



LEGATUM  
GEST

**Largexterior**  
SIC Imobiliária Fechada, S.A.

---

# Relatório e Contas

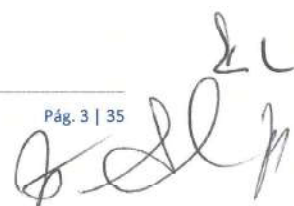
---

2025



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

# Relatório de Gestão

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Silva', is located in the bottom right corner of the page. The signature is written in a cursive style and is positioned above the page number.



## Índice

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. Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A. ....	13
3.1. Estratégia da SIC.....	13
3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC.....	14
3.3. Performance da SIC.....	16
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	17
3.5. Gestão do Risco.....	17
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	20
4. Demonstrações Financeiras.....	22
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025.....	22
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025.....	23
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025.....	24
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	26
5.1. Introdução.....	26
5.2. Princípios contabilísticos.....	26
5.3. Notas ao Anexo.....	27



## 1. Introdução

A Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “SIC” ou “Largexterior”) 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 300.000,00€ (trezentos mil 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 “Largexterior – 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.

A 26 de agosto de 2025, a SIC realizou um aumento de capital no valor de 3.249.983,00€ (três milhões, duzentos e quarenta e nove mil, novecentos e oitenta e três euros), representado por 171 775 (cento e setenta e uma mil, setecentas e setenta e cinco) ações, com um valor de subscrição de 18,92 € cada.

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 OIAI;
- e) Em projetos de construção.

O património da Largexterior 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 Largexterior 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 Largexterior;
- 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 Largexterior 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 Largexterior 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 Largexterior;
- b) Não podem ser adquiridos para a Largexterior 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 Largexterior.

2. Limites ao endividamento:

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

3. 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 Largexterior 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 2024<sup>1</sup>.

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 movimento<sup>2</sup>.

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 disponível<sup>3</sup>.

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 2026<sup>4</sup>. 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 futura<sup>5</sup>.

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

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

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

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

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



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 recente<sup>6</sup>. 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 europeu<sup>7</sup>.

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 2025<sup>8</sup>, 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 pessimismo<sup>9</sup>.

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 material<sup>10</sup>.

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 arrendamento<sup>11</sup>.

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

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

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

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

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

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

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



aplicável até aos 35 anos, com impacto potencial na procura e na dinâmica transacional em segmentos específicos<sup>12</sup>.

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 habitação<sup>13</sup>.

## 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 europeu<sup>14</sup>.

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

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

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

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



relevante no último trimestre do ano, refletindo a procura por ativos bem localizados e com características adequadas às atuais exigências dos ocupantes<sup>15</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>/mês, assumindo-se como o eixo com a renda *prime* mais elevada da cidade<sup>16</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>/mês, enquanto a zona de Matosinhos registou um aumento para 16,00 €/m<sup>2</sup>/mês<sup>17</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>/mês na Castanheira–Azambuja e nos 6,00 €/m<sup>2</sup>/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 2024<sup>18</sup>.

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

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

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

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

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



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 €/m<sup>2</sup>/mês no Chiado e nos 90 €/m<sup>2</sup>/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 exercício<sup>19</sup>.

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%, respetivamente<sup>20</sup>.

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 anos<sup>21</sup>. 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<sup>22 23</sup>. 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.

<sup>19</sup> CBRE – Figures Retail Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

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

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

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

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



### 3. Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

#### 3.1. Estratégia da SIC

A Largexterior foi concebida com o objetivo de se envolver na concretização de investimentos imobiliários, beneficiando de uma estrutura de trabalho profissional que pudesse proporcionar aos seus Acionistas o conforto e a segurança no envolvimento em projetos qualificados e devidamente ponderados em termos de risco.

A Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é gerida pela Legatum Gest – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. – anteriormente designada por Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA - desde 30 de novembro de 2023.

No momento da sua transformação em SIC, a Sociedade não possuía qualquer património imobiliário.

No exercício de 2024 fez a aquisição de 7 022 unidades de participação de um Fundo, denominado IMONOR – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, entidade que detinha um empreendimento imobiliário de carácter comercial em processo de licenciamento.

