



LEGATUM
GEST

Audax

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório e Contas

2025

A 22
D P



Handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping characters.

Relatório de Gestão

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, 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. AUDAX – Fundo de investimento Imobiliário Fechado..... | 12 |
| 3.1. Estratégia da Fundo..... | 12 |
| 3.2. Evolução da Carteira e das atividades da Fundo..... | 13 |
| 3.3. Performance do Fundo..... | 16 |
| 3.4. Distribuição de Rendimentos..... | 16 |
| 3.5. Gestão do Risco..... | 17 |
| 3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras..... | 19 |
| 4. Demonstrações Financeiras..... | 23 |
| 4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025..... | 23 |
| 4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025..... | 24 |
| 4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025..... | 25 |
| 5. Anexo às Demonstrações Financeiras..... | 27 |
| 5.1. Introdução..... | 27 |
| 5.2. Princípios contabilísticos..... | 27 |
| 5.3. Notas ao Anexo..... | 28 |



1. Introdução

O Audax – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado é gerido pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 10 de março de 2025.

O Fundo foi constituído a 10 de março de 2025 como um organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, por subscrição particular, com um capital inicial de 2 000 000€ (dois milhões de 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 objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de 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 Fundo terá como principais áreas de atuação a compra de imóveis destinados a indústria, serviços, comércio e hotelaria, com vista à revenda, arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de forma a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira; a compra e venda de prédios urbanos, rústicos e mistos com vista à realização de mais-valias; 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 predominantemente na compra de imóveis destinados a indústria, serviços, comércio e hotelaria, com vista à revenda, arrendamento, cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa.

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.

2. Limites legais à política de investimento:

O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo.

3. Instrumentos financeiros

O Fundo apenas 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.

4. Reportes e empréstimos

- a) O Fundo só poderá contrair financiamentos até ao máximo de 70% do Ativo Total do Fundo. As garantias dos financiamentos serão as hipotecas sobre os imóveis do Fundo.
- b) O recurso à alavancagem tem como objetivo elevar a rentabilidade da carteira de ativos, recorrendo a empréstimos cujo custo expectável é inferior à rentabilidade esperada dos ativos.
- c) O recurso a financiamentos por parte do Fundo tem como objetivo, no âmbito da sua política de investimento, a aquisição de ativos passíveis de integrar a carteira e/ou o reforço da liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria.
- d) A contratação de financiamentos por parte do Fundo tem por referência as condições de mercado, vigentes à data, em termos de prazo, garantias, indexante e *spread*.
- e) Em matéria de contratação de financiamentos o Fundo não tem qualquer relação exclusiva ou preferencial com qualquer instituição de crédito.



2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

Em 2025, a economia portuguesa manteve um perfil de crescimento moderado, num enquadramento externo ainda exigente, mas já com melhores condições financeiras do que no período 2022-2024. De acordo com a estimativa rápida do Instituto Nacional de Estatística (INE), o Produto Interno Bruto (PIB) cresceu 1,9% em volume no conjunto do ano de 2025, após ter incrementado 2,1% em 2024¹.

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

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

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

No sistema bancário, a qualidade do crédito permaneceu controlada: o rácio bruto de *non-performing loans* (NPL) manteve-se em 2,3% no terceiro trimestre de 2025, evidenciando estabilidade apesar do período prolongado de taxas elevadas no passado

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

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

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

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

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



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.

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.

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](#).

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](#).



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 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.

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

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

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



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 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

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

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

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



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.

¹⁹ CBRE – Figures Retail 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. AUDAX – Fundo de investimento Imobiliário Fechado

3.1. Estratégia da Fundo

O Fundo foi criado em 2025 com um propósito muito bem definido.

