

Aristocrata
SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Relatório e Contas

2025

A handwritten signature or set of initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several overlapping loops and lines.



Handwritten signature

Relatório de Gestão

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



Índice

| | |
|---|----|
| 1. Introdução | 5 |
| 2. Contexto Macroeconómico e de Mercado | 7 |
| 2.1. Contexto Macroeconómico | 7 |
| 2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal | 9 |
| 3. Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, 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 | 18 |
| 3.4. Distribuição de Rendimentos | 19 |
| 3.5. Gestão do Risco | 19 |
| 3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras | 22 |
| 4. Demonstrações Financeiras | 25 |
| 4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025 | 25 |
| 4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025 | 26 |
| 4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025 | 27 |
| 5. Anexo às Demonstrações Financeiras | 29 |
| 5.1. Introdução | 29 |
| 5.2. Princípios contabilísticos | 29 |
| 5.3. Notas ao Anexo | 30 |



1. Introdução

A Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “Aristocrata” ou “SIC”) é gerida pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Legatum Gest”) – anteriormente designada por Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA - desde 29 de dezembro de 2023.

A SIC foi constituída a 29 de dezembro de 2023, por subscrição particular, como um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária e com capital fixo, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento coletivo, heterogerida, com capital social de 55.000,00€ (cinquenta e cinco mil euros) e duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 a 10 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A constituição do organismo de investimento coletivo resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, denominada Aristocrata, S.A., a qual tinha como objeto social a compra, venda, construção de imóveis, e revenda dos adquiridos para esse fim, administração de imóveis próprios e alheios, arrendamento de imóveis e prestação e serviços conexos, tendo esta sido adaptada ao regime aplicável aos organismos de investimento coletivo sob a forma societária nos termos e para os efeitos do Regime da Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril.

O objetivo da SIC consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, diversificação, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Acionistas.

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

O património da SIC pode ser investido em:

- a) Aquisição de prédios rústicos, de prédios urbanos ou de terrenos destinados à construção (ou aquisição de direito de superfície ou outro direito de conteúdo semelhante sobre os mesmos ativos) para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa e venda;



- b) Aquisição de imóveis para reconstrução/reabilitação para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa/venda;
- c) Aquisição de imóveis já arrendados para rendimento;
- d) Participações em sociedades imobiliárias ou noutros organismos de investimento alternativo imobiliário; e
- e) A título acessório, a SIC poderá investir em liquidez, considerando-se como tal numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo do mercado monetário, tal como regulados no Regulamento (UE) 2017/1131 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017, valores mobiliários representados ou garantidos por um Estado Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses;
- f) Ativos imobiliários poderá ser realizado em todo o território nacional.

1. Limites contratuais à política de investimento:

- a) A SIC apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- b) A SIC apenas pode deter ativos denominados em euros.
- c) A SIC pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.
- d) A carteira de imóveis da SIC poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

2. Limites legais à política de investimento:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da SIC.

3. Instrumentos financeiros:

A SIC apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património.

4. Reportes e empréstimos:

- a) 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.



- b) O recurso à alavancagem tem como objetivo elevar a rentabilidade da carteira de ativos, recorrendo a empréstimos cujo custo expectável é inferior à rentabilidade esperada dos ativos.
- c) O recurso a financiamentos por parte da SIC tem como objetivo, no âmbito da sua política de investimento, a aquisição de ativos passíveis de integrar a carteira e/ou o reforço da liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria.
- d) A contratação de financiamentos por parte da SIC tem por referência as condições de mercado, vigentes à data, em termos de prazo, garantias, indexante e "spread".
- e) Em matéria de contratação de financiamentos a SIC não tem qualquer relação exclusiva ou preferencial com qualquer instituição de crédito. As garantias dos financiamentos serão as hipotecas sobre os imóveis da SIC.
- f) A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas.
- g) Sem prejuízo do disposto anteriormente, a sociedade gestora adotará uma política prudente relativamente aos níveis de endividamento da SIC de modo a não comprometer a solidez financeira da SIC e a capacidade de cumprimento de todas as obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

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

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



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 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.

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](#).

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](#).



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 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

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

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

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

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



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 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.

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

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

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

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



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.

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.

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

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

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

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



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. Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

3.1. Estratégia da SIC

A principal razão para a criação da SIC foi assegurar uma gestão imobiliária e financeira profissional, bem estruturada e regrada, capaz de potenciar a geração de rendimentos sólidos e valorização patrimonial ao longo do tempo.

O compromisso e desafio de gestão assenta na criação de valor nos patrimónios em carteira e a identificação e concretização de oportunidades de investimento para ampliação do seu ativo, com criação de valor e geração de maior volume de rendimento para os Acionistas. Nessa conformidade, a reflexão estratégica empreendida sobre a situação patrimonial conduziu-nos a uma alteração de rumo relativamente ao quadro de aproveitamento que anteriormente havia sido delineado.

No momento atual a Aristocrata SIC possui um património imobiliário circunscrito a dois imóveis, sendo que ambos possuem um perfil algo singular, mas com grande potencial de valorização.

Os dois patrimónios possuem elementos diferenciadores que lhes conferem singularidades positivas, sendo as mais evidentes as suas localizações, a sua dimensão e os sistemas construtivos que possuem.

No que concerne a localizações temos que o primeiro imóvel a fazer parte do ativo da sociedade se situa na Praça Duque de Saldanha em Lisboa, possuindo três frentes de grande nobreza e beleza arquitetónica. O segundo está implantado em plena baixa,

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

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



numa das artérias fundamentais da cidade de Coimbra, a Avenida Fernão de Magalhães, sendo um dos imóveis de maior dimensão da cidade.

