



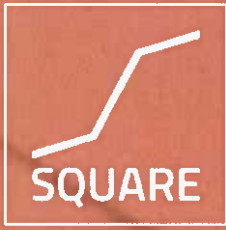
# Índice

RELATÓRIO DE GESTÃO .....	3
1. Enquadramento Macroeconómico .....	5
2. Mercado de Fundos de Investimento Europeu .....	26
3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento Imobiliário .....	31
4. Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária .....	33
5. Atividade do Fundo em 2025 .....	37
6. Perspetivas para 2026 .....	42
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	44
1. Balanço .....	45
2. Demonstração dos Resultados .....	47
3. Demonstração dos Fluxos Monetários .....	49
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	51
RELATÓRIO DE AUDITORIA .....	75

h -  
S h  
A

A

\*



Asset Management

# Relatório de Gestão

---

h-  
h  
A.  
P  
S



**CARTEIRA IMOBILIÁRIA****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO****RELATÓRIO E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2025**

h-  
h  
S  
A  
+

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório e Contas, do Carteira Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (doravante designado Carteira Imobiliária ou Fundo), relativo ao exercício de 2025.





Asset Management

h-  
E h  
x  
A  
A

## Relatório de Gestão

---

# Enquadramento Macroeconómico



## 1. Enquadramento Macroeconómico

### Acontecimentos internacionais mais relevantes:

- **Eleição de Donald Trump como Presidente dos EUA.** Em 20 de janeiro, Donald Trump regressou à Casa Branca, consumando um notável regresso político. Aos 79 anos, venceu a candidata democrata Kamala Harris, que entrou na corrida presidencial após a retirada oficial do então Presidente Joe Biden, em julho de 2024.  
O novo Presidente beneficiou de uma base de apoio mais ampla, incluindo setores ligados às grandes empresas tecnológicas, eleitores mais jovens e comunidades latinas.  
Nos primeiros 100 dias de mandato, Trump assinou 142 ordens executivas — o maior número registado na história dos Estados Unidos — atingindo cerca de 225 até ao final de 2025. Estas medidas incidiram sobretudo sobre segurança nacional, imigração, independência energética e eficiência governativa, com o objetivo de reverter políticas da administração anterior e reposicionar os EUA no sistema internacional.  
A administração adotou ainda uma postura mais crítica face à União Europeia, caracterizando o bloco como excessivamente regulado, vulnerável à imigração ilegal e excessivamente centrado na transição ambiental, colocando em causa a estabilidade da relação transatlântica.
- **Guerra no Médio Oriente.** Entra em vigor um cessar-fogo entre Israel e o Hamas na Faixa de Gaza, contemplando a libertação faseada de reféns israelitas, a libertação de prisioneiros palestinianos detidos em Israel e o regresso de centenas de milhares de deslocados ao território de Gaza.
- **Guerra na Ucrânia.** A administração Trump sinalizou o fim do apoio militar dos EUA à Ucrânia. Esta posição tornou-se evidente durante uma reunião tensa entre Donald Trump e o Presidente ucraniano Volodymyr Zelenskyy, em fevereiro, na Casa Branca.  
Desde então, o apoio militar e humanitário dos EUA à Ucrânia conheceu sucessivas suspensões e reativações, tornando Washington um parceiro imprevisível no contexto do conflito com a Rússia.
- **Política comercial e tarifas.** O ano de 2025 ficou marcado por um agravamento das tensões comerciais globais na sequência da imposição de novas tarifas pelos Estados Unidos. A 2 de abril, a administração Trump anunciou direitos aduaneiros de 10% sobre importações provenientes da maioria dos países, complementados por tarifas adicionais específicas, no denominado "Dia da Libertação".  
A imprevisibilidade destas medidas provocou instabilidade significativa nos mercados financeiros.  
No caso europeu, foi acordada a aplicação de tarifas de 15% sobre exportações para os EUA, em troca de compromissos adicionais de Bruxelas na aquisição de energia e armamento norte-americanos.

h  
h  
A  
A

- **Escalada militar entre Israel, EUA e Irão** – Israel intensificou operações militares contra aliados regionais do Irão, culminando numa ofensiva direta contra alvos estratégicos iranianos. Os Estados Unidos juntaram-se à operação atacando instalações nucleares do Irão.

Um cessar-fogo mediado pelos EUA e pelo Qatar foi alcançado em junho, com ambas as partes a reivindicarem sucesso militar.

- **Restrições chinesas à exportação de bens raros (matérias-primas)**. No final de 2025, a China impôs restrições severas à exportação de terras raras e essenciais para múltiplos setores industriais. A medida agravou tensões geopolíticas e expôs a dependência europeia destes recursos.
- **A Comissão Europeia** apresenta um plano de investimento de 800 mil milhões de euros para reforço da defesa europeia.

### **Em Portugal:**

(fonte: SIC notícias)

#### **Janeiro**

- A Agência Portuguesa do Ambiente divulgou que dezembro de 2024 foi o mês mais seco de sempre em Portugal, com apenas 2% da precipitação média registada entre 1981 e 2010.
- Primeiro pedido de demissão no XXIV Governo Constitucional chefiado por Luís Montenegro: o secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território deixou o cargo após notícias sobre empresas criadas que poderiam beneficiar da nova lei dos solos.
- A REN anunciou recordes na produção de energia renovável em Portugal, com 72% do consumo de eletricidade dos primeiros 27 dias do ano abastecido por energia limpa.

#### **Fevereiro**

- Luís Marques Mendes apresentou oficialmente a candidatura às presidenciais de 2026 em Fafe, Braga.
- Tribunal da Relação de Lisboa declarou prescrita contraordenação de 225 milhões de euros aplicada a bancos no caso do 'cartel da banca'.
- Um sismo de magnitude 5,0 afetou a região de Lisboa sem registo de danos.

#### **Março**

- Governo caiu após chumbo da moção de confiança apresentada pelo primeiro-ministro Luís Montenegro.
- Comissão de inquérito ao caso das gémeas luso-brasileiras concluiu intervenção especial da Casa Civil sem ilegalidade.

- Cientistas da OMM revelaram que sinais de alterações climáticas bateram recordes em 2024, alertando para consequências duradouras.
- PSD venceu eleições legislativas regionais antecipadas na Madeira, acordando governo com CDS.

#### Abril

- As autoridades portuguesas estimam em 1,6 milhões o número de estrangeiros residentes no país em 2024, segundo relatório da Agência para a Integração, Migrações e Asilo (AIMA).
- O Governo anuncia um pacote de medidas com um valor superior a 10 mil milhões de euros, destinado a mitigar os efeitos das tarifas aduaneiras aplicadas pelos EUA.
- Um apagão elétrico afetou Portugal e Espanha durante cerca de 12 horas, causando encerramento de aeroportos, congestionamento nos transportes e rutura de combustíveis. Estimativas indicam que o apagão custou cerca de 2.000 milhões de euros às empresas portuguesas.

A Investigação indica que apagão ibérico de abril teve origem em aumento de tensão em cascata, fenómeno inédito na Europa.

#### Maio

- Eleições legislativas confirmam vitória da Aliança Democrática (PSD/CDS-PP) com 91 deputados; Chega é segunda força com 60, PS com 58. A Iniciativa Liberal elege 9 deputados e o Livre passa de 4 para 6 representantes. A CDU reduz para 3, Bloco de Esquerda mantém 1 deputado, PAN mantém 1, e JPP elege 1.

#### Junho

- António José Seguro anuncia candidatura às presidenciais de 2026.
- Comissão europeia insta Portugal a acelerar a implementação do Plano de Recuperação e Resiliência, com metade dos marcos ainda por cumprir.
- Marcelo Rebelo de Sousa dá posse ao primeiro-ministro Luís Montenegro e ministros do XXV Governo Constitucional.
- Lone Star fecha acordo com o BPCE para venda do Novo Banco, com valorização de 6.400 milhões de euros para 100% do capital social.
- Tribunal da Relação de Coimbra confirma absolvição dos 11 arguidos do processo dos incêndios de Pedrógão Grande.

#### Julho

- José Sócrates e 20 arguidos da Operação Marquês iniciam julgamento no Campus de Justiça uma década após o início do processo por corrupção.
- Governo proíbe uso de telemóveis nas escolas até ao 6.º ano.

- Ministério Público acusa Joe Berardo e três arguidos de burla qualificada envolvendo simulação de ação cível que prejudicou três bancos nacionais em mil milhões de euros.
- Mariana Leitão eleita líder da Iniciativa Liberal, a primeira mulher a assumir o cargo.
- Governo escolhe Álvaro Santos Pereira como governador do Banco de Portugal.

### Agosto

- Portugal ativa o Mecanismo Europeu de Proteção Civil para atenuar o efeito dos fogos. Marrocos cede dois aviões Canadair. A Polícia Judiciária detém 52 suspeitos de incêndio florestal em 2025.
- 43.899 estudantes colocados na 1.ª fase do ensino superior, menos 12,1% que em 2024.
- S&P eleva rating de Portugal para A+, perspectiva de positiva para estável.

### Setembro

- Descarrilamento do Elevador da Glória provoca 16 mortos e 22 feridos. Foi declarado dia de luto nacional a 4 de setembro.
- Quase um terço dos incêndios de 2025 foi provocado. A área ardida até 31 de agosto é a mais elevada da década.
- A pianista Maria João Pires vence Prémio Europeu Helena Vaz da Silva.
- Parlamento aprova projeto de lei do Governo para reduzir IRC até 17% em 2028
- Projetos de Álvaro Siza e requalificação de Loures distinguidos nos International Architecture Awards 2025.
- Assembleia da República aprova nova lei de estrangeiros, tornando-a mais restritiva.

### Outubro

- Portugal recebe 1,06 mil milhões de euros do sétimo pedido de pagamento do PRR.
- O Tribunal de Contas Europeu alerta para atrasos na execução do PRR.
- Lisboa, Barcelona e Madrid são cidades da UE com maior percentagem de salário alocado à habitação.
- Portugal, Espanha e Comissão Europeia acordam ligação ferroviária Lisboa-Madrid em cinco horas até 2030.

### Novembro

- Portugal lança Loja do Cidadão virtual com 150 serviços e atendimento por videochamada.
- UGT e CGTP convocam greve geral em 11 de dezembro contra a reforma laboral.

### Dezembro

- Portugal e Ucrânia celebram acordo para produção de drones subaquáticos.

## Enquadramento macroeconómico mundial

(Fonte: Boletim Económico do Banco de Portugal, dez. 2025)

O produto interno bruto mundial deverá crescer 3,2% em 2025, após os 3,3% registados em 2024. Prevê-se a manutenção de taxas de crescimento muito próximas de 3% nos próximos anos. A atividade económica internacional tem revelado uma resiliência superior ao antecipado, num contexto em que os efeitos adversos associados a um aumento da incerteza e ao reforço das restrições ao comércio foram compensados pelo investimento ligado à Inteligência Artificial, pelo alívio das condições financeiras e pela orientação expansionista das políticas orçamentais em várias economias.

