



LEGATUM  
GEST

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

# Relatório e Contas

---

2025



Handwritten signature or 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, possibly representing the initials of a person.

# Relatório de Gestão

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, 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. Cleveroption – 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.....	18
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	21
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 Cleveroption – Construções, SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “Cleveroption” ou “SIC”) é gerida pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Legatum Gest SGOIC”) desde 31 de dezembro 2025.

A SIC foi constituída a 31 de dezembro de 2025, 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 1 000 000€ (um milhão de 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 por quotas previamente existente, denominada Cleveroption – Construções, Lda., a qual tinha como objeto social “Construção e remodelação de edifícios. Compra e venda de imóveis para revenda. Administração de Imóveis. Distribuição de correspondência e publicidade.”, 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, e procurar uma valorização crescente do capital.

O património da SIC pode ainda ser investido em:

- i. 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;
- ii. Aquisição de imóveis para reconstrução/reabilitação para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa/venda;



- iii. Participações em sociedades imobiliárias ou noutros organismos de investimento alternativo imobiliário; e
- iv. 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.
- v. O investimento em ativos imobiliários poderá ser realizado em todo o território nacional.
- vi. A carteira de imóveis da SIC será concentrada geograficamente em Portugal.

#### 1. Limites contratuais ao investimento

Não são aplicáveis limites contratuais ao investimento.

#### 2. Limites contratuais ao 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 ativo objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.

#### 3. Instrumentos financeiros derivados

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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Os imóveis que constituem o património da SIC poderão ser dados em garantia hipotecária no âmbito de empréstimos contratados pela mesma.
- g) 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.
- h) Os referidos empréstimos deverão assegurar a rendibilidade – devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado – e a solvabilidade da SIC.
- i) 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.
- j) 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*.
- k) 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, o *take-up* anual atingiu 204 067 m<sup>2</sup>, traduzindo uma diminuição homóloga de 8%. Ainda assim, a atividade manteve-se significativa, em particular no último trimestre

<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. Cleveroption – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

#### 3.1. Estratégia da SIC

Em dezembro de 2025, a Cleveroption vivenciou um dos momentos mais marcantes da sua história empresarial ao ser convertida em Sociedade de Investimento Coletivo (SIC). Este passo representou não apenas uma alteração formal na estrutura da organização, mas também uma redefinição estratégica dos seus objetivos e métodos de atuação no mercado imobiliário. Apesar de a Cleveroption já apresentar um historial relevante enquanto sociedade original, o ritmo de crescimento orgânico demonstrava limitações que impediam a consolidação desejada e o alcance de uma evolução robusta e

<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](#).



sustentável. Face a este cenário, tornou-se evidente a necessidade de uma intervenção externa que trouxesse uma nova perspetiva e capacidade de gestão estratégica. Assim, foi solicitado à Legatum Gest, entidade reconhecida pela sua experiência e competência no setor, que assumisse um papel tutelar no processo de reestruturação e dinamização da Cleveroption, com o claro propósito de potenciar o desenvolvimento da empresa e assegurar a sua sustentabilidade futura.

O portefólio imobiliário da Cleveroption é fortemente centrado em duas regiões estratégicas de Portugal: Vila Nova de Gaia e a cidade do Porto. Estas localizações, reconhecidas pelo seu dinamismo económico e potencial de valorização imobiliária, conferem à empresa uma posição privilegiada para atuar em diferentes segmentos do mercado. A Cleveroption detém uma carteira patrimonial diversificada, composta por imóveis geradores de rendimento – como edifícios residenciais e comerciais arrendados –, terrenos destinados a futuros projetos de construção, e propriedades que se encontram atualmente em fase de edificação, algumas das quais já com operações de venda em curso. Esta amplitude de ativos permite que a empresa não só diversifique os riscos inerentes ao setor, mas também capitalize as oportunidades que emergem de cada segmento, adaptando-se às flutuações do mercado e às especificidades das dinâmicas locais. A aposta em propriedades com diferentes perfis e estágios de desenvolvimento espelha uma estratégia que privilegia a flexibilidade operacional e a capacidade de resposta às exigências dos investidores e clientes.

A estratégia que norteia a atuação da Cleveroption assenta, sobretudo, na organização criteriosa do seu património, tendo como objetivo máximo o reforço do controlo de gestão. A empresa procura implementar sistemas de monitorização e análise financeira que permitam uma gestão rigorosa dos custos, assegurando simultaneamente a manutenção de padrões elevados de qualidade nas suas operações e ativos. Esta abordagem visa a criação de um quadro de atividade saudável e sustentável, capaz de gerar valor não apenas no curto prazo, mas sobretudo de garantir a estabilidade e a competitividade da Cleveroption ao longo dos próximos anos. Para isso, são definidos e adotados procedimentos internos que promovem a eficiência operacional, o controlo rigoroso dos investimentos e a mitigação de riscos, potenciando um ambiente propício ao desenvolvimento sustentável da empresa.

Neste contexto, a Cleveroption aposta fortemente numa abordagem estratégica inovadora, que combina o crescimento sustentável com uma gestão eficiente e inteligente dos seus ativos imobiliários. O compromisso com a solidez financeira é



complementado pela aposta contínua na capacidade de inovação, permitindo à empresa antecipar tendências e responder proativamente às evoluções do setor imobiliário. A intervenção da Legatum Gest é fundamental neste processo de transformação, pois reforça a orientação para a consolidação dos processos internos, garantindo que a empresa está preparada para enfrentar os desafios do mercado e para criar as condições necessárias ao lançamento de novos projetos imobiliários. Com uma visão de longo prazo e um foco inabalável na criação de valor, a Cleveroption procura posicionar-se como uma referência, capaz de conjugar tradição, inovação e sustentabilidade, assegurando, assim, a construção de um futuro sólido e promissor para todos os seus acionistas.