A estratégia deste fundo de investimento imobiliário baseia-se na identificação minuciosa e na execução de operações pontuais envolvendo ativos dos segmentos industrial, comercial e de serviços. O enfoque principal recai sobre o modelo de *sale and lease back*, que se destaca como uma solução inovadora e eficiente para empresas que pretendem libertar capital retido nos seus imóveis, sem abrir mão da utilização dos espaços essenciais para o desenvolvimento das suas atividades. Esta abordagem estratégica permite que as empresas vendam os seus ativos imobiliários ao Fundo e, simultaneamente, celebrem contratos de arrendamento, garantindo a continuidade das operações no mesmo local. Ao adotarem este modelo, conseguem transformar património físico em liquidez imediata, preservando a flexibilidade operacional e evitando interrupções nos seus negócios. Além disso, o *sale and lease back* contribui para uma maior eficiência na gestão de ativos, visto que transfere a responsabilidade de manutenção e valorização dos imóveis para o Fundo, permitindo às empresas focarem-se no seu *core business* e no crescimento sustentável.

O Fundo é especialmente direcionado para empresas sólidas, com histórico comprovado de sucesso e potencial elevado de expansão, mas que enfrentam desafios momentâneos de liquidez e necessitam de recursos financeiros para impulsionar novas fases de desenvolvimento. Ao venderem os seus imóveis ao Fundo, estas organizações transformam ativos ilíquidos em capital disponível, o que lhes permite investir em inovação, expansão de operações, contratação de talento ou modernização tecnológica. O modelo de arrendamento pós-venda oferece estabilidade operacional, uma vez que as empresas permanecem nos espaços que já conhecem e adaptaram às suas necessidades, sem a preocupação de procurar novas instalações ou enfrentar custos de mudança. Esta solução revela-se particularmente vantajosa em setores dinâmicos, onde a agilidade financeira pode ser determinante para captar oportunidades de mercado e superar a concorrência.

Para os investidores, a estratégia adotada pelo Fundo traduz-se numa proposta de valor diferenciada, ao oferecer oportunidades de retorno atrativas, sustentadas por contratos de arrendamento de médio a longo prazo com empresas bem estabelecidas e inseridas



em setores com elevado potencial de crescimento. Estes contratos garantem uma previsibilidade de receitas, ao mesmo tempo que minimizam o risco associado a vazios de utilização dos imóveis. O portefólio diversificado de ativos sob gestão aumenta a resiliência do fundo perante eventuais flutuações do mercado imobiliário, combinando a estabilidade dos fluxos de rendimento com o potencial de valorização dos ativos ao longo do tempo. Este equilíbrio entre risco e retorno torna o Fundo uma opção aliciante para investidores que procuram segurança, mas não prescindem da possibilidade de valorização do seu capital. Adicionalmente, o acompanhamento rigoroso dos ativos e a seleção criteriosa das empresas arrendatárias reforçam a robustez da estratégia, contribuindo para um desempenho consistente e sustentável.

3.2. Evolução da Carteira e das atividades da Fundo

O Fundo Audax foi constituído em março de 2025, numa altura em que o mercado imobiliário português se encontrava num ciclo de maior estabilidade e maturidade, conforme relatado nos principais relatórios nacionais e europeus. Este contexto favorável foi determinante para a definição da estratégia do Fundo, que procurou rapidamente posicionar-se como uma solução inovadora para empresas com necessidades de liquidez, através de operações de *sale and lease back* em ativos industriais, comerciais e de serviços. Desde a sua criação, o Fundo Audax definiu uma abordagem rigorosa à análise de oportunidades, privilegiando ativos com características diferenciadoras e potencial para gerar fluxos de rendimento estáveis, apostando em empresas sólidas e com elevado potencial de crescimento.

No mesmo ano, após um processo criterioso de identificação e avaliação de ativos, o Fundo registou o seu primeiro investimento, marcando um início auspicioso das suas operações. A Legatum Gest, entidade gestora e comercializadora das unidades de participação do Fundo Audax, dedicou-se à prospeção de oportunidades que permitissem não só a valorização do portefólio, mas também a criação de soluções flexíveis para empresas que necessitavam de capital para novas fases de desenvolvimento. Foi neste contexto que surgiu a possibilidade de adquirir um armazém industrial, reconhecendo a importância do segmento no mercado português.