Em termos construtivos, o primeiro, embora dispondo de uma estrutura caracterizada por possuir paredes resistentes, tem a virtualidade de as mesmas estarem posicionadas de tal forma que permitem, quase que de forma natural, a realização da adaptação do edifício para ser uma unidade hoteleira. O segundo, de uma outra época, tem estrutura de betão armado, com vãos de dimensão incomum, permitindo a remoção da compartimentação existente fazendo-o evoluir para conceitos mais modernos, como sejam o de espaços generosos para trabalho em formatos de “open space”.

Sendo o quadro de gestão ativa que é esperada para a SIC, concebendo para cada ativo o melhor e mais rentável uso, a conclusão que resultou foi que, no plano da estratégia de gestão, seria necessário reconfigurar o uso para hotelaria do edifício de Lisboa, pois são menores os custos de construção que lhe estão associados, e, por outro lado, há fundadas expectativas de melhores resultados financeiros se podem vir a auferir.

O abandono da ideia de alienação do edifício e a sua manutenção como ativo de rendimento, conduziu a processo negocial com operador hoteleiro que também se dedica à construção, conjugação que irá permitir otimizar o percurso temporal requerido até à entrada em serviço, ou seja, a produzir rendimento, fator de importância extraordinária na vertente da gestão financeira e dos resultados da Sociedade.

A Aristocrata SIC possui no seu ativo um imóvel para uso terciário estrategicamente localizado na cidade de Coimbra. Trata-se de um edifício de referência na cidade, com grande escala, destinado a serviços, elemento que veio permitir diversificar o risco na visão mais ampla da gestão do Grupo, que basicamente se encontrava exposto a investimento nos domínios da hotelaria.

Como já amplamente referido, o edifício possui uma dimensão elevada, estando na sua parte substantiva, devoluto.

Sendo importante colocá-lo em uso pleno para criação efetiva de rendimento, e considerando que o mesmo é carente de modernização, foi estruturado plano para o valorizar, concorrendo para esse desiderato o encontrar um formato de prestígio e de afirmação como edifício de referência na cidade.



Dispor de entidades utilizadoras conceituadas e sólidas financeiramente, passou a ser o objetivo do processo de angariação.

Foram entabuladas conversações muito orientadas para entidades reputadas na área da investigação e desenvolvimento, para que o edifício se constitua como um centro de empresas de perfil tecnológico avançado.

Em paralelo, mas num quadro de composição de usos complementares, está em estudo a ampliação do parque de estacionamento, bem como a instalação de unidade de restauração e cafetaria, para que o edifício se torne mais funcional como um todo, explorando sinergias e negócios diversificados.

3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC

A 31 de dezembro de 2025, a SIC detinha um montante total investido em ativos imobiliários de 43 407 995,50 €, valor que representava 99,61% do Ativo Líquido da empresa.

Este montante reflete o compromisso estratégico da SIC com o setor imobiliário, demonstrando a relevância e o peso que os investimentos em imóveis têm dentro da carteira global da organização. O portefólio imobiliário da SIC inclui dois ativos, distribuídos por duas localizações, nomeadamente em Lisboa e Coimbra, sendo cada um destes investimentos alvo de uma gestão ativa e criteriosa, focada em maximizar o rendimento e a valorização dos ativos ao longo do tempo. Estes resultados são fruto de uma política de investimento rigorosa, em que cada imóvel é avaliado segundo o seu potencial de rentabilidade, impacto na diversificação do risco e capacidade de adaptação às tendências do mercado imobiliário nacional e internacional.

Durante o ano de 2025, a Aristocrata SIC atravessou um período marcado por uma análise aprofundada do mercado imobiliário, tendo dedicado especial atenção à identificação de novas oportunidades de investimento e à definição de estratégias para o futuro. Este processo envolveu o estudo de tendências do setor, avaliação de ativos potenciais e análise de riscos, com o objetivo de fortalecer a posição da empresa no mercado e assegurar a sustentabilidade dos seus investimentos. Foram realizados contactos com diferentes agentes do setor, incluindo operadores hoteleiros, empresas de tecnologia e entidades de investigação e desenvolvimento, visando encontrar soluções que permitissem incrementar o valor dos ativos já existentes, bem como identificar eventuais negócios de expansão da carteira.



Com a aquisição recente do imóvel situado na Avenida Fernão Magalhães, número 227, na cidade de Coimbra, a Aristocrata SIC viu-se perante o desafio de delinear uma estratégia que permitisse potenciar o investimento realizado. Para tal, foi necessário desenvolver uma rede de contactos com entidades locais e nacionais, nomeadamente operadores económicos, empresas tecnológicas e potenciais arrendatários, no sentido de identificar as melhores opções para o uso do imóvel. O objetivo central foi tornar o projeto suficientemente atrativo para captar o interesse de futuros inquilinos, assegurando não só a ocupação efetiva do edifício, mas também a geração de rendimento constante e sustentável para a empresa. Paralelamente, foram avaliadas intervenções de modernização e valorização do imóvel, incluindo a possibilidade de adaptação dos espaços às exigências do mercado atual, nomeadamente em formatos de “*open space*” e zonas de trabalho colaborativo.

O início do ano de 2025 foi assinalado por uma alteração de grande relevância: a criação e de uma nova entidade e marca para o edifício localizado na Avenida Fernão Magalhães, que passou a designar-se “Edifício Magnus Coimbra”. Este passo teve como propósito reforçar a identidade do imóvel no mercado, facilitando o seu reconhecimento e posicionamento junto de potenciais utilizadores e parceiros. A marca permite, assim, associar ao imóvel uma imagem de prestígio e inovação, fatores que contribuem para a valorização do ativo. Para além disso, esta iniciativa insere-se numa estratégia mais ampla de *rebranding* e reposicionamento, que visa afirmar o Edifício Magnus Coimbra como referência na cidade, capaz de acolher empresas de destaque e entidades com elevado perfil tecnológico e financeiro. A SIC está a planear ações de comunicação futuras, que irão promover a nova marca junto dos públicos-alvo, reforçando o posicionamento do edifício como solução de excelência para empresas e instituições que procurem espaços de referência em Coimbra.