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

No decurso do ano de 2025, e antes da efetivação da transição para Sociedade de Investimento Coletivo, a Cleveroption manteve uma atividade operacional dinâmica e multifacetada, pautada por diversos acontecimentos relevantes que merecem particular destaque pela sua importância para o posicionamento da empresa no mercado nacional.

Entre as diversas iniciativas e empreendimentos promovidos ao longo do ano, é possível identificar vários marcos que ilustram o dinamismo e a capacidade de execução da Cleveroption.

No primeiro trimestre, foi concluído o empreendimento do Campinho, situado na emblemática baixa da cidade do Porto. Este projeto, composto por cinco pisos e dezasseis frações autónomas, contempla uma distribuição funcional entre áreas comerciais e de serviços no rés-do-chão e piso intermédio, e unidades residenciais nos quatro andares superiores, evidenciando uma resposta adequada às necessidades do contexto urbano contemporâneo.

No que respeita ao desenvolvimento de novas obras, destaca-se o arranque, em setembro, do projeto Barão do Corvo, um edifício residencial que irá oferecer apartamentos T2 e T1 Smart, equipados com varandas espaçosas e lugares de estacionamento dedicados. Este imóvel beneficia de uma localização estratégica junto à rotunda Eng. Edgar Cardoso (VL8), beneficiando da proximidade a importantes vias de acesso e infraestruturas urbanas, fatores que contribuem para a sua atratividade no contexto habitacional moderno.



No mês de junho, teve início a obra do empreendimento Canedo, reforçando o volume de investimento e a diversificação geográfica das operações da Cleveroption.

Paralelamente, o empreendimento La Lys, composto por trinta apartamentos, atingiu uma etapa importante com a conclusão da sua estrutura de betão. Este projeto, caracterizado por uma arquitetura contemporânea e funcional, foi concebido para proporcionar uma experiência habitacional de excelência, combinando tranquilidade, conveniência e sofisticação. A localização privilegiada deste imóvel reforça o compromisso da Cleveroption em oferecer produtos diferenciados e orientados para as exigências do mercado residencial atual.

No âmbito do desenvolvimento de novos investimentos, a Cleveroption dedicou especial atenção à prospeção e promoção de projetos em áreas como Canidelo e Soares dos Reis, reconhecidas pelo seu elevado potencial de valorização imobiliária e interesse estratégico.

A par destes investimentos, a empresa procedeu à aquisição dos imóveis de D. Pedro V, destinados ao arrendamento, que vieram somar-se ao portefólio já existente, nomeadamente aos ativos localizados no Parque da República e Alto da Arrábida, consolidando a sua presença e capacidade de geração de rendimentos recorrentes.

Em síntese, o ano de 2025 foi pautado por um conjunto de realizações que evidenciam a resiliência, capacidade de inovação e agilidade operacional da Cleveroption. A conjugação entre a conversão societária e o forte dinamismo dos investimentos e empreendimentos imobiliários permite antever um futuro promissor, suportado por uma estratégia clara de crescimento sustentável e de adaptação constante às tendências e exigências do mercado.

A 31 de dezembro de 2025 a carteira patrimonial da Cleveroption era composta por:



Imóveis	Área m <sup>2</sup>	Valor do imóvel
U4263   The Luxor Fase 2   Rua Senhor de Matosinhos	664	551 687,00 €
R991   Cedofeita Padrão (antes R4059)	841	8 294,29 €
U639   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	56	28 500,00 €
U641   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	85	42 750,00 €
U643   Travessa do Alto da Arrábida a e Mocidade da Arrábida	183	88 750,00 €
U1001   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	59	28 750,00 €
U1003   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	20	10 000,00 €
U1005   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	17	8 750,00 €
U1007   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	19	9 750,00 €
U1009   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	24	12 000,00 €
U1011   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	52	25 000,00 €
U1013   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	52	26 000,00 €
U1015   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	52	26 000,00 €
Aires Ornelas   U4243	185	2 445 831,00 €
Aires Ornelas   U4244	90	2 067 269,00 €
Avenida Gomes Guerra	524	1 812 200,00 €
Parque da República   A	270	269 300,00 €
Parque da República   B	109	186 650,00 €
Parque da República   C	109	196 500,00 €
Parque da República   D	177	297 150,00 €
U4264  Rua Leote do Rego	459	349 297,00 €
U795   D. Pedro V	12	24 412,89 €
U796  D. Pedro V	24	34 492,89 €
U4587  D. Pedro V	696	24 412,88 €
U4922  D. Pedro V	226	190 733,13 €
U5074  D. Pedro V	226	226 012,78 €
U475  Avenida do Padrão (antes U2029)	398	232 452,18 €
U336   Padrão (antes U1573)	398	53 237,91 €
U322  Side Avenue   Rua da Montanha	60	106 628,00 €
U5282  Side Avenue   Rua da Montanha	8 539	7 041 372,00 €
The Luxor   Barão do Corvo	6 385	6 355 500,00 €
U5283   Canedo Residences   Rua Alameda Alfredo Henriques	4 684	1 848 700,00 €
U514   Rua da Igreja	659	172 690,90 €
U15395   La Lys   Rua Nove de Abril	3 470	3 611 500,00 €
		<b>28 412 573,85 €</b>

A 31 de dezembro de 2025 o Ativo Imobiliário da SIC ascendia a 28 412 573,85 €, o que correspondia a 97,50 % do Ativo Líquido.

