



LEGATUM
GEST

Fozmassimo
SIC Imobiliário Fechada, S.A.

Relatório e Contas

2025

26
M B

Relatório de Gestão

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.



1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	8
2.1. Contexto Macroeconómico.....	8
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	10
3. Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A.	12
3.1. Estratégia da SIC.....	12
3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC.....	14
3.3. Performance da SIC.....	20
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	21
3.5. Gestão do Risco.....	22
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	25
4. Demonstrações Financeiras.....	28
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025.....	28
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025.....	29
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025.....	30
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	32
5.1. Introdução.....	32
5.2. Princípios contabilísticos.....	32
5.3. Notas ao Anexo.....	35



1. Introdução

A Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A. (a “Fozmassimo” ou “SIC”) é gerida pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 30 de novembro de 2023.

A SIC foi constituída a 30 de novembro de 2023, como um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária, heterogerido, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, com capital social de 17 000 0 00,00€ (dezassete milhões de euros) e duração inicial de vinte anos, podendo este prazo ser prorrogado por períodos adicionais mínimos de cinco anos e máximos de dez anos, por uma ou mais vezes, por deliberação em Assembleia de Acionistas, sob proposta da sociedade gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do OIC.

A constituição como SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente (a então denominada “Fozmassimo - Sociedade Imobiliária, S.A.”) que tinha como objeto social principal a Gestão e administração de imóveis próprios e alheios, compra, venda e arrendamento de imóveis e revenda dos adquiridos para esse efeito, promoção imobiliária, consultoria imobiliária e prestação de serviços conexos a essas atividades, tendo sido adaptada ao regime legal aplicável aos OIC sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do RGA.

O objetivo da SIC consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no Regulamento de Gestão.

A SIC tem como principais áreas de atuação o arrendamento dos imóveis destinados, sem limitar, a habitação, comércio e serviços, armazenagem e logística, e na promoção dos imóveis detidos e/ou construídos.

Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, a SIC tem as seguintes características:

O património da SIC pode ser investido, designadamente, mas não se limitando:



- a) Em prédios urbanos ou em frações autónomas, para valorização, para arrendamento ou para outras formas de exploração, consoante as condições de mercado e o tipo de imóvel;
- b) Em prédios rústicos e/ou mistos;
- c) Em participações em sociedades imobiliárias;
- d) Em unidades de participação de outros OIA imobiliários;
- e) Em projetos de construção.

O património da Fozmassimo pode, ainda, e para além dos ativos imobiliários suprarreferidos, ser composto por liquidez, por depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, por certificados de depósito, por unidades de participação de OIC do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Podem integrar o património da Fozmassimo as participações em sociedades imobiliárias:

- a) Cujo objeto social se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário;
- b) Cujo ativo seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira da Fozmassimo;
- c) Que não detenha participações sociais em quaisquer outras sociedades;
- d) Que tenha sede estatutária e administração central num dos Estados Membros no qual a Fozmassimo pode investir;
- e) Cujas contas sejam sujeitas a regime equivalente ao dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário em matéria de revisão independente e de reporte à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de informação financeira;
- f) Que se comprometa contratualmente com a Entidade Gestora da Fozmassimo a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
- g) Cujos imóveis e outros ativos que integrem o respetivo património ou por esta tenham sido adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.

1. Limites contratuais à política de investimento:

- a) Não são aplicáveis limites contratuais ao investimento.



2. Limites legais à política de investimento:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da Fozmassimo;
- b) Não podem ser adquiridos para a Fozmassimo imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração das suas frações autónomas, ou quando o comproprietário seja outro organismo de investimento alternativo ou uma empresa de seguros ou um fundo de pensões, e exista, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel;
- c) Os instrumentos financeiros não podem representar mais de um terço do património da Fozmassimo.

3. Limites ao endividamento:

- a) O endividamento da Fozmassimo poderá representar 90% (noventa por cento) do valor do seu ativo total.
- b) A Legatum Gest será prudente relativamente aos níveis de endividamento da Fozmassimo, de forma a não comprometer a solidez financeira da Fozmassimo e a capacidade de cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

4. Instrumentos financeiros e empréstimos

A SIC poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro e cambial provenientes do património, sendo admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelos fundos.

A Fozmassimo apenas poderá recorrer a empréstimos, respeitando os limites de endividamento previstos no Regulamento de Gestão, junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas da SIC.



2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

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

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

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

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

No sistema bancário, a qualidade do crédito permaneceu controlada: o rácio bruto de *non-performing loans* (NPL) manteve-se em 2,3% no terceiro trimestre de 2025, evidenciando estabilidade apesar do período prolongado de taxas elevadas no passado recente⁶. Ainda assim, é expectável que a evolução futura continue sensível ao

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

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

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

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

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

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



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.

Para 2026 e anos seguintes, as projeções oficiais apontam, em geral, para um crescimento próximo de 2%, suportado pela procura interna, melhoria gradual do

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](#).



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.

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

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](#).



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 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.

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

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

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

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



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.

3. Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A.

3.1. Estratégia da SIC

A Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A. tem um ativo que, de forma simplista, se pode configurar composto por 3 unidades patrimoniais.

Dois dos patrimónios têm vocação para o retalho, enquanto o terceiro corresponde a uma herdade com um perfil de usos bastante específico, mas com elevado potencial de desenvolvimento, quer para funções imobiliário-turísticas, quer para fins agrícolas, e até para a instalação de um parque solar destinado à produção de energia fotovoltaica.

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](#).



O primeiro património imobiliário, localizado na cidade do Porto, é constituído por duas frações autónomas. Uma das frações destina-se a fins comerciais, na qual se encontra instalada uma loja de retalho alimentar “Continente Bom Dia” que opera sob um contrato de arrendamento de longa duração. Associada a este contrato encontra-se uma segunda fração autónoma, destinada a estacionamento, que nada mais é do que um suporte à unidade comercial. Estas frações fazem parte de um imóvel com uma localização particularmente interessante, mais precisamente na Avenida Basílio Teles, na zona ribeirinha da cidade do Porto, sendo que produzem um rendimento apreciável, e que serão para preservar, precisamente nessa mesma ótica.

A segunda propriedade, que também incorpora como elemento dominante uma unidade de retalho alimentar, consiste, numa loja autónoma, na qual opera um “Continente Modelo”. Este património é constituído, para além do hipermercado que de facto opera como âncora, por um conjunto de lojas satélite ligadas ao universo de negócios da Sonae, que se encontram integradas e se complementam no mesmo complexo. O imóvel conta ainda com um parque de estacionamento adjacente que ocupa o restante terreno. Situado em Barcelos, este património também está abrangido por um contrato de arrendamento de longo prazo, estável e sólido.

Este património tem uma estrutura dimensional que, por se acreditar que está num formato que vai entrar em declínio, foi considerado estratégico alienar, antecipando a sua possível desvalorização. No decurso do exercício foi realizado um programa de promoção comercial, do qual resultou um compromisso de venda, geradora de uma muito positiva mais-valia.