Após um crescimento robusto no início de 2025, a atividade económica na área do euro registou um abrandamento nos trimestres mais recentes, antecipando-se uma expansão do PIB a um ritmo próximo do crescimento potencial. Em termos anuais, espera-se que o PIB da área do euro cresça 1,4% em 2025, 1,2% em 2026 e 1,4% em 2027.

Na área do euro, antecipa-se uma redução da inflação para 2,1% em 2025, 1,9% em 2026. A inflação subjacente, medida pela taxa de variação excluindo bens alimentares e energéticos, deverá diminuir de 2,4% em 2025 para 2,2% em 2026.

Para 2026, estimamos uma redução das taxas de juro de curto prazo na área do euro, bem como uma apreciação da moeda. A perspetiva de continuidade do crescimento económico e de uma inflação próxima de 2% no médio prazo contribuiu para uma nova orientação da política monetária do BCE.

De acordo com as expectativas implícitas nos contratos de futuros, a taxa EURIBOR a três meses deverá descer de 2,2% em 2025 para 2,0% em 2026, aumento para 2,1% em 2027. Em paralelo, as yields da dívida pública portuguesa de curto prazo devem sofrer um aumento passando de 2,3% em 2025 para 2,6% em 2028.

Os mercados financeiros têm revelado uma capacidade significativa de absorção de choques, num enquadramento marcado por um elevado apetite pelo risco por parte dos investidores.

Ainda assim, a valorização expressiva dos mercados levou os preços dos títulos a máximos históricos levantando preocupações quanto à possibilidade de sobreavaliação destes ativos.

Nos mercados de dívida soberana das economias avançadas, as inquietações relacionadas com a sustentabilidade das finanças públicas parecem ter contribuído para um aumento recente das taxas de juro nas maturidades mais longas. Na área do euro, este movimento foi mais pronunciado em países como a França e a Alemanha, do que na Itália, Espanha ou Portugal.

## Principais Indicadores da economia mundial

Handwritten notes and signatures on the right margin of the page.

Indicador		2024	2025	2026	2027	2028
<b>Enquadramento internacional</b>						
PIB mundial	tva	3.3	3.2	3.1	3.1	3.0
PIB da área do euro	tva	0.9	1.4	1.2	1.4	1.4
Comércio mundial	tva	3.2	4.1	2.1	3.0	3.0
Procura externa	tva	1.8	4.0	2.4	2.8	2.8
<b>Preços internacionais</b>						
Preço do petróleo	vma	75.1	61.5	54.0	54.1	55.3
Preço do gás (MWh)	vma	34.4	36.5	29.6	27.5	25.0
Matérias-primas não energéticas	tva	9.1	1.6	-2.7	0.5	-0.3
Preço de importação dos concorrentes	tva	0.4	-0.3	0.9	2.1	2.1
<b>Condições monetárias e financeiras</b>						
Taxa de juro de curto prazo (EURIBOR a 3 meses)	%	3.6	2.2	2.0	2.1	2.3
Taxa de juro implícita da dívida pública	%	2.3	2.3	2.4	2.5	2.6
Índice de taxa de câmbio efetiva	tva	1.9	2.8	1.7	0.0	0.0
Taxa de câmbio euro-dólar	vma	1.08	1.13	1.16	1.16	1.16

Fontes: Banco de Portugal e Eurosistema (cálculos do Banco de Portugal). | Notas: tva — taxa de variação anual, % — em percentagem, vma — valor médio anual, MWh — megawatt-hora.

### A economia portuguesa

(Fonte: Banco de Portugal)

A economia portuguesa deverá registar uma taxa de crescimento do produto interno bruto de 2,0% em 2025, acelerando para 2,3% em 2026, antes de abrandar para 1,7% em 2027. No mesmo horizonte, a inflação deverá convergir e estabilizar em valores próximos de 2%.

Apesar de um enquadramento externo adverso — marcado por tensões comerciais persistentes, níveis elevados de incerteza e uma valorização expressiva do euro, a atividade económica nacional mantém um ritmo de expansão assinalável. Os efeitos destes fatores desfavoráveis têm sido mitigados pela melhoria das condições financeiras, pelo reforço dos fluxos de financiamento provenientes da União Europeia (PRR) e por uma orientação orçamental de natureza expansionista.

O mercado de trabalho continua a evidenciar um grau elevado de robustez, com o emprego em máximos históricos e uma taxa de desemprego em mínimos de longa duração. Contudo, no médio prazo, a desaceleração do crescimento demográfico, conjugada com a diminuição dos fluxos migratórios, deverá condicionar a dinâmica do emprego e, por essa via, o crescimento potencial da economia.

## Principais Indicadores da economia portuguesa

Indicador	Pesos 2024	2024	2025(p)	2026(p)	2027(p)
Produto interno bruto (PIB)	100.0	2.1	2.0	2.3	1.7
Consumo privado	60.9	3.0	3.6	2.3	2.0
Consumo público	16.9	1.5	1.6	1.2	1.0
Formação bruta de capital fixo (FBCF)	20.4	4.2	4.0	6.0	0.9
Procura interna	98.2	2.9	4.0	2.8	1.6
Exportações	45.8	3.1	1.1	2.6	2.8
Importações	43.9	4.8	5.3	3.5	2.4
Emprego (a)		0.7	2.2	1.1	0.5
Taxa de desemprego (b)		6.4	6.2	6.3	6.3
Balança corrente e de capital (% PIB)		3.1	2.8	3.2	2.0
Balança de bens e serviços (% PIB)		2.3	1.1	0.9	1.1
Índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC)		2.7	2.2	2.1	2.0
Excluindo bens energéticos e alimentares		2.7	2.2	2.3	2.1
Deflator do PIB		4.8	4.0	3.1	2.2
PIB per capita (c)		1.1	1.1	1.8	1.4
PIB por indivíduo em idade ativa (d)		1.1	1.3	1.9	1.6
PIB por trabalhador (e)		1.4	-0.2	1.3	1.2
Saldo orçamental (% PIB)		0.5	0.0	-0.4	-0.9
Dívida pública (% PIB)		93.6	88.2	84.0	81.8

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) — projetado, % — percentagem.

### Finanças públicas

No domínio das finanças públicas, os analistas estimam um equilíbrio orçamental em 2025, seguido de défices orçamentais de 0,4% do PIB em 2026, 0,9% em 2027. Estas estimativas consideram exclusivamente as medidas já aprovadas em sede parlamentar ou aquelas que, tendo sido suficientemente especificadas pelo Governo, apresentam uma probabilidade elevada de aprovação no processo legislativo.

A degradação orçamental resulta da implementação de medidas de alívio fiscal e do aumento estrutural da despesa pública. Ainda assim, a atual composição do crescimento económico, mais intensivo em bases tributáveis, tem contribuído para uma evolução favorável da receita, atenuando os efeitos adversos sobre o saldo orçamental e evidenciando, simultaneamente, riscos à sua sustentabilidade futura.

Não obstante, Portugal continua a evidenciar uma posição relativa favorável no conjunto da área do euro, avaliação que tem sido reiterada pelas principais agências de notação financeira.

O rácio da dívida pública deverá passar de 93,6% do PIB em 2024 para 80% em 2028.

No curto prazo, a redução do rácio da dívida pública afigura-se relativamente segura. Todavia, eventuais cenários de deterioração das condições macroeconómicas ou de ausência de

consolidação orçamental, em particular tendo em conta as pressões estruturais associadas ao envelhecimento demográfico poderão conduzir à estabilização ou mesmo à reversão da tendência de redução observada.

### **A atividade económica**

A atividade económica deverá manter um ritmo de expansão elevado no quarto trimestre de 2025, beneficiando dos efeitos das medidas de política orçamental sobre o rendimento disponível das famílias.

Destacam-se, neste contexto, a redução do IRS com efeitos retroativos ao início do ano, materializada nas tabelas de retenção na fonte aplicadas em agosto e setembro e o pagamento de um suplemento extraordinário dirigido às pensões mais baixas.

O crescimento económico é mais apoiado na procura interna do que na média do período 2020–24. O PIB deverá crescer a uma taxa média anual de 2,0% em 2025–28, um valor próximo do observado em 2020–24.

Após o aumento expressivo registado em 2024 (7,2%), o rendimento disponível real deverá crescer 3,1% em 2025, abrandar para 1,3% em 2026, acelerar ligeiramente para 2,1% em 2027 e situar-se em 1,5% em 2028. Esta desaceleração resulta, sobretudo, da menor contribuição das remunerações do trabalho, num enquadramento marcado por ritmos progressivamente mais contidos de criação de emprego e de crescimento salarial.

A taxa de poupança das famílias, após aumento significativo observado em 2024, para 12,5%, deverá diminuir gradualmente num contexto de redução das taxas de juro e de menor incerteza macroeconómica.

Acresce que a sucessão de choques adversos nos últimos anos, incluindo a pandemia, o período inflacionista e os elevados níveis de incerteza geopolítica poderá ter reforçado comportamentos de poupança.

### **Exportações**

O crescimento das exportações deverá abrandar para 1,1% em 2025, antecipando-se, para os anos subsequentes uma evolução alinhada com a procura externa, com uma taxa média de crescimento de 2,7%.

No primeiro semestre de 2025, o comércio internacional evidenciou um dinamismo particularmente acentuado, impulsionado, por um lado, pela antecipação de transações face ao anúncio de aumento de direitos aduaneiros e, por outro, pelo crescimento expressivo dos fluxos associados ao investimento em inteligência artificial.

Em contraste com o comportamento favorável nos anos recentes, os exportadores nacionais de bens registaram uma perda de quota de mercado.

h-  
h  
p  
A  
b  
D



O setor exportador português opera num enquadramento mais incerto e exigente, marcado pelo aumento das barreiras aduaneiras e pela subsequente reconfiguração dos fluxos de comércio internacional. A este contexto acrescem pressões adicionais sobre a competitividade-preço, decorrentes da apreciação do euro e do crescimento relativamente elevado dos custos do trabalho observado nos últimos anos.

Entre o final de 2019 e o final de 2024, os custos do trabalho ajustados pela produtividade aumentaram 29,9% em Portugal, comparando com um acréscimo de 20,2% no conjunto dos principais parceiros comerciais.

Após um crescimento estimado do emprego de 2,2% em 2025, projetam-se taxas substancialmente mais moderadas de 1,1% em 2026 e 0,5% em 2027. Esta desaceleração reflete, essencialmente, constrangimentos do lado da oferta de trabalho associados ao menor crescimento da população residente.

A componente energética apresentou taxas de variação ligeiramente negativas ou próximas de zero desde março, refletindo a descida do preço do petróleo nos mercados internacionais.

Este movimento foi particularmente evidente nos serviços mais voláteis associados ao turismo, cujos preços, após aumentos expressivos nos anos anteriores (30,2% em 2022, 14,2% em 2023 e 5,5% em 2024), registaram variações homólogas próximas de zero até outubro.