Relativamente ao edifício situado na Praça Duque de Saldanha, em Lisboa, o ano de 2025 foi marcado pela assinatura de um Memorando de Entendimento que estabeleceu as bases para negociações futuras relativamente ao uso deste imóvel emblemático. O edifício, devido à sua localização estratégica e características arquitetónicas, apresenta um elevado potencial para adaptação a diferentes usos, nomeadamente para o setor hoteleiro, conforme identificado nas estratégias recentes da SIC.

As negociações envolveram a definição de condições favoráveis para potenciar o rendimento do imóvel e garantir a sua valorização sustentável, tendo sido consideradas diferentes opções de exploração, desde arrendamento a operadores especializados até



à reconfiguração dos espaços para acolher novas atividades. O processo, ainda em curso, integra-se na política da SIC de gestão ativa dos seus ativos, procurando sempre as soluções mais vantajosas para a empresa e para o desenvolvimento urbano das regiões onde atua.

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

| Imóveis | Área m ² | Valor do imóvel |
|--|---------------------|-----------------|
| Praça Duque do Saldanha 32 | 5 232 | 22 328 900,00 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.A | 2 164 | 2 031 815,00 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.N | 962 | 1 504 314,50 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.O | 561 | 877 298,50 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.P | 536 | 837 837,00 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.C | 2 705 | 2 792 854,50 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.D | 676 | 770 791,50 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.E | 597 | 680 613,00 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.F | 1 002 | 1 142 444,50 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.G | 789 | 899 944,50 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.H | 703 | 801 443,50 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.I | 519 | 601 873,50 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.J | 534 | 618 908,00 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr. L | 564 | 653 727,00 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.B | 703 | 838 563,50 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.M | 1 130 | 1 126 225,00 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.Q | 1 150 | 1 145 874,00 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.R | 954 | 1 026 976,00 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.S | 443 | 524 990,00 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.T | 317 | 375 926,00 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.U | 1 148 | 1 144 184,00 € |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.V | 576 | 682 492,00 € |
| | | 43 407 995,50 € |

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

| Imóvel | Arrendatário |
|---------------------------------|--|
| Novos | |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 233 | Mafalda Sousa Machado |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 233 | Maria Teresa Álvares de Moura Costa Alemão |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 233 | Maria do Rosário Meneses da Silva Pais |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 233 | Ana Cristina de Sá Lameira |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 233 | Cristina Maria Santos da Nova |
| Terminados | |
| N/A | N/A |

A 31 de dezembro de 2025 existem 8 contratos de arrendamento em vigor.

A 31 de dezembro de 2025 o Ativo Imobiliário da SIC ascendia a 43 407 995,50 €, o que correspondia a 99,61% do Ativo Líquido.

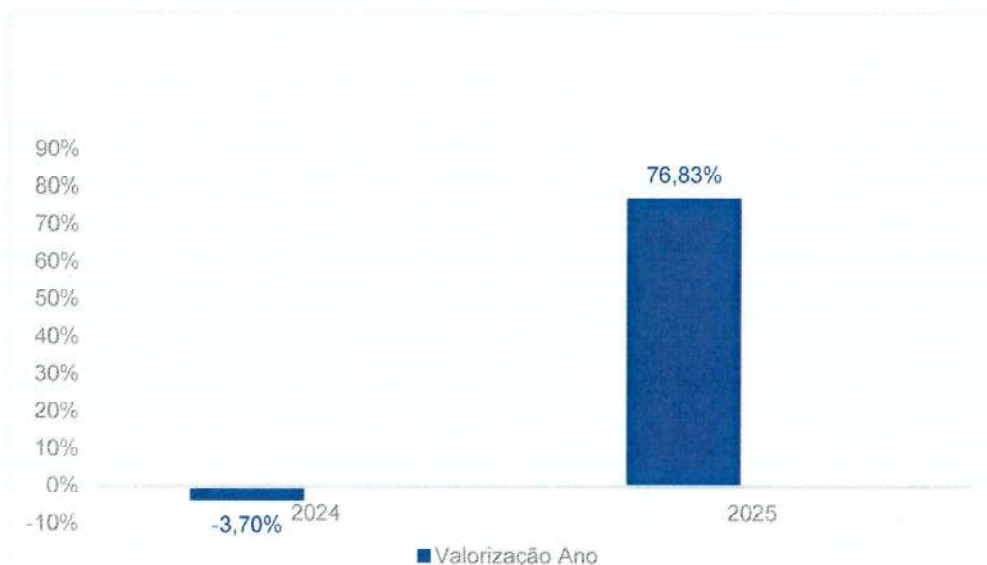


| Balço (Valores em Euros) | 2023 | | 2024 | | 2025 | |
|-------------------------------------|---------------------|--------|---------------------|--------|----------------------|--------|
| | Montante | % | Montante | % | Montante | % |
| Ativo | | | | | | |
| Ativo imobiliário | 21 606 000,00 | 99,10% | 35 780 569,56 | 99,65% | 43 407 995,50 | 99,61% |
| Outros Ativos imobiliários | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Depósitos à ordem e a prazo | 104 112,60 | 0,48% | 34 198,87 | 0,10% | 137 698,83 | 0,32% |
| Outros valores ativos | 92 187,02 | 0,42% | 91 845,27 | 0,26% | 30 194,21 | 0,07% |
| | 21 802 299,62 | 100% | 35 906 613,70 | 100% | 43 575 888,54 | 100% |
| Passivo | | | | | | |
| Comissões e outros encargos a pagar | 0 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Empréstimos contraídos | 11 820 289,50 | 99,47% | 26 282 289,50 | 99,73% | 26 282 289,50 | 98,49% |
| Outras contas credoras | 11 442,51 | 0,10% | 31 796,53 | 0,12% | 128 993,61 | 0,48% |
| Outros valores passivos | 51 202,00 | 0,43% | 40 569,52 | 0,15% | 273 495,90 | 1,02% |
| | 11 882 934,01 | 100% | 26 354 655,55 | 100% | 26 684 779,01 | 100% |
| Valor Líquido Global da SIC | 9 919 365,61 | | 9 551 958,14 | | 16 891 109,53 | |
| N.º de Ações | 11 000 | | 11 000 | | 11 000 | |
| Valor da Ação | 901,7605 | | 868,3598 | | 1 535,5554 | |