A terceira propriedade que faz parte do universo patrimonial da Fozmassimo SIC, é uma herdade, localizada no Alentejo com uma área de 1 034 hectares, que inclui tanto terrenos rústicos como diversos edifícios urbanos, para apoio a atividades agrícolas. Localizada no concelho de Moura, a herdade beneficia de uma posição privilegiada junto à albufeira da barragem do Alqueva, sendo atravessada por uma estrada nacional, o que lhe confere singulares condições de acessibilidade.

A herdade possui contratos de arrendamento agrícola que abrangem a exploração do olival, das pastagens e da área florestal, composta por um pinhal e pelo tradicional montado. Além disso, existe um contrato para a instalação de um parque solar.



Sobre este último aspeto, é importante observar que conforme se encontrava contratualmente definido no contrato de arrendamento do espaço destinado ao aludido parque, pese embora o facto de haver dilações não esperadas no licenciamento e na materialização da instalação dos painéis destinados à produção de energia, a entidade inquilina, começou a pagar um novo valor de renda, facto de algum relevo, em termos da geração de rendimento.

Ainda no âmbito da criação de aptidão para valorização da propriedade decorrem estudos e diálogo com a Câmara Municipal de Moura no sentido de ser desenvolvido um projeto turístico, aproveitando o singular plano de água que a barragem do Alqueva propicia, uma vez que herdade tem uma extensa fronteira com a albufeira.

Como último episódio relevante para a sociedade, terá de ser salientada a aquisição realizada no exercício de 2024 de unidades de participação do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado “Imonor”, tendo reforçado a posição em 2025, com uma aquisição complementar de unidades de participação através de um direito de opção de compra que lhe assistia perante uma entidade terceira. A decisão de liquidação do Fundo, mediante a distribuição do património imobiliário pelos participantes, permitiu à sociedade entrar na posse de um muito interessante património imobiliário, localizado na Póvoa de Varzim, no qual se encontra em construção um complexo comercial no conceito “Retail Park”.

3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC

O ano de 2025 foi um ano de especial dinamismo na atividade da Fozmassimo, destacando-se pela multiplicidade de iniciativas e decisões estratégicas tomadas ao longo do exercício. Este período foi caracterizado por uma abordagem proativa na gestão dos seus ativos, refletindo uma adaptação constante às condições do mercado e às oportunidades surgidas, que permitiram a maximização do valor dos investimentos e a concretização de operações de relevo. A sociedade manteve o foco na valorização do seu portefólio, através de processos de aquisição, alienação e desenvolvimento de novos projetos, consolidando a sua posição no setor imobiliário e reforçando a capacidade de geração de rendimentos sustentáveis a médio e longo prazo.



Adicionalmente, a gestão da Legatum Gest é pautada por um acompanhamento rigoroso das operações existentes, nomeadamente a manutenção dos contratos de arrendamento de longa duração, bem como a monitorização do desempenho dos ativos sob exploração, garantindo a estabilidade dos fluxos de caixa e a preservação do valor dos patrimónios. O acompanhamento das tendências de mercado e a avaliação periódica dos ativos permitiram à Fozmassimo identificar oportunidades de melhoria e agir de forma célere para concretizar operações que contribuíssem para o fortalecimento da sua carteira.

Para além da gestão corrente da sociedade, o ano de 2025 ficou marcado pela liquidação do Fundo Imonor, no qual a Fozmassimo era participante. Este processo revelou-se particularmente relevante, pois permitiu à sociedade aceder a um conjunto de ativos imobiliários de elevado potencial, reforçando significativamente o seu portefólio. A liquidação do Fundo foi precedida de várias etapas administrativas e negociais, nas quais a Fozmassimo participou ativamente, visando garantir uma transição eficaz dos ativos para o seu domínio e assegurar que as condições de aquisição fossem favoráveis à concretização dos seus objetivos estratégicos. Esta operação representou um momento de transformação na estrutura de ativos da sociedade, abrindo novas perspetivas para o desenvolvimento de projetos e para o aumento da rentabilidade futura.

Durante o exercício de 2025, a sociedade dedicou-se também à avaliação e preparação de novas oportunidades de investimento, considerando a evolução das condições de mercado e os potenciais retornos associados a cada operação. Esta postura permitiu à Fozmassimo antecipar tendências e posicionar-se de forma vantajosa para o futuro, garantindo a sustentabilidade e o crescimento do negócio.

Ainda antes da liquidação do Fundo Imonor, e de forma a possibilitar o processo administrativo de liquidação, a Fozmassimo adquiriu um ativo pertencente ao Fundo pelo valor de 241 250,00 €. Esta aquisição foi estratégica, permitindo à sociedade assegurar o controlo de um ativo que considerava relevante para os seus planos de desenvolvimento, e facilitando o desenrolar do processo de liquidação, ao garantir uma distribuição equilibrada dos ativos entre os participantes do Fundo. Esta operação foi



realizada com um elevado grau de profissionalismo e transparência, refletindo o compromisso da Fozmassimo com as boas práticas de gestão e com a criação de valor para os seus *stakeholders*.

O processo de aquisição foi acompanhado de uma análise detalhada do potencial do ativo, incluindo a sua localização, características físicas e possibilidades de valorização futura, assegurando que a operação fosse vantajosa para a sociedade em termos de retorno financeiro e alinhada com a sua estratégia de crescimento.

Posteriormente a esta aquisição, ocorreu a liquidação do Fundo Imonor, que, dado o número de unidades de participação que a Fozmassimo detinha, resultou na adição ao património da sociedade de sete imóveis. Estes ativos são identificados como tendo um valor potencial bastante elevado, com capacidade para absorver a construção de uma unidade de retalho cuja edificação está prevista para os próximos anos. A incorporação destes imóveis no portefólio da Fozmassimo representa uma oportunidade significativa para o desenvolvimento de novos projetos, nomeadamente na área do comércio e serviços, contribuindo para a diversificação e robustez do portefólio da sociedade. O planeamento para o futuro inclui a avaliação das melhores opções para aproveitar o potencial destes imóveis através de construção, sempre com o objetivo de maximizar o retorno e consolidar a posição da sociedade no mercado.

Estes imóveis, pela sua localização e características, são vistos como essenciais para o crescimento futuro da sociedade, podendo vir a albergar projetos inovadores que respondam às necessidades do mercado e contribuam para o desenvolvimento económico das regiões envolvidas. Pode-se verificar na Nota 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras a composição da carteira a 31/12/2025.