O armazém, à data propriedade da empresa Salemo e Merca, apresentava excelentes condições infraestruturais, localização estratégica e uma capacidade adaptável às necessidades do setor industrial e empresa com o modelo de negócio sustentado na



produção industrial. Perante estas características, o Fundo Audax decidiu avançar para uma operação de *sale and lease back*, adquirindo a unidade à Salemo e Merca e, de imediato, celebrando um contrato de arrendamento com o antigo proprietário. Este modelo permitiu à empresa libertar capital retido no imóvel, reforçando a sua liquidez e capacidade de investimento, enquanto mantinha a utilização do espaço essencial para a sua atividade.

A operação foi desenhada para garantir estabilidade e previsibilidade de receitas ao Fundo, enquanto minimizava riscos de desocupação e valorizava o portefólio com um ativo de elevada qualidade. O acompanhamento rigoroso da transação, aliado à seleção criteriosa da empresa arrendatária, reforçou a robustez da estratégia do Audax, demonstrando a capacidade do Fundo em transformar oportunidades de mercado em soluções sustentáveis e de valor para todas as partes envolvidas.

A 31 de dezembro de 2025 o Ativo Imobiliário do Fundo era representado por:

| Imóveis | Área m ² | Valor do imóvel |
|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| Salemo e Merca - U17889 | 12 255 | 4 312 960,16 € |
| | | 4 312 960,16 € |

Ao longo do ano de 2025, foi registada a seguinte alteração ao nível dos contratos de arrendamento:

| Imóvel | Arrendatário |
|-------------------------|----------------------|
| Novos | |
| Salemo e Merca - U17889 | Salemo & Merca, Lda. |
| Terminados | |
| N/A | N/A |

A 31 de dezembro de 2025 existe 1 contrato de arrendamento em vigor.

A 31 de dezembro de 2025 o Ativo Imobiliário do Fundo ascendia a 4 312 960,16€, o que correspondia a 82,54% do Ativo Líquido.



| Balço (Valores em Euros) | 2025 | |
|--------------------------------------|---------------------|-------------|
| | Montante | % |
| Ativo | | |
| Ativo imobiliário | 4 312 960,16 | 82,54% |
| Outros Ativos imobiliários | 0,00 | 0,00% |
| Depósitos à ordem e a prazo | 900 271,95 | 17,23% |
| Outros valores ativos | 12 104,60 | 0,23% |
| | 5 225 336,71 | 100% |
| Passivo | | |
| Comissões e outros encargos a pagar | 0,00 | 0,00% |
| Empréstimos contraídos | 2 530 750,00 | 82,56% |
| Outras contas credores | 477 000,00 | 15,56% |
| Outros valores passivos | 57 520,66 | 1,88% |
| | 3 065 270,66 | 100% |
| Valor Líquido Global do Funfo | 2 160 066,05 | |
| N.º de UP | 40 | |
| Valor da UP | 54 001,65 | |

| Demonstração de Resultados (Valores em Euros) | 2025 | |
|---|-------------------|-------------|
| | Montante | % |
| Proveitos | | |
| Carteira de imóveis | | |
| Rendimentos de ativos | 364 161,29 | 96,7% |
| Ganhos em ativos imobiliários | 0,00 | 0,0% |
| Mais valias de ativos imobiliários | 0,00 | 0,0% |
| Outros rendimentos | | |
| Outros | 12 327,78 | 3,3% |
| | 376 489,07 | 100% |
| Custos | | |
| Carteira de imóveis | | |
| Menos valias de ativos | 0,00 | 0,0% |
| Perdas em ativos imobiliários | 0,00 | 0,0% |
| Comissões de transações | 0,00 | 0,0% |
| Outros custos | | |
| Juros de empréstimos | 78 733,90 | 36,4% |
| Fornecimento e serviços externos | 35 871,21 | 16,6% |
| Comissão de gestão | 63 571,72 | 29,4% |
| Comissão de depósito | 4 238,11 | 2,0% |
| Provisões do exercício | 0,00 | 0,0% |
| Impostos | 16 564,06 | 7,7% |
| Outros | 17 444,02 | 8,1% |
| | 216 423,02 | 100% |
| Resultado Líquido do Período | 160 066,05 | |