Balanço (Valores em Euros)	2025	
	Montante	%
<b>Ativo</b>		
Ativo imobiliário	29 342 573,91	97,50%
Outros Ativos imobiliários	0,00	0,00%
Depósitos à ordem e a prazo	390 279,57	1,30%
Outros valores ativos	361 500,00	1,20%
	<b>30 094 353,48</b>	<b>100%</b>
<b>Passivo</b>		
Comissões e outros encargos a pagar	0,00	0,00%
Empréstimos contraídos	1 471 726,02	6,06%
Outras contas credores	1 184 804,29	4,88%
Outros valores passivos	21 614 423,47	89,05%
	<b>24 270 953,78</b>	<b>100%</b>
<b>Valor Líquido Global da SIC</b>	<b>5 823 399,70</b>	
<b>N.º de Ações</b>	<b>1 000 000</b>	
<b>Valor da Ação</b>	<b>5,82</b>	



Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2025	
	Montante	%
<b>Proveitos</b>		
<b>Carteira de imóveis</b>		
Rendimentos de ativos	39 483,29	0,2%
Ganhos em ativos imobiliários	17 000 563,58	90,1%
Mais valias de ativos imobiliários	1 765 000,00	9,4%
<b>Outros rendimentos</b>		
Outros	44 910,39	0,2%
	19 297,57	0,1%
	<b>18 869 254,83</b>	<b>100%</b>
<b>Custos</b>		
<b>Carteira de imóveis</b>		
Menos valias de ativos	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	4 707 741,94	49,8%
Comissões de transações	0,00	0,0%
<b>Outros custos</b>		
Juros de empréstimos	21 700,35	0,2%
Fornecimento e serviços externos	4 007 156,83	42,4%
Comissão de gestão	339,92	0,0%
Comissão de depósito	81,46	0,0%
Provisões do exercício	0,00	0,0%
Impostos	48 846,56	0,5%
Outros	668 476,79	7,1%
	<b>9 454 343,85</b>	<b>100%</b>
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>9 414 910,98</b>	

### 3.3. Performance da SIC

O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2025, era de 30 094 353,48 €.

Encargos	Valor	% do VLGF <sup>(1)</sup>
Comissão de gestão	339,92 €	0,01%
Comissão de depósito	81,46 €	0,00%
Taxa de supervisão	200,00 €	0,00%
Auditoria	8 610,00 €	0,15%
Imposto selo	727,92 €	0,01%
Seguros	6 668,00 €	0,11%
	<b>16 627,30 €</b>	<b>0,29%</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, no final do ano de 2025, estabeleceu-se nos 16 627,30 €, o equivalente a 0,59% do VLGF.

A cotação da Cleveroption, a 31 de dezembro de 2025, era de 5,8234 €.



### 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 sociedade 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, a Legatum Gest, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor de 9 414 910,98 € (nove milhões, quatrocentos e quatorze mil, novecentos e dez euros e noventa e oito cêntimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados – 9 414 910,98 €.

### 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	390 279,57 €	1,31%

Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		
		% Ativo Líquido
Financiamentos bancários	1 165 186,93 €	3,92%
Empréstimos Acionistas	306 539,09 €	1,03%
<b>Total</b>	<b>1 471 726,02 €</b>	<b>4,95%</b>

Estrutura dos imóveis em carteira		
		% Ativo Líquido
U4263   The Luxor Fase 2   Rua Senhor de Matosinhos	551 687,00 €	1,86%
R991   Cedofeita Padrão (antes R4059)	8 294,29 €	0,03%
U639   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	28 500,00 €	0,10%
U641   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	42 750,00 €	0,14%
U643   Travessa do Alto da Arrábida a e Mocidade da Arrábida	88 750,00 €	0,30%
U1001   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	28 750,00 €	0,10%
U1003   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	10 000,00 €	0,03%
U1005   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	8 750,00 €	0,03%
U1007   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	9 750,00 €	0,03%
U1009   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	12 000,00 €	0,04%
U1011   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	25 000,00 €	0,08%
U1013   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	26 000,00 €	0,09%
U1015   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	26 000,00 €	0,09%
Aires Ornelas   U4243	2 445 831,00 €	8,23%
Aires Ornelas   U4244	2 067 269,00 €	6,95%
Avenida Gomes Guerra	1 812 200,00 €	6,09%
Parque da República   A	269 300,00 €	0,91%
Parque da República   B	186 650,00 €	0,63%
Parque da República   C	196 500,00 €	0,66%
Parque da República   D	297 150,00 €	1,00%
U4264  Rua Leote do Rego	349 297,00 €	1,17%
U795   D. Pedro V	24 412,89 €	0,08%
U796  D. Pedro V	34 492,89 €	0,12%
U4587  D. Pedro V	24 412,88 €	0,08%
U4922  D. Pedro V	190 733,13 €	0,64%
U5074  D. Pedro V	226 012,78 €	0,76%
U475  Avenida do Padrão (antes U2029)	232 452,18 €	0,78%
U336   Padrão (antes U1573)	53 237,91 €	0,18%
U322  Side Avenue   Rua da Montanha	106 628,00 €	0,36%
U5282  Side Avenue   Rua da Montanha	7 041 372,00 €	23,68%
The Luxor   Barão do Corvo	6 355 500,00 €	21,37%
U5283   Canedo Residences   Rua Alameda Alfredo Henriques	1 848 700,00 €	6,22%
U514   Rua da Igreja	172 690,90 €	0,58%
U15395   La Lys   Rua Nove de Abril	3 611 500,00 €	12,15%
<b>Total</b>	<b>28 412 573,85 €</b>	<b>95,55%</b>

Ao nível da gestão da liquidez, encontra-se implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar riscos desta natureza. Assim:



- Previamente à aquisição de qualquer imóvel, é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez da SIC;

- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos da SIC e as necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

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

Ao nível do controlo do Risco de Mercado, são efetuadas as seguintes análises:

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis.

O risco de mercado imobiliário foi analisado, através da evolução da variação de preços dos ativos imobiliários que compõem o património imobiliário e do mercado de arrendamento. Ambos são motivados por diversos fatores, principalmente pela localização geográfica, sector de atividade ou mesmo a qualidade dos inquilinos.