Em termos médios anuais projeta-se que a inflação diminua para 2,2% em 2025 e 2,1% em 2026. O diferencial de inflação face à área do euro deverá manter-se próximo de zero de acordo com as projeções do Eurosistema.

## Mercado Imobiliário em Portugal

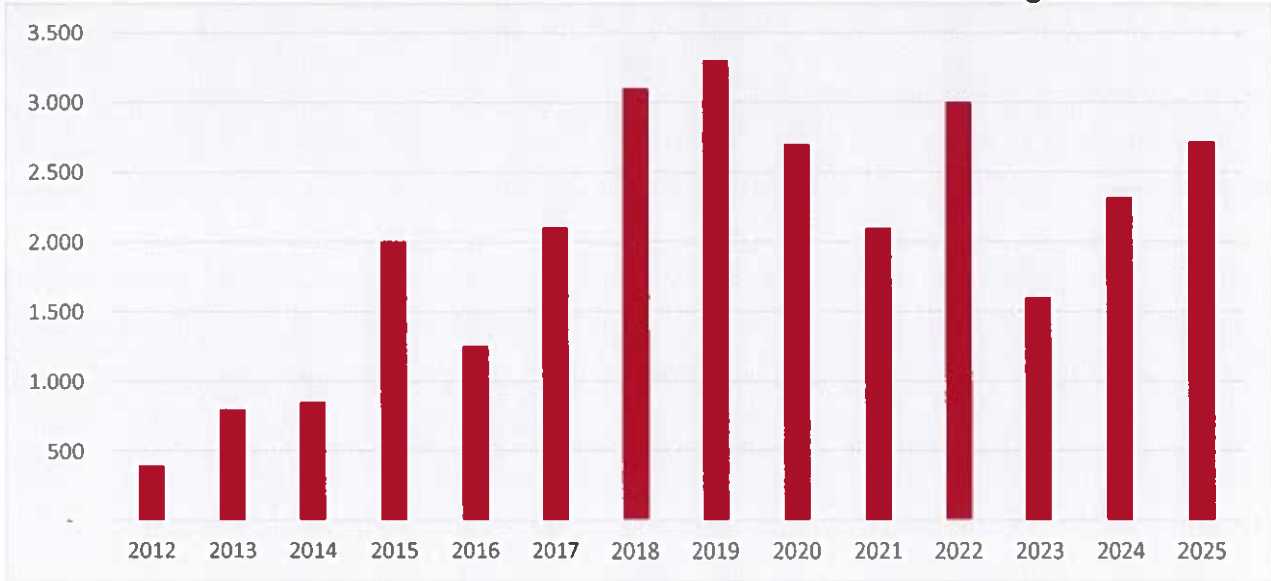
### Principais números

O ano de 2025 encerrou com €2,7 mil milhões de investimento, ou seja, um crescimento de cerca de 21% face ao ano transato. Tratou-se de um dos melhores anos de sempre, acima da média dos últimos 10 anos.

A nível setorial, observou-se uma assinalável diversificação, mantendo-se os setores tradicionais de escritórios e retalho bastante dinâmicos.

### Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal

Handwritten notes and signatures on the right side of the page.



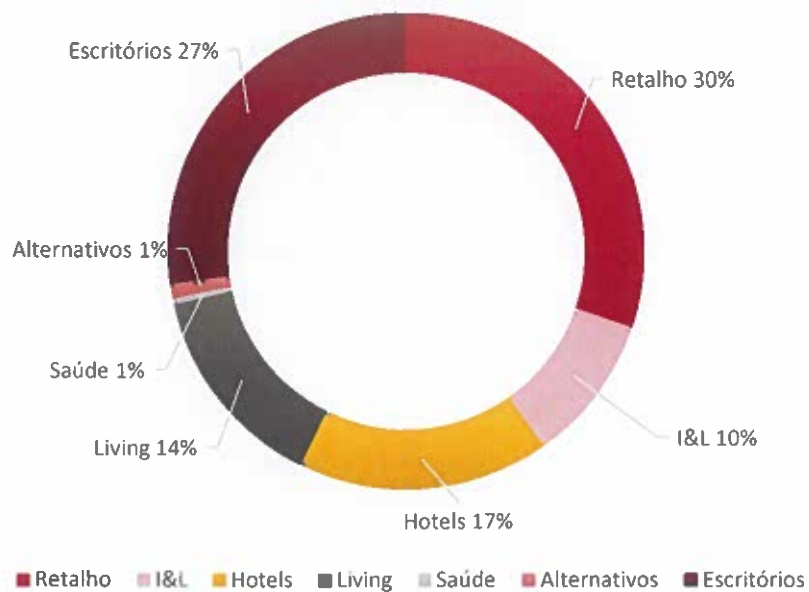
Fonte: Worx, CBRE, C&W e JLL. Valores em milhões de euros.

Observa-se que 50% do volume de transações em 2025, foi alocado a ativos na região Norte. O ambiente macroeconómico favorável e os fortes níveis de turismo reforçaram o desempenho dos ativos e sustentaram o apetite dos investidores.

A procura dos investidores por ativos de retalho e hotelaria manteve-se em níveis robustos e o interesse em ativos de escritórios fortaleceu-se, impulsionado principalmente pelo investimento nacional.

O segmento de Alojamento para Estudantes, dada a escassez de oferta e os preços atrativos, atraiu também um interesse significativo dos investidores.

### Investimento por Setor (%)



Fonte: JLL

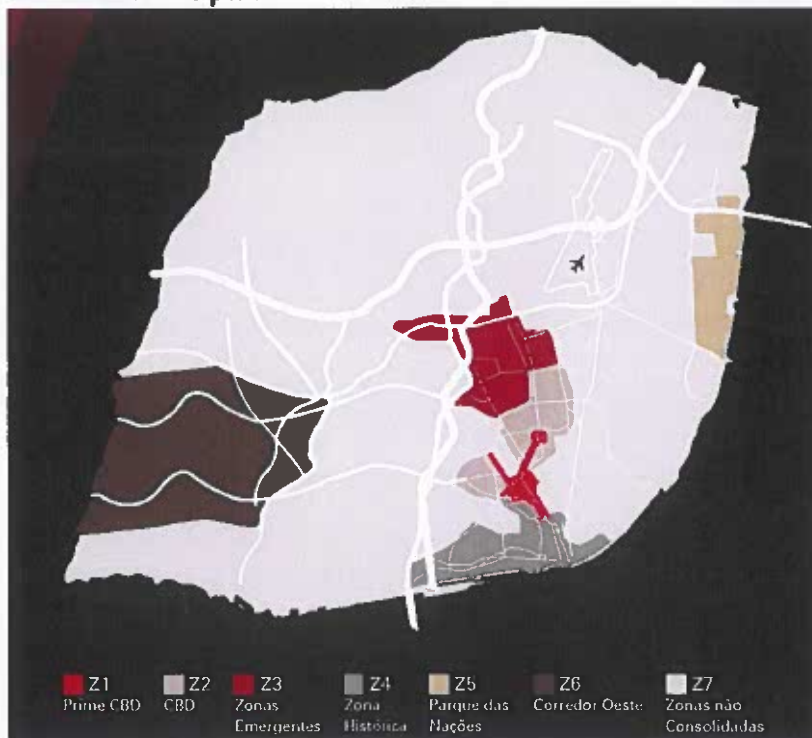
## Principais operações realizadas em Portugal em 2025

SETOR	ATIVO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	COMPRADOR	VENDEDOR	PREÇO (M€)	YIELD (%)
Retail	NorteShopping	Matosinhos	89.150	Sonae Sierra	TIAA Group (Nuveen)	340 M€	n.a.
Alternativos	Portfólio Livensa Living	Várias	2.000 camas	Canada Pension Investment	Brookfield Asset Management	300 M€	n.a.
Hoteleria	Hotel Miragem Cascais	Cascais	190 quartos	Ibervalles & ARD-ID	Investidor Privado	125 M€	n.a.
Escritórios	EXEO Office Campus - Lumnia	Lisboa	27.600	Grupo Arié	Avenue	120 M€	n.a.
Escritórios	Colombo - Torre Oriente	Lisboa	27.600	Bankinter Investment & Sonae Sierra	Union Investment	90 M€	n.a.
Escritórios	Fidelidade Calhariz (50%)	Lisboa	n.a.	Savills Investment Management	Cerberus	80-83 M€	n.a.
Retail	Nosso Shopping	Vila Real	22.720	L Catterton	DWS	79 M€	8,0-9,0%
Hoteleria	Resort Anantara Vilamoura	Loulé	280 quartos	Arrow Global	Minor International Company Limited (MINT)	75 M€	n.a.
Escritórios	Ramalho Ortigão 51	Lisboa	10.500	BPI Gestão de Ativos	Incus Capital	60-65 M€	n.a.
Retail	Forum Madeira	Madeira	21.470	Castellana Properties	DWS	62,5 M€	8,5-9,0%

Fonte: Worx

### Mercado de escritórios

#### Principais Zonas de Escritórios em Lisboa



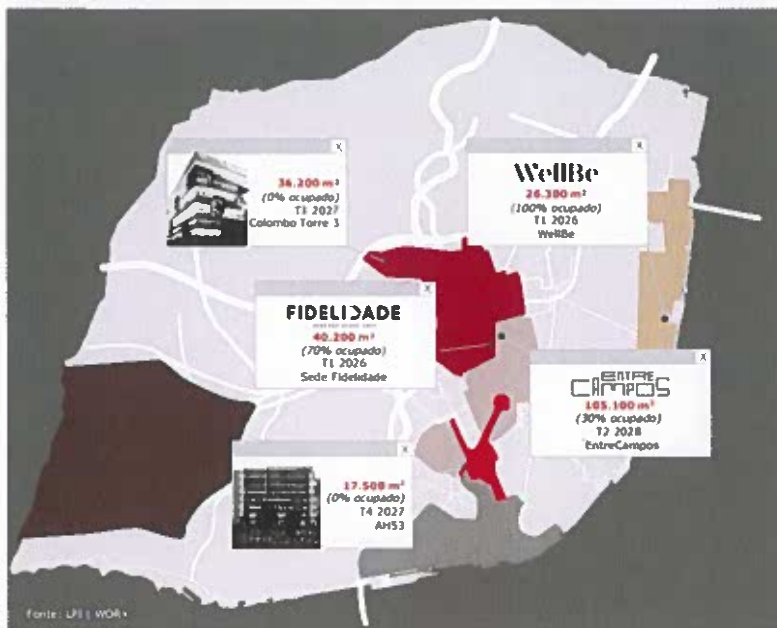
Fonte: Worx



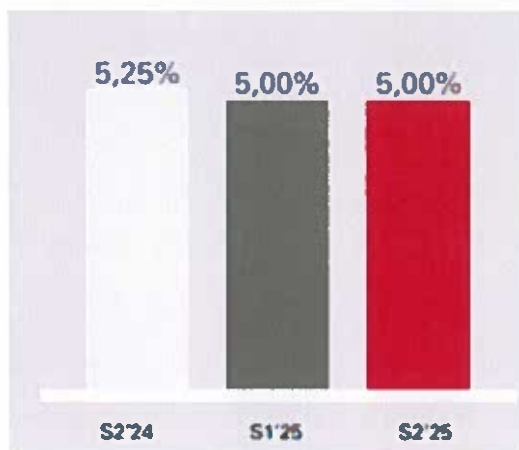
de grande dimensão, em particular nas zonas CBD, vão-se deparar com opções limitadas e com uma pressão crescente nos valores de renda.

h  
h  
A  
S

**Principais projetos previstos para 2026-2028**



**Evolução das Prime Yields Escritórios**



Fonte: JLL, Worx

**Mercado industrial e logístico**

Após um ano recorde em 2024, o setor industrial e logístico registou, em 2025, um volume de absorção de 485.000 m². Embora represente uma redução homóloga de 39%, este valor continua a ser expressivo e contribui para uma média quinquenal de 574.000 m².