3.3. Performance do Fundo

O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2025, era de 5 225 336,71 €.

| Encargos | Valor | % do VLGF ⁽¹⁾ |
|----------------------|--------------------|--------------------------|
| Comissão de gestão | 63 571,72 € | 2,94% |
| Comissão de depósito | 4 238,11 € | 0,20% |
| Taxa de supervisão | 2 000,00 € | 0,09% |
| Auditoria | 6 150,00 € | 0,28% |
| Imposto selo | 8 439,62 € | 0,39% |
| Seguros | 5 943,03 € | 0,28% |
| | 90 342,48 € | 4,18% |

(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 90 342,48 €, o equivalente a 4,18% do VLGF.

A cotação do Audax, a 31 de dezembro de 2025, era de 54 001,6513 €.

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.

É da responsabilidade da sociedade gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, tendo presente a previsível evolução dos negócios.

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 | 900 271,95 € | 17,23% |
| Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos | | % Ativo Líquido |
| Financiamentos bancários | 2 530 750,00 € | 48,43% |
| Total | 2 530 750,00 € | 48,43% |
| Estrutura dos imóveis em carteira | | % Ativo Líquido |
| Salemo e Merca - U17889 | 4 312 960,16 € | 82,54% |
| Total | 4 312 960,16 € | 82,54% |



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 70% 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 2 530 750,00 € a 31 de dezembro de 2025, correspondendo a 48,43% do seu ativo líquido. O Fundo possui um



financiamento em curso com o Novo Banco, sobre o qual recai a Euribor a 3 meses acrescida de um spread de 1,750% e cujo montante contratado foi de 2 650 000 €.

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 Fundo foi recentemente criado, marcando o início de uma nova etapa da sociedade Legatum Gest, numa perspetiva de aposta em fórmulas inovadoras de produtos financeiros.

O Fundo Audax, neste momento, possui apenas um ativo em carteira. Esta fase inicial representa uma oportunidade única para definir estratégias sólidas e estabelecer bases firmes para o crescimento futuro, permitindo uma gestão cuidadosa e personalizada do património existente.



O propósito fundamental do Fundo é promover a expansão, integrando de forma criteriosa novas oportunidades de investimento. Esta abordagem visa possibilitar a criação de uma massa crítica robusta, essencial para aumentar a eficiência e a competitividade do Fundo no mercado. Ao diversificar os ativos, pretende-se não apenas potenciar os resultados, mas também garantir uma minimização eficaz dos riscos associados, assegurando uma posição de destaque e estabilidade perante eventuais flutuações económicas.

A procura por novas oportunidades de investimento será sempre orientada por uma perspetiva de risco controlado, mantendo o rigor na avaliação de cada potencial ativo a integrar na carteira. Esta filosofia de gestão visa garantir níveis de rendimento elevados e sustentáveis, tal como tem sido observado com o património atual do Fundo. Assim, a estratégia passa por privilegiar investimentos que aliem segurança e rentabilidade, promovendo um crescimento consistente e sólido ao longo do tempo.