A Legatum Gest, reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão da SIC, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rendibilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

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

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



O Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, estabeleceu Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Não obstante, a Legatum Gest considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Legatum Gest sempre incorporou nas decisões de investimento da SIC critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao sector imobiliário.

### **3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras**

Durante o exercício de 2025, reporta-se a existência de uma ação declarativa de condenação intentada contra a Cleveroption – SIC Imobiliária Fechada, S.A., no valor de 24 000 €, a correr termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto. O processo encontra-se em fase de julgamento, tendo já sido produzida prova testemunhal, aguardando-se a designação de nova data para conclusão da audiência, em virtude de impedimento da Autora por motivos de saúde.

A Cleveroption – SIC Imobiliária Fechada, S.A. construiu ao longo dos anos um percurso sólido e reconhecido no setor imobiliário, consolidando a sua vocação e posicionamento. O passado da empresa serve de alicerce para o futuro, sendo fundamental potenciar as suas capacidades e implementar um controlo de gestão cada vez mais rigoroso e eficaz. Esta abordagem é essencial para garantir a sustentabilidade do negócio e a criação de valor contínuo para os acionistas.



O ciclo favorável do mercado imobiliário permitiu à Cleveroption registar um crescimento significativo nos últimos anos, fruto de uma promoção imobiliária bem-sucedida e de uma estratégia adaptada às oportunidades do sector. No entanto, a empresa reconhece que o mercado imobiliário é caracterizado por flutuações cíclicas, sendo inevitável a ocorrência de períodos menos prósperos. Por isso, torna-se prioritário proceder a uma reestruturação interna que prepare a organização para enfrentar com robustez e flexibilidade os desafios futuros, mantendo a competitividade e capacidade de inovação.

Durante o ano de 2026, uma das principais linhas estratégicas passa pela consolidação das vendas atualmente em curso e pela execução rigorosa das empreitadas em desenvolvimento. O cumprimento dos compromissos assumidos com os promitentes compradores é um pilar fundamental para a reputação da empresa e para o fortalecimento das relações de confiança com os seus clientes e parceiros. Esta postura responsável e transparente contribuirá para a fidelização e para o crescimento sustentável da base de clientes.

A Cleveroption tem vindo a estudar alternativas de investimento que visam o desenvolvimento de novos projetos e a criação de uma linha de produção inovadora. O objetivo é assegurar que a experiência acumulada e a estrutura organizacional continuem a ser motores de geração de valor, tanto para a sociedade como para os acionistas. A aposta em novos segmentos do mercado, a diversificação de produtos e a incorporação de práticas sustentáveis e tecnológicas serão determinantes para a manutenção da relevância da empresa num contexto competitivo e em constante evolução.

Para além dos aspetos económicos, a estratégia futura da Cleveroption deverá contemplar uma gestão responsável, com foco na sustentabilidade ambiental e social. A implementação de práticas que promovam a eficiência energética, a redução do impacto ambiental e o envolvimento comunitário serão fatores diferenciadores. A empresa pretende afirmar-se como agente de transformação positiva, contribuindo para o desenvolvimento do setor imobiliário e para o bem-estar das comunidades onde atua.

Em suma, a estratégia da Cleveroption para os próximos anos assenta numa combinação de consolidação dos resultados alcançados, preparação para cenários adversos, inovação contínua e compromisso com a sustentabilidade. O objetivo é garantir uma trajetória de crescimento robusta, adaptada aos desafios do mercado, e capaz de gerar valor duradouro para os acionistas.



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

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo	2025				Códigos das contas	Passivo	2025
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD	Ativo líquido			
	<b>Ativos imobiliários</b>					<b>Capital do fundo</b>		
31	Terrenos	482 591,29			482 591,29	61	Unidades de participação	1 000 000,00
32	Construções	18 820 098,47	11 920 070,58	2 810 186,43	27 929 982,62	62	Variações patrimoniais	
33	Direitos					63	Resultados transitados (Débito)	
34	Adiantamento por compra de imóveis	930 000,00			930 000,00	64	Resultados transitados	-4 591 511,28
35	Outros ativos					65	Resultados distribuídos	
	Total de ativos imobiliários	20 232 689,76	11 920 070,58	2 810 186,43	29 342 573,91	66	Ajustamentos em imóveis	
						DR	Resultado líquido do período	9 414 910,98
							Total do capital do Fundo	5 823 399,70
	<b>Carteira de Títulos e Participações</b>						<b>Ajustamentos e provisões</b>	
213+214+2173	Obrigações diversas						Ajustamentos de dívidas a receber	
22	Participações em sociedades imobiliárias					47	Provisões acumuladas	
24	Unidades de participação					48	Total das provisões acumuladas	0,00
26	Outros instrumentos da dívida							
	Total da Carteira de títulos e participações	0,00	0,00	0,00	0,00			
	<b>Contas de terceiros</b>						<b>Contas de terceiros</b>	
411	Devedores por crédito vencido					421	Restantes a pagar a participantes	
412	Devedores por rendas vencidas					422	Rendimentos a pagar a participantes	
413+...+419	Outras contas de devedores					423	Comissões e outros encargos a pagar	
	Total de valores a receber	0,00	0,00	0,00	0,00	424+...+429	Outros contas de credores	1 184 804,29
						43	Empréstimos contraídos	1 471 726,02
						44	Adiantamentos por venda de imóveis	20 996 416,55
							Total de terceiros	23 652 946,86
	<b>Disponibilidades</b>						<b>Acréscimos e diferimentos</b>	
11	Caixa					53	Acréscimos de custos a pagar	49 581,92
12	Depósitos à ordem	390 279,57			390 279,57	56	Receitas com proveito diferido	
13	Depósitos a prazo					58	Outros acréscimos e diferimentos	568 425,00
	Total das disponibilidades	390 279,57	0,00	0,00	390 279,57	59	Contas transitórias passivas	
							Total dos acréscimos e diferimentos passivos	618 006,92
	<b>Acréscimos e diferimentos</b>						<b>Total do passivo</b>	<b>24 270 953,78</b>
51	Acréscimos de proveitos a receber							
52	Despesas com custos diferidos	361 500,00			361 500,00			
58	Outros acréscimos e diferimentos							
59	Contas transitórias ativas							
	Total dos acréscimos e diferimentos ativos	361 500,00	0,00	0,00	361 500,00			
	<b>Total do ativo</b>	<b>20 984 469,33</b>	<b>11 920 070,58</b>	<b>2 810 186,43</b>	<b>30 094 353,48</b>		<b>Total do passivo e situação líquida</b>	<b>30 094 353,48</b>
	Total do número de ações				<b>1 000 000,00</b>			
	Valor unitário das ações (Eur)				<b>5,8234</b>			