Outro evento relevante que se vem a desenhar, embora não tenha sido concluído em 2025, é a venda do imóvel “Continente de Barcelos”. Durante o ano de 2025, foram desenvolvidas diligências junto de potenciais investidores, com o objetivo de efetuar o desinvestimento neste ativo. Este processo decorreu de uma análise estratégica, que identificou a necessidade de ajustar o portefólio da sociedade, antecipando a possível



desvalorização do ativo devido à sua estrutura dimensional e às tendências do mercado. As negociações envolveram várias etapas, incluindo a promoção comercial do imóvel, a avaliação de propostas e a realização de reuniões com investidores interessados, procurando garantir que a venda fosse realizada em condições favoráveis para a sociedade. O desinvestimento neste imóvel permitirá libertar recursos financeiros que poderão ser direcionados para novos projetos com maior potencial de valorização, nomeadamente aqueles associados aos ativos recentemente adquiridos na Póvoa de Varzim.

A concretização da venda do Continente de Barcelos está a ser acompanhada com especial atenção pela equipa de gestão, tendo sido delineadas estratégias para garantir que o processo decorra de forma eficiente e transparente, assegurando a obtenção de uma mais-valia significativa para a sociedade.

A criação de liquidez será essencial para a aposta no projeto futuro a desenvolver nos imóveis situados na Póvoa de Varzim, adquiridos no contexto da liquidação do Fundo Imonor. Estes projetos, que contemplam a construção de um complexo comercial no conceito “Retail Park”, têm potencial para transformar a região e criar novas oportunidades de negócios para a sociedade. A mobilização de recursos provenientes da venda de ativos considerados menos estratégicos permitirá à Fozmassimo investir em iniciativas inovadoras, promovendo a expansão e a diversificação do seu portefólio, bem como a consolidação da sua posição como referência no setor imobiliário. O planeamento para os próximos anos inclui o acompanhamento rigoroso de todas as etapas do desenvolvimento destes projetos, com especial atenção à obtenção de licenças, à definição de parcerias e à gestão eficiente dos recursos, assegurando que os objetivos de crescimento e rentabilidade sejam efetivamente alcançados.

A 31 de dezembro de 2025, os ativos sobre gestão eram os seguintes:



Imóveis	Área m ²	Valor do imóvel
Herdade Defesa S. Brás R Art 5	10 335 642	10 517 997,04 €
Herdade Defesa S. Brás R Art 6	12 000	12 380,15 €
R499 Bouça do Monte (antigo Art. 7	1 680	258 982,48 €
R3 Vale do Monte (antigo Art 264)	3 575	543 180,53 €
R177 Vale do Monte (antigo Art 77	2 020	306 573,77 €
R180 Vale do Monte (antigo Art 77	5 500	835 303,59 €
R496 Bouça do Monte (antigo Art. 7	5 015	761 716,04 €
R707 Campo da Bouça do Monte (a	5 332	809 587,11 €
R176 Vale do Monte (antigo Art 76	2 000	303 506,12 €
R179 Vale do Monte (antigo Art 77)	17 350	2 635 174,08 €
Alameda Basilio Teles BN	1 775,75	2 941 600,00 €
Alameda Basilio Teles BO	1 865,76	1 267 200,00 €
Paço Velho- Barcelos	6 701,00	12 798 500,00 €
Herdade Defesa S. Brás U Art 1599	497	24 700,00 €
Herdade Defesa S. Brás U Art 1623	250	32 750,00 €
Herdade Defesa S. Brás U Art 1625	405	13 700,00 €
Herdade Defesa S. Brás U Art 1629	48	1 150,00 €
Herdade Defesa S. Brás U Art 3528	282	36 100,00 €
Herdade Defesa S. Brás U Art 4168	3 587	899 450,00 €
Herdade Defesa S. Brás U Art 1621	800	27 800,00 €
Herdade Defesa S. Brás U Art 1627	1 415	49 050,00 €
Herdade Defesa S. Brás U Art 1631	1 160	43 800,00 €
		35 120 200,91 €

D.

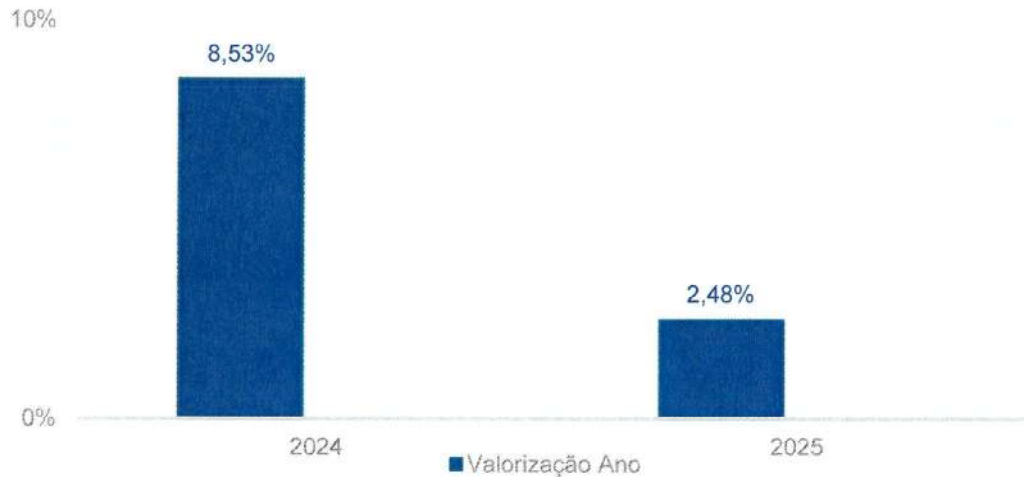
O valor dos ativos imobiliários era de 35 120 200,91 € o que representava 86,33 % do total do ativo.



Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Proveitos						
Carteira de Imóveis						
Rendimentos de ativos	268 726,71	2,0%	1 678 756,66	37,7%	2 064 555,43	77,0%
Ganhos em ativos imobiliários	10 453 606,36	76,1%	1 496 529,27	33,6%	155 293,15	5,8%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros Rendimentos de ativos		0,0%	0,00		0,00	0,0%
Outros	3 006 827,90	21,9%	1 273 252,21	28,6%	461 108,62	17,2%
	13 729 160,97	100%	4 448 538,14	100%	2 680 957,20	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	10 277,47	1,6%	265 975,23	14,4%	366 800,96	19,7%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros custos						
Juros de empréstimos	42,09	0,0%	51 171,76	2,8%	96 328,51	5,2%
Fornecimento e serviços externos	167 647,59	25,8%	62 597,90	3,4%	438 352,31	23,5%
Comissão de gestão	39 096,50	6,0%	80 808,93	4,4%	97 278,53	5,2%
Comissão de depósito	3 100,00	0,5%	26 216,14	1,4%	28 043,23	1,5%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	25 447,96	1,4%	36 777,84	2,0%
Impostos	23 296,55	3,6%	39 531,58	2,1%	40 715,46	2,2%
Outros	406 951,03	62,6%	1 297 931,17	70,2%	757 547,78	40,7%
	650 411,23	100%	1 849 680,67	100%	1 861 844,62	100%
Resultado Líquido do Período	13 078 749,74		2 598 857,47		819 112,58	
Balanço (Valores em Euros)						
	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Ativo						
Ativo imobiliário	27 701 250,00	89,98%	28 877 685,00	82,61%	35 120 200,91	86,33%
Outros Ativos imobiliários	1 148 310,00	3,73%	3 702 292,42	10,59%	4 414 108,52	10,85%
Depósitos à ordem e a prazo	1 617 698,31	5,25%	1 987 027,18	5,68%	820 433,32	2,02%
Outros valores ativos	319 600,78	1,04%	388 279,59	1,11%	326 194,63	0,80%
	30 786 859,09	100%	34 955 284,19	100%	40 680 937,38	100%
Passivo						
Comissões e outros encargos a pagar	0	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Empréstimos contraídos	40 000,00	11,50%	1 250 000,00	63,32%	6 050 000,00	87,93%
Outras contas credoras	5 604,15	1,61%	44 061,00	2,23%	48 972,90	0,71%
Outros valores passivos	302 318,00	86,89%	680 140,16	34,45%	781 769,29	11,36%
	347 922,15	100%	1 974 201,16	100%	6 880 742,19	100%
Valor Líquido Global da SIC	30 391 225,14		32 981 082,61		33 800 195,19	
N.º de Ações	3 400 000		3 400 000		3 400 000	
Valor da Ação	8,94		9,70		9,94	



3.3. Performance da SIC



O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2025, era de 40 680 937,38 €. Os Proveitos e Ganhos gerados, ao longo do ano de 2025, foram de 2 680 957,20 €, dos quais 2 064 555,43 € respeitam a Rendimentos de Ativos. Relativamente aos custos, estes totalizaram 1 861 844,62 € em 2025, sendo que o montante mais significativo, 595 105,67 €, respeita a Outras Perdas Eventuais, mais concretamente a custos com a obtenção de licença junto da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim.

O resultado líquido foi, assim, de 819 112,58 €, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de 2,48%.

Encargos	Valor	% do VLG ⁽¹⁾
Comissão de gestão	97 278,53 €	0,29%
Comissão de depósito	28 043,23 €	0,08%
Taxa de supervisão	10 549,15 €	0,03%
Auditoria	3 444,00 €	0,01%
Avaliações ativos imobiliários	2 907,30 €	0,01%
Imposto selo	21 913,56 €	0,06%
Seguros	9 747,24 €	0,03%
	173 883,01 €	0,51%

(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, estabeleceu-se nos 173 883,01 € no final do ano de 2025, o equivalente a 0,51% do VLGF.



A cotação da Fozmassimo, a 31 de dezembro de 2025, era de 9,9412 €.

3.4. Distribuição de Rendimentos

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

Não obstante o disposto na alínea anterior, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SIC, a Entidade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, que deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

Nos termos do ponto 8. do Capítulo II do Regulamento de Gestão da Fozmassimo, a Legatum Gest, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor 819 112,58 € (oitocentos e dezanove mil e cento e doze euros e cinquenta e oito cêntimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados – 819 112,58 €.



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 da SIC 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 a SIC se encontra sujeita, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação aplicável. Pretende-se, com isto, que a SIC 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 à própria SIC.

O portefólio que integra a SIC 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 da SIC, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:



Posição de liquidez		% Ativo Líquido
Depósitos bancários	820 433,32 €	2,02%

Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Líquido
Empréstimos Acionistas	6 050 000,00 €	14,87%
Total	6 050 000,00 €	14,87%

Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido
Herdade Defesa S. Brás R Art 5	10 517 997,04 €	25,85%
Herdade Defesa S. Brás R Art 6	12 380,15 €	0,03%
R499 Bouça do Monte (antigo Art. 1909)	258 982,48 €	0,64%
R3 Vale do Monte (antigo Art 264)	543 180,53 €	1,34%
R177 Vale do Monte (antigo Art 770)	306 573,77 €	0,75%
R180 Vale do Monte (antigo Art 779)	835 303,59 €	2,05%
R496 Bouça do Monte (antigo Art. 1900)	761 716,04 €	1,87%
R707 Campo da Bouça do Monte (antigo Art.2377)	809 587,11 €	1,99%
R176 Vale do Monte (antigo Art 767)	303 506,12 €	0,75%
R179 Vale do Monte (antigo Art 776)	2 635 174,08 €	6,48%
Alameda Basílio Teles BN	2 941 600,00 €	7,23%
Alameda Basílio Teles BO	1 267 200,00 €	3,11%
Paço Velho- Barcelos	12 798 500,00 €	31,46%
Herdade Defesa S. Brás U Art 1599	24 700,00 €	0,06%
Herdade Defesa S. Brás U Art 1623	32 750,00 €	0,08%
Herdade Defesa S. Brás U Art 1625	13 700,00 €	0,03%
Herdade Defesa S. Brás U Art 1629	1 150,00 €	0,00%
Herdade Defesa S. Brás U Art 3528	36 100,00 €	0,09%
Herdade Defesa S. Brás U Art 4168	899 450,00 €	2,21%
Herdade Defesa S. Brás U Art 1621	27 800,00 €	0,07%
Herdade Defesa S. Brás U Art 1627	49 050,00 €	0,12%
Herdade Defesa S. Brás U Art 1631	43 800,00 €	0,11%
Total	35 120 200,91 €	86,33%

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 da SIC;
- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos da SIC 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.

Adicionalmente e por forma a acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira da SIC, é monitorizada a reserva de liquidez da mesma. No que se refere aos financiamentos, a SIC poderá contrair dívida, nos termos da lei aplicável, por forma a prosseguir os seus objetivos e até ao limite de 90% do valor do seu ativo, podendo contrair empréstimos e optar por financiamento de curto, médio ou longo-prazo.



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 da SIC, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rendibilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

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

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários da SIC, caso existam, são monitorizadas, periodicamente, as rendas em dívida, a sua expressão face às rendas emitidas e ao peso no fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e a situação dos contratos que lhes deram origem.

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 da SIC critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao sector imobiliário.

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

A Fozmassimo tem um património imobiliário que pode ser, de forma simplista, segmentado em dois grupos.

Um primeiro grupo, corresponde a patrimónios com perfil de rendimento, os quais possuem contratos de arrendamento longos, com entidades sólidas e robustas. Sem prejuízo de poderem surgir oportunidades de alienação, estrategicamente serão ativos para manter por serem geradores de rendimento significativo.

O segundo é constituído por patrimónios de desenvolvimento, carentes de obtenção de aprovações e de capital para investimento. Contudo, o seu potencial de valorização é muito relevante e sobretudo promissor, sendo a aposta do futuro.

Em janeiro de 2026 foi alienado o Imóvel Paço Velho- Barcelos.

