

**Volume Comum**  
**SIC Imobiliária Fechada, S.A.**

**Relatório e Contas**

---

2025

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

# Relatório de Gestão

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



## 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. Volume Comum – 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 .....	17
3.4. Distribuição de Rendimentos .....	18
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 dos 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 Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “Volume Comum” ou “SIC”) é gerida pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Legatum Gest”) desde 18 de dezembro de 2024.

A SIC foi constituída a 18 de dezembro de 2024, 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 50 000,00 € (cinquenta mil euros) e duração inicial de 10 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 por quotas previamente existente, denominada Volume Comum Empreendimentos Imobiliários Lda., a qual tinha como objeto social “Promoção imobiliária que consiste em desenvolver com carácter permanente programas imobiliários, visa construir edifícios ou implementar nos terrenos as infraestruturas com vista à venda; os promotores podem intervir como donos das obras, quer como prestadores de serviços; construção de todos os tipos de edifícios; atividades de compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, incluindo atividades de subdivisão de terrenos em lotes sem introdução de melhoramentos; arrendamento e exploração de bens imobiliários”, 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) Os investimentos, em regra, são realizados em Portugal.

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 SIC.
- b) Não podem ser adquiridos para a SIC 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) O património da SIC não pode integrar ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente ativos que são objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.

3. Instrumentos financeiros

Considerando que 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 90% do valor do seu ativo, podendo contrair empréstimos e optar por financiamento de curto, médio ou longo prazo.
- b) A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas. 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Os imóveis que constituem o património da SIC poderão ser dados em garantia hipotecária no âmbito de empréstimos contratados pela mesma.
- f) Os empréstimos poderão igualmente revestir as modalidades de mútuo civil ou mercantil, desde que em condições iguais ou mais favoráveis às oferecidas no mercado de crédito bancário, devendo ser observado um elevado grau de zelo e de primazia do interesse dos Acionistas.
- g) Os referidos empréstimos deverão assegurar a rendibilidade – devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado – e a solvabilidade da SIC.
- h) As condições dos empréstimos deverão ser contratadas de acordo com critérios de não discriminação e transparência, não sendo dada preferência a nenhuma instituição de crédito em particular.
- i) 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.
- j) 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.



## 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>.

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

<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](#).

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



comportamento do serviço da dívida de empresas e famílias, em especial nos segmentos mais expostos a variações de rendimento e a custos de financiamento.

Nos mercados financeiros, a Bolsa portuguesa registou um ano particularmente favorável: o PSI valorizou cerca de 29% em 2025, encerrando o melhor crescimento desde 2009, num movimento apoiado por resultados empresariais robustos em alguns sectores e por maior apetite ao risco no contexto 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 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

<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](#).

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



investimento e contributo dos fundos europeus, mas com um equilíbrio delicado entre riscos externos, entre os quais se destacam os geopolíticos, do comércio internacional, e dos preços de energia, e fatores internos, nomeadamente a execução de investimento público, a produtividade e os constrangimentos de oferta, incluindo no mercado de 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 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, a *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

<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](#).

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



do ano. A taxa de disponibilidade registou uma redução, fixando-se em 7,72% no final do exercício, refletindo a escassez de oferta de edifícios de elevada qualidade. Este enquadramento contribuiu para a continuação da pressão sobre as rendas *prime*, tendo o Centro Histórico e Zona Ribeirinha alcançado, pela primeira vez, o valor de 32,00 €/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 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>.

<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](#).

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



Relativamente às rendibilidades, as *prime yields* mantiveram-se globalmente estáveis no final de 2025, sinalizando uma maior maturidade do mercado. As principais exceções verificaram-se no segmento de escritórios, nomeadamente na Zona de Expansão e no Parque das Nações, onde se observou um ajustamento em alta de 25 pontos base, para 6,25% e 6,00%, 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.

### 3. Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

#### 3.1. Estratégia da SIC

A Volume Comum SIC destaca-se por possuir um património imaterial de elevado valor, alicerçado numa tradição sólida de excelência na construção civil e num serviço de assistência pós-venda que se distingue pela sua qualidade e atenção ao cliente. Esta reputação, construída ao longo de vários anos, tem vindo a consolidar a credibilidade da empresa junto do mercado e dos seus parceiros, permitindo que os projetos desenvolvidos sejam continuamente procurados por um conjunto fiel de investidores,

<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](#).



muitos dos quais têm mantido uma relação de longo prazo com a sociedade. Esta fidelização é reflexo direto da confiança, seriedade e competência demonstradas em todas as fases dos empreendimentos, desde a conceção até à entrega e acompanhamento pós-venda.