Conselho de Administração:

Cleveroption - SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Contabilista Certificada:



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

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Custos e Perdas	2025	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2025
<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	De operações correntes	47 138,33	812	Da carteira de títulos e participações	
719	De operações extrapatrimoniais		811+818	Outros, de operações correntes	182,78
			819	De operações extrapatrimoniais	
<b>Comissões</b>			<b>Rendimentos de títulos</b>		
722	Da carteira de títulos e participações		822...825	Da carteira de títulos e participações	
723	Em ativos imobiliários		828	De outras operações correntes	
724+...+728	Outros, de operações correntes	76 766,34	829	De operações extrapatrimoniais	
729	Em operações extrapatrimoniais				
<b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b>			<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>		
732	Na carteira de títulos e participações		832	Da carteira de títulos e participações	
733	Em ativos imobiliários	4 707 741,94	833	Em ativos imobiliários	18 765 563,58
731+738	Outras, de operações correntes		831+838	Outras, em operações correntes	
739	Em operações extrapatrimoniais		839	Em operações extrapatrimoniais	
<b>Impostos</b>			<b>Reversões de ajustamentos e de provisões</b>		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		851	De ajustamentos de dívida a receber	
7412+7422	Impostos indiretos	48 846,56	852	De provisões para encargos	
7418+7428	Outros impostos	116 464,79			
<b>Provisões do exercício</b>			<b>Rendimentos de ativos imobiliários</b>		
751	Ajustamentos de dívidas a receber		86		39 483,29
752+758	Provisões para encargos		87	Outros proveitos e ganhos correntes	44 910,39
76	Fornecimento e serviços externos	4 007 156,83			
77	Outros custos e perdas correntes	21 216,00			
	<b>Total dos custos e perdas correntes (A)</b>	<b>9 025 330,79</b>		<b>Total dos proveitos e ganhos correntes (B)</b>	<b>18 850 140,04</b>
<b>Custos e perdas eventuais</b>			<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>		
781	Valores incobráveis		881	Recuperação de incobráveis	
782	Perdas extraordinárias	9 000,00	882	Ganhos extraordinários	2 826,62
783	Perdas de exercícios anteriores		883	Ganhos de exercícios anteriores	7 140,13
784,...,788	Outras perdas eventuais	420 013,06	888+889	Outros ganhos eventuais	9 148,04
	<b>Total dos custos e perdas eventuais (C)</b>	<b>429 013,06</b>		<b>Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)</b>	<b>19 114,79</b>
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>9 414 910,98</b>	<b>Resultado líquido do período</b>		
<b>Total</b>		<b>18 869 254,83</b>	<b>Total</b>		<b>18 869 254,83</b>
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0,00	D-C	Resultados eventuais	-409 898,27
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	10 090 148,10	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	9 414 910,98
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	9 414 910,98
B-A+742	Resultados correntes	9 824 809,25			

Conselho de Administração:

*Abraão Pereira Mendes* 1.2.26 *AM*

Contabilista Certificada:

*Peterson*



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

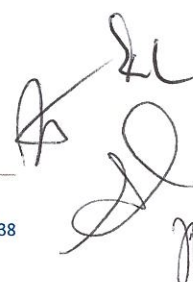
Discriminação dos fluxos	(Valores expressos em euros)	
	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as ações da SIC</b>		
<b>Recebimentos</b>		
Subscrição de ações		
Comissão de Subscrição		
<b>Pagamentos</b>		
Resgates de ações		
Rendimentos pagos aos acionistas		
Fluxo das operações sobre as ações da SIC		0,00
<b>Operações ativos Imobiliários</b>		
<b>Recebimentos</b>		
Alienação de ativos imobiliários	1 765 000,00	
Rendimento de ativos imobiliários	39 483,29	
Adiantamentos por conta de alienação de ativos imobiliários	8 001 863,62	
Outros recebimentos de valores imobiliários		
<b>Pagamentos</b>		
Aquisição de ativos imobiliários	-2 279 900,00	
Comissões em ativos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-5 980 324,23	
Adiantamento por conta de aquisição de ativos imobiliários		
Outros pagamentos de valores imobiliários	-23 170,02	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		1 522 952,66
<b>Operações da carteira de título</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
<b>Operações de gestão corrente</b>		
<b>Recebimentos</b>		
Juros de depósitos bancários	182,90	
Reembolso de impostos e taxas		
Financiamentos	835 404,19	
Outros recebimentos correntes		
<b>Pagamentos</b>		
Comissão de gestão		
Comissão de depósito		
Impostos e taxas	-1 323 839,14	
Taxa supervisão		
Financiamento	-6 729,16	
Juros de financiamento	-354 241,81	
Outros pagamentos correntes	-263 124,67	
Fluxo das operações de gestão corrente		-1 112 347,69
<b>Operações eventuais</b>		
<b>Recebimentos</b>		
Ganhos extraordinários		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		
Recuperação de incobráveis		
Outros recebimentos de operações eventuais		
<b>Pagamentos</b>		
Perdas extraordinárias	-9 000,00	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		
Outros pagamentos de operações eventuais	-201 982,00	
Fluxo das operações eventuais		-210 982,00
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>199 622,97</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>190 656,60</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>390 279,57</b>

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:

6

# Anexo às Demonstrações Financeiras

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.