A Grande Lisboa concentrou 55% desta absorção, enquanto a Grande Porto representou 29%, ficando os restantes 16% distribuídos por outras localizações.

Os novos empreendimentos foram responsáveis por 40% da área ocupada, uma percentagem inferior à verificada em anos anteriores. Tal deve-se à rápida absorção dos imóveis assim que são disponibilizados no mercado, o que reduz significativamente o seu tempo de comercialização.

A procura sustentada tem vindo a pressionar as rendas prime em alta, com Lisboa a atingir valores entre 6,50 € e 7,00 €/m<sup>2</sup> e o Porto entre 5,50 € e 6,00 €/m<sup>2</sup>.

Entre os projetos de maior destaque concluídos em 2025 encontram-se o Panattoni Park Santarém, o VGP Park Montijo e a segunda fase da Plataforma Logística Lisboa Norte, que em conjunto acrescentaram cerca de 100.000 m<sup>2</sup> de nova área ao mercado.

Muitos destes empreendimentos recentes possuem certificação BREEAM, reforçando a qualidade do stock disponível através da oferta de instalações modernas e sustentáveis.

Segundo o *Global Data Center Outlook 2026* da JLL, destaca-se a nível mundial a aposta no reforço da chamada IA soberana, isto é, a criação de infraestruturas nacionais que assegurem a proteção dos dados e permitam o desenvolvimento de ecossistemas de inteligência artificial próprios e independentes. Esta tendência é fortemente influenciada por enquadramentos legais como o AI Act da União Europeia, que impõe requisitos regulatórios específicos e incentiva o tratamento de dados dentro do espaço europeu.

No caso português, este enquadramento abre uma janela de oportunidade relevante. A definição de uma estratégia nacional robusta para a IA, acompanhada do investimento em centros de dados seguros e localizados em território nacional, pode posicionar Portugal como um hub digital credível e competitivo na União Europeia. Para além de responder às exigências de soberania digital, esta estratégia poderá captar investimento altamente especializado, uma vez que as regras associadas à localização e proteção de dados tendem a limitar a concorrência a operadores nacionais, possibilitando margens superiores às praticadas em mercados mais generalistas.

A disponibilidade de energia ultrapassou a localização e o custo como principal critério na escolha de locais para centros de dados, devido aos prazos de espera de vários anos para ligação à rede elétrica pública nos principais mercados. Perante este cenário, os operadores têm optado cada vez mais por produzir energia nas próprias instalações, recorrer a sistemas de armazenamento de energia em baterias (BESS) e investir em fontes renováveis, garantindo assim o fornecimento energético e o cumprimento de metas de sustentabilidade.

Portugal encontra-se particularmente bem posicionado para beneficiar desta tendência. A forte capacidade instalada e o elevado potencial em energia solar e eólica constituem uma vantagem competitiva relevante na captação de investimento em centros de dados. Ao valorizar a sua

aptidão para gerar energia renovável de forma estável, o país pode atrair operadores *hyperscale* e de *colocation* que procuram contornar as limitações da rede elétrica e os custos energéticos elevados verificados noutros mercados, assegurando simultaneamente o cumprimento de exigências cada vez mais rigorosas em matéria de utilização de energias renováveis.

Tendências:

Verifica-se um interesse crescente por localizações alternativas, à medida que as empresas procuram diversificar as suas operações e tirar partido de estruturas de custos mais competitivas. Tem-se assistido à consolidação de zonas menos tradicionais, como Montijo, Santo Tirso, Valongo e Aveiro, bem como à expansão para novas áreas estratégicas, entre as quais Benavente, Malveira, Santarém e Loures.

Este alargamento para além dos polos logísticos mais consolidados resulta, em grande medida, da escassez de terrenos disponíveis e dos níveis de renda na Grande Lisboa e no Grande Porto, que atingiram valores que colocam pressão sobre a rentabilidade operacional de muitas empresas. Em paralelo, as organizações têm vindo a reforçar estratégias de gestão de risco assentes na diversificação geográfica, procurando reduzir vulnerabilidades nas cadeias de abastecimento evidenciadas por recentes perturbações à escala global.

Por outro lado, a integração de tecnologias inteligentes com a robótica está a transformar profundamente os setores industrial e logístico, promovendo um novo paradigma assente em maiores níveis de eficiência, rigor e flexibilidade operacional. Mais do que uma simples modernização dos sistemas existentes, esta evolução tecnológica está a redefinir a própria estrutura das cadeias de abastecimento e os modelos de distribuição.

A robótica avançada, suportada por inteligência artificial, permite automatizar operações em armazém, enquanto dispositivos interligados asseguram a monitorização integral das cadeias logísticas em tempo real. Paralelamente, estas soluções impulsionam práticas mais sustentáveis, através de sistemas inteligentes de gestão energética, algoritmos de otimização de rotas que reduzem emissões e estratégias avançadas de minimização de resíduos ao longo das operações logísticas.

A pandemia e as tensões geopolíticas recentes evidenciaram fragilidades associadas a cadeias de fornecimento excessivamente longas e dependentes de mercados distantes. A realocização de operações para geografias mais próximas permite reforçar a resiliência, diversificando origens de fornecimento e reduzindo a dependência de destinos longínquos, enquanto melhora a estrutura de custos e a capacidade de resposta ao mercado, graças à diminuição das despesas logísticas e à maior agilidade operacional.

Portugal é um exemplo claro desta tendência, registando uma procura robusta nos setores industrial e logístico, impulsionada pelo crescimento do comércio eletrónico e pela necessidade de reforçar a resiliência das cadeias de abastecimento. As regiões da Grande Lisboa e do Grande

h-  
h  
P  
A  
S

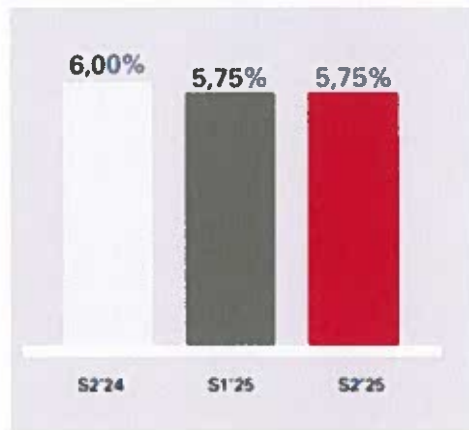
Porto assumem um papel central, em particular nas áreas envolventes aos corredores portuários estratégicos de Lisboa, Leixões e Sines.

Esta reconfiguração associada ao *nearshoring* está a transformar as redes globais de fornecimento em estruturas mais sólidas e adaptáveis, influenciando os padrões do comércio internacional e estimulando o desenvolvimento económico em destinos considerados estratégicos para a relocalização.

O fornecimento de energia e os níveis de consumo mantêm-se como preocupações centrais para operadores, investidores e restantes intervenientes do setor. Ainda assim, estes desafios são cada vez mais encarados como motores de crescimento sustentável e de progresso tecnológico, incentivando soluções inovadoras e modelos operacionais mais eficientes.

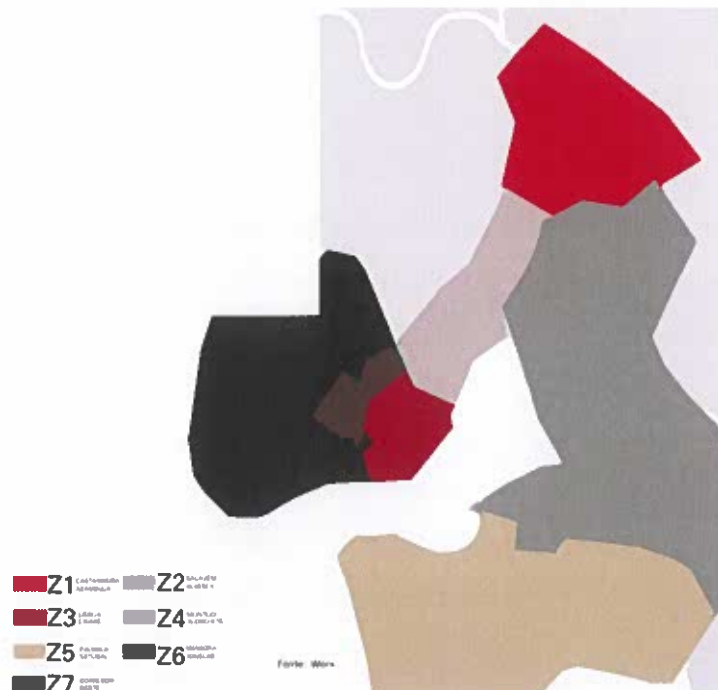
Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and several stylized signatures or initials.

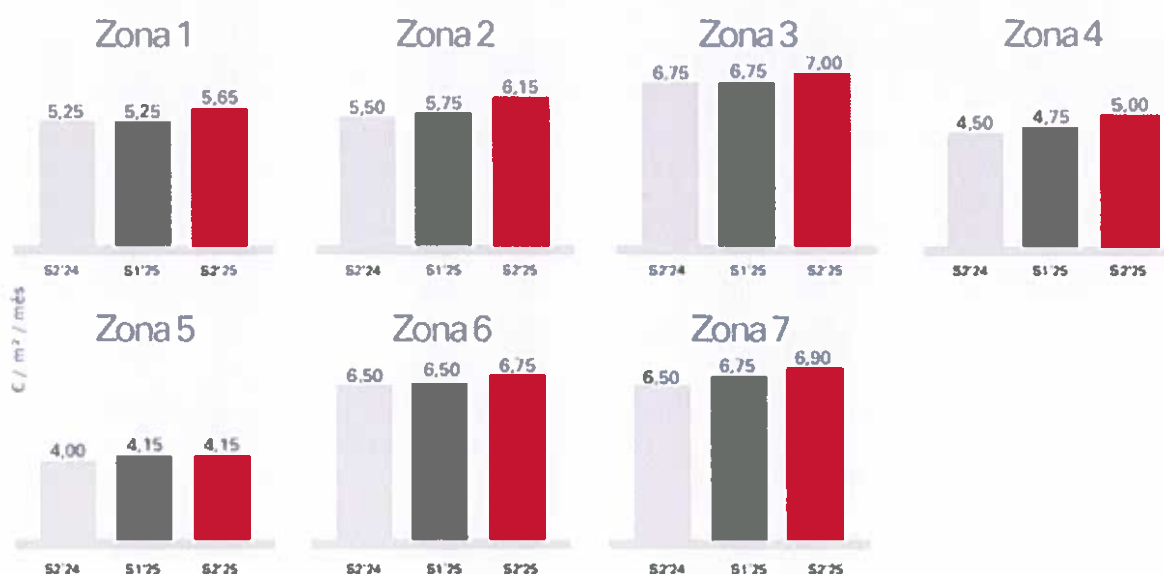
**Evolução das Prime Yields Industrial e Logístico**



Fonte: JLL, Worx

**Evolução das Rendas Prime Industrial e Logístico**





h-

L

A

A

S

Fonte: Worx

## Mercado do retalho

Num contexto de crescimento económico moderado na Europa, o setor de retalho em Portugal revelou uma atividade comercial sólida. Este desempenho positivo foi sustentado por condições económicas favoráveis, nomeadamente a desaceleração da inflação e a estabilidade do emprego.