Para além deste legado, a imagem positiva da Volume Comum SIC é reforçada por atributos como fiabilidade, credibilidade e confiança, que se têm tornado sinónimos da marca. Estes aspetos, aliados à reconhecida qualidade – tanto aparente como intrínseca – dos produtos disponibilizados, têm sido fundamentais para potenciar o sucesso comercial da empresa. A constante procura pela excelência, refletida em cada detalhe dos empreendimentos, confere à sociedade uma capacidade diferenciadora no mercado imobiliário, permitindo não só alcançar como superar as expectativas dos clientes e investidores. Este reconhecimento do mercado traduz-se, ainda, numa elevada taxa de sucesso nas operações de comercialização das suas unidades.

Todos estes elementos, articulados de forma estratégica, constituem o verdadeiro pilar sobre o qual assenta a visão e missão da empresa. É esta forte base que orienta a atuação da Volume Comum SIC, sustentando o seu posicionamento e servindo de guia para o desenvolvimento dos seus negócios.

No decorrer do último exercício, a Legatum Gest decidiu que a sociedade Volume Comum SIC adotasse uma nova abordagem na condução dos seus negócios, ajustando a estratégia face às dinâmicas do mercado. Tradicionalmente, a empresa dedicava-se primordialmente à promoção imobiliária em zonas centrais e valorizadas da cidade do Porto, aproveitando o forte crescimento urbano e a procura por imóveis de qualidade. Contudo, antecipando uma possível desaceleração do ciclo de promoção imobiliária, em 2025 foi tomada a decisão de diversificar a atuação, passando a privilegiar o investimento que proporcione rendimento estável e seguro à sociedade. Esta nova orientação estratégica visa garantir a sustentabilidade financeira a médio e longo prazo, mitigando riscos inerentes à volatilidade do setor.

Neste enquadramento, optou-se por manter em carteira, apesar do interesse manifestado por investidores, um projeto hoteleiro de grande potencial, situado junto ao interface modal de transportes de Campanhã. Esta localização, estratégica e em franca valorização, antecipa um significativo acréscimo de valor para o ativo. Assim, foi celebrado um contrato-promessa de arrendamento com um operador hoteleiro de referência, ficando a Volume Comum SIC responsável pela construção do edifício, a ser entregue em regime “chave na mão”. Esta operação ilustra bem a aposta num modelo de negócio que privilegia a geração de rendimentos estáveis, através da exploração de ativos de elevado potencial e valorização futura.



Paralelamente, mantendo a linha tradicional de atuação, a empresa procedeu à aquisição de um conjunto de três edifícios situados no gaveto formado pelas Rua Anselmo Braancamp e Rua Moreira, destinados à concretização de um novo projeto de promoção imobiliária habitacional. Imediatamente após a aquisição, foi iniciado o processo de licenciamento junto das entidades competentes, demonstrando o compromisso da Volume Comum SIC com a agilidade e rigor no desenvolvimento dos seus projetos. Este investimento reforça a posição da empresa no segmento residencial, respondendo à procura crescente por habitação de qualidade em áreas urbanas centrais.

Face ao contexto exposto, as orientações estratégicas da gestão centram-se, nesta fase, na criação de condições ótimas para a concretização das vendas dos imóveis que se encontram em fase de licenciamento, bem como para o desenvolvimento das respetivas obras. A empresa pretende, assim, capitalizar o atual ciclo favorável do mercado imobiliário, maximizando o retorno dos seus investimentos e garantindo a sustentabilidade dos resultados.

Relativamente ao património licenciado localizado na Rua de Santos Pousada, o futuro do ativo ainda se encontra em aberto, estando em avaliação diferentes possibilidades para a sua valorização. Entre as opções em análise, destaca-se a possibilidade de proceder à construção do edifício para, posteriormente, o arrendar a uma entidade gestora de alojamento temporário, aproveitando a excelente localização do imóvel, que o torna particularmente atrativo para este segmento de mercado. Esta flexibilidade estratégica permite à Volume Comum SIC adaptar-se de forma dinâmica às oportunidades e desafios do setor, garantindo uma resposta adequada às exigências do mercado e contribuindo para o reforço sustentado do seu património e dos seus resultados.

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

O exercício de 2025 destacou-se como um ano de constante atividade na Volume Comum, marcado por uma dinâmica intensa de aquisição, alienação e desenvolvimento de ativos imobiliários. O contexto económico e o ambiente de mercado favoreceram a implementação de uma estratégia ativa, permitindo à SIC responder de forma célere às oportunidades que se apresentaram, sempre com o objetivo de valorizar o património sob gestão e otimizar a carteira de ativos.



O ano teve vários eventos marcantes que valorizaram o património da SIC e possibilitaram o escoamento de um ativo que estava com dificuldades de colocação no mercado. Entre estas operações, destaca-se uma atuação criteriosa na análise dos ativos detidos, promovendo a alienação de imóveis com menor potencial de valorização e maior exigência de recursos, libertando assim capital para reinvestimento em projetos estratégicos. Esta abordagem permitiu não só uma maior eficiência na gestão dos recursos, como também aumentou a liquidez do portefólio.