Porto, 20 de fevereiro de 2026

O Conselho de Administração

Presidente: José Miguel Marques

Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho

Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

Demonstrações Financeiras

[Handwritten signatures and initials in blue and black ink]



4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025

Códigos das contas	Notas	2025			2024	(Valores expressos em euros)	
		Ativo	Ativo bruto	Mais valias AF		Menos valias AD	Passivo
Ativos imobiliários							
31	1+3		13 232 758,61	3 751 542,30	16 984 400,91	10 871 875,00	17 000 000,00
32	1+3		14 998 318,51	3 289 028,62	142 547,13	18 005 810,00	
34	1+3						15 981 082,61
			28 232 077,12	7 040 570,92	142 547,13	28 877 695,00	13 391 225,14
							819 112,58
							33 860 195,49
							32 981 082,61
Carteira de títulos e participações							
213+214+273							
22							
24	3+4+5		4 372 401,80	41 706,72	4 414 108,52	3 702 292,42	36 777,64
26			4 372 401,80	41 706,72	0,00	4 414 108,52	36 777,64
							0,00
Contas de terceiros							
412	3+8		50 017,72		53 017,72	350 000,00	
413+...+419	3+8		433 612,42		433 612,42	2 750,42	
			488 630,14	0,00	486 630,14	352 750,42	46 821,84
							6 050 000,00
							1 250 000,00
							1 296 821,84
Disponibilidades							
11			621 882,81		621 882,81	167 027,18	
12	3+7					1 820 000,00	
13							
14							
18							
			621 882,81	0,00	621 882,81	1 987 027,18	
Acréscimos e diferimentos							
51						154,59	
52							
58	3		38 115,00		38 115,00	38 115,00	
59							
			38 115,00	0,00	38 115,00	38 279,59	
							6 680 742,19
							1 976 962,00
Total do ativo							
			33 741 106,87	7 082 377,64	142 647,13	40 680 937,38	34 968 044,61
Total do número de unidades de participação							
Valor unitário da unidade de participação (€)							
						9,3412	9,7003
Total do passivo e situação líquida							
						40 680 937,38	34 968 044,61

As Notas Anexas fazem parte integrante do Balanço em 31 de dezembro de 2025.

Conselho de Administração:

[Handwritten signature]

Contabilista Certificada:

[Handwritten signature]



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

Discriminação dos fluxos	(Valores expressos em euros)			
	2025		2024	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as Ações da SIC				
Recebimentos				
Subscrição de ações				
Comissão de subscrição				
Pagamentos				
Resgates de ações				
Rendimentos pagos aos acionistas				
Fluxo das operações sobre as ações da SIC		0,00		0,00
Operações ativos Imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de ativos imobiliários				
Rendimento de ativos imobiliários	2 593 649,69		1 915 556,19	
Adiantamentos por conta de alienação de ativos imobiliários				
Outros recebimentos de valores imobiliários				
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários	-366 245,39			
Comissões em ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-864,62		-84 994,74	
Adiantamento por conta de aquisição de ativos imobiliários				
Outros pagamentos de valores imobiliários				
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		2 226 539,68	1 830 561,45	1 830 561,45
Operações da carteira de títulos				
Recebimentos				
Venda de títulos				
Rendimento de títulos				
Pagamentos				
Compra de títulos	-6 599 843,91			
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		-6 599 843,91		0,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários	16 736,05		16 105,84	
Reembolso de impostos e taxas				
Financiamentos	4 800 000,00		1 250 000,00	
Outros recebimentos correntes			50 895,68	
Pagamentos				
Comissão de gestão	-93 847,41		-95 806,54	
Comissão de depósito	-27 672,61		-25 431,11	
Impostos e taxas	-336 575,50		-118 248,13	
Taxa supervisão	-10 486,77			
Financiamento			-40 000,00	
Juros de financiamento	-50 000,00			
Outros pagamentos correntes	-1 050 470,71			
Fluxo das operações de gestão corrente		3 247 683,05	1 038 631,02	1 037 515,74
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		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-1 125 621,18		656 399,92
Disponibilidades no início do período		678 584,23		22 184,31
Disponibilidades no fim do período		-447 036,95		678 584,23

As Notas Anexas fazem parte integrante do Balanço em 31 de Dezembro de 2025.

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:



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

		(Valores expressos em euros)	
Códigos das contas		2025	2024
Custos e Perdas			
Custos e perdas correntes			
Juros e custos equiparados			
711+...+718	De operações correntes	96 328,51	51 171,76
719	De operações extrapatrimoniais		
Comissões			
722	Direitos		
723	Adiantamento por compra de imóveis		
724+...+728	Outros ativos	169 112,01	128 224,84
729	De operações extrapatrimoniais		
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários			
732	Na carteira de títulos e participações	134 965,90	217 753,73
733	Em ativos imobiliários	366 800,96	48 221,50
731+738	Outras de operações correntes		
739	Em operações extrapatrimoniais		
Impostos			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	40 715,46	39 425,56
7412+7422	Impostos indiretos	106,00	106,00
7418+7423	Outros impostos		
Provisões do exercício			
751	Ajustamentos de dívidas a receber	36 777,84	25 447,96
752+758	Provisões para encargos		
Fornecimento e serviços externos			
76		438 352,31	62 597,90
Outros custos e perdas correntes			
77	Total dos custos e perdas correntes (A)	1 263 168,99	573 209,32
Custos e perdas eventuais			
781	Valores incobráveis		
782	Perdas extraordinárias		
783	Perdas de exercícios anteriores	750,57	
784...788	Outras perdas eventuais	595 105,67	114 329,90
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	596 105,67	115 080,47
Resultado líquido do período		819 112,68	2 569 867,47
Total		2 667 407,24	3 278 147,26
		Total	Total

		2025	2024
800-700	Resultados da carteira, títulos e participações em sociedades mobiliárias	325 134,48	-265 975,23
800+86-700-76	Resultado de ativos imobiliários	1 414 695,31	2 953 803,76
800-700	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00
B-A+742	Resultados correntes	1 414 194,88	2 643 530,29
As Notas Anexas fazem parte integrante do Balanço em 31 de Dezembro de 2025.			

Conselho de Administração:

Alfonso Ribeiro Fidalgo
João Luís

Contabilista Certificada:

Dolores

Anexo às Demonstrações Financeiras

[Handwritten signatures]



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

A “Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A.”, doravante denominada de Fozmassimo ou SIC, é um organismo de investimento alternativo imobiliário sob a forma societária, heterogerido, de capital fixo e subscrição particular. Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIC, a “Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A.” foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 10/11/2023 e tem a duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos e máximo de 10 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A. é gerida pela Legatum Gest – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 30 de novembro de 2023.