No entretanto, já no exercício de 2025, foi materializada à venda das referidas unidades de participação, ao abrigo das disposições do contrato de compra original, que previa a existência de uma opção de compra por entidade terceira, situação que veio de facto a ocorrer.

O exercício de 2025 é, de facto, o primeiro ano que configura a efetiva materialização do desígnio estratégico que presidiu à constituição da sociedade, ou seja, o investimento e a gestão imobiliária, com a aquisição de uma unidade patrimonial localizada no gaveto da Av. da Boavista com a Rua Ciríaco Cardoso, que incorpora espaços comprometidos com um arrendamento em vigor, incidindo sobre uma parte dessa mesma unidade, e, uma outra parte com potencial de desenvolvimento de projeto de promoção que irá complementar o conjunto, com o mesmo âmbito, conferindo-lhe massa crítica e um perfil distintivo no domínio do terciário para escritórios de prestígio.



### 3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC

Durante o ano de 2025, especificamente no mês de agosto, a Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A. concretizou um importante investimento imobiliário, reforçando a sua estratégia de diversificação e valorização do portfólio de ativos. Esta operação insere-se no contexto de recuperação do setor imobiliário comercial em Portugal, com o contínuo interesse dos investidores estrangeiros e uma tendência para a redução das *yields*, o que se traduz numa maior atratividade e potencial de valorização dos ativos adquiridos.

Neste âmbito, foram adquiridas duas moradias localizadas na conceituada Avenida da Boavista, uma das zonas mais prestigiadas e valorizadas da cidade do Porto, reconhecida pelo seu dinamismo económico e forte procura imobiliária. Estas moradias distinguem-se não apenas pela sua localização privilegiada, mas também pelas condições associadas aos contratos de arrendamento que lhes estão vinculados. Os contratos de arrendamento celebrados têm um prazo longo de 15 anos, o que representa um compromisso de estabilidade e previsibilidade na geração de receitas para a SIC. Esta estrutura contratual potencia significativamente a criação de valor para os acionistas, ao garantir rendimentos regulares e sustentáveis ao longo do tempo, contribuindo para o objetivo de valorização patrimonial e solidez financeira da SIC.

Importa salientar que estes contratos de arrendamento dizem respeito a fins não habitacionais, ou seja, os imóveis destinam-se a atividades comerciais e empresariais, estando atualmente arrendados a duas empresas de referência, que apresentam uma posição sólida e estável no mercado. Este fator é particularmente relevante para a SIC, uma vez que a escolha de arrendatários com perfil empresarial robusto contribui para a minimização de riscos e para a maximização do retorno esperado do investimento. O envolvimento de empresas bem posicionadas reforça a segurança dos fluxos de rendimentos e a credibilidade do investimento realizado, consolidando a estratégia de gestão ativa e criteriosa do património imobiliário da SIC.

Para além deste investimento inicial, a SIC prosseguiu com a sua estratégia de expansão, tendo celebrado um Contrato Promessa Compra e Venda relativo à aquisição de um terreno contíguo às moradias agora integradas na carteira. Este terreno encontra-se em fase de desenvolvimento de um projeto de arquitetura, cujo objetivo é a obtenção de licenciamento para posterior construção e efetiva aquisição do imóvel. Esta iniciativa demonstra o compromisso da SIC em identificar oportunidades que permitam o aumento do património sob gestão, promovendo a valorização e o crescimento da carteira de



ativos. O desenvolvimento deste projeto poderá traduzir-se, no futuro, na criação de novos espaços para arrendamento ou outras finalidades, reforçando a capacidade da SIC de gerar rendimentos e aumentar o volume de ativos imobiliários na sua carteira.

A 31 de dezembro de 2025, a carteira de ativos imobiliários da SIC era constituída por:

Imóveis	Área m <sup>2</sup>	Valor do imóvel
U4897 - Casa GLD	593	1 503 354,31 €
U1955 - Casa GWM	690	2 255 031,47 €
		3 758 385,78 €

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

Imóvel	Arrendatário
Novos	
U1955   Casa GWM_Avenida da Boavista 2427/2429	Solid Assets - Gestão Imobiliária e Serviços às Empresas, Unipessoal, Lda
U4897   Casa GDL_Avenida da Boavista 2405	Solid Assets - Gestão Imobiliária e Serviços às Empresas, Unipessoal, Lda
Terminados	
N/A	N/A

A 31 de dezembro de 2025 existem 2 contratos de arrendamento em vigor.

