a análise de sensibilidade. O endividamento do Fundo ascendia a 6 022 611,47 € a 31 de dezembro de 2025, correspondendo a 27,43% do seu ativo líquido. O Fundo possui um financiamento em curso com o Banco Santander Totta, sobre o qual recai uma taxa fixa de 4,37% e cujo montante máximo a poder utilizar é de 6.500.000€.

O Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, estabeleceu Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para



atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

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

Não obstante, a 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

O património imobiliário do Fundo está transformado de acordo com o plano e definições estratégicas que foram estabelecidas quando da constituição do Fundo.

Atualmente estão em curso as atividades finais de teste de equipamentos e ligação de infraestruturas.

O inquilino encontra-se a realizar a instalação de tudo o que lhe cabe para que a atividade de exploração hoteleira tenha o seu início.

O início da atividade hoteleira, a consolidação do tecido urbano e turístico da envolvente, em que importa dar nota da criação de uma estação de metropolitano a curta distância, bem como novos estabelecimentos, com perfis diversificados, mas complementares voltados para o turismo, contribuem de forma determinante para a valorização do ativo.

O referido tem um elevado relevo, considerando que o propósito de venda do património se pode constituir como uma alternativa de geração de valor para os participantes.



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 signature



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 do Fundo				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação				
Comissão de subscrição				
Pagamentos				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes				
Fluxo das operações sobre as unidades do Fundo		0,00		0,00
Operações ativos imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de ativos imobiliários				
Rendimento de ativos imobiliários				
Adiantamentos por conta de alienação de ativos imobiliários				
Outros recebimentos de valores imobiliários				
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários			-2 739 710,19	
Comissões em ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-4 981,50		-26 542,44	
Adiantamento por conta de aquisição de ativos imobiliários				
Outros pagamentos de valores imobiliários	-4 003 424,50			
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		-4 008 406,00		-2 766 252,63
Operações da carteira de título				
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	2 237,13		63 214,45	
Reembolso de impostos e taxas	8,41			
Financiamentos	5 070 780,19		951 831,28	
Outros recebimentos correntes	233,76			
Pagamentos				
Comissão de gestão	-79 395,67		-63 520,91	
Comissão de depósito	-15 879,15		-12 704,17	
Impostos e taxas	-88 247,42		-671 404,29	
Taxa supervisão	-3 670,47			
Financiamento			-5 300 000,00	
Juros de financiamento	-149 086,27		-47 623,27	
Outros pagamentos correntes	-17 615,84		-72 054,16	
Fluxo das operações de gestão corrente		4 719 364,67		-5 152 261,07
Operações eventuais				
Recebimentos				
Ganhos extraordinários	86,17			
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais				
Pagamentos				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais	-26,51			
Fluxo das operações eventuais		59,66		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		711 018,33		-7 918 513,70
Disponibilidades no início do período		29 432,07		7 947 945,77
Disponibilidades no fim do período		740 450,40		29 432,07

Conselho de Administração:

1-26
Alfredo Aires Feres
1-26

Contabilista Certificada:

Patricia

4

Anexo às Demonstrações Financeiras

[Handwritten signatures]



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

O “Spot On – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de Spot On 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 “Spot On – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado” foi constituído em 7 de junho de 2021 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.



As

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
Praça Guilherme Gomes Fernandes, n.ºs 2 a 18	21 217 528,00	21 217 528,00	0,00
Total	21 217 528,00	21 217 528,00	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	12 700 000,00						12 700 000,00
Diferença subscrição/resgate	0,00						0,00
Resultado distribuído	0,00						0,00
Resultado acumulado	-1 526 575,25					-845 974,14	-2 372 549,39
Ajustamento em imóveis	0,00				0,00		0,00
Resultado do período	-845 974,14				845 974,14	4 489 237,09	4 489 237,09
Somas	10 327 450,61	0,00	0,00	0,00	845 974,14	3 643 262,95	14 816 687,70
N.º de unidades de participação	254,00						254,00
Valor por unidade de participação	40 659,25						58 333,42

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.