Estes fatores contribuíram para um aumento de 3,5% no consumo das famílias e um crescimento de 4,8% no volume global de vendas a retalho. O setor beneficiou igualmente do incremento no número de turistas internacionais, o que conferiu um impulso adicional à atividade. Enquanto o retalho físico cresceu 4,7%, a tendência de expansão do comércio online manteve-se, com as vendas a registarem um crescimento de 6,1%.

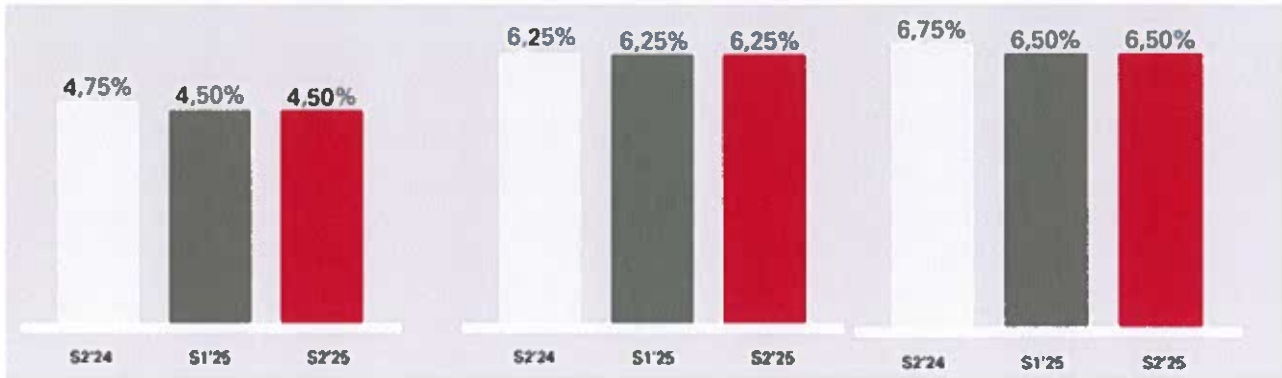
O formato de High Street continuou a liderar as novas aberturas no retalho, impulsionado sobretudo pelo setor de Alimentação e Bebidas, com destaque para o lançamento de novos restaurantes tanto em Lisboa como no Porto. O setor da distribuição alimentar também evidenciou uma dinâmica assinalável: a retalhista espanhola Mercadona inaugurou a sua primeira loja na cidade de Lisboa, enquanto o líder nacional Continente anunciou um ambicioso plano de expansão. Esta atividade reflete a confiança dos operadores no potencial do mercado de retalho português.

Os consumidores privilegiam cada vez mais espaços que proporcionem qualidade alinhada com os seus valores, colocando frequentemente este critério acima de considerações como o preço ou a proximidade geográfica. Neste enquadramento, os ativos que conseguem integrar de forma

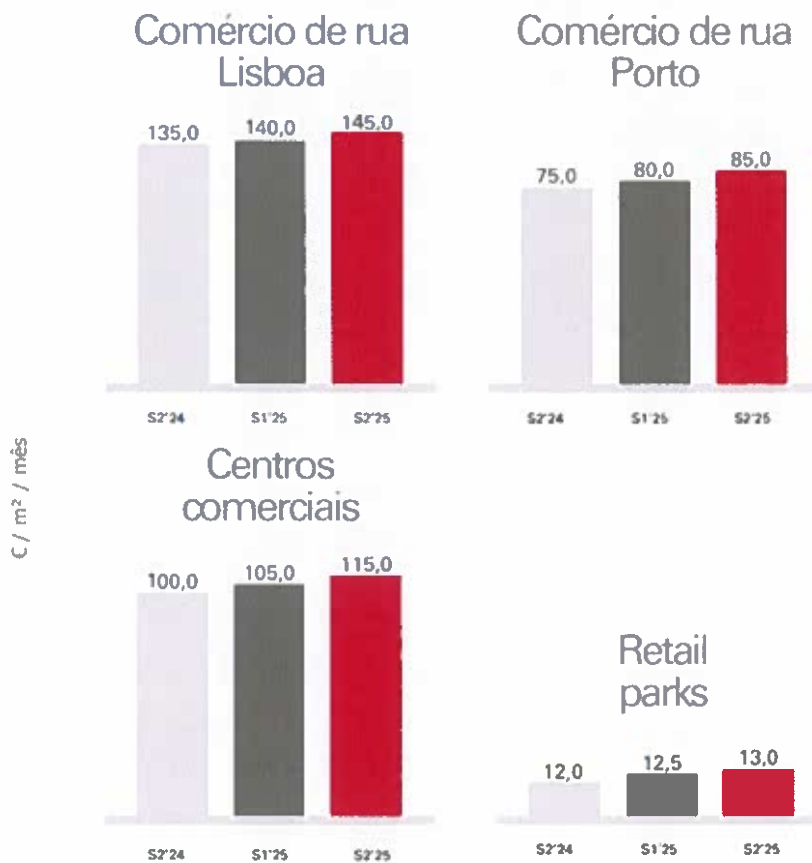
h-  
h  
A  
S

coerente a experiência, o design e uma proposta de valor diferenciada reforçam a sua atratividade, aumentam a sua resiliência e consolidam vantagens competitivas sustentáveis.

### Evolução das Prime Yields – Comércio de Rua - Centros Comerciais - Retail Parks



### Evolução das Rendas Prime



Fonte: Worx

Fonte: JLL, Worx



V-  
P  
S  
L  
A

## Mercado hoteleiro

Os dados relativos ao alojamento turístico indicam que o setor da hotelaria em Portugal manteve, em 2025, uma trajetória de crescimento histórico, atingindo novos máximos nos principais indicadores. O país registou 82,1 milhões de dormidas (+2% em termos homólogos) e recebeu 32,5 milhões de hóspedes (+3%). Tal como previsto, os ritmos de crescimento começaram a abrandar face aos aumentos excecionais dos anos anteriores, refletindo um mercado mais maduro, que consolida resultados num patamar elevado de desempenho.

Este interesse sustentado contribuiu para que a taxa de ocupação-quarto na hotelaria subisse para 59,6%, o que representa um acréscimo de 1,8 pontos percentuais face ao ano anterior. A procura interna foi o principal motor do crescimento global, com uma subida de 5%, embora os mercados internacionais continuem a ter um peso predominante, representando 69% das dormidas (+1% em termos homólogos). Entre os principais mercados externos, destacou-se o mercado norte-americano, com um aumento expressivo de 5%.

Em termos regionais, o crescimento revelou-se mais dinâmico em destinos menos tradicionais, nomeadamente no Norte (+5%), na Península de Setúbal (+5%) e no Alentejo (+6%). Esta diversificação geográfica, aliada ao facto de o Algarve ter registado o nível de sazonalidade mais baixo da última década, aponta para um modelo turístico nacional mais equilibrado e resiliente.

Estes resultados tiveram um impacto favorável no desempenho do setor hoteleiro. Os indicadores financeiros cresceram a um ritmo superior ao dos volumes, evidenciando uma evolução no sentido de maior rentabilidade. As receitas totais ascenderam a 6,8 mil milhões de euros (+7%), enquanto a Tarifa Média Diária de 166,2 € (+3%) impulsionou o RevPAR (Receita por Quarto Disponível) para 112,1 € (+3%), refletindo um reforço da capacidade de fixação de preços por parte do setor.

A entrada de turistas estrangeiros contribuiu de forma expressiva para a economia nacional, com as despesas dos visitantes internacionais a atingirem 27,5 mil milhões de euros (+5%).

O aumento da despesa turística evidencia uma transformação relevante no perfil do turismo em Portugal, com uma orientação crescente para experiências de carácter mais premium. No segmento hoteleiro, as unidades de cinco estrelas registaram um crescimento de 5% nas dormidas, refletindo uma procura acrescida por alojamentos de elevada qualidade.

O mercado respondeu de forma eficaz a esta evolução. Apesar de, em 2025, terem sido inaugurados 83 novos hotéis (acrescentando 4.075 camas), o que corresponde ao volume de nova oferta mais baixo dos últimos cinco anos, as unidades de cinco estrelas representaram cerca de um terço das novas camas disponibilizadas, a maior proporção dos últimos anos.

Esta tendência mantém-se nos projetos em desenvolvimento, sendo que 60% das camas atualmente em construção se enquadram nos segmentos *upscale* ou de luxo. Metade da futura oferta concentra-se na Área Metropolitana de Lisboa. Esta aposta estratégica no turismo de

L-  
P  
S  
L  
A  
+

luxo não só antecipa benefícios económicos continuados, como reforça o posicionamento de Portugal enquanto destino de referência para um segmento de maior valor acrescentado.

#### Tendências:

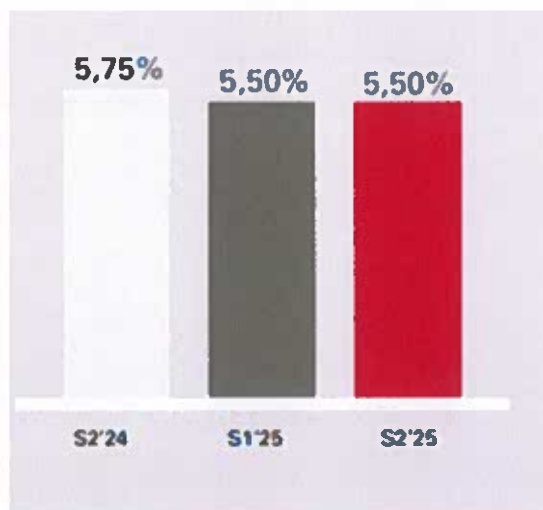
O mercado hoteleiro português deverá manter uma trajetória de valorização, impulsionada pela expansão do segmento de luxo nos principais centros urbanos. Lisboa assume a liderança desta nova fase de desenvolvimento, concentrando quase metade das futuras camas nas categorias *upscale* e de luxo do país (mais de 2.000), localizadas na sua área metropolitana. A abertura de projetos emblemáticos, como o Six Senses Lisbon, contribuirá para reforçar o posicionamento premium da capital.