A 31 de dezembro de 2025 o Ativo Imobiliário da SIC ascendia a 4 258 385,78€, o que correspondia a 95,83% do Ativo Líquido.

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
<b>Proveitos</b>						
<b>Carteira de imóveis</b>						
Rendimentos de ativos	9 682,55	0,5%	0,00	0,0%	68 666,66	61,3%
Ganhos em ativos imobiliários	1 973 815,42	94,4%	34 893,02	95,2%	0,00	0,0%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
<b>Outros rendimentos</b>						
Outros	106 816,65	5,1%	1 760,49	4,8%	43 280,80	38,7%
	2 090 314,62	100%	36 653,51	100%	111 947,46	100%
<b>Custos</b>						
<b>Carteira de imóveis</b>						
Menos valias de ativos	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	123 943,00	18,2%	9 254,29	18,6%	0,00	0,0%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
<b>Outros custos</b>						
Juros de empréstimos	0,58	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Fornecimento e serviços externos	156 179,88	22,9%	8 931,09	17,9%	24 771,47	31,3%
Comissão de gestão	14 566,67	2,1%	24 000,00	48,2%	24 000,00	30,4%
Comissão de depósito	75,45	0,0%	2 361,57	4,7%	6 382,75	8,1%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Impostos	2 554,39	0,4%	1 672,21	3,4%	10 573,91	13,4%
Outros	385 309,19	56,4%	3 555,72	7,1%	13 343,36	16,9%
	682 629,16	100%	49 774,88	100%	79 071,49	100%
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>1 407 685,46</b>		<b>-13 121,37</b>		<b>32 875,97</b>	



Balço (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
<b>Ativo</b>						
Ativos imobiliários	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 258 385,78	95,83%
Outros ativos imobiliários	0,00	0,00%	1 025 584,17	89,39%	0,00	0,00%
Depósitos à ordem e a prazo	1 140 635,84	97,57%	115 093,30	10,03%	185 412,30	4,17%
Outros valores ativos	28 363,82	2,43%	6 622,23	0,58%	0,00	0,00%
	<b>1 168 999,66</b>	<b>100%</b>	<b>1 147 299,70</b>	<b>100%</b>	<b>4 443 798,08</b>	<b>100%</b>
<b>Passivo</b>						
Comissões e outros encargos a pagar	0	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Empréstimos contraídos	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Outras contas credores	13 397,09	76,35%	3 318,48	37,00%	0,00	0,00%
Outros valores passivos	4 150,00	23,65%	5 650,09	63,00%	29 695,48	100,00%
	<b>17 547,09</b>	<b>100%</b>	<b>8 968,57</b>	<b>100%</b>	<b>29 695,48</b>	<b>100%</b>
<b>Valor Líquido Global da SIC</b>	<b>1 151 452,57</b>		<b>1 138 331,13</b>		<b>4 414 102,60</b>	
<b>N.º de Ações</b>	<b>60 000</b>		<b>60 000</b>		<b>231 775</b>	
<b>Valor da Ação</b>	<b>19,19</b>		<b>18,97</b>		<b>19,04</b>	

### 3.3. Performance da SIC

O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2025, era de 4 443 798,08 €, representando um aumento de 287,33% face ao final de 2024. Para tal contribuiu decisivamente o aumento de capital realizado, no montante de 3 249 983,00 €.

Os Proveitos e Ganhos gerados ao longo do ano de 2025 totalizaram 111 947,46 €. A maioria dos proveitos (61,34%) respeita a Rendimentos de Ativos Imobiliários.

Os Custos do exercício ascenderam a 79 071,49 €, tendo a SIC atingido um resultado líquido de 32 875,97 € em 2025, correspondente a uma rentabilidade efetiva de 0,38%.

Encargos	Valor	% do VLGF <sup>(1)</sup>
Comissão de gestão	24 000,00	0,54%
Comissão de depósito	6 382,75	0,14%
Taxa de supervisão	2 400,00	0,05%
Auditoria	1 476,00	0,03%
Avaliações ativos imobiliários	3 013,50	0,07%
Imposto selo	5 680,57	0,13%
	<b>42 952,82</b>	<b>0,97%</b>

(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 42 952,82 € no final do ano de 2025, o equivalente a 0,97% do VLGF.