## 5. Anexo às Demonstrações Financeiras

### 5.1. Introdução

A “Cleveroption – Construções, SIC Imobiliária Fechada, S.A.”, doravante denominada de “Cleveroption – Construções, SIC Imobiliária Fechada, S.A.” 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 “Cleveroption – Construções, SIC Imobiliária Fechada, S.A.” foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 23/12/2025, tendo sido constituída a 31/12/2025, 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 “Cleveroption – Construções, SIC Imobiliária Fechada, S.A.” é gerida pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 13 de janeiro de 2026.

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.

### 5.3. Notas ao Anexo

#### Nota 1

A SIC possuía os seguintes imóveis em carteira à data de 31 de dezembro de 2025:

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
U4263   The Luxor Fase 2   Rua Senhor de Matosinhos	551 687,00	491 000,00	60 687,00
R991   Cedofeita Padrão (antes R4059)	8 294,29	7 240,00	1 054,29
U639   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	28 500,00	28 500,00	0,00
U641   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	42 750,00	42 750,00	0,00
U643   Travessa do Alto da Arrábida a e Mocidade da Arrábida	88 750,00	88 750,00	0,00
U1001   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	28 750,00	28 750,00	0,00
U1003   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	10 000,00	10 000,00	0,00
U1005   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	8 750,00	8 750,00	0,00
U1007   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	9 750,00	9 750,00	0,00
U1009   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	12 000,00	12 000,00	0,00
U1011   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	25 000,00	25 000,00	0,00
U1013   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	26 000,00	26 000,00	0,00
U1015   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	26 000,00	26 000,00	0,00
Aires Omelas   U4243	2 445 831,00	2 445 831,00	0,00
Aires Omelas   U4244	2 067 269,00	2 067 269,00	0,00
Avenida Gomes Guerra	1 812 200,00	1 812 200,00	0,00
Parque da República   A	269 300,00	269 300,00	0,00
Parque da República   B	186 650,00	186 650,00	0,00
Parque da República   C	196 500,00	196 500,00	0,00
Parque da República   D	297 150,00	297 150,00	0,00
U4264  Rua Leote do Rego	349 297,00	318 000,00	31 297,00
U795   D. Pedro V	24 412,89	10 255,00	14 157,89
U796  D. Pedro V	34 492,89	20 455,00	14 037,89
U4587  D. Pedro V	24 412,88	431 953,00	-407 540,12
U4922  D. Pedro V	190 733,13	133 249,00	57 484,13
U5074  D. Pedro V	226 012,78	93 088,00	132 924,78
U475  Avenida do Padrão (antes U2029)	232 452,18	349 940,00	-117 487,82
U336   Padrão (antes U1573)	53 237,91	104 725,00	-51 487,09
U322  Side Avenue   Rua da Montanha	106 628,00	106 628,00	0,00
U5282  Side Avenue   Rua da Montanha	7 041 372,06	7 041 372,06	0,00
The Luxor   Barão do Corvo	6 355 500,00	6 355 500,00	0,00
U5283   Canedo Residences   Rua Alameda Alfredo Henriques	1 848 700,00	1 848 700,00	0,00
U514   Rua da Igreja	172 690,90	200 500,00	-27 809,10
U15395   La Lys   Rua Nove de Abril	3 611 500,00	3 611 500,00	0,00
<b>Total</b>	<b>28 412 573,91 €</b>	<b>28 705 255,06 €</b>	<b>-292 681,15 €</b>



8

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

## Nota 2

Quanto ao número de ações emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global da SIC e da ação no início e no fim do período em referência, temos os seguintes valores:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	1 000 000,00						1 000 000,00
Diferença subscrição/resgate	0,00						0,00
Resultado distribuído	0,00						0,00
Resultado acumulado	-3 514 407,79					-1 077 103,49	-4 591 511,28
Ajustamento em imóveis	0,00						0,00
Resultado do período	0,00					9 414 910,98	9 414 910,98
Somas	-2 514 407,79	0,00	0,00	0,00	0,00	8 337 807,49	5 823 399,70
N.º de ações	1 000 000,00						1 000 000,00
Valor por ação	-2,51						5,82

## 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 (m <sup>2</sup> )	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
<b>1.1 Terrenos</b>	<b>1 505</b>		<b>486 980</b>		<b>509 500</b>	<b>559 981</b>
<b>1.1.1 Urbanizados</b>	<b>1 505</b>		<b>486 980</b>		<b>509 500</b>	<b>559 981</b>
<b>1.1.1.2. Não arrendados</b>	<b>1 505</b>		<b>486 980</b>		<b>509 500</b>	<b>559 981</b>
U4263   The Luxor Fase 2   Rua Senhor de Matosinhos	664	05/12/2025	480 000	05/12/2025	502 000	551 687
R991   Cedofeita Padrão (antes R4059)	841	05/12/2025	6 980	05/12/2025	7 500	8 294
<b>1.4 Construções acabadas</b>	<b>4 521</b>		<b>8 914 185</b>		<b>9 174 000</b>	<b>8 716 202</b>
<b>1.4.1 Arrendadas</b>	<b>619</b>		<b>313 500</b>		<b>299 000</b>	<b>306 250</b>
<b>Habitação</b>	<b>619</b>		<b>313 500</b>		<b>299 000</b>	<b>306 250</b>
U639   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	56	05/12/2025	28 000	05/12/2025	29 000	28 500
U641   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	85	05/12/2025	42 500	05/12/2025	43 000	42 750
U643   Travessa do Alto da Arrábida a e Mocidade da Arrábida	183	05/12/2025	91 500	05/12/2025	86 000	88 750
U1001   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	59	05/12/2025	29 500	05/12/2025	28 000	28 750
U1003   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	20	05/12/2025	10 000	05/12/2025	10 000	10 000

Handwritten signature and initials.