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 signature]

Demonstrações Financeiras

[Handwritten signatures]



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

(Valores expressos em euros)

| Códigos das contas | Custos e Perdas | | Códigos das contas | Proveitos e Ganhos | |
|--------------------|--|------------|--------------------|--|------------|
| | 2025 | 2025 | | 2025 | 2025 |
| | Custos e perdas correntes | | | Proveitos e ganhos correntes | |
| | Juros e custos equiparados | | | Juros e proveitos equiparados | |
| 711+...+718 | | | 812 | | |
| 719 | | 78 733,90 | 811+819 | | 12 245,41 |
| | | | 819 | | |
| | Comissões | | | Rendimentos de títulos | |
| 722 | | | 828 | | |
| 724+...+728 | | 85 253,85 | | Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários | |
| | | | 833 | Em ativos imobiliários | |
| 733 | | | | Reversões de ajustes e de provisões | |
| | Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários | | | De ajustes de dívida a receber | |
| | Em ativos imobiliários | | | De provisões para encargos | |
| | Impostos | | | Rendimentos de ativos imobiliários | |
| 7411+7421 | | | 851 | | 364 161,29 |
| 7412+7422 | | 16 564,06 | 852 | | |
| 7418+7428 | | | | Outros proveitos e ganhos correntes | |
| | Provisões do exercício | | | Total dos proveitos e ganhos correntes (B) | |
| 751 | | | 87 | | 376 406,70 |
| 752+758 | | | | Proveitos e ganhos eventuais | |
| | Fornecimento e serviços externos | | | Recuperação de incobráveis | |
| 76 | | 35 871,21 | 881 | | |
| 77 | | | 882 | | |
| | Outros custos e perdas correntes | | | Ganhos extraordinários | |
| | Total dos custos e perdas correntes (A) | | | Ganhos de exercícios anteriores | |
| | 216 423,02 | | | Outros ganhos eventuais | |
| | Custos e perdas eventuais | | | Total dos proveitos e ganhos eventuais (D) | |
| 781 | | | 888+889 | | 82,37 |
| 782 | | | | Resultado líquido do período | |
| 783 | | | | 160 066,05 | |
| 784,...+788 | | | | Total | |
| | Total dos custos e perdas eventuais (C) | | | 376 489,07 | |
| | 0,00 | | | 376 489,07 | |
| | Resultado líquido do período | | | Total | |
| | 160 066,05 | | | 376 489,07 | |
| | Total | | | Total | |
| | 376 489,07 | | | 376 489,07 | |
| 8X2-7X2-7X3 | Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias | | | Resultados eventuais | |
| 8X3+86-7X3-76 | | 0,00 | D-C | | 82,37 |
| 8X9-7X9 | | 328 290,08 | B+D-A-C+742 | | 160 066,05 |
| B-A+742 | | 0,00 | B+D-A-C | | 160 066,05 |
| | | 159 983,68 | | | |

Conselho de Administração:

[Assinaturas]

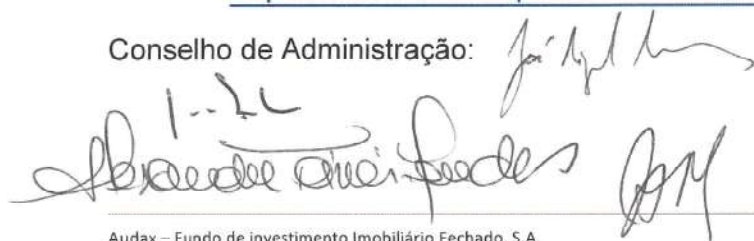
Contabilista Certificada:

[Assinatura]