A cotação da Largexterior, a 31 de dezembro de 2025, era de 19,0448 €.



### 3.4. Distribuição de Rendimentos

A SIC assume-se como um organismo de investimento coletivo de capitalização, pelo que os rendimentos obtidos provenientes dos seus investimentos, no caso de existirem, serão, por regra, reinvestidos.

A Largeterior poderá, contudo, quando o interesse dos Acionistas o recomendar e estiverem reunidas as condições legais e regulamentares para o efeito, proceder à distribuição dos rendimentos que os investimentos da Largeterior gerarem, desde que tal seja aprovado em Assembleia de Acionistas.

Nos termos do ponto 8. do Capítulo II do Regulamento de Gestão da Largeterior, a Legatum Gest, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor de 32 875,97 € (trinta e dois mil, oitocentos e setenta e cinco euros e noventa e sete cêntimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados 32 875,97 €.

### 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	185 412,30	4,17%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		
		% Ativo Líquido
Financiamentos bancários	0,00	0,00%
Empréstimos Acionistas	0,00	0,00%
Total	0,00	0,00%
Estrutura dos imóveis em carteira		
		% Ativo Líquido
U4897 - Casa GLD	1 503 364,31	33,83%
U1955 - Casa GWM	2 255 031,47	50,75%
Total	3 758 385,78	84,58%

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 100% 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 rentabilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

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

O conjunto patrimonial da Largeterior está, na sua parte substantiva, vinculado a compromissos contratuais de arrendamento relativamente sólidos, o que limita, em certa medida, a possibilidade de uma gestão mais criativa, voltada para transformação e decorrente valorização.

O contexto referido não pode ser interpretado como sendo desfavorável. A variável risco está bem definida, e delimitada.

A sociedade continua, contudo, a estudar e a ponderar oportunidades que possam corporizar criação de valor em formato de risco controlado.

**Porto, 20 de fevereiro de 2025**

**O Conselho de Administração**

**Presidente:** José Miguel Marques

**Vogal:** José Sousa Lopes

**Vogal:** José Alves Coelho

**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

*[Handwritten mark]*

# Demonstrações Financeiras

*[Handwritten signatures]*



## 4. Demonstrações Financeiras

### 4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025

Códigos das contas	2025			2024		
	Ativo	Ativo Bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD	Ativo Líquido	Passivo
<b>Ativos imobiliários</b>						
31	Terrenos					
32	Construções	3 758 385,78			3 758 385,78	3 549 983,00
34	Adiantamento por compra de imóveis	500 000,00			500 000,00	831 243,63
	Total de ativos imobiliários	4 258 385,78	0,00	0,00	4 258 385,78	32 875,97
						-13 121,37
						4 414 102,50
						1 138 331,13
<b>Carteira de títulos e participações</b>						
213+214+2173	Obrigações diversas		0,00	0,00	0,00	
22	Participações em sociedades imobiliárias					1 025 534,17
24	Unidades de participação					
26	Outros instrumentos de dívida					
	Total da Carteira de títulos e participações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Contas de terceiros</b>						
412	Devedores por rendas vencidas					
413+...+419	Outras contas de devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	3 318,48
	Total de valores a receber	0,00	0,00	0,00	0,00	3 318,48
<b>Disponibilidades</b>						
11	Caixa					
12	Depósitos à ordem	185 412,30			185 412,30	
13	Depósitos a prazo					
	Total das disponibilidades	185 412,30	0,00	0,00	185 412,30	
<b>Acréscimos e diferimentos</b>						
51	Acréscimos de proveitos a receber					9 895,48
52	Despesas com custos diferidos					20 000,00
58	Outros acréscimos e diferimentos					
59	Contas transitórias ativas					
	Total dos acréscimos e diferimentos ativos	0,00	0,00	0,00	0,00	29 895,48
						5 650,09
						29 895,48
						8 968,57
<b>Total do ativo</b>						
		4 443 798,08	0,00	0,00	4 443 798,08	1 147 298,70
	Total do número de ações				231 775,0000	60 000,0000
	Valor unitário da unidade de ação (Eur)				19,0448	18,9722
<b>Total do passivo e situação líquida</b>						
						4 443 798,08
						1 147 298,70