| Demonstração de Resultados (Valores em Euros) | 2023 | | 2024 | | 2025 | |
|--|---------------------|-------|--------------------|-------|---------------------|-------|
| | Montante | % | Montante | % | Montante | % |
| Proveitos | | | | | | |
| Carteira de imóveis | | | | | | |
| Rendimentos de ativos | 325 797,56 | 3,7% | 32 864,40 | 98,4% | 1 111 146,46 | 12,7% |
| Ganhos em ativos imobiliários | 8 482 314,53 | 96,3% | | 0,0% | 7 622 075,44 | 87,2% |
| Mais valias de ativos imobiliários | 0,00 | 0,0% | | 0,0% | 0,00 | 0,0% |
| Outros rendimentos | | | | | | |
| Outros | 97,48 | 0,0% | 539,99 | 1,6% | 2 831,59 | 0,0% |
| | 8 808 209,57 | 100% | 33 404,39 | 100% | 8 736 053,49 | 100% |
| Custos | | | | | | |
| Carteira de imóveis | | | | | | |
| Menos valias de ativos | 0,00 | 0,0% | 0,00 | 0,0% | 0,00 | 0,0% |
| Perdas em ativos imobiliários | 0,00 | 0,0% | 175 000,00 | 43,7% | 0,00 | 0,0% |
| Comissões de transações | 0,00 | 0,0% | 0,00 | 0,0% | 0,00 | 0,0% |
| Outros custos | | | | | | |
| Juros de empréstimos | 0,00 | 0,0% | 2 065,00 | 0,5% | 898 468,47 | 64,3% |
| Fornecimento e serviços externos | 18 223,87 | 12,8% | 32 694,19 | 8,2% | 262 792,12 | 18,8% |
| Comissão de gestão | 33 125,81 | 23,4% | 87 983,34 | 22,0% | 116 544,52 | 8,3% |
| Comissão de depósito | 133,92 | 0,1% | 17 156,32 | 4,3% | 14 094,84 | 1,0% |
| Provisões do exercício | 0,00 | 0,0% | 0,00 | 0,0% | 0,00 | 0,0% |
| Impostos | 12 886,06 | 9,1% | 29 710,85 | 7,4% | 91 063,83 | 6,5% |
| Outros | 77 470,54 | 54,6% | 56 202,26 | 14,0% | 13 938,32 | 1,0% |
| | 141 840,20 | 100% | 400 811,96 | 100% | 1 396 902,10 | 100% |
| Resultado Líquido do Período | 8 666 369,37 | | -367 407,57 | | 7 339 151,39 | |



3.3. Performance da SIC



O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2025, era de 43 575 888,54 €. Os Proveitos e Ganhos gerados, ao longo do ano de 2025, foram de 8 736 053,49 €, dos quais 7 622 075,44 € respeitam a Ganhos em Ativos Imobiliários. Relativamente aos custos, estes totalizaram 1 396 902,10 € em 2025, sendo que o montante mais significativo, 898 468,47 €, respeita a juros de operações correntes, mais concretamente dos financiamentos em curso.

O resultado líquido foi, assim, de 7 339 151,39 €, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de 76,83%.

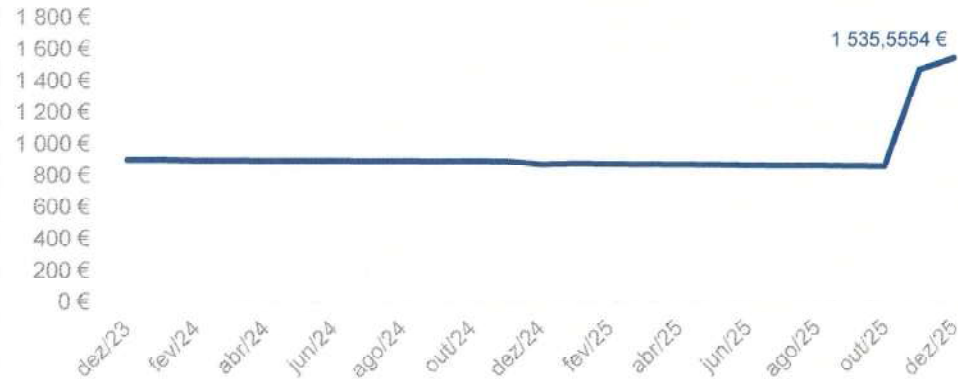
| Encargos | Valor | % do VLGF ⁽¹⁾ |
|----------------------|---------------------|--------------------------|
| Comissão de gestão | 116 544,52 € | 0,69% |
| Comissão de depósito | 14 094,84 € | 0,08% |
| Taxa de supervisão | 3 325,80 € | 0,02% |
| Auditoria | 4 305,00 € | 0,03% |
| Imposto selo | 10 916,93 € | 0,06% |
| Seguros | 19 227,93 € | 0,11% |
| | 168 415,02 € | 1,00% |

(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 168 415,02 € no final do ano de 2025, o equivalente a 1,00% do VLGF.