O Porto está a consolidar a sua oferta de luxo já estabelecida, através da entrada de novas unidades de gama alta, que têm vindo a impulsionar o crescimento da tarifa média diária em todo o mercado. Esta expansão nos dois principais polos urbanos evidencia a maturidade crescente do setor e deverá sustentar uma evolução positiva e consistente das tarifas médias nos próximos anos.

A concorrência tende a intensificar-se, levando os operadores a diferenciarem-se através da criação de experiências distintivas, alinhadas com a identidade das suas marcas. Esta mudança estratégica vai além dos serviços tradicionais, privilegiando estadias memoráveis que promovam a fidelização dos hóspedes.

Esta tendência acompanha a valorização global do conceito de "experiência" como fator central de diferenciação. Operadores internacionais estão a tirar partido da crescente projeção externa de Portugal para introduzir conceitos inovadores no mercado. A anunciada entrada da marca The Standard, bem como a expansão de portefólios hoteleiros diferenciados como a Autograph Collection e a Curio Collection by Hilton, ilustram esta evolução para um modelo de hotelaria mais singular e orientado para o destino.

**Evolução das Prime Yields Hotelaria**





Asset Management

## Relatório de Gestão

---

# Mercado de Fundos de Investimento Europeu

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a checkmark and several illegible scribbles.



h ~  
S  
h  
A  
\*

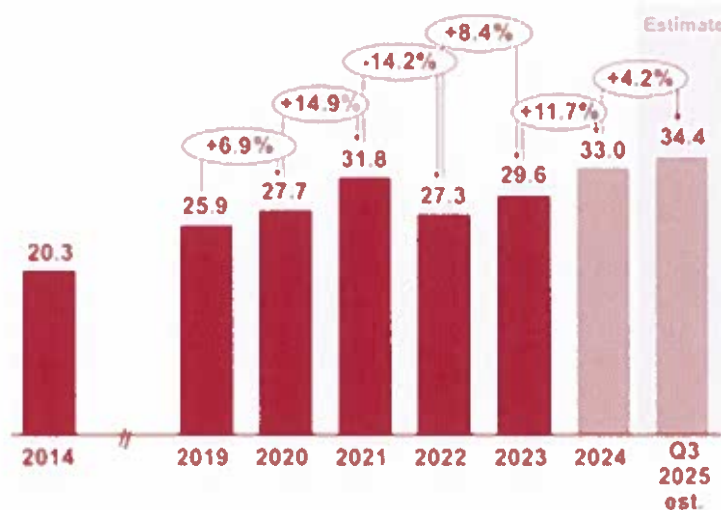
## 2. Mercado de fundos investimento europeu

(Fonte: EFAMA Asset Management in Europe, dez. 2025)

Em 2024, o total de ativos sob gestão na Europa atingiu um máximo histórico de 33 bilhões de euros, representando um crescimento de 11,7% face a 2023. Esta subida foi impulsionada sobretudo pelo forte desempenho dos mercados acionistas, enquanto a valorização das obrigações foi mais moderada.

No final do terceiro trimestre de 2025, estima-se que os ativos sob gestão tenham alcançado 34,4 bilhões de euros, refletindo um ritmo de crescimento mais contido de 4,2%. Apesar dos retornos positivos dos mercados bolsistas ao longo de 2025, a expansão dos ativos sob gestão foi condicionada por vários fatores, incluindo perturbações associadas a tarifas comerciais, a valorização significativa do euro face ao dólar e a estagnação dos preços das obrigações na Europa.

**Evolução dos Ativos sob Gestão na Europa (trilhões de euros, percentagem)**



A atividade de gestão de ativos na Europa encontra-se fortemente concentrada em seis países, que, em conjunto, representam cerca de 85% do total de ativos sob gestão na região.

O Reino Unido destaca-se como o principal centro de gestão de ativos, seguido de França, Suíça, Alemanha, Países Baixos e Itália. Esta concentração resulta não só da dimensão dos mercados internos de poupança, mas também da presença de importantes centros financeiros como Londres, Paris, Frankfurt e Zurique que desempenham um papel central no desenvolvimento do setor.



### Ativos sob gestão nos países europeus no final de 2024 (mil milhões de euros, percentagem do total)

País	Ativos sob Gestão (mil milhões €)	Quota de Mercado (%)
Reino Unido	12.069	36
França	5.290	16
Suíça	3.670	11
Alemanha	3.209	10
Países Baixos	2.119	6
Itália	1.528	5
Espanha	583	2
Dinamarca	548	2
Bélgica	447	1
Resto da Europa	3.559	11

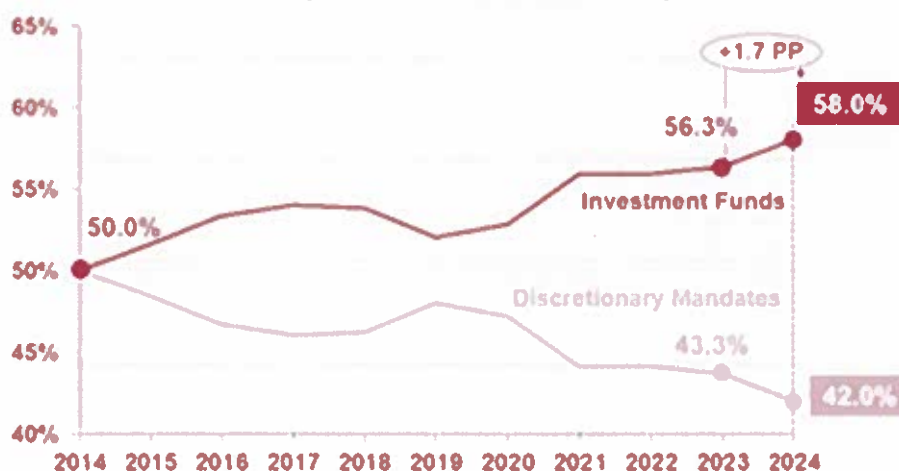
Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large 'h', a signature, and other scribbles.

#### Mandatos discricionários e fundos de investimento

A quota dos fundos de investimento tem vindo a aumentar de forma consistente ao longo da última década, com exceção de 2019. Esta tendência reflete sobretudo a maior exposição a ações nas carteiras dos fundos de investimento, em comparação com os mandatos discricionários, bem como a evolução globalmente positiva dos mercados financeiros.

Em 2024, este padrão manteve-se, os mercados acionistas registaram ganhos expressivos, enquanto os preços das obrigações apresentaram um crescimento reduzido. Como resultado, a quota dos fundos de investimento aumentou mais 1,7 pontos percentuais, atingindo 58% do total de ativos sob gestão.

#### Mandatos discricionários e fundos de investimento (Percentagem do total de ativos sob gestão)



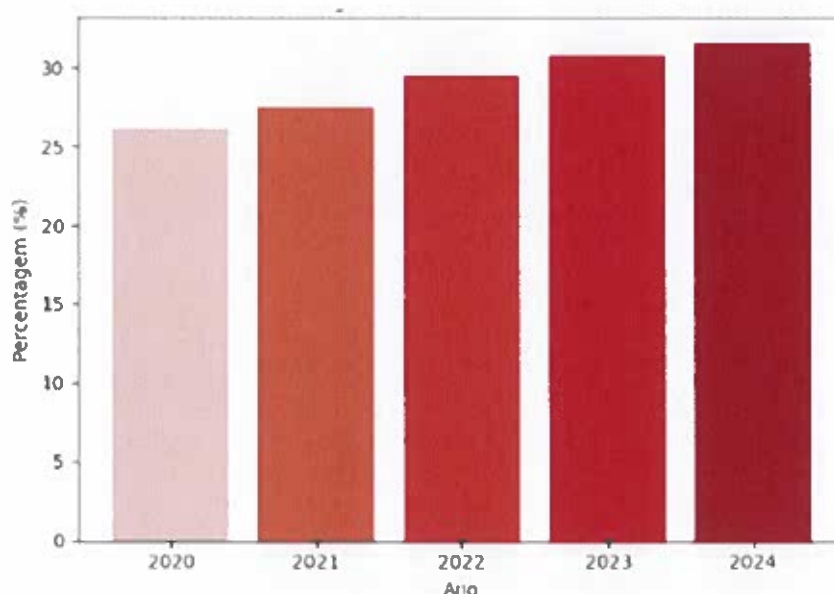
### Ativos sob gestão - Clientes de retalho Vs Clientes Institucionais

A indústria de gestão de ativos serve essencialmente dois grandes tipos de clientes, os de retalho e os institucionais. Os clientes institucionais incluem fundos de pensões, seguradoras e outras entidades, empresas de gestão de patrimónios e sociedades gestoras de participações.

A percentagem de clientes de retalho no total de ativos sob gestão aumentou de 26,1% em 2020 para 31,6% no final de 2024. Este crescimento reflete principalmente o maior interesse dos investidores particulares europeus por soluções de investimento, passando a canalizar uma parte mais significativa dos seus ativos financeiros para fundos.

Os ETFs têm vindo a afirmar-se como o instrumento preferido das famílias europeias que procuram maior exposição aos mercados de capitais.

### Alocação do Clientes de Retalho no total dos ativos sob gestão

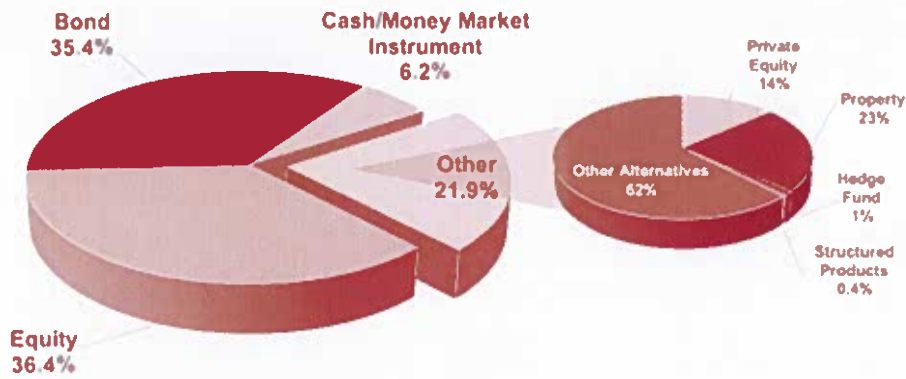


### Maior alocação de ativos em ações

A percentagem de ações nas carteiras dos gestores de ativos europeus aumentou de forma significativa em 2024, impulsionada pelos ganhos de dois dígitos na maioria dos principais índices bolsistas ao longo do ano. As quotas de mercado das obrigações e das posições em liquidez/instrumentos do mercado monetário mantiveram-se globalmente estáveis; ainda assim, os ativos sob gestão cresceram em termos absolutos, apoiados por fortes entradas de capital em fundos de obrigações e do mercado monetário durante 2024. Estes fluxos foram, por sua vez, estimulados por taxas de juro de curto prazo atrativas e por um contexto de maior incerteza geopolítica.