[Handwritten signature]



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	3 711		21 005 056		21 430 000	21 217 528
1.1.1 Urbanizados	0		0		0	0
1.1.1.2. Não arrendados	0		0		0	0
1.1.2 Não urbanizados	3 711		21 005 056		21 430 000	21 217 528
1.1.2.2. Não arrendados	3 711		21 005 056		21 430 000	21 217 528
Praça Guilherme Gomes Fernandes, nºs 2 a 18	3 711	31/12/2025	21 005 056	31/12/2025	21 430 000	21 217 528
Total	3 711		21 005 056		21 430 000	21 217 528

	Valor Global
7. Liquidez	740 450,40
7.1 À vista	740 450,40
7.1.2 DO's	740 450,40
Milennium BCP	1 109,57
Carregosa	21,31
Santander	739 319,52
7.1.3 Fundos de tesouraria	0,00
7.2 À 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	6 022 611,47
8.1 Empréstimos obtidos	6 022 611,47
Mútuo Banco Santander - Const C/tranches 20390515	6 022 611,47
8.2 Descobertos	0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos	0,00
9. Outros valores a regularizar	1 118 679,23
9.1 Valores ativos	35,05
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis	0,00
9.1.4 Renda em dívida	0,00
9.1.5 Outros	35,05
9.2. Valores passivos	1 118 714,28
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis	0,00
9.2.5 Rendas adiantadas	0,00
9.2.6 Outros	1 118 714,28
Total	6 400 840,30
Valor Líquido Global do Fundo	14 816 687,70

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	254,00	254,00
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.



Valorização dos ativos

O valor da unidade de participação é calculado diariamente, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo 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 integram o Fundo, incluindo o Passivo, 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.



B

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 respetivos 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

B
J
K
M



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	29 432,07	5 881 842,02	5 170 823,69	740 450,40
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	675 000,00	675 000,00	0,00
Certificados de depósito	0,00			0,00
Outras contas de disponibilidades	0,00			0,00
Total	29 432,07	6 556 842,02	5 845 823,69	740 450,40

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
Casais Engenharia e Construção, S.A.		35,05	35,05
Total	0,00	35,05	35,05



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 pelo próprio Fundo:

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
Mútuo const. c/ tranches BST - 4,37% 20390516	6 022 611,47	Hipoteca	Praça Guilherme Gomes Fernandes, n.ºs 2 a 18

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	35,05	0,00	35,05
48 Provisões para encargos	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	35,05	0,00	35,05

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

Nota 12

O Fundo não procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no fundo.

Nota 13

O Fundo, a 31 de dezembro de 2025, detinha as seguintes 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	0,00
Valores cedidos em garantia	8 710 000,00	8 710 000,00
Outras	0,00	0,00
Total	8 710 000,00	8 710 000,00

O valor dado em garantia refere-se a uma hipoteca sobre um imóvel a favor do Banco Santander, relacionada a um empréstimo firmado em 16/05/2024, com o valor máximo assegurado de 8 710 000,00 €, com prazo de 15 anos e uma taxa fixa de 4,37%. Este financiamento foi obtido com o objetivo de ser utilizado na construção do imóvel que integra a carteira do fundo.

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	0,00	0,00
Imposto sobre as mais valias prediais		
Impostos indiretos	18 182,41	15 610,48
Imposto de selo	10 487,98	8 351,58
Imposto municipal sobre imóveis	7 694,43	7 258,90
Adicional imposto municipal sobre imóveis		
Outros impostos	561,03	701,01
Taxas	561,03	701,01
Total	18 743,44	16 311,49



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 Spot On - 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 21 958 013 euros e um total de capital do OIC de 14 816 688 euros, incluindo um resultado líquido de 4 489 237 euros), a demonstração de 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 Spot On - 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; e

- (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, 23 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.