EVOLUÇÃO COTAÇÃO



A cotação da Aristocrata, a 31 de dezembro de 2025, era de 1 535,5554 €.

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 Aristocrata, a Legatum Gest, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor de 7 339 151,39 € (sete milhões, trezentos e trinta e nove mil, cento e cinquenta e um euros e trinta e nove cêntimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados – 7 339 151,39 €.

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 | 137 698,83 € | 0,32% |

| Posição de avançagem, derivados, reportes e empréstimos | | % Ativo Líquido |
|---|-----------------|-----------------|
| Financiamentos bancários | 11 250 000,00 € | 25,82% |
| Empréstimos Acionistas | 15 032 289,50 € | 34,50% |
| Total | 26 282 289,50 € | 60,31% |

| Estrutura dos imóveis em carteira | | % Ativo Líquido |
|---|-----------------|-----------------|
| Praça Duque do Saldanha 32 | 22 328 900,00 € | 51,24% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.A | 2 031 815,00 € | 4,66% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.B | 838 563,50 € | 1,92% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.C | 2 792 854,50 € | 6,41% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.D | 770 791,50 € | 1,77% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.E | 680 613,00 € | 1,56% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.F | 1 142 444,50 € | 2,62% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.G | 899 944,50 € | 2,07% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.H | 801 443,50 € | 1,84% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.I | 601 873,50 € | 1,38% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.J | 618 908,00 € | 1,42% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr. L | 653 727,00 € | 1,50% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.M | 1 126 225,00 € | 2,58% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.N | 1 504 314,50 € | 3,45% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.O | 877 298,50 € | 2,01% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.P | 837 837,00 € | 1,92% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.Q | 1 145 874,00 € | 2,63% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.R | 1 026 976,00 € | 2,36% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.S | 524 990,00 € | 1,20% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.T | 375 926,00 € | 0,86% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.U | 1 144 184,00 € | 2,63% |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.V | 682 492,00 € | 1,57% |
| Total | 43 407 995,50 € | 99,61% |



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, setor 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 SGOIC 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 setor imobiliário.

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

Os patrimónios imobiliários da SIC estão, na sua parte substantiva, em processo de materialização de contratualizações que vão permitir a libertação de rendimento. Há um processo de investimento, que sendo algo substantivo, tem como reverso a geração de rendimento sólido, considerando os usos e os usuários dos mesmos.

Diante dessa realidade, e considerando as disponibilidades financeiras que serão geradas, é plenamente justificável buscar novas oportunidades de investimento, as quais, no que concerne a Coimbra, fazem por demais sentido, pois serviços complementares, designadamente de residência com serviços, são uma necessidade. Essas oportunidades são muito promissoras pois podem potenciar aproveitamentos sinérgicos com as unidades hoteleiras que os acionistas possuem nas proximidades.



Adicionalmente foi encetado processo de sensibilização das entidades públicas, nomeadamente a Câmara Municipal de Coimbra, para que planeie, nas zonas que recentemente ficaram libertas da linha férrea que estabelecia ligação entre as estações de Coimbra "A" e "B", a instalação de usos e atividades que transformem e marquem a cidade com tecido consolidado, como é o caso da "baixa coimbrã", num marco no contexto urbano e num destino qualificado de trabalho, lazer e recreação.

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

8
1

Demonstrações Financeiras

SL
8
SL



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

| Códigos das contas | Custos e Perdas | | Códigos das contas | Provetos e Ganhos | |
|--------------------|--|-------------------|--------------------|--|-------------|
| | 2025 | 2024 | | 2025 | 2024 |
| | Custos e perdas correntes | | | Provetos e ganhos correntes | |
| 71+...+718 | 898.468,47 | 2.065,00 | 812 | | |
| 719 | | | 811+818 | 2.250,06 | |
| | | | 819 | | |
| | Juros e custos equiparados | | | Juros e provetos equiparados | |
| | | | | Da carteira de títulos e participações | |
| 722 | | | | Da operações correntes | |
| 723 | | | | Da operações extrapatrimoniais | |
| 724+...+728 | 143.967,54 | 123.601,23 | 822...825 | | |
| 729 | | | 826 | | |
| | Comissões | | 829 | | |
| | Direitos | | | Rendimentos de títulos | |
| | Adiantamento por compra de imóveis | | | Resultados transferidos (Crédito) | |
| | Outros ativos | | | Resultados distribuídos | |
| | De operações extrapatrimoniais | | | Ajustamentos em imóveis | |
| | Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários | | | Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários | |
| 732 | | | 832 | | |
| 733 | | | 833 | | |
| 731+738 | | 175.000,00 | 833 | 7.622.075,44 | |
| 739 | | | 839 | | |
| | Impostos | | | Reversões de ajustes e de provisões | |
| 7411+7421 | | | | De ajustamentos de dívida a receber | |
| 7412+7422 | | | | De provisões para encargos | |
| 7418+7428 | 91.063,83 | 29.710,95 | | Rendimentos de ativos imobiliários | |
| | Provisões do exercício | | | Outros provetos e ganhos correntes | |
| 751 | | | 851 | | |
| 752+756 | | | 852 | | |
| | Fornecimento e serviços externos | | | Provetos e ganhos eventuais | |
| 76 | 262.792,12 | 32.694,19 | 87 | | |
| | Outros custos e perdas correntes | | | Recuperação de incobráveis | |
| | Total dos custos e perdas correntes (A) | | | Ganhos extraordinários | |
| | 1.386.191,96 | 363.071,27 | | Ganhos de exercícios anteriores | |
| | Custos e perdas eventuais | | | Outros ganhos eventuais | |
| 781 | | | | Total dos provetos e ganhos eventuais (D) | |
| 782 | | | | Resultado líquido do período | |
| 783 | 703,74 | 73,00 | | Total | |
| 784...788 | 6,40 | 1.350,95 | | Total | |
| | Total dos custos e perdas eventuais (C) | | | Resultado líquido do período | |
| | 710,14 | 37.740,98 | | Total | |
| | 7.339.151,39 | 400.811,85 | | Resultado líquido do período | |
| | Total | | | Total | |
| | 8.736.053,49 | 400.811,85 | | Total | |
| 832-732-733 | 0,00 | 0,00 | DC | | |
| 833+86-733-76 | 8.470.429,78 | -174.829,79 | B+D-A-C+742 | -137,61 | -37.200,59 |
| 833-739 | 0,00 | 0,00 | B+D-A-C | 7.339.151,39 | -367.407,46 |
| B-A+742 | 7.239.299,00 | -330.206,87 | | 7.339.151,39 | -367.407,46 |