Contabilista Certificada:

Conselho de Administração:



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

Códigos das contas	Custos e Perdas		Códigos das contas		Proveitos e Ganhos	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Custos e perdas correntes</b>						
<b>Juros e custos equiparados</b>						
711+...+718	669,49		812			
719			811+818			
			819		6.848,47	1.709,92
<b>Comissões</b>						
722		29.917,29	822...825			
723			828			
724+...+728	35.771,41		829			
729						
<b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b>						
732	6.259,41	9.254,29	832		30.604,68	34.693,02
733			833			
<b>Impostos</b>						
7412+7422						
7418+7428	10.573,91	1.572,21				
751						
752+758						
76	24.771,47	8.931,09				
77						
<b>Outros custos e perdas correntes</b>						
	78.046,69	49.774,88			106.119,81	36.602,34
<b>Custos e perdas eventuais</b>						
781						
782						
783	1.025,80				1.564,54	
784+...+788						
	1.025,80	0,00			4.263,11	51,17
<b>Resultado líquido do período</b>						
	<b>32.875,97</b>	<b>0,00</b>			<b>5.827,65</b>	<b>51,17</b>
<b>Total</b>						
	111.947,46	49.774,88			111.947,46	49.774,88
<b>Proveitos e ganhos correntes</b>						
<b>Juros e proveitos equiparados</b>						
Da carteira de títulos e participações						
Outros, de operações correntes						
De operações extrapatrimoniais						
<b>Rendimentos de títulos</b>						
Da carteira de títulos e participações						
De outras operações correntes						
De operações extrapatrimoniais						
<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>						
Da carteira de títulos e participações						
Em ativos imobiliários						
<b>Reversões de ajustamentos e de provisões</b>						
De ajustamentos de dívida a receber						
De provisões para encargos						
<b>Rendimentos de ativos imobiliários</b>						
<b>Outros proveitos e ganhos correntes</b>						
Total dos proveitos e ganhos correntes (B)						
<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>						
Recuperação de incobráveis						
Ganhos extraordinários						
Ganhos de exercícios anteriores						
Outros ganhos eventuais						
Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)						
<b>Resultado líquido do período</b>						
<b>Total</b>						
111.947,46						
<b>Resultados eventuais</b>						
Resultados antes de impostos sobre o rendimento						
Resultados líquidos do período						
8X2-7X2-7X3	24.345,27	-9.254,29	D-C		4.801,85	51,17
8X3+86-7X3-76	43.895,19	16.707,64	B+D-A-C+742		32.875,97	-13.121,37
8X9-7X9	0,00	0,00	B+D-A-C		32.875,97	-13.121,37
B-A+742	28.074,12	-49.774,88				

Conselho de Administração:

*1.1.26*  
*Administrador, Pedro*

Contabilista Certificada:

*Arnaud*



#### 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
<b>Operações sobre as ações da SIC</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Subscrição de ações	3 249 983,00			
Comissão de Subscrição				
<b>Pagamentos</b>				
Resgates de ações				
Rendimentos pagos aos acionistas				
Fluxo das operações sobre as ações da SIC		3 249 983,00		0,00
<b>Operações ativos imobiliários</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Alienação de ativos imobiliários				
Rendimento de ativos imobiliários	88 666,66			
Adiantamentos por conta de alienação de ativos imobiliários				
Outros recebimentos de valores imobiliários				
<b>Pagamentos</b>				
Aquisição de ativos imobiliários	-3 500 000,00			
Comissões em ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-3 013,50		-17 271,59	
Adiantamento por conta de aquisição de ativos imobiliários	-500 000,00			
Outros pagamentos de valores imobiliários	-257 930,31			
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		-4 172 277,15		-17 271,59
<b>Operações da carteira de títulos</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Venda de títulos	1 049 929,44			
Rendimento de títulos				
<b>Pagamentos</b>				
Compra de títulos			-999 945,44	
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		1 049 929,44		-999 945,44
<b>Operações de gestão corrente</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Juros de depósitos bancários	13 935,97			
Reembolso de impostos e taxas			21 632,00	
Financiamentos	235 000,00			
Outros recebimentos correntes				
<b>Pagamentos</b>				
Comissão de gestão	-24 000,00		-25 029,34	
Comissão de depósito	-8 308,67		-883,03	
Impostos e taxas	-7 255,11		-2 924,52	
Taxa supervisão	-2 400,00			
Financiamento	-235 000,00			
Juros de financiamento	-623,11			
Outros pagamentos correntes	-34 242,97		-1 120,62	
Fluxo das operações de gestão corrente		-62 893,89		-8 325,51
<b>Operações eventuais</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Ganhos extraordinários	1 564,54			
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais	4 013,06			
<b>Pagamentos</b>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais				
Fluxo das operações eventuais		5 577,60		0,00
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>70 319,00</b>		<b>-1 025 542,54</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>115 093,30</b>		<b>1 140 635,84</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>185 412,30</b>		<b>115 093,30</b>