Em junho de 2025, após uma análise detalhada do mercado imobiliário do Porto, foi identificada uma oportunidade relevante de investimento na Rua Anselmo Braamcamp e na Rua da Moreira. Neste contexto, a Volume Comum concretizou a aquisição destes ativos, reforçando a aposta em zonas urbanas com elevado potencial de desenvolvimento. No seguimento do processo negocial, foi possível realizar uma permuta do apartamento situado na Rua Santos Pousada, números 353, 357 e 369, otimizando assim a composição da carteira e garantindo maior coerência estratégica entre os ativos detidos.

A aquisição dos ativos localizados na Anselmo Braamcamp e na Rua do Moreira enquadra-se numa estratégia de desenvolvimento imobiliário focada na promoção de habitação, respondendo à necessidade crescente deste tipo de oferta na cidade do Porto. O projeto arquitetónico concebido para estes locais já se encontra em fase de apreciação e licenciamento pela Câmara Municipal do Porto, demonstrando o compromisso da SIC em contribuir para a regeneração urbana e para a criação de valor acrescentado, não só para os investidores, mas também para a comunidade local. Este posicionamento permite antecipar a valorização futura dos ativos, na expectativa de aprovação célere do licenciamento e início das obras.

Paralelamente, noutro âmbito de intervenção, foi possível obter a licença de construção e iniciar a empreitada na Rua de Bonjoia e Rua Pinheiro de Campanhã, um projeto ambicioso que prevê a edificação de uma unidade hoteleira moderna e funcional. Este investimento reveste-se de especial importância, não só pela diversificação dos ativos sob gestão, mas também pelo seu potencial de geração de receita a médio e longo prazo. A expectativa é que o hotel esteja concluído e pronto para inauguração em 2027,



contribuindo para o dinamismo económico da zona envolvente e para o reforço da presença da SIC no setor turístico.

Adicionalmente, prosseguem diligências no sentido de identificar e captar um investidor interessado na aquisição do ativo localizado na Santos Pousada, números 399 a 407. Após uma avaliação estratégica, concluiu-se que este imóvel não apresenta a dimensão ajustada à estratégia de investimento delineada pela SIC, pelo que se considera mais eficiente a sua alienação. Esta decisão está alinhada com o plano de racionalização do portefólio, privilegiando ativos com elevado potencial de desenvolvimento e retorno, e libertando recursos para novas oportunidades que contribuam para a valorização global da carteira.

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

Imóveis	Área m <sup>2</sup>	Valor do Imóvel
Campanhã - Hotel	1 895	1 473 900,00
Rua Santos Pousada , nº 399 a 407	1 416	1 299 250,00
U4541 - Rua Anselmo Braamcamp, 228	432	436 424,60
U4681 - Rua do Moreira	300	1 225 535,18
U6789 - Rua Anselmo Braamcamp, 220 e 226	635	926 947,52
		<b>5 362 057,30</b>

O valor dos ativos imobiliários era de 5 362 057,30 € o que representava 95,28 % do total do ativo.

Balanco (Valores em Euros)	2024		2025	
	Montante	%	Montante	%
<b>Ativo</b>				
Ativos imobiliários	2 997 648,73	54,59%	5 362 057,30	95,28%
Outros ativos imobiliários	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Depósitos à ordem e a prazo	2 243 528,64	40,85%	239 064,53	4,25%
Outros valores ativos	250 433,76	4,56%	26 721,12	0,47%
	<b>5 491 611,13</b>	<b>100%</b>	<b>5 627 842,96</b>	<b>100%</b>
<b>Passivo</b>				
Comissões e outros encargos a pagar	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Empresários contraídos	22 086,60	39,60%	0,00	0,00%
Outras contas credores	8 629,13	15,47%	4 539,49	2,95%
Outros valores passivos	25 051,78	44,92%	149 376,18	97,05%
	<b>55 767,51</b>	<b>100%</b>	<b>153 915,67</b>	<b>100%</b>
<b>Valor Líquido Global da SIC</b>	<b>5 435 843,62</b>		<b>5 473 927,28</b>	
<b>N.º de Ações</b>	<b>5 000 000</b>	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>	
<b>Valor da Ação</b>	<b>1,0672</b>		<b>1,0948</b>	



Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2024		2025	
	Montante	%	Montante	%
<b>Proveitos</b>				
<b>Carteira de Imóveis</b>				
Rendimentos de ativos	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Ganhos em ativos imobiliários	11 124 365,51	98,2%	86 884,01	19,5%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	294 676,42	66,1%
<b>Outros Rendimentos</b>				
Outros	199 403,96	1,8%	64 035,13	14,4%
	11 323 769,47	100%	445 595,56	100%
<b>Custos</b>				
<b>Carteira de Imóveis</b>				
Menos valias de ativos	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	6 838 096,24	94,1%	29 050,76	7,1%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%
<b>Outros custos</b>				
Juros de empréstimos	96 034,29	1,3%	174,26	0,0%
Fornecimento e serviços externos	61 966,92	0,9%	31 074,54	7,6%
Comissão de gestão	17 298,98	0,2%	27 444,92	6,7%
Comissão de depósito	209,80	0,0%	5 468,98	1,3%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Impostos	8 843,50	0,1%	7 229,90	1,8%
Outros	246 721,39	3,4%	307 048,54	75,3%
	7 269 171,12	100%	407 511,90	100%
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>4 054 598,35</b>		<b>38 083,66</b>	

### 3.3. Performance da SIC

10%



O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2025, era de 5 473 927,28 €. Os Proveitos e Ganhos gerados, ao longo do ano de 2025, foram de 445 595,56 €, dos quais 381 560,43 € respeitam a Ganhos em Ativos Imobiliários. Relativamente aos custos, estes totalizaram 407 511,90 € em 2025, sendo que o montante mais significativo, 300 435,62 €, respeita a perdas de exercícios anteriores, mais concretamente à reversão dos ajustamentos dos valores dos imóveis alienados em 2025.

O resultado líquido foi, assim, de 38 083,66 €, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de 0,70%.

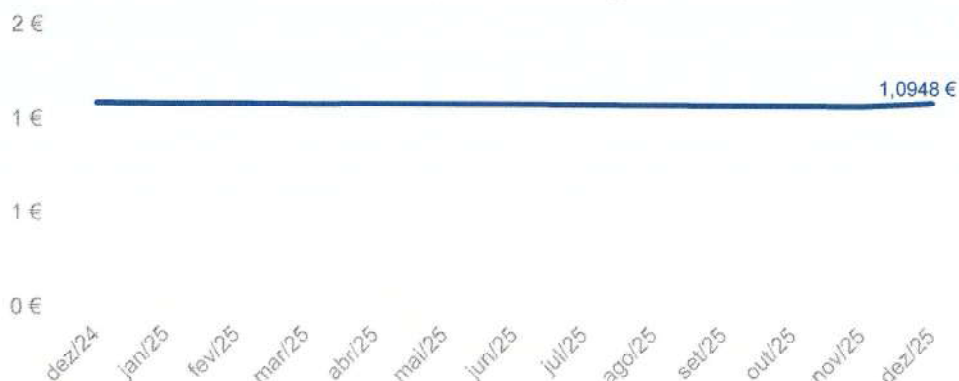


Encargos	Valor	% do VLGF <sup>(1)</sup>
Comissão de gestão	27 444,92 €	0,50%
Comissão de depósito	5 488,98 €	0,10%
Taxa de supervisão	2 400,00 €	0,04%
Auditoria	7 380,00 €	0,13%
Avaliações ativos imobiliários	3 321,00 €	0,06%
Imposto selo	4 683,77 €	0,09%
Seguros	50,43 €	0,00%
	<b>50 769,10 €</b>	<b>0,93%</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 50 769,10€ no final do ano de 2025, o equivalente a 0,93% do VLGF.

## EVOLUÇÃO COTAÇÃO



A cotação da Volume Comum, a 31 de dezembro de 2025, era de 1,0948€.

### 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 Volume Comum, a Legatum Gest, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor de 38 083,66€ (trinta e oito mil, oitenta e três euros e sessenta e seis cêntimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados – 38 083,66€.

### 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	239 064,53	4,25%	
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	
Campanhã - Hotel	1 473 900,00	26,22%	
Rua Santos Pousada , nº 399 a 407	1 299 250,00	23,12%	
U4541 - Rua Anselmo Braamcamp. 228	436 424,60	7,76%	
U4681 - Rua do Moreira	1 225 535,18	21,81%	
U8786 - Rua Anselmo Braamcamp. 220 e 226	926 947,52	16,49%	
Total	5 362 057,30	95,40%	

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 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 setor imobiliário.



### 3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

A Legatum Gest, reconhece que a sua responsabilidade não se limita apenas à mera administração dos ativos detidos, mas estende-se à necessidade de assegurar uma gestão ativa, estratégica e dinâmica do património sob sua alçada. Esta abordagem é fundamental para garantir que os projetos propostos sejam devidamente avaliados, recebam a aprovação necessária e possam ser concretizados de forma eficaz. A sociedade está consciente de que o seu património representa um conjunto de oportunidades que exige constante monitorização, análise e adaptação, de modo a maximizar o seu potencial e contribuir para o desenvolvimento sustentável e o sucesso dos objetivos definidos.