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

| (Valores expressos em euros) | | |
|--|---------------|-------------------|
| 2025 | | |
| Discriminação dos fluxos | Valor | Somatório |
| Operações sobre as unidades de participação | | |
| Recebimentos | | |
| Subscrição de unidades de participação | 2 000 000,00 | |
| Comissão de subscrição | | |
| Pagamentos | | |
| Resgates de unidades de participação | | |
| Rendimentos pagos aos participantes | | |
| Fluxo das operações sobre as unidades de participação do Fundo | | 2 000 000,00 |
| Operações ativos imobiliários | | |
| Recebimentos | | |
| Alienação de ativos imobiliários | | |
| Rendimento de ativos imobiliários | 403 911,29 | |
| Adiantamentos por conta de alienação de ativos imobiliários | | |
| Outros recebimentos de valores imobiliários | | |
| Pagamentos | | |
| Aquisição de ativos imobiliários | -4 000 000,00 | |
| Comissões em ativos imobiliários | | |
| Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários | -7 963,22 | |
| Adiantamento por conta de aquisição de ativos imobiliários | | |
| Outros pagamentos de valores imobiliários | -312 960,16 | |
| Fluxo das operações sobre valores imobiliários | | -3 917 012,09 |
| 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 |
| Operações de gestão corrente | | |
| Recebimentos | | |
| Juros de depósitos bancários | 2 161,00 | |
| Reembolso de impostos e taxas | | |
| Financiamentos | 2 650 000,00 | |
| Outros recebimentos correntes | 477 000,00 | |
| Pagamentos | | |
| Comissão de gestão | -77 714,78 | |
| Comissão de depósito | -3 794,30 | |
| Impostos e taxas | -7 003,22 | |
| Taxa supervisão | -1 600,00 | |
| Financiamento | -119 250,00 | |
| Juros de financiamento | -77 142,46 | |
| Outros pagamentos correntes | -25 372,20 | |
| Fluxo das operações de gestão corrente | | 2 817 284,04 |
| Operações eventuais | | |
| Recebimentos | | |
| Ganhos extraordinários | | |
| 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 | | |
| Fluxo das operações eventuais | | 0,00 |
| Saldo dos fluxos monetários do período | | 900 271,95 |
| Disponibilidades no início do período | | 0,00 |
| Disponibilidades no fim do período | | 900 271,95 |

Conselho de Administração:

1-26


Contabilista Certificada:



8

Anexo às Demonstrações Financeiras

Handwritten signature



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

O “Audax – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de Audax 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, a 10/03/2025.

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo, o “Audax – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado” foi constituído em 10 de março de 2025 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 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Salemo e Merca - U17889 | 4 312 960,16 | 5 833 450,00 | -1 520 489,84 |
| Total | 4 312 960,16 | 5 833 450,00 | -1 520 489,84 |

O imóvel em causa foi adquirido em 2025, por esse motivo, o respetivo valor a considerar é o valor contabilístico, o qual prevalece até que se completem 12 meses da sua permanência em carteira.

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 | 0,00 | 2 000 000,00 | | | | | 2 000 000,00 |
| Diferença subscrição/resgate | 0,00 | | 0,00 | | | | 0,00 |
| Resultado distribuído | 0,00 | | | | | | 0,00 |
| Resultado acumulado | 0,00 | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Ajustamento em imóveis | 0,00 | | | | 0,00 | | 0,00 |
| Resultado do período | 0,00 | | | | 0,00 | 160 066,05 | 160 066,05 |
| Somas | 0,00 | 2 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 160 066,05 | 2 160 066,05 |
| N.º de unidades de participação | 0,00 | | | | | | 40,00 |
| Valor por unidade de participação | 0,00 | | | | | | 54 001,65 |

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 | 12 255 | | 6 126 900,00 | | 5 540 000,00 | 4 312 960,16 |
| 1.4.1 Arrendadas | 12 255 | | 6 126 900,00 | | 5 540 000,00 | 4 312 960,16 |
| Comércio | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| Habitação | 0 | | 0 | | 0 | 0 |
| Industrial | 12 255 | | 6 126 900,00 | | 5 540 000,00 | 4 312 960,16 |
| Salemo e Merca - U17889 | 12 255 | 27/01/2025 | 6 126 900 € | 27/01/2025 | 5 540 000,00 € | 4 312 960,16 |
| Total | 12 255 | | 6 126 900,00 | | 5 540 000,00 | 4 312 960,16 |