Conselho de Administração:

*[Handwritten signatures of the Board of Administration]*

Contabilista Certificada:

*[Handwritten signature of the Certified Accountant]*

# Anexo às Demonstrações Financeiras



## 5. Anexo às Demonstrações Financeiras

### 5.1. Introdução

A Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A., doravante denominada de Largexterior ou SIC, constituiu-se como organismo de investimento alternativo sob forma societária heterogerido, de capital fixo, de subscrição particular, do tipo imobiliário.

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIC, a Largexterior iniciou a sua atividade a 30 de novembro de 2023 e tem uma 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 Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é gerida pela Legatum Gest – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. – anteriormente designada por Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA - desde 30 de novembro de 2023.

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

### 5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

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

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

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



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

Especialização: os elementos patrimoniais 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 pass 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
U4897 - Casa GLD	1 503 354,31	1 420 200,00	83 154,31
U1955 - Casa GWM	2 255 031,47	2 397 550,00	-142 518,53
<b>Total</b>	<b>3 758 385,78</b>	<b>3 817 750,00</b>	<b>-59 364,22</b>

As discrepâncias entre o valor contabilístico e a média das avaliações decorrem do facto de os imóveis terem sido adquiridos no ano de 2025, estando, por isso, registados contabilisticamente pelo seu valor de aquisição.

#### 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	300 000,00	3 249 983,00					3 549 983,00
Diferença subscrição/resgate	0,00		0,00				0,00
Resultado distribuído	0,00						0,00
Resultado acumulado	851 452,50					-20 208,87	831 243,63
Ajustamento em imóveis	0,00				0,00		0,00
Resultado do período	-13 121,37				13 121,37	32 875,97	32 875,97
<b>Somas</b>	<b>1 138 331,13</b>	<b>3 249 983,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 121,37</b>	<b>12 667,10</b>	<b>4 414 102,60</b>
N.º de ações	60 000,00						231 775,00
Valor por ação	18,97						19,04

Em 2025, a Largexterior efetuou um aumento de capital social totalmente subscrito e realizado, no montante de 3 249 983,00 €, correspondente a 171 775 ações, cada uma com o preço de subscrição de 18,92 €.

### 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”.

1. Imóveis situados na UE	Área (m <sup>2</sup> )	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
<b>1.4 Construções acabadas</b>	<b>1 283</b>		<b>3 802 100</b>		<b>3 833 400</b>	<b>3 758 386</b>
<b>1.4.1 Arrendadas</b>	<b>1 283</b>		<b>3 802 100</b>		<b>3 833 400</b>	<b>3 758 386</b>
<b>Serviços</b>	<b>1 283</b>		<b>3 802 100</b>		<b>3 833 400</b>	<b>3 758 386</b>
U4897 - Casa GLD	593	06/08/2025	1 424 400	06/08/2025	1 416 000	1 503 354
U1955 - Casa GWM	690	06/08/2025	2 377 700	06/08/2025	2 417 400	2 255 031
<b>Total</b>	<b>1 283</b>		<b>3 802 100</b>		<b>3 833 400</b>	<b>3 758 386</b>