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

5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

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

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

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

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



Especialização: os elementos patrimoniais da SIC 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.

a) Especialização do exercício

Os rendimentos e gastos são registados de acordo com o princípio da especialização de exercícios, pelo qual estes são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. Os rendimentos e gastos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são registadas nas rubricas “Acréscimos de proveitos” e “Despesas com custo diferido” no ativo e “Acréscimos de custos” e “Receitas com proveito diferido” no passivo.

b) Despesas com ativos imobiliários

As despesas incorridas com imóveis relativas a gastos com conservação, reparação, limpeza e outros serviços prestados por terceiros, incluindo os encargos com as avaliações dos imóveis, são registadas em “Fornecimentos e serviços externos”.

c) Comissões de gestão e de depósito

A SIC suporta encargos com comissões de gestão e de depósito a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário.

A comissão de gestão é calculada mensalmente sobre o Valor do Ativo Total Mensal da SIC (valor global dos ativos totais da SIC) e apurada por referência ao último dia de cada mês, de acordo com a seguinte tabela em baixo indicada e é liquidada mensalmente pela Entidade Gestora até ao dia 10 do mês seguinte aquele a que respeita.



Valor do Ativo Total Mensal	Base de Afetação	Comissão de gestão (Taxa Anual Nominal)	Valor Mínimo Mensal
[0€; 5.000.000€]	Valor Total do Saldo	0,50%	2.000€
] 5.000.000€; 10.000.000€]	> 5.000.000€	0,40%	-
] 10.000.000€; 15.000.000€]	> 10.000.000€	0,35%	-
] 15.000.000€; 20.000.000€]	> 15.000.000€	0,30%	-
] 20.000.000€; 30.000.000€]	> 20.000.000€	0,25%	-
] 30.000.000€; 37.500.000€]	> 30.000.000€	0,15%	-
] 37.500.000€; + ∞]	> 37.500.000€	0,10%	-

Entre junho de 2024 e junho de 2025, a comissão fixa mensal referida no parágrafo anterior terá como valor máximo o montante de 6500€.

O Depositário cobrará uma comissão de depósito anual de 0,075 sobre o Valor do Ativo Total Mensal da SIC (valor global dos ativos totais da SIC), reportado ao próprio mês.

A Comissão de Depósito anual nominal será calculada mensalmente, no último dia de cada mês do ano a que respeita.

A Comissão de Depósito será paga até ao décimo dia útil do mês seguinte ao termo do respetivo mês, com um valor mínimo de 3.000,00€ no 1.º ano de vigência do contrato e de 6.000,00€ nos anos seguintes.

d) Taxa de supervisão da CMVM

A taxa de supervisão devida à Comissão de Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo da SIC. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa ao valor global do Fundo no final de cada mês, sendo registado na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados. No período em análise esta taxa ascendia a 0,026‰. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 euros ou superior a 20.000 euros, a taxa mensal devida corresponderá a um desses limites.

e) Imposto sobre o rendimento

No que diz respeito ao regime fiscal, as sociedades de investimento coletivo encontram-se sujeitas ao regime previsto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

À SIC aplica-se o regime fiscal geral dos fundos de investimento imobiliário fechado



de subscrição pública. Este regime fiscal entrou em vigor a 1 de julho de 2015 e apresenta as seguintes características:

O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respetivas normas contabilísticas, estando, no entanto, isentos de rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e devendo desconsiderar os gastos relativos a esses rendimentos, previstos no artigo 23.º-A, do Código do IRC, e comissão de gestão;

Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis pelo período definido para cada exercício;

Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;

A SIC está sujeita às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;

Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pela SIC.

f) Outros impostos

A partir da data de constituição da Entidade, incide imposto do selo sobre o seu valor líquido global apurado à taxa de 0,0125%, conforme a Verba 29.1 “Outros organismos de investimento coletivo” da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS), a ser liquidado trimestralmente no final do mês seguinte ao trimestre.

As comissões de gestão e de depósito estão sujeitas a imposto do selo à taxa de 4%, conforme a Verba 17.3.4 da TGIS.

Os bens adquiridos pela entidade encontram-se sujeitos ao pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), assim como ao Adicional ao IMI, às taxas em vigor.

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
Herdade Defesa S. Brás R Art 5	10 517 997,04	10 517 997,04	0,00
Herdade Defesa S. Brás R Art 6	12 380,15	12 380,15	0,00
R499 Bouça do Monte (antigo Art. 1909)	258 982,48	244 900,00	14 082,48
R3 Vale do Monte (antigo Art 264)	543 180,53	521 150,00	22 030,53
R177 Vale do Monte (antigo Art 770)	306 573,77	294 450,00	12 123,77
R180 Vale do Monte (antigo Art 779)	835 303,59	801 750,00	33 553,59
R496 Bouça do Monte (antigo Art. 1900)	761 716,04	731 050,00	30 666,04
R707 Campo da Bouça do Monte (antigo Art.2377)	809 587,11	777 250,00	32 337,11
R176 Vale do Monte (antigo Art 767)	303 506,12	291 550,00	11 956,12
R179 Vale do Monte (antigo Art 776)	2 635 174,08	2 529 100,00	106 074,08
Alameda Basílio Teles BN	2 941 600,00	2 941 600,00	0,00
Alameda Basílio Teles BO	1 267 200,00	1 267 200,00	0,00
Paço Velho- Barcelos	12 798 500,00	12 798 500,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1599	24 700,00	24 700,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1623	32 750,00	32 750,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1625	13 700,00	13 700,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1629	1 150,00	1 150,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 3528	36 100,00	36 100,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 4168	899 450,00	899 450,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1621	27 800,00	27 800,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1627	49 050,00	49 050,00	0,00
Herdade Defesa S. Brás U Art 1631	43 800,00	43 800,00	0,00
Total	35 120 200,91 €	34 857 377,19 €	262 823,72

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Em dezembro de 2025, procedeu-se à liquidação do fundo Imonor. Como forma de pagamento, foi entregue um conjunto de imóveis, os quais foram integrados na carteira da Fozmassimo ao custo de aquisição **acrescidos das despesas com registos e impostos. Conforme estabelecido pelo Regulamento nº 7/2023 de 29 de dezembro**, na data da integração dos referidos imóveis, foram realizadas avaliações cujo valor da média das avaliações se encontra refletido no quadro acima.

Os imóveis adquiridos em 2025, atualmente registados pelo respetivo valor de aquisição acrescido dos custos associados, são os seguintes:

- R177 | Vale do Monte (antigo Art 770)
- R180 | Vale do Monte (antigo Art 779)
- R496 | Bouça do Monte (antigo Art. 1900)
- R707 | Campo da Bouça do Monte (antigo Art.2377)
- R176 | Vale do Monte (antigo Art 767)
- R179| Vale do Monte (antigo Art 776)



Nota 2

Quanto ao número de ações emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global da SIC e da ação 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	17 000 000,00						17 000 000,00
Diferença subscrição/resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Resultado distribuído	0,00						0,00
Resultado acumulado	13 391 225,14				2 589 857,47		15 981 082,61
Ajustamento em imóveis	0,00				0,00		0,00
Resultado do período	2 589 857,47				-2 589 857,47	819 112,58	819 112,58
Somas	32 981 082,61	0,00	0,00	0,00	0,00	819 112,58	33 800 195,19
N.º de ações	3 400 000,00						3 400 000,00
Valor por ação	9,7003						9,9412

A SIC não contempla no seu Regulamento de Gestão:

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

Nota 3

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below it.

1. Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel	
		Data	Valor	Data	Valor		
1.1 Terrenos	10 335 642,00		10 257 000,00		10 778 994,08	16 984 400,91	
1.1.1 Urbanizados	0		0		0	0	
1.1.2 Não urbanizados	10 335 642		10 257 000		10 778 994	16 984 401	
1.1.2.1 Arrendados	10 335 642		10 257 000		10 778 994	10 530 377	
Herdade Defesa S. Brás R Art 5	10 335 642	31/10/2025	10 257 000,00	31/10/2025	10 778 994,08	10 517 997,04	
Herdade Defesa S. Brás R Art 6	12 000	31/10/2025	12 000,00	31/10/2025	12 760,30	12 380,15	
1.1.2.2 Não Arrendados	17 372		17 896 100		18 277 400	6 454 024	
R499 Bouça do Monte (antigo Art. 1909)	1 680	02/12/2025	244 500,00	02/12/2025	245 300,00	258 982,48	
R3 Vale do Monte (antigo Art 264)	3 575	22/12/2025	520 200,00	22/12/2025	522 100,00	543 180,53	
R177 Vale do Monte (antigo Art 770)	2 020	22/12/2025	293 900,00	22/12/2025	295 000,00	306 573,77	
R180 Vale do Monte (antigo Art 779)	5 500	22/12/2025	800 300,00	22/12/2025	803 200,00	835 303,59	
R496 Bouça do Monte (antigo Art. 1900)	5 015	22/12/2025	729 700,00	22/12/2025	732 400,00	761 716,04	
R707 Campo da Bouça do Monte (antigo Art.2377)	5 332	22/12/2025	775 800,00	22/12/2025	778 700,00	809 587,11	
R176 Vale do Monte (antigo Art 767)	2 000	22/12/2025	291 000,00	22/12/2025	292 100,00	303 506,12	
R179 Vale do Monte (antigo Art 776)	17 350	22/12/2025	2 524 600,00	22/12/2025	2 533 600,00	2 635 174,08	
1.4 Construções acabadas	17 372		17 896 100		18 277 400	18 135 800	
1.4.1 Arrendadas	17 372		17 896 100		18 277 400	18 135 800	
Comércio	10 343		16 841 000		17 173 600	17 007 300	
Alameda Basilio Teles BN	1 776	31/10/2025	2 905 000,00	31/10/2025	2 978 200,00	2 941 600,00	
Alameda Basilio Teles BO	1 866	31/10/2025	1 252 000,00	31/10/2025	1 282 400,00	1 267 200,00	
Paço Velho- Barcelos	6 701	31/10/2025	12 684 000,00	31/10/2025	12 913 000,00	12 798 500,00	
Habitação	5 070		982 200		1 033 500	1 007 850	
Herdade Defesa S. Brás U Art 1599	497	31/10/2025	24 700,00	31/10/2025	24 700,00	24 700,00	
Herdade Defesa S. Brás U Art 1623	250	31/10/2025	32 500,00	31/10/2025	33 000,00	32 750,00	
Herdade Defesa S. Brás U Art 1625	405	31/10/2025	13 900,00	31/10/2025	13 500,00	13 700,00	
Herdade Defesa S. Brás U Art 1629	48	31/10/2025	1 100,00	31/10/2025	1 200,00	1 150,00	
Herdade Defesa S. Brás U Art 3528	282	31/10/2025	34 500,00	31/10/2025	37 700,00	36 100,00	
Herdade Defesa S. Brás U Art 4168	3 587	31/10/2025	675 500,00	31/10/2025	923 400,00	899 450,00	
Industrial	1 960		72 900		70 300	120 650	
Herdade Defesa S. Brás U Art 1621	800	31/10/2025	28 400,00	31/10/2025	27 200,00	27 800,00	
Herdade Defesa S. Brás U Art 1627	1 415	31/10/2025	49 900,00	31/10/2025	48 200,00	49 060,00	
Herdade Defesa S. Brás U Art 1631	1 160	31/10/2025	44 500,00	31/10/2025	43 100,00	43 800,00	
1.4.2 Não arrendadas	0		0		0	0	
Habitação	0		0		0	0	
Serviços	0		0		0	0	
Total	10 353 014		28 153 100		29 056 394	35 120 201	
			Quant.		Cotação	Valor Global	
4.Outros Ativos da Carteira							
4.1. Ações							
4.2. Quotas							
Largextenor			231 775,00		19,0448	4 414 108,52	
Total			0,00			4 414 108,52	
			Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez							
7.1 À vista							820 433,32
7.1.2 DO's							820 433,32
MillenniumBCP							39 365,46
Bankinter							580 342,01
Carregosa							200 725,85
7.1.3 Fundos de tesouraria							0,00
7.2 A prazo							0,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso							0,00
7.2.2 CD's							0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses							0,00
8. Empréstimos							6 050 000,00
8.1 Empréstimos obtidos							6 050 000,00
Foz Vintage							6 050 000,00
8.2 Descobertos							0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos							0,00
9. Outros valores a regularizar							1 156 936,82
9.1 Valores ativos							326 194,63
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis							0,00
9.1.4 Renda em dívida							53 017,72
9.1.5 Outros							273 176,91
9.2 Valores passivos							830 742,19
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis							0,00
9.2.5 Rendas adiantadas							608 630,89
9.2.6 Outros							222 111,30
Total							-5 734 114,24
Valor Líquido Global da SIC							33 800 195,19



No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à “D - Informação relativa às ações”, temos:

	Total	Categoria A
Em circulação	3 400 000,00	3 400 000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

Nota 4 e 5

A SIC possui títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2025 referente à participação de 100% na Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Largexterior	1 138 322,00	3 307 293,16	31 506,64	4 414 108,52
Total	1 138 322,00	3 307 293,16	31 506,64	4 414 108,52

Em agosto de 2025 a SIC efetuou um aumento de capital na Largexterior no valor de 3.249.983,00€.

Nota 6

Valorização dos ativos

- 1) O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 2) O valor da ação da Fozmassimo é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da Fozmassimo pelo número de ações em circulação.
- 3) Os momentos relevantes para efeitos de valorização dos ativos que integram a Fozmassimo, são os seguintes:
 - i) Para efeitos de divulgação, o valor das ações será determinado mensalmente com referência ao último dia de cada mês, sendo na sequência divulgado no sistema de informação da CMVM;
 - ii) Para efeitos internos, o valor das ações é calculado no final de cada dia útil.