U1005   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	17 05/12/2025	8 500 05/12/2025	9 000	8 750
U1007   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	19 05/12/2025	9 500 05/12/2025	10 000	9 750
U1009   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	24 05/12/2025	12 000 05/12/2025	12 000	12 000
U1011   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	52 05/12/2025	26 000 05/12/2025	24 000	25 000
U1013   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	52 05/12/2025	28 000 05/12/2025	24 000	26 000
U1015   Travessa do Alto da Arrábida e Mocidade da Arrábida	52 05/12/2025	28 000 05/12/2025	24 000	26 000
<b>1.4.2 Não arrendadas</b>	<b>3 902</b>	<b>8 600 685</b>	<b>8 875 000</b>	<b>8 409 952</b>
<b>Habitação</b>	<b>3 504</b>	<b>8 488 680</b>	<b>8 775 000</b>	<b>8 356 714</b>
Aires Omelas   U4243	185 05/12/2025	2 414 662 05/12/2025	2 477 000	2 445 831
Aires Omelas   U4244	90 05/12/2025	2 040 538 05/12/2025	2 094 000	2 067 269
Avenida Gomes Guerra	524 05/12/2025	1 758 400 05/12/2025	1 866 000	1 812 200
Parque da República   A	270 05/12/2025	268 600 05/12/2025	270 000	269 300
Parque da República   B	109 05/12/2025	188 300 05/12/2025	185 000	186 650
Parque da República   C	109 05/12/2025	192 000 05/12/2025	201 000	196 500
Parque da República   D	177 05/12/2025	290 300 05/12/2025	304 000	297 150
U4264  Rua Leote do Rego	459 05/12/2025	300 000 05/12/2025	336 000	349 297
U795   D. Pedro V	12 05/12/2025	10 110 05/12/2025	10 400	24 413
U796  D. Pedro V	24 05/12/2025	20 210 05/12/2025	20 700	34 493
U4587  D. Pedro V	696 05/12/2025	426 306 05/12/2025	437 600	24 413
U4922  D. Pedro V	226 05/12/2025	131 498 05/12/2025	135 000	190 733
U5074  D. Pedro V	226 05/12/2025	91 876 05/12/2025	94 300	226 013
U475  Avenida do Padrão (antes U2029)	398 05/12/2025	355 880 05/12/2025	344 000	232 452
<b>Industrial</b>	<b>398</b>	<b>109 450</b>	<b>100 000</b>	<b>53 238</b>
U336   Padrão (antes U1573)	398 05/12/2025	109 450 05/12/2025	100 000	53 238
<b>1.5 Construções em curso</b>	<b>23 797</b>	<b>18 882 400</b>	<b>19 446 000</b>	<b>19 136 391</b>
U322  Side Avenue   Rua da Montanha	60 05/12/2025	105 656 05/12/2025	107 600	106 628
U5282  Side Avenue   Rua da Montanha	8 539 05/12/2025	6 977 344 05/12/2025	7 105 400	7 041 372
The Luxor   Barão do Corvo	6 385 05/12/2025	6 350 000 05/12/2025	6 361 000	6 355 500
U5283   Canedo Residences   Rua Alameda Alfredo Henriques	4 684 05/12/2025	1 872 400 05/12/2025	1 825 000	1 848 700
U514   Rua da Igreja	659 05/12/2025	200 000 05/12/2025	201 000	172 691
U15395   La Lys   Rua Nove de Abril	3 470 05/12/2025	3 377 000 05/12/2025	3 846 000	3 611 500
<b>Total</b>	<b>6 026</b>	<b>9 401 165</b>	<b>9 683 500</b>	<b>28 412 574</b>

	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>	390 279,57
7.1 À vista	390 279,57
7.1.2 DO's	390 279,57
BANCO BPI, SA	3 500,00
CAIXA CENTRAL DE CRÉDITO AGRÍCOLA MÚTUO	28 246,86
CCAM COSTA VERDE C.R.L. ESPINHO	6 504,70
7.2 A prazo	0,00
<b>8. Empréstimos</b>	1 471 726,02
8.1 Empréstimos obtidos	1 471 726,02
CCAM Costa Verde - Euribor 6M 20271030	272 804,99
Caixa Geral de Depósitos - Euribor 12M 20290401	85 416,73
Caixa Geral de Depósitos - Euribor 12M 20290804	209 062,51
CCAM Costa Verde - Euribor 6M 20271219	250 000,00
CGD - Confirming	362 404,19
Growthtime Capital Management, SGPS, S.A.	292 037,60
8.2 Descobertos	0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos	0,00
<b>9. Outros valores a regularizar</b>	-21 507 727,76
9.1 Valores ativos	1 291 500,00
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis	930 000,00
9.1.4. Renda em dívida	0,00
9.1.5. Outros	361 500,00
9.2. Valores passivos	22 799 227,76
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis	20 996 416,55
9.2.5. Rendas adiantadas	6 696,42
9.2.6. Outros	1 796 114,79
<b>Total</b>	<b>-22 589 174,21</b>
<b>Valor Líquido Global da SIC</b>	<b>5 823 399,70</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	1 000 000,00	1 000 000,00
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

##### Valorização dos ativos

O valor da ação é calculado mensalmente 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 seguintes termos:

- a) Previamente ao início do projeto;
- b) Com a periodicidade mínima indicada no artigo anterior e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
- c) Em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, do OIC, com uma antecedência máxima de três meses.