| | Valor Global |
|--|----------------------|
| 7. Liquidez | |
| 7.1 A vista | 900 271,95 |
| 7.1.2 DO's | 10 271,95 |
| Carregosa | 491,85 |
| Novo Banco | 9 780,10 |
| 7.1.3 Fundos de tesouraria | 0,00 |
| 7.2 A prazo | 890 000,00 |
| 7.2.1 DP's e com pré-aviso | 890 000,00 |
| 7.2.2 CD's | 0,00 |
| 7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses | 0,00 |
| 8. Empréstimos | 2 530 750,00 |
| 8.1 Empréstimos obtidos | 0,00 |
| Novo Banco ESM+1,75% 20250326 20350325 | 2 530 750,00 |
| 8.2 Descobertos | 0,00 |
| 8.3 Componente variável de fundos mistos | 0,00 |
| 9. Outros valores a regularizar | -522 416,06 |
| 9.1 Valores ativos | 12 104,60 |
| 9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis | 0,00 |
| 9.1.4. Renda em dívida | 0,00 |
| 9.1.5. Outros | 12 104,60 |
| 9.2. Valores passivos | 534 520,66 |
| 9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis | 0,00 |
| 9.2.5. Rendas adiantadas | 39 750,00 |
| 9.2.6. Outros | 494 770,66 |
| Total | -2 152 894,11 |
| Valor Líquido Global do Fundo | 2 160 066,05 |

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 | 40,00 | 40,00 |
| 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 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.

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 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 | 0,00 | 7 006 921,62 | 6 996 649,67 | 10 271,95 |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso | 0,00 | 1 200 000,00 | 310 000,00 | 890 000,00 |
| Certificados de depósito | 0,00 | | | 0,00 |
| Outras contas de disponibilidades | 0,00 | | | 0,00 |
| Total | 0,00 | 8 206 921,62 | 7 306 649,67 | 900 271,95 |

Nota 8

Não existem dívidas relativas às rubricas de devedores, por conta de rendas vencidas ou de outra natureza:



Nota 9

Não existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários pelo facto do Fundo ter sido constituído em março de 2025.

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 |
|--------------------|--------------|------------------------|---------------------------|
| Novo Banco | 2 530 750,00 | Hipoteca | Salemo e Merca - U17889 |

Nota 11

O Fundo não constituiu provisões durante o ano de 2025.

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 | |
| Operações a prazo de compra - Imóveis | 0,00 | |
| Operações a prazo de compra - Outras | 0,00 | |
| Operações a prazo de venda - Outras | 0,00 | |
| Valores recebidos em garantia | 0,00 | 477 000,00 |
| Valores cedidos em garantia | 0,00 | 3 710 000,00 |
| Outras | 0,00 | |
| Total | 0,00 | 4 187 000,00 |

Os valores recebidos em garantia pelo Fundo foram prestados pelo Inquilino Salemo & Merca, Lda., a título de caução.

O valor dado em garantia refere-se a uma hipoteca sobre um imóvel a favor do Novo Banco, relativa a um empréstimo contratado em 26/03/2025, com o valor máximo assegurado de 3.710.000 €.

Nota 14

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

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

Nota 15

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



| Imposto do Exercício | 2025 |
|---|------------------|
| Imposto sobre o rendimento | |
| Imposto sobre as mais valias prediais | |
| Impostos indiretos | 16 564,06 |
| Imposto de selo | 8 439,62 |
| Imposto municipal sobre imóveis | 8 124,44 |
| Adicional imposto municipal sobre imóveis | 0,00 |
| Outros impostos | 0,00 |
| Taxas | 0,00 |
| Total | 16 564,06 |

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 Audax - Fundo 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 5 225 337 euros e um total de capital do OIC de 2 160 066 euros, incluindo um resultado líquido de 160 066 euros), a demonstração dos resultados por natureza e a demonstração de fluxos monetários relativos ao período compreendido entre 10 de março e 31 de dezembro de 2025, 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 Audax - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período compreendido entre 10 de março e 31 de dezembro de 2025, 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.

Outras matérias

Conforme divulgado na nota 9 do ponto 5.3 do anexo às demonstrações financeiras e na nota 1 do relatório de gestão, o Fundo iniciou a sua atividade 10 de março de 2025, razão pela qual as demonstrações financeiras de 2025 são apresentadas sem os respetivos valores comparativos.

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.