Conselho de Administração:

[Handwritten signature] 1.5.25

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 UP | | | | |
| 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 | 1 201 843,96 | | 32 923,56 | |
| Adiantamentos por conta de alienação de ativos imobiliários | | | | |
| Outros recebimentos de valores imobiliários | | | | |
| Pagamentos | | | | |
| Aquisição de ativos imobiliários | | | -14 324 982,09 | |
| Comissões em ativos imobiliários | | | | |
| Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários | -257 722,45 | | -60 722,20 | |
| Adiantamento por conta de aquisição de ativos imobiliários | | | | |
| Outros pagamentos de valores imobiliários | -29 967,95 | | | |
| Fluxo das operações sobre valores imobiliários | | 914 153,56 | | -14 352 780,73 |
| Operações da carteira de título | | | | |
| Recebimentos | | | | |
| Venda de títulos | | | | |
| Rendimento de títulos | | | | |
| Pagamentos | | | | |
| Compra de títulos | | | | |
| Juros e custos similares | | | | |
| Fluxo das operações da carteira de títulos | | 0,00 | | 0,00 |
| Operações de gestão corrente | | | | |
| Recebimentos | | | | |
| Juros de depósitos bancários | 1 730,00 | | | |
| Reembolso de impostos e taxas | | | | |
| Financiamentos | | | 14 462 000,00 | |
| Outros recebimentos correntes | 105 837,85 | | | |
| Pagamentos | | | | |
| Comissão de gestão | -115 460,07 | | -80 685,68 | |
| Comissão de depósito | -15 081,62 | | -15 614,62 | |
| Impostos e taxas | -11 342,46 | | -19 305,55 | |
| Taxa supervisão | -2 970,50 | | | |
| Financiamento | | | | |
| Juros de financiamento | -817 810,18 | | | |
| Outros pagamentos correntes | -14 740,44 | | -63 527,15 | |
| Fluxo das operações de gestão corrente | | -869 837,42 | | 14 282 867,00 |
| Operações eventuais | | | | |
| Recebimentos | | | | |
| Ganhos extraordinários | 59 390,86 | | | |
| Ganhos imputáveis a exercícios anteriores | 471,34 | | | |
| Recuperação de incobráveis | | | | |
| Outros recebimentos de operações eventuais | | | | |
| Pagamentos | | | | |
| Perdas extraordinárias | | | | |
| Perdas imputáveis a exercícios anteriores | -678,38 | | | |
| Outros pagamentos de operações eventuais | | | | |
| Fluxo das operações eventuais | | 59 183,82 | | 0,00 |
| Saldo dos fluxos monetários do período | | 103 499,96 | | -69 913,73 |
| Disponibilidades no início do período | | 34 198,87 | | 104 112,60 |
| Disponibilidades no fim do período | | 137 698,83 | | 34 198,87 |

Conselho de Administração:

[Assinatura]

[Assinatura]

Contabilista Certificada:

[Assinatura]

Anexo às Demonstrações Financeiras



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

A “Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A.”, doravante denominada de Aristocrata ou SIC, é um organismo de investimento coletivo, constituído por subscrição particular, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária e com capital fixo, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, heterogerido.

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIC, a “Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A.” foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 21/12/2023, tendo sido constituída a 29/12/2023, e tem a duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 a 10 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A Aristocrata – 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 29 de dezembro 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 passivos e custos por excesso.

5.3. Notas ao Anexo

Nota 1

Do reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais, resultam os seguintes valores:

| Imóveis | Valor contabilístico | Média das avaliações | Diferença |
|--|------------------------|------------------------|---------------|
| Praça Duque do Saldanha 32 | 22 328 900,00 | 22 328 900,00 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.A | 2 031 815,00 | 2 031 815,00 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.N | 1 504 314,50 | 1 504 314,50 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.O | 877 298,50 | 877 298,50 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.P | 837 837,00 | 837 837,00 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.C | 2 792 854,50 | 2 792 854,50 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.D | 770 791,50 | 770 791,50 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.E | 680 613,00 | 680 613,00 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.F | 1 142 444,50 | 1 142 444,50 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.G | 899 944,50 | 899 944,50 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.H | 801 443,50 | 801 443,50 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.I | 601 873,50 | 601 873,50 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.J | 618 908,00 | 618 908,00 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr. L | 653 727,00 | 653 727,00 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.B | 838 563,50 | 838 563,50 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.M | 1 126 225,00 | 1 126 225,00 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.Q | 1 145 874,00 | 1 145 874,00 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.R | 1 026 976,00 | 1 026 976,00 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.S | 524 990,00 | 524 990,00 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.T | 375 926,00 | 375 926,00 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.U | 1 144 184,00 | 1 144 184,00 | 0,00 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.V | 682 492,00 | 682 492,00 | 0,00 |
| Total | 43 407 995,50 € | 43 407 995,50 € | 0,00 € |