Neste contexto, a Legatum Gest tem vindo a desenvolver, através de estudos aprofundados e diligências minuciosas atualmente em curso, uma base de ponderação abrangente de cenários, tal como foi realizado para o património localizado em Campanhã. O objetivo é criar uma matriz robusta de avaliação que permita, com total clareza e transparência, considerar os riscos inerentes e os resultados potenciais associados a cada alternativa de utilização. Com este método, pretende-se chegar a uma decisão fundamentada sobre o melhor uso para cada património imobiliário pertencente à Volume Comum, assegurando que cada opção seja ponderada não só em função dos interesses económicos, mas também do impacto social e ambiental, sempre em alinhamento com as melhores práticas de gestão imobiliária.

Paralelamente, e tendo em consideração a manifestação clara dos Acionistas no sentido de impulsionar o crescimento da sociedade — fator decisivo para que a estrutura societária tenha evoluído para o modelo SIC —, a Legatum Gest intensificará os seus esforços na identificação de novas oportunidades de investimento. Através de uma gestão profissional, inovadora e orientada para resultados, a sociedade continuará a dedicar-se a um compromisso central: criar valor sustentado, diversificar e ampliar o seu portefólio, e aumentar a escala das operações. Este compromisso será materializado por meio de estratégias de investimento criteriosas, parcerias estratégicas e uma abordagem proativa à procura de novas tendências de mercado, garantindo assim que a sociedade se posiciona na vanguarda das melhores práticas e se prepara para responder aos desafios e oportunidades que surgem num ambiente económico cada vez mais competitivo e exigente.



Porto, 20 de fevereiro de 2026

**O Conselho de Administração**

**Presidente:** José Miguel Marques

**Vogal:** José Sousa Lopes

**Vogal:** José Alves Coelho

**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

# Demonstrações Financeiras



## 4. Demonstrações Financeiras

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

Códigos das contas	2025				2024		Passivo	2025	2024
	Ativo	Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD	Ativo líquido	2024			
	<b>Ativos imobiliários</b>								
31	Terrenos	1 424 765,99	49 134,01			1 473 900,00	50 000,00	50 000,00	
32	Constituições	3 262 668,41	625 488,69			3 888 157,30			
34	Adiantamento por compra de imóveis						5 385 843,62	1 331 245,27	
35	Outros ativos								
	Total dos ativos imobiliários	4 687 434,40	674 622,50	0,00	0,00	5 362 057,30	38 083,66	4 054 598,35	
							5 473 927,28	5 435 943,62	
	<b>Carteira de títulos e participações</b>								
213+214+2173	Obrigações diversas								
22	Participações em sociedade imobiliárias								
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	0,00	0,00	
	<b>Contas de terceiros</b>								
412	Devedores por rendas vencidas								
413+...+419	Outras contas de devedores	26 681,78				26 681,78	4 539,49	8 629,13	
	Total dos valores a receber	26 681,78	0,00	0,00	0,00	26 681,78	4 539,49	22 086,60	
	<b>Disponibilidades</b>								
11	Caixa								
12	Depósitos à ordem	19 447,59				19 447,59			
13	Depósitos a prazo								
14	Certificados de depósito								
18	Outros meios monetários	219 516,54				219 516,54			
	Total das disponibilidades	239 064,53	0,00	0,00	0,00	239 064,53			
	<b>Acréscimos e diferimentos</b>								
51	Acréscimos de proventos a receber						13 645,42	20 051,78	
52	Despesas com custos diferidos								
58	Outros acréscimos e diferimentos	139,34				139,34	135 730,76		
59	Contas transitórias ativas								
	Total dos acréscimos e diferimentos ativos	139,34	0,00	0,00	0,00	139,34	149 376,18	20 051,78	
	<b>Total do ativo</b>								
	Total do ativo	4 953 220,05	674 622,90	0,00	0,00	5 627 842,95	153 915,67	5 491 611,13	
	<b>Total do passivo e situação líquida</b>								
	Total do passivo e situação líquida						5 627 842,95	5 491 611,13	
	<b>Total do número de ações</b>								
	Valor unitário das ações (Eur)						1,0948	1,0872	

Conselho de Administração:

1-2-26 *[Assinatura]*

Volume Comum - SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Contabilista Certificada:

*[Assinatura]*

Pág. 25 | 37



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

Códigos das contas	Custos e Perdas		Proveitos e Ganhos	
	2025	2024	2025	2024
	<b>Custos e perdas correntes</b>		<b>Proveitos e ganhos correntes</b>	
	<b>Juros e custos equiparados</b>		<b>Juros e proveitos equiparados</b>	
711+...+718		174,26	812	22.667,35
719			811+818	3.354,01
			819	73.940,69
	<b>Comissões</b>		<b>Rendimentos de títulos</b>	
722		39.473,23	822, 825	
723			828	
724+...+728			829	
729				
	<b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b>		<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>	
732		29.050,76	832	
733			833	
731+738		8.838.096,24	831+836	381.560,43
739			839	11.124.365,51
	<b>Impostos</b>		<b>Reversões de ajustes e de provisões</b>	
7411+7421		7.101,49	851	
7412+7422		128,41	862	
7419+7429			86	
			87	
751		31.074,54		
752+756				
76		61.969,92		
77				
	<b>Outros custos e perdas correntes</b>		<b>Outros proveitos e ganhos correntes</b>	
		107.092,69		293,06
				408.374,85
				11.323.204,83
	<b>Custos e perdas eventuais</b>		<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>	
781		73,59	881	
782		236.331,50	882	2.224,31
783		300.435,62	883	34.986,40
784+...+788			888+889	
		300.509,21		37.220,71
				567,64
	<b>Resultado líquido do período</b>		<b>Resultado líquido do período</b>	
		<b>38.083,66</b>		<b>4.054.598,35</b>
	<b>Total</b>		<b>Total</b>	
		445.595,56		445.595,56
		11.323.769,47		11.323.769,47
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira de títulos e participações em sociedades imobiliárias	D-C	Resultados eventuais	-263.286,50
8X3+86-7X2-76	Resultado de ativos imobiliários	C,00	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	4.054.598,35
8X9-7X9	Resultados de operações extrapatrimoniais	B+D-A-C+742	Resultados líquidos do período	38.083,66
B-A+742	Resultados correntes	C,00		4.054.598,35
		B+D-A-C		

Conselho de Administração:

*for Luiz Felipe*  
*1-2-26*  
*Abraão Oliveira Mendes*  
*AM*

Contabilista Certificada:

*Fátima D*



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

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2025		2024	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as ações da SIC</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Subscrição de ações				
Comissão de subscrição				
Comissão de resgate				
<b>Pagamentos</b>				
Resgates de ações				
Rendimentos pagos aos acionistas				
Outros pagamentos s/ ações da SIC				
Fluxo das operações sobre as ações da SIC		0,00		0,00
<b>Operações com ativos imobiliários</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Alienação de ativos imobiliários	565 500,00		11 826 899,29	
Rendimento de ativos imobiliários	135 730,76			
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários			5 000,00	
Outros recebimentos de ativos imobiliários				
<b>Pagamentos</b>				
Aquisição de ativos imobiliários	-2 360 500,00			
Comissões em ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-8 220,32		-13 160 245,85	
Adiantamento por conta de compra de ativos imobiliários			-357 103,61	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	-708 875,32			
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		-2 356 364,88		-1 685 450,17
<b>Operações da carteira de títulos</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Venda de títulos				
Rendimento de títulos				
<b>Pagamentos</b>				
Compra de títulos				
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
<b>Operações de gestão corrente</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Juros de depósitos bancários	3 480,24		73 940,88	
Reembolso de impostos e taxas				
Financiamento				
Outros recebimentos correntes	405 000,00			
<b>Pagamentos</b>				
Comissão de gestão	-26 107,15			
Comissão de depósito	-5 221,43			
Impostos e taxas	-9 525,67		-19 832,13	
Taxa supervisão	-2 200,00			
Financiamento	-22 086,60		-65 357,10	
Juros de financiamento			-96 034,29	
Outros pagamentos correntes	-12 717,54		-29 735,00	
Fluxo das operações de gestão corrente		330 621,85		-137 017,64
<b>Operações eventuais</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	60 014,94			
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais				
<b>Pagamentos</b>				
Perdas extraordinárias	-1 014,25			
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais	-37 721,77			
Fluxo das operações eventuais		21 278,92		0,00
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>-2 004 464,11</b>		<b>-1 822 467,81</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>2 243 528,64</b>		<b>4 065 996,45</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>239 064,53</b>		<b>2 243 528,64</b>

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:

*[Handwritten signatures of the Board of Administration]*

*[Handwritten signature of the Certified Accountant]*

# Anexo às Demonstrações Financeiras



## 5. Anexo às Demonstrações Financeiras

### 5.1. Introdução

A “Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A.”, doravante denominada de Volume Comum ou SIC, é um organismo de investimento alternativo imobiliário sob a forma societária, heterogerido, de capital fixo e subscrição particular.

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIC, a “Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A.” foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 16/12/2024, tendo sido constituída a 18/12/2024, e tem a duração inicial de 10 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 Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é gerida pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 18 de dezembro de 2024.