	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>					185 412,30
7.1 À vista					185 412,30
7.1.2 DO's					185 412,30
Millenium BCP					3 206,22
Bankinter					177 615,93
Carregosa					4 590,15
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					0,00
<b>8. Empréstimos</b>					0,00
8.1 Empréstimos obtidos					0,00
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
<b>9. Outros valores a regularizar</b>					529 695,48
9.1 Valores ativos					500 000,00
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					500 000,00
9.1.4. Renda em dívida					0,00
9.1.5. Outros					0,00
9.2. Valores passivos					29 695,48
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					0,00
9.2.5. Rendas adiantadas					20 000,00
9.2.6. Outros					9 695,48
<b>Total</b>					<b>655 716,82</b>
<b>Valor Líquido Global da SIC</b>					<b>4 414 102,60</b>

No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à "D – Informação relativa às ações" temos:

	Total	Categoria A
Em circulação	231 775,00	231 775,00
Emitidas no período	171 775,00	171 775,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

#### Nota 4 e 5

A SIC não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2025.

#### Nota 6

- 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 Largexterior é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da Largexterior pelo número de ações em circulação.
- 3) Os momentos relevantes para efeitos de valorização dos ativos que integram a Largexterior, 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 Largexterior 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 Largexterior, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
- 5) Os projetos de construção da Largexterior 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 Largexterior.
- 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 acautelar os melhores interesses da Largexterior e dos respetivos Acionistas.
- 14) A Entidade Gestora da Largexterior exerce um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e a Largexterior 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 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 Largexterior e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto nas alíneas anteriores.
- 18) Os imóveis adquiridos pela Largexterior 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 Largexterior, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da Largexterior. 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 Largexterior 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.

## 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	115 093,30	4 670 469,86	4 600 150,86	185 412,30
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00			0,00
Certificados de depósito	0,00			0,00
Outras contas de disponibilidades	0,00			0,00
<b>Total</b>	<b>115 093,30</b>	<b>4 670 469,86</b>	<b>4 600 150,86</b>	<b>185 412,30</b>

## Nota 8

A SIC não apresenta devedores à data de 31 de dezembro de 2025.

## Nota 10

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

## Nota 11

A SIC não constituiu provisões durante o ano de 2025.



## 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 não tem responsabilidades com e de terceiros.

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

## Nota 15

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

Imposto do Exercício	2025	2024
<b>Imposto sobre o rendimento</b>		
Imposto sobre as mais valias prediais		
<b>Impostos indiretos</b>	<b>10 573,91</b>	<b>1 672,21</b>
Imposto de selo	5 680,57	1 672,21
Imposto municipal sobre imóveis	4 893,34	
Adicional imposto municipal sobre imóveis		
<b>Outros impostos</b>		
Taxas		
<b>Total</b>	<b>10 573,91</b>	<b>1 672,21</b>



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



JORGE MACEDO • NUNO BORGES • SÉRGIO TORMENTA

AUDIT / CONSULTING / TAX / ACCOUNTING

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **LARGEXTERIOR – SIC Imobiliária Fechada, S.A.** (o OIC), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 4.443.798,08 Euros e um total de capital do fundo de 4.414.102,60 Euros, incluindo um resultado líquido do período de 32.875,97 Euros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração de Fluxos Monetários relativos ao ano findo naquela data, e o Anexo às Demonstrações Financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **LARGEXTERIOR – SIC Imobiliária Fechada, 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 os Organismo de Investimento Coletivo, nos termos do Regulamento 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

#### 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 de caixa da Entidade de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismo de Investimento Coletivo, nos termos do Regulamento 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
- 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 distorção material devida a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

Página 1 de 3



- 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 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;
- concluimos 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 alguma incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade Gestora 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 da Entidade Gestora o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- 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 identificado durante a auditoria.



JORGE MACEDO • NUNO BORGES • SÉRGIO TORMENTA

AUDIT / CONSULTING / TAX / ACCOUNTING

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

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o Relatório de Gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de 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 as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 23 de fevereiro de 2026

**JORGE MACEDO, NUNO BORGES & ASSOCIADOS, SROC, LDA.**

Representada por:

Jorge Miguel Barreira de Macedo

ROC n.º 1494 e registado na CMVM com o n.º 20161104