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 | 55 000,00 | | | | | | 55 000,00 |
| Diferença subscrição/resgate | 0,00 | | | | | | 0,00 |
| Resultado distribuído | 0,00 | | | | | | 0,00 |
| Resultado acumulado | 9 864 365,61 | | | | | -367 407,46 | 9 496 958,14 |
| Ajustamento em imóveis | 0,00 | | | | | | 0,00 |
| Resultado do período | -367 407,46 | | | | 367 407,46 | 7 339 151,39 | 7 339 151,39 |
| Somas | 9 551 958,15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 367 407,46 | 6 971 743,93 | 16 891 109,53 |
| Nº de ações | 11 000,00 | | | | | | 11 000,00 |
| Valor por ação | 868,36 | | | | | | 1 535,56 |

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 ²) | Avaliação 1 | | Avaliação 2 | | Valor do imóvel |
|--|------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | | Data | Valor | Data | Valor | |
| 1.4 Construções acabadas | 23 963 | | 43 557 000 | | 43 258 991 | 43 407 996 |
| 1.4.1 Arrendadas | 17 542 | | 36 734 000 | | 36 351 530 | 36 542 765 |
| Serviços | 17 542 | | 36 734 000 | | 36 351 530 | 36 542 765 |
| Praça Duque do Saldanha 32 | 5 232 | 11/12/2025 | 22 301 500 | 11/12/2025 | 22 356 300 | 22 328 900 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.A | 2 164 | 14/11/2025 | 2 026 400 | 14/11/2025 | 2 037 230 | 2 031 815 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.N | 962 | 14/11/2025 | 1 495 500 | 14/11/2025 | 1 513 129 | 1 504 315 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.O | 561 | 14/11/2025 | 872 200 | 14/11/2025 | 882 397 | 877 299 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.P | 536 | 14/11/2025 | 832 600 | 14/11/2025 | 843 074 | 837 837 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.C | 2 705 | 14/11/2025 | 2 669 900 | 14/11/2025 | 2 915 809 | 2 792 855 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.D | 676 | 14/11/2025 | 812 900 | 14/11/2025 | 728 683 | 770 792 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.E | 597 | 14/11/2025 | 717 700 | 14/11/2025 | 643 526 | 680 613 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.F | 1 002 | 14/11/2025 | 1 204 800 | 14/11/2025 | 1 080 089 | 1 142 445 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.G | 789 | 14/11/2025 | 949 400 | 14/11/2025 | 850 489 | 899 945 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.H | 703 | 14/11/2025 | 845 100 | 14/11/2025 | 757 787 | 801 444 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.I | 519 | 14/11/2025 | 644 300 | 14/11/2025 | 559 447 | 601 874 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.J | 534 | 14/11/2025 | 662 200 | 14/11/2025 | 575 616 | 618 908 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr. L | 564 | 14/11/2025 | 699 500 | 14/11/2025 | 607 954 | 653 727 |



| | | | | |
|--|------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| 1.4.2 Não Arrendadas | 6 421 | 6 823 000 | 6 907 461 | 6 865 231 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229 - Fr.B | 703 14/11/2025 | 863 300 14/11/2025 | 813 827 | 838 564 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.M | 1 130 14/11/2025 | 1 103 900 14/11/2025 | 1 148 550 | 1 126 225 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.Q | 1 150 14/11/2025 | 1 123 700 14/11/2025 | 1 168 048 | 1 145 874 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.R | 954 14/11/2025 | 1 087 200 14/11/2025 | 966 752 | 1 026 976 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.S | 443 14/11/2025 | 504 900 14/11/2025 | 545 080 | 524 990 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.T | 317 14/11/2025 | 361 300 14/11/2025 | 390 552 | 375 926 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.U | 1 148 14/11/2025 | 1 122 000 14/11/2025 | 1 166 368 | 1 144 184 |
| Av. Fernão de Magalhães, nº 223 a 229- Fr.V | 576 14/11/2025 | 656 700 14/11/2025 | 708 284 | 682 492 |
| Total | 23 963 | 43 557 000 | 43 258 991 | 43 407 996 |

| | Quant. | Moeda | Cotação | Juros decor. | Valor Global |
|---|--------|-------|---------|--------------|-----------------------|
| 7. Liquidez | | | | | 137 698,83 |
| 7.1 À vista | | | | | 37 698,83 |
| 7.1.2 DO's | | | | | 37 698,83 |
| DO Novo Banco | | | | | 24 154,42 |
| DO BCP | | | | | 3 262,37 |
| DO Santander | | | | | 0,00 |
| DO Abanca (202236) | | | | | 1 495,93 |
| DO BPI | | | | | 8 786,11 |
| DO Carregosa | | | | | 0,00 |
| DO Abanca (131860) | | | | | 0,00 |
| 7.1.3 Fundos de tesouraria | | | | | 0,00 |
| 7.2 A prazo | | | | | 100 000,00 |
| 7.2.1 DP's e com pré-aviso | | | | | 100 000,00 |
| 7.2.2 CD's | | | | | 0,00 |
| 7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses | | | | | 0,00 |
| 8. Empréstimos | | | | | 26 282 289,50 |
| 8.1 Empréstimos obtidos | | | | | 26 282 289,50 |
| Belfinvest SGPS SA | | | | | 15 032 289,50 |
| CGD Financiamento Av Fernão Magalhães 12M+0,85% | | | | | 11 250 000,00 |
| 8.2 Descobertos | | | | | 0,00 |
| 8.3 Componente variável de fundos mistos | | | | | 0,00 |
| 9. Outros valores a regularizar | | | | | 432 683,72 |
| 9.1 Valores ativos | | | | | 30 194,21 |
| 9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis | | | | | 0,00 |
| 9.1.4. Renda em dívida | | | | | 0,00 |
| 9.1.5. Outros | | | | | 30 194,21 |
| 9.2. Valores passivos | | | | | 402 489,51 |
| 9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis | | | | | 0,00 |
| 9.2.5. Rendas adiantadas | | | | | 93 397,74 |
| 9.2.6. Outros | | | | | 309 091,77 |
| Total | | | | | -26 516 885,97 |
| Valor Líquido Global da SIC | | | | | 16 891 109,53 |