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 ações, 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.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.]*

### 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
Campanhã - Hotel	1 473 900,00	1 473 900,00	0,00
Rua Santos Pousada , nº 399 a 407	1 299 250,00	1 299 250,00	0,00
U4541 - Rua Anselmo Braamcamp, 228	436 424,60	616 686,50	-180 261,90
U4681 - Rua do Moreira	1 225 535,18	1 220 500,00	5 035,18
U8786 - Rua Anselmo Braamcamp, 220 e 226	926 947,52	830 813,50	96 134,02
	<b>5 362 057,30</b>	<b>5 441 150,00</b>	

Os imóveis em carteira à data de 31 de dezembro de 2025 que apresentam diferença entre o "Valor Contabilístico" e o "Valor da Médias das Avaliações" foram adquiridos em junho de 2025. No ano da aquisição os imóveis são valorizados pelo custo de aquisição, passando no ano seguinte a estar valorizados pelo valor da média das avaliações.

#### 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	50 000,00						50 000,00
Diferença subscrição/resgate	0,00						0,00
Resultado distribuído	0,00						0,00
Resultado acumulado	1 331 245,27				4 054 598,35		5 385 843,62
Ajustamento em imóveis	0,00						0,00
Resultado do período	4 054 598,35				-4 054 598,35	38 083,66	38 083,66
<b>Somas</b>	<b>5 435 843,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 083,66</b>	<b>5 473 927,28</b>
N.º de ações	5 000 000,00						5 000 000,00
Valor por ação	1,0872						1,0948

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'SL' and 'J'.

### 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 rúbricas 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 (m²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
<b>1.1 Terrenos</b>	<b>1 895</b>		<b>1 591 000,00</b>		<b>1 356 800,00</b>	<b>1 473 900,00</b>
1.1.1 Urbanizados						
1.1.1.2. Não arrendados						
1.1.2 Não urbanizados	1 895		1 591 000,00		1 356 800,00	1 473 900,00
1.1.2.2. Não arrendados	1 895		1 591 000,00		1 356 800,00	1 473 900,00
Campanhã - Hotel	1 895	13/12/2025	1 591 000,00	13/12/2025	1 356 800,00	1 473 900,00
1.4 Construções acabadas	2 783		3 997 300,00		3 937 200,00	3 888 157,30
1.4.1 Arrendadas						
1.4.2 Não arrendadas	2 783		3 997 300,00		3 937 200,00	3 888 157,30
<b>Habitação</b>			<b>3 997 300,00</b>		<b>3 937 200,00</b>	<b>3 888 157,30</b>
Rua Santos Pousada, n.º 399 a 407	1 416	13/12/2025	1 301 300,00	13/12/2025	1 297 200,00	1 299 250,00
U4541 - Rua Anselmo Braamcamp, 226	432	09/06/2025	582 000,00	20/05/2025	651 373,00	436 424,60
U4681 - Rua do Moreira	300	09/06/2025	1 311 000,00	20/05/2025	1 130 000,00	1 225 535,18
U8786 - Rua Anselmo Braamcamp, 220 e 226	635	09/06/2025	803 000,00	20/05/2025	858 627,00	926 947,52
<b>Total</b>	<b>4 678</b>		<b>5 588 300,00</b>		<b>5 294 000,00</b>	<b>5 362 057,30</b>
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>						<b>239 064,53</b>
7.1 A vista						19 447,59
7.1.1 Numerário						0,00
7.1.2 DO's						19 447,59
DO Mileium BCP						670,34
DO Santander 00356312077020						4 192,08
DO Abanca						577,14
DO Carregosa						3 657,15
DO BPI						350,88
DO CGD						10 000,00
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						0,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso						0,00
7.2.2 CD's						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						219 616,94
Banco Abanca						219 616,94
<b>8. Empréstimos</b>						<b>0,00</b>
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>						<b>-127 194,56</b>
9.1 Valores ativos						26 721,12
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4 Renda em dívida						0,00
9.1.5 Outros						26 721,12
9.2 Valores passivos						153 915,67
9.2.1 Recabimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5 Rendas adiantadas						0,00
9.2.6 Outros						153 915,67
<b>Total</b>						<b>111 869,98</b>
<b>Valor Líquido Global da SIC</b>						<b>6 473 927,28</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	5 000 000,00	5 000 000,00
Emitidas no período		
Resgatadas no período		

#### Nota 4 e 5

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

#### Nota 6

##### Valorização dos ativos

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.