## Alocação de ativos no final de 2024

(Share in total AuM)



h-  
e  
L  
A  
S

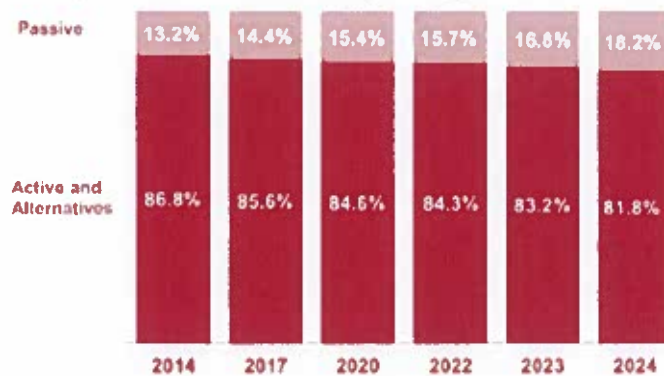
### Crescimento do investimento passivo

Outra tendência relevante na alocação de ativos por parte dos gestores europeus é o crescimento do peso da gestão passiva.

Esta mudança ganhou particular dinamismo em 2023 e manteve-se ininterrupta ao longo de 2024, impulsionada pela rápida expansão dos ETFs, que, na sua maioria, seguem estratégias passivas de replicação de índices.

Os principais fatores que sustentam esta evolução são os custos mais reduzidos, a elevada liquidez e a facilidade de acesso para os investidores.

### Ativos sob gestão por estilo de investimento na Europa Ocidental



Source: McKinsey Performance Lens Global Growth Cube





Asset Management

## Relatório de Gestão

---

# Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

h-  
s  
h  
A  
+



v-  
 8  
 L  
 J  
 +  
 S

### 3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2025, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 20.321,6 milhões de euros.

O montante investido nos fundos de investimento imobiliário subiu 17,8% para 19.103,7 milhões de euros. Nos FEII, o valor subiu 12,5% para 960,8 milhões de euros e nos FUNGEPI caiu 13% para os 257,1 milhões de euros.

Fonte: CMVM

#### Evolução do Volume sob Gestão dos OIA Imobiliários:

A Square Asset Management é a segunda entidade gestora de OIA's Imobiliários com maior volume de ativos sob gestão em 2025, com 2.476 milhões de euros (2024: 2.194 milhões de euros). Esta posição é ainda mais relevante na medida em que a Square é uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square em dezembro 2025 ascendia a 12,34% (2024: 13,65%).

#### Ranking das 10 maiores Sociedades Gestoras de OIA's Imobiliários em 2025

Entidade	%
LYNX Asset Managers - SGOIC, S.A.	15,66%
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	12,34%
Sierra IG, SGOIC, S.A.	7,42%
Insula Capital - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	4,98%
BPI Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	4,14%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	4,11%
GEF - SGOIC, S.A.	3,97%
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	3,80%
Norfin - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	2,97%
Montepio Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	2,86%

Fonte: CMVM



Asset Management

## Relatório de Gestão

---

# Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária

L-  
p  
h  
A  
+  
S



V~  
L  
A  
+

#### 4. Caracterização do Fundo Carteira Imobiliária

O Fundo Carteira Imobiliária foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 30 de dezembro de 2013, tendo iniciado a sua atividade nesta mesma data.

O Fundo foi constituído em resultado da cisão operada no Fundo CA Imobiliário, alteração autorizada pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 30 de dezembro de 2013.

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., o Fundo é gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (doravante SQUARE).

O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam a maximização dos valores no longo prazo, através de projetos de reestruturação, de reabilitação, da realização de obras de melhoramento, ampliação e requalificação, assente numa perspetiva de geração de rendimento e de mais-valias.

Em 31 de dezembro de 2025, o capital do Fundo era de 33,52 milhões de euros (2024: 46,11 milhões de euros), correspondentes a 5.292.172 unidades de participação (2024: 7.096.676), e o valor unitário da unidade de participação ascendia a 6,3331 euros (2024: 6,4974 euros).

No ano de 2025 foram feitos os seguintes resgates:

Data Valor	Categoria CMVM	Cotação	Nº UP's Resgatadas	Valor Resgate
01-04-2025	CA	6,3762	703.136,0000	4.483.335,76
01-09-2025	CA	6,321	1.101.368,0000	6.961.747,13
			<b>1.804.504,0000</b>	<b>11.445.082,89</b>

Quanto à carteira de imóveis do Fundo, relativamente ao ano anterior, verificou-se uma diminuição do número de imóveis em carteira de cerca de 24%, devido ao prosseguimento da política de atuação do Fundo, cuja principal finalidade tem sido a venda dos imóveis em carteira.

Houve redução em todos os sectores em números absolutos, sendo particularmente mais significativa no número de unidades nas rubricas Comércio e Outros.

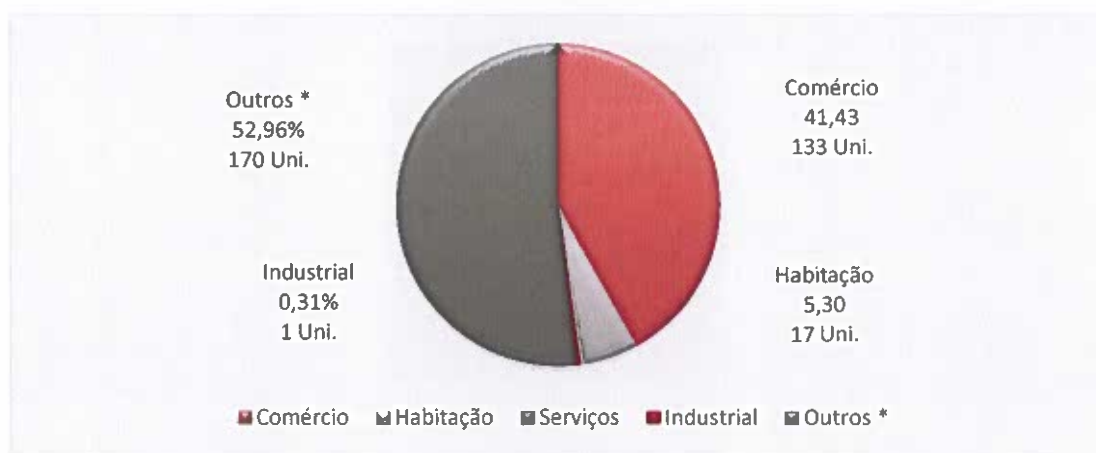


### Distribuição por Segmento

Segmento	Nº	%	Valor (€)	%
Comércio	133	41,43%	13.935.805,00 €	48,46%
Habitação	17	5,30%	1.659.350,00 €	5,77%
Serviços	0	0,00%	- €	0,00%
Industrial	1	0,31%	113.000,00 €	0,39%
Outros *	170	52,96%	13.049.095,00 €	45,38%
Total	321	100,00%	28.757.250,00 €	100,00%

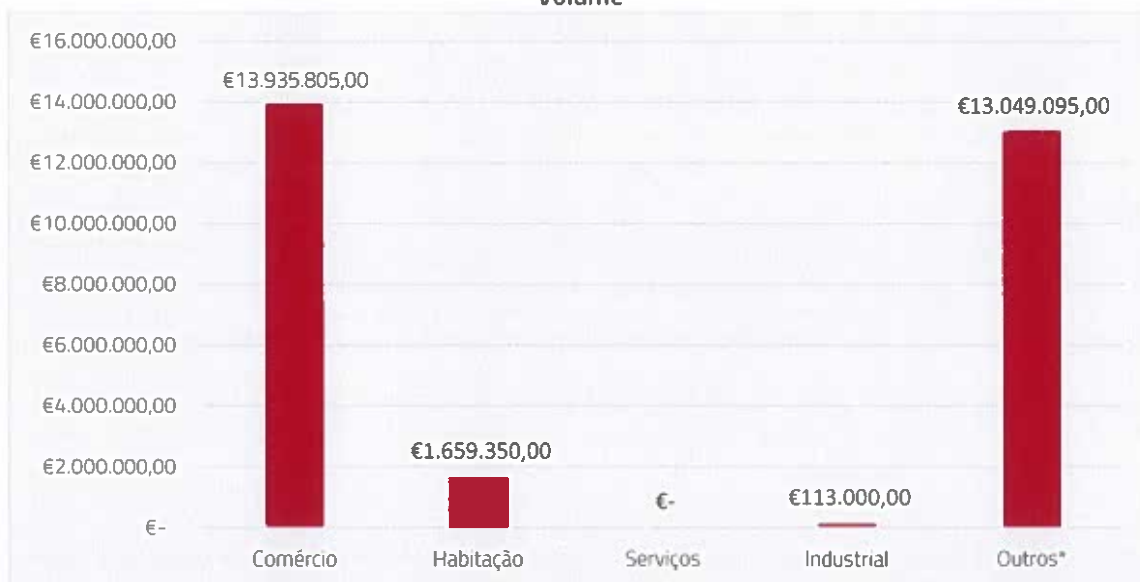
(\*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

### Unidades



(\*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

### Volume



A distribuição geográfica apresenta-se de forma similar à do ano anterior, mantendo-se o maior peso na zona Norte, quer em número de unidades, quer em valor, mas verificando-se redução significativa do número de imóveis em todas as zonas:

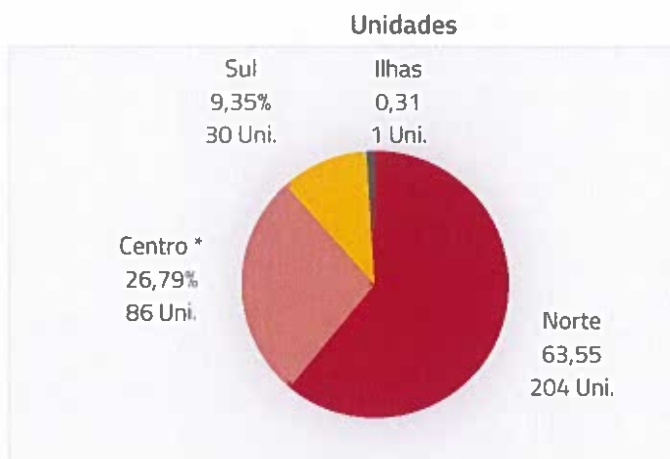
h-

### Distribuição por zona geográfica

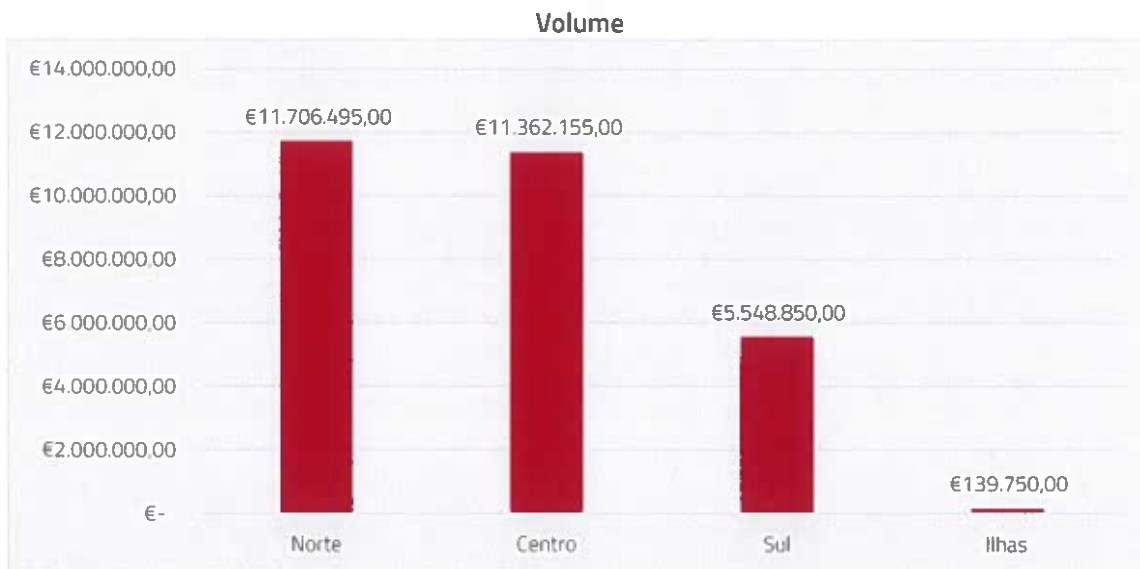
Localização	Nº	%	Valor (€)	%
Norte	204	63,55%	11.706.495,00 €	40,71%
Centro *	86	26,79%	11.362.155,00 €	39,51%
Sul	30	9,35%	5.548.850,00 €	19,30%
Ilhas	1	0,31%	139.750,00 €	0,49%
	321	100,00%	28.757.250,00 €	100,00%

L 8  
E  
A  
p

\* Inclui Lisboa

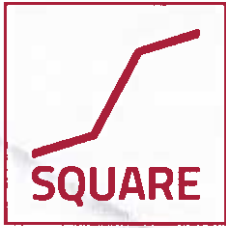


\* Inclui Lisboa



\* Inclui Lisboa





Asset Management

## Relatório de Gestão

---

# Atividade do Fundo em 2025

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a checkmark, a plus sign, and some illegible scribbles.

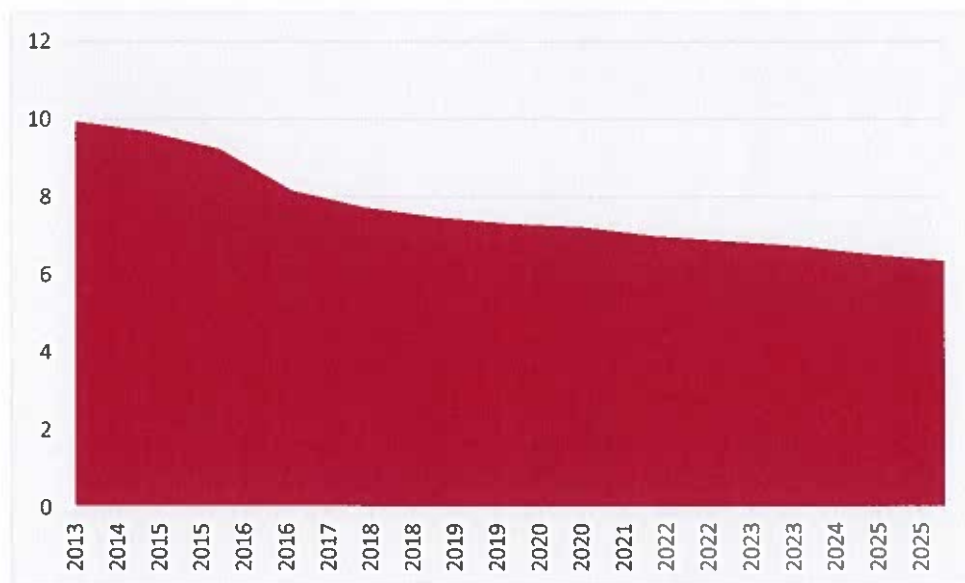


## 5. Atividade do Fundo em 2025

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2025.

Em termos de evolução do valor da unidade de participação, podemos observar um movimento próprio de um Fundo com estas características, isto é, um Fundo onde predominam os ativos de promoção, em contraponto a um fundo de rendimento, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

Evolução da Unidade de Participação (€)



Durante o exercício de 2025, dando continuidade à política que já vinha sendo seguida em anos anteriores, a atividade do Fundo manteve-se centrada na concretização de operações de desinvestimento, acompanhando a tendência do mercado imobiliário, que se manteve significativamente mais propício para a venda do que para o arrendamento de imóveis.

Em 2025 foram vendidos 102 imóveis, com um valor global de venda de 10,33 milhões de euros (valor venal de 9,68 milhões de euros).

O Fundo efetuou as seguintes vendas de imóveis durante o exercício de 2025:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Rua D. João de Castro, nº 99-A	4671-B	20-01-2025	95.000,00	88.200,00
Av. Luísa Todi, nº 279	4966-AI	29-01-2025	23.000,00	20.850,00
Rua Manuel Almeida Passos, nº 32 e 3	5912-A	26-02-2025	101.695,00	96.550,00
Caminho da Carvalha de Baixo, nº 63, 77	1407-A	27-02-2025	100.000,00	87.500,00
Rua Durbalino Laranjeira, nº 23	5869-AI	27-02-2025	23.000,00	22.000,00
Rua Dr. Virgílio Ferreira, nº 1	5577-B	05-03-2025	104.000,00	96.400,00
Vale de Geões - Lourinhã	4944-Lote 31	14-03-2025	38.000,00	32.200,00

h -

ST

A

S

Rua da Granja	6094-A	14-03-2025	84.000,00	82.000,00
Rua da Granja	6094-C	14-03-2025	70.950,00	70.000,00
Avenida V.3, nº 213	5096-D	17-03-2025	63.000,00	55.900,00
Avenida Abade de Baçal, nº 45	5820-A	17-03-2025	70.000,00	66.450,00
Rua Dr. Renato Araújo, nº 347 - Edifício Laranjeiro	3331-DA	26-03-2025	5.000,00	4.600,00
Aldeia de Joanes, E.N. 343, nº 19	5228-A	28-03-2025	26.000,00	22.200,00
Vímioso - Chãs	4262	28-03-2025	170.000,00	152.900,00
Vale de Geões - Lourinhã	4943-Lote 30	04-04-2025	35.000,00	32.200,00
Calçada das Lages A Av. Afonso III	5329-C	07-04-2025	215.750,00	196.300,00
Av. Luísa Todí, nº 279	4966-AJ	11-04-2025	31.000,00	29.650,00
Rua de Gandra, nº 182-184-188	5842-A	23-04-2025	100.000,00	92.000,00
Rua D. José Cárcamo Lobo, Lote 3	3318	24-04-2025	231.000,00	224.500,00
Rua D. José Cárcamo Lobo, Lote 3	3320	24-04-2025	231.000,00	224.500,00
Rua D. José Cárcamo Lobo	3317	24-04-2025	165.000,00	160.500,00
Rua D. José Cárcamo Lobo	3319	24-04-2025	223.000,00	216.500,00
Av. José Estevão, nº 213	5043-Y	24-04-2025	6.950,00	5.900,00
Lugar do Picoto, Lote 3	9011	29-04-2025	237.000,00	227.750,00
Rua Manuel José Silva, Lote 4	9012	29-04-2025	463.000,00	445.500,00
Travessa da Rua das Hortinhas, nº 6 e 8	1974	29-04-2025	35.000,00	34.450,00
Rua da Lavandeira, nº 11	5582-B	09-05-2025	52.000,00	47.200,00
C. C. Almada Av. 25 de Abril, nº 48 a 50-B	3674-III	21-05-2025	11.500,00	10.950,00
Zona Industrial de Cantanhede, Lote 127	9006	22-05-2025	1.475.000,00	1.396.300,00
Rua José Teixeira de Castro, Lote 78	4235-A	27-05-2025	5.000,00	4.850,00
Rua José Teixeira de Castro, Lote 78	4235-B	27-05-2025	5.000,00	4.850,00
Abrançalha de Baixo, Rua do Rodrigo e Rua N. S. Fátima	3474	02-05-2025	34.500,00	33.950,00
Urbanização Villas de Terrim - Val Flores	6082-343	28-05-2025	170.000,00	154.500,00
Lugar de Gainde, Lote 30	4701	04-06-2025	25.850,00	23.500,00
Lugar de Gainde, Lote 30	4702	04-06-2025	19.800,00	18.000,00
Lugar de Gainde, Lote 30	4703	04-06-2025	19.800,00	18.000,00
Lugar de Gainde, Lote 30	4704	04-06-2025	19.800,00	18.000,00
Lugar de Gainde, Lote 30	4705	04-06-2025	19.800,00	18.000,00
Lugar de Gainde, Lote 30	4706	04-06-2025	19.800,00	18.000,00
Lugar de Gainde, Lote 30	4707	04-06-2025	19.800,00	18.000,00
Lugar de Gainde, Lote 30	4708	04-06-2025	19.800,00	18.000,00
Lugar de Gainde, Lote 30	4709	04-06-2025	19.800,00	18.000,00
Lugar de Gainde, Lote 30	4710	04-06-2025	19.800,00	18.000,00
Lugar de Gainde, Lote 30	4711	04-06-2025	19.800,00	18.000,00
Lugar de Gainde, Lote 30	4712	04-06-2025	19.800,00	18.000,00
Macieira da Mata, Rua da Pimenta, nº 11,15	4829-A	05-06-2025	50.000,00	42.500,00
Rua Coronel Ernesto Melo Antunes, nº 15	5915-A	06-06-2025	160.000,00	155.000,00
Urbanização Villas de Terrim - Val Flores	6082-344	11-06-2025	220.000,00	206.000,00
Rua da Sede	5521-I	11-06-2025	17.500,00	16.600,00
Rua da Sede	5521-J	11-06-2025	17.500,00	15.950,00
Lugar de Dume - Lamas	5946-G	18-06-2025	140.000,00	120.300,00
Rua Raúl Brandão, Lote 121	4672	18-06-2025	110.000,00	98.500,00
Urbanização Quinta de Santo António, Lote 23	4674	20-06-2025	31.500,00	28.500,00
Rua do Vigário Geral, nº 23	5699	25-06-2025	220.000,00	214.650,00
Rua de Gonçalves