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

| | Total | Categoria A |
|-----------------------|-----------|-------------|
| Em circulação | 11 000,00 | 11 000,00 |
| Emitidas no período | 0,00 | 0,00 |
| 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 da ação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 2) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram a SIC é o seguinte:
 - Para efeitos de divulgação, o valor das ações será publicado mensalmente com referência ao último dia de cada mês;
 - Para efeitos internos, o valor das ações é calculado no final de cada dia útil.
- 3) Na valorização dos ativos da SIC são adotados os seguintes critérios:
 - a) Todos os imóveis da SIC são sujeitos a avaliação, nos termos da lei, por parte de, pelo menos, dois Peritos Avaliadores.
 - b) Cada imóvel da SIC é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
 - c) Os imóveis acabados e os projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
 - d) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património da SIC até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime da Gestão de Ativos e/ou Regulamento da CMVM.
 - e) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de



organismos de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.

- f) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da SIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da SIC, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- g) Os imóveis prometidos vender pela SIC são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- h) As unidades de participação de outros OIA imobiliário que integrem o património da SIC serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora conforme disposto no competente Regulamento da CMVM, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no mesmo diploma.
- i) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património da SIC, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora conforme disposto no competente Regulamento da CMVM, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no mesmo diploma.
- j) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20.º e 21.º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das



entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

- k) As participações em sociedades imobiliárias que integrem o património da SIC serão valorizadas de acordo com os seguintes critérios: valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação; múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de setor de atividade, dimensão e rentabilidade; fluxos de caixa descontados.

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 | 34 198,87 | 2 334 215,33 | 2 330 715,37 | 37 698,83 |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso | 0,00 | 500 000,00 | 400 000,00 | 100 000,00 |
| Certificados de depósito | 0,00 | | | 0,00 |
| UP de fundos de tesouraria | 0,00 | | | 0,00 |
| Outras contas de disponibilidades | 0,00 | | | 0,00 |
| Total | 34 198,87 | 2 834 215,33 | 2 730 715,37 | 137 698,83 |

Nota 8

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

| Entidades | Devedores por rendas vencidas | Outros devedores | Soma |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS | | 13 599,70 | 13 599,70 |
| Total | 0,00 | 13 599,70 | 13 599,70 |



Nota 10

Discriminação das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pela própria SIC:

| Rubrica do Balanço | Valores | Natureza das garantias | Imóvel dado como garantia |
|--------------------|---------------|---------------------------------------|---------------------------|
| 4321000557 CGD | 11 250 000,00 | Hipoteca e Consignação de Rendimentos | Avenida Fernão Magalhães |

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

| Tipo de responsabilidade | Montante no início | Montante no fim |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Subscrição de títulos | | |
| Operações a prazo de compra - Imóveis | | |
| Operações a prazo de compra - Outras | | |
| Operações a prazo de venda - Outras | | |
| Valores recebidos em garantia | 2 500,00 | 108 316,00 |
| Valores cedidos em garantia | 11 250 000,00 | 11 250 000,00 |
| Outras | | |
| Total | 11 252 500,00 | 11 358 316,00 |

Observações:

Valores recebidos em garantia (1): O valor recebido em garantia pela SIC foi prestado pelos inquilinos a título de caução e decompunha-se da seguinte forma:

| Inclino | Caução |
|--|-------------------|
| Tricana - Tapeçaria Regional de Coimbra, S.A | 2 500,00 |
| Cristina Maria Santos da Nova | 50,00 |
| Propriarmonia, Lda | 83 471,00 |
| IGFEJ - Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça | 22 200,00 |
| Mafalda Sousa Machado | 95,00 |
| Total | 108 316,00 |



Valores cedidos em garantia (2): O valor cedido em garantias decompunha-se da seguinte forma:

| Financiamento | Valores | Natureza das Garantias | Imóvel dado como garantia |
|-------------------------------|---------------|---------------------------|------------------------------------|
| Mútuo CGD E12M+0,85% 20391230 | 11 250 000,00 | Hipoteca | Avenida Fernão Magalhães |
| | | Consigação de Rendimentos | Contratos de Arrendamento em vigor |

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 |
| | 15 | 455 672,68 | 0,00 | 58 520,00 |

Nota 15

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

| Imposto do Exercício | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Imposto sobre o rendimento | | |
| Imposto sobre as mais valias prediais | | |
| Impostos indiretos | 91 063,83 | 29 710,85 |
| Imposto de selo | 10 916,93 | 9 608,35 |
| Imposto municipal sobre imóveis | 80 146,90 | 20 102,50 |
| Adicional imposto municipal sobre imóveis | | |
| Outros impostos | | |
| Taxas | | |
| Total | 91 063,83 | 29 710,85 |



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 de **ARISTOCRATA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA** (o «OIC»), gerido pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 43.575.888 euros e um total de capital do OIC de 16.891.109 euros, incluindo um resultado líquido de 7.339.151 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas 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 **ARISTOCRATA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA** em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para Organismos de Investimento Coletivo, nos termos do Regulamento da nº 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 do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para Organismos de Investimento Coletivo, nos termos do Regulamento da nº 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 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.

Coimbra, 23 de fevereiro de 2026


Alberto Martins, Magalhães & Associados, SROC Lda, (SROC n.º 226 / CMVM n.º 20161520)
representada por

Luis Miguel Lopes Ferreira (ROC n.º 1844 / CMVM n.º 20170028)