##### Regras de valorimetria e cálculo do valor da ação

1. A avaliação de imóveis é realizada por, pelo menos, dois Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI), nos seguintes termos:
  - a) Com uma periodicidade mínima de, pelo menos, 12 meses;
  - b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
  - d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
  - e) Previamente à fusão ou cisão de OIA imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;



- f) Previamente à liquidação em espécie do OIC, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
2. Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois PAI.
3. Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro PAI.
4. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
5. Em derrogação do disposto no n.º 2, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto no n.º 1 do presente artigo.
6. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no respetivo passivo.
7. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do número anterior, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
8. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
  - a) O OIC:
    - i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
    - ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
    - iii) Transfira a posse para o promitente adquirente;
  - b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
  - c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
9. A avaliação dos projetos de construção é realizada por, pelo menos, dois PAI, nos

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'LC'.



seguintes termos:

- a) Previamente ao início do projeto;
  - b) Com a periodicidade mínima indicada no artigo anterior e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
  - c) Em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, do OIC, com uma antecedência máxima de três meses.
10. A avaliação de ativos não financeiros obedece aos métodos de avaliação utilizados e reconhecidos nos respetivos mercados relevantes.
11. Os critérios de avaliação de instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação, a fixar pela sociedade gestora, consideram toda a informação relevante sobre o emitente e as condições de mercado vigentes no momento de referência da avaliação e têm em conta o justo valor desses instrumentos.
12. Para efeitos do número anterior, a sociedade gestora adota critérios que tenham por base o valor médio das ofertas de compra e de venda firmes ou, na impossibilidade da sua obtenção:
- a) O valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado, nomeadamente tendo em vista a transação do respetivo instrumento financeiro
  - b) O valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas, caso não se verifiquem as condições referidas na alínea anterior.
13. Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço no momento de referência nos mercados em que se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizados os critérios de avaliação aplicáveis aos instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação.

### **Momento de referência da valorização**

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.

## 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				
Depósitos à ordem	37 528,65	15 125 519,29	15 143 600,35	19 447,59
Depósitos a prazo e com pré-aviso	200 000,00	600 000,00	800 000,00	0,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria	2 005 999,99	14 108 350,12	15 894 733,17	219 616,94
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>2 243 528,64</b>	<b>29 833 869,41</b>	<b>31 838 333,52</b>	<b>239 064,53</b>

## Nota 8

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

Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Talento Azul Unipessoal LDA		329,54	329,54
Gold Energy - Comercializadora de Energia, S.A.		8,76	8,76
Construbygrupocasais		6 414,76	6 414,76
Bandeira Reis Lima & Brás da Cunha		525,00	525,00
ADENE - Agência para a energia		696,80	696,80
EDP		18,68	18,68
Estado - imposto retido por terceiros		18 588,24	18 588,24
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>26 581,78</b>	<b>26 581,78</b>

## Nota 9

Existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários com os valores do período anterior.

## Nota 10

Em 2025 a SIC não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pela própria SIC.



### 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>455 672,68</b>

### 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	7 101,49	14 702,15
Imposto de selo	4 683,77	3 322,04
Imposto municipal sobre imóveis	1 246,68	5 292,65
Adicional imposto municipal sobre imóveis	1 171,04	6 087,46
Outros impostos	128,41	228,81
Taxas	128,41	228,81
<b>Total</b>	<b>7 229,90</b>	<b>14 930,96</b>

A diminuição dos impostos suportados em 2025 decorre da alienação dos ativos imobiliários realizada 2024.



Porto, 20 de fevereiro de 2026

**A Contabilista Certificada**

Patrícia Isabel Feijó

**O Conselho de Administração**

**Presidente:** José Miguel Marques

**Vogal:** José Sousa Lopes

**Vogal:** José Alves Coelho

**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes



# RELATÓRIO DE AUDITORIA

## RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Volume Comum - Sic Imobiliária Fechada, S.A. (o "OIC"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 5 627 842,95 euros e um total de capital do OIC de 5 473 927,28 euros, incluindo um resultado líquido de 38 083,66 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 da Volume Comum - Sic Imobiliária Fechada, S.A. 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 geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

### Bases para a opinião

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

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

### Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão 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 geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário fechados;
- 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

[www.hlb.svtm.pt](http://www.hlb.svtm.pt)

Rua da Alegria, 785 - E14 | 4000-047 PORTO - Portugal

TLF: +351 22 903 93 71/2 TLM: +351 93 903 93 71 EMAIL: geral@hlab.svtm.pt

INSCRITA NA OROC SOB O N.º 155 E NA CMVM SOB O N.º 20161465 - CAPITAL SOCIAL € 10.000,00 - NIPC 504 096 664  
Santos Vaz, Trigo de Moraes & Associados, SRCO, Lda. pertence à rede de entidades membros da HLB International Limited, cada um das quais é uma entidade legal autónoma e independente



7

- 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 do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão do OIC;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão 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 do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.



A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o relatório de gestão

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

### Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 20 de fevereiro de 2026

---

SANTOS VAZ, TRIGO DE MORAIS & ASSOCIADOS, SROC, LDA.  
Representada por Teresa Maria da Cunha Soares Martins  
(ROC N.º 1405 e registado na CMVM com o n.º 20161015)