- 4) A avaliação dos imóveis será realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes nas seguintes situações:
- i) Com uma periodicidade mínima de 12 meses;
 - ii) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
 - iii) Sempre que ocorram, na perceção da Entidade Gestora, circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis;
 - iv) 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;
 - v) Previamente às operações de fusão e cisão a que a Fozmassimo possa eventualmente ser sujeita, caso a última avaliação dos imóveis que integrem o seu património tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
 - vi) Previamente à liquidação em espécie da Fozmassimo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
- 5) Os projetos de construção da Fozmassimo são avaliados:
- i) Previamente ao início do projeto;
 - ii) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - iii) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.
- 6) Além da avaliação obrigatória nos termos suprarreferidos, os projetos de construção devem ser (re)avaliados de acordo com um critério material relativo à evolução do Projeto, sempre que se tenha verificado, face à última medição relevante, uma alteração significativa do valor do imóvel.
- 7) A Entidade Gestora promoverá uma reavaliação extraordinária do projeto de construção sempre que ocorram outras circunstâncias que, do ponto de vista dos



interesses em presença e à luz de um princípio de atualidade da informação prestada aos Acionistas, reclamem uma reavaliação imediata, de modo a refletir na sua carteira o valor verdadeiro e atual do Projeto.

- 8) Para efeitos de avaliação dos projetos de construção, considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% (vinte por cento) relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.
- 9) O conceito de “custo inicial estimado” do Projeto cobre apenas os custos atinentes aos orçamentos específicos de cada empreitada de construção, tal como apresentados pelos construtores e/ou empreiteiros e previstos nos contratos de empreitada celebrados com a Fozmassimo.
- 10) O custo estimado do Projeto é o custo inicial estimado, sendo irrelevantes as alterações introduzidas a esse valor durante da execução do Projeto para efeitos de cálculo da percentagem de 20% prevista nos pontos anteriores.
- 11) A periodicidade de realização dos autos de medição deve ser adequada ao cumprimento do requisito definido nos pontos anteriores.
- 12) Para efeitos da avaliação de projetos de construção, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao perito avaliador de imóveis e incluídos no respetivo relatório de avaliação.
- 13) Os projetos de construção podem ser desenvolvidos em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no setor imobiliário, cuja relação será regida por contrato escrito, o qual acautelará os melhores interesses da Fozmassimo e dos respetivos Acionistas.
- 14) A Entidade Gestora da Fozmassimo exerce um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e a Fozmassimo não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução da obra;
- 15) Os imóveis acabados são valorizados na média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, ressalvado o disposto nas seguintes alíneas.
- 16) Caso os valores atribuídos pelos peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa será

A
I
L
S
M



novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Neste caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

- 17) Em derrogação do disposto na alínea supra, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da Fozmassimo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto nas alíneas anteriores.
- 18) Os imóveis adquiridos pela Fozmassimo em regime de compropriedade, respeitadas as restrições legalmente previstas para o referido regime, são inscritos no seu ativo na proporção da parte adquirida por este, respeitando a regra constante da alínea anterior.
- 19) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da Fozmassimo, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da Fozmassimo. A contribuição dos imóveis adquiridos em regime de permuta, 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.
- 20) Os imóveis prometidos vender pela Fozmassimo são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
 - i) O OIC:
 - Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
 - Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
 - Transfira a posse para o promitente adquirente;
 - ii) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
 - iii) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.



21) As participações sociais em sociedades imobiliárias e em sociedades de investimento coletivo e as unidades de participação em fundos de investimento imobiliário serão avaliadas de acordo com os critérios fixados na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM, sendo as participações negociadas em mercado regulamentado avaliadas ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. As participações em organismos de investimento alternativo imobiliário, unidades de participação ou ações não negociadas em mercado regulamentado serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, nos termos previstos na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM.

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

Nota 7

A liquidez da SIC, 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	167 027,18	26 837 370,39	26 183 964,25	820 433,32
Depósitos a prazo e com pré-aviso	1 820 000,00	2 020 000,00	3 840 000,00	0,00
Certificados de depósito	0,00			0,00
Outras contas de disponibilidades	0,00			0,00
Total	1 987 027,18	28 857 370,39	30 023 964,25	820 433,32

Nota 8

A SIC, a 31 de dezembro de 2025, apresenta os seguintes registos relativamente às rúbricas de devedores:

Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Modelo Continente Hipermercados, S. A.	0,12		0,12
GOODASSET, LDA	16 240,00	70 000,00	86 240,00
Varzeatur Sociedade de Agricultura da Varzea,	36 777,60		36 777,60
Rui Manuel Canastra de Azevedo Maia		165 061,91	165 061,91
Autoridade Tributária		198 550,51	198 550,51
Total	53 017,72	433 612,42	486 630,14



Foi constituída uma provisão no montante de 36.777,60€, relativa à dívida da Varzeatur, por se encontrar em incumprimento há mais de três meses.

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

A SIC a 31 de dezembro de 2025 não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas.

Nota 11

A SIC constituiu provisões durante o ano de 2025 conforme o quadro em anexo:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
47 Ajustamentos de dívidas a recel	0,00	36 777,84	0,12	36 777,72
48 Provisões para encargos	0,00			0,00
Total	0,00	36 777,84	0,12	36 777,72

Nota 12

A SIC não procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados na SIC.

Nota 13

A SIC, a 31 de dezembro de 2025, tem 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	0,00	2 631 180,37
Outras	0,00	0,00
Total	0,00	2 631 180,37



Garantia bancária no valor 2.631.180,37€ a favor da Câmara Municipal da Póvoa.

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 da SIC, e suportadas por essa, encontram-se espelhadas no quadro que se segue:

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

Nota 15

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

Imposto do Exercício	2025	2024
Imposto sobre o rendimento		0,00
Imposto sobre as mais valias prediais		0,00
Impostos indiretos	40 715,46	39 425,58
Imposto de selo	21 913,56	21 596,54
Imposto municipal sobre imóveis	17 565,61	16 651,15
Adicional imposto municipal sobre imóveis	1 236,29	1 177,89
Outros impostos	106,00	106,00
Taxas	106,00	106,00
Total	40 821,46	39 531,58

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 da FOZMASSIMO - SIC Imobiliário Fechado, S.A. ("OIC"), gerida pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., "entidade gestora", que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 40.680.937 euros e um total de capital do OIC de 33.800.195 euros, incluindo um resultado líquido de 819.113 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da FOZMASSIMO - SIC Imobiliário Fechado, S.A., gerido pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., 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 fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

Estamos convictos 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 pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;

- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- 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.

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:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da entidade gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da entidade gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- 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 da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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



Crowe & Associados, SROC, Lda.

Representada por Ana Raquel Borges L. Esperança Sismeiro, ROC

Registo na OROC n.º 1126

Registo na CMVM n.º 20160738