10. A avaliação de ativos não financeiros obedece aos métodos de avaliação utilizados e reconhecidos nos respetivos mercados relevantes.

11. Os critérios de avaliação de instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação, a fixar pela sociedade gestora, consideram toda a informação relevante sobre o emitente e as condições de mercado vigentes no momento de referência da avaliação e têm em conta o justo valor desses instrumentos.

12. Para efeitos do número anterior, a sociedade gestora adota critérios que tenham por base o valor médio das ofertas de compra e de venda firmes ou, na impossibilidade da sua obtenção:

- a) O valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado, nomeadamente tendo em vista a transação do respetivo instrumento financeiro
- b) O valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades especializadas, caso não se verifiquem as condições referidas na alínea anterior.

13. Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço no momento de referência nos mercados em que se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizados os critérios de avaliação aplicáveis aos instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação.



## Nota 7

A liquidez 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	190 656,60	18 991 858,26	18 792 235,29	390 279,57
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00			0,00
Certificados de depósito	0,00			0,00
Outras contas de disponibilidades	0,00			0,00
<b>Total</b>	<b>190 656,60</b>	<b>18 991 858,26</b>	<b>18 792 235,29</b>	<b>390 279,57</b>

## Nota 8

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

## Nota 9

As demonstrações financeiras não apresentam informações comparativas, uma vez que a SIC iniciou sua atividade em 31/12/2025.

## Nota 10

Em 31 de dezembro de 2025, a SIC possui uma dívida perante terceiros que está coberta pela seguinte garantia:

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
CCAM Costa Verde - Euribor 6M 20271030	272 804,99	Hipoteca	Moradias da Mocidade artigos 639, 641, 1001, 1003, 1005, 1007, 1009, 1011, 1013, 1015, 641

## 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.

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia	6 696,42	6 696,42
Valores cedidos em garantia	1 231 005,26	1 231 005,26
Outras	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>1 237 701,68</b>	<b>1 237 701,68</b>

**Valores recebidos em garantia (1):** Os valores recebidos em garantia totalizam 6 696,42 €, respeitando às cauções dos contratos de arrendamento recebidas dos inquilinos.

**Valores cedidos em garantia (2):** Os valores cedidos em garantia correspondem a hipotecas de imóveis a favor da CCAM Costa Verde, relativamente a um empréstimo de Médio Longo Prazo e da Sociedade Valinor – Imobiliária, Lda.

## 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:



<b>Imposto do Exercício</b>	<b>2025</b>
<b>Imposto sobre o rendimento</b>	<b>0,00</b>
Imposto sobre as mais valias prediais	
<b>Impostos indiretos</b>	<b>48 846,56</b>
Imposto de selo	18 439,16
Imposto municipal sobre imóveis	30 407,40
Adicional imposto municipal sobre imóveis	0,00
<b>Outros impostos</b>	<b>116 464,79</b>
Taxas	116 464,79
<b>Total</b>	<b>165 311,35</b>

**Porto, 20 de fevereiro de 2026**

**A Contabilista Certificada**

Patrícia Isabel Feijó

**O Conselho de Administração**

**Presidente:** José Miguel Marques

**Vogal:** José Sousa Lopes

**Vogal:** José Alves Coelho

**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

---

**CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS**

**RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Opinião com reservas**

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **CLEVEROPTION - CONSTRUÇÕES, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.** sob gestão da Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Legatum Gest SGOIC”) que compreendem o balanço em 31 de Dezembro de 2025 (que evidencia um total de 30.094.353,48 euros e um total de capital próprio de 5.823.399,70 euros, incluindo um resultado líquido de 9.414.910,98 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio 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 **CLEVEROPTION - CONSTRUÇÕES, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**, gerido pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 31 de dezembro de 2025, e o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

**Bases para a opinião com reservas**

Conforme referido no anexo às demonstrações financeiras, a **CLEVEROPTION - CONSTRUÇÕES, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.** foi convertida em organismo de investimento coletivo alternativo imobiliário sob a forma de Sociedade de Investimento Coletivo, por transformação da sociedade **CLEVEROPTION - CONSTRUÇÕES, LDA.**, em 29 de dezembro de 2025, conforme autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM). Na sequência desta conversão, as demonstrações financeiras em 31 de

dezembro de 2025, não foram apresentadas juntamente com o balanço e a demonstração dos resultados, por se considerar que essa apresentação prejudicaria a sua comparabilidade, tal como justificado no anexo. Adicionalmente não nos foram fornecidas avaliações dos imóveis reportadas a 1 de janeiro de 2024 e a 31 de dezembro de 2024. Deste modo não conseguimos determinar se seriam necessários ajustamentos ao resultado do período e aos resultados transitados.

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 da Entidade 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 com reservas.

#### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

- Preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC;
- Elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- Criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
- Adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados;
- Avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade.

#### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro e emitir um relatório que inclua a nossa opinião.

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção material;
- Obtivemos compreensão do controlo interno relevante para a auditoria;

Fis -2 -

- Avaliámos a adequação das políticas contabilísticas e estimativas;
- Concluímos sobre a utilização do pressuposto da continuidade;
- Avaliámos a apresentação global das demonstrações financeiras;
- Comunicámos com os encarregados da governação sobre o planeamento e conclusões da auditoria.

### **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 e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas.

#### **Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023**

Nos termos do referido regulamento, pronunciámo-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC, não tendo sido identificadas situações materiais a relatar.

Porto, 23 de fevereiro de 2026



Fátima Pereira & Carlos Duarte, SROC

Representada por Maria Fátima Pereira

(ROC n.º 835 e registado na CMVM com o n.º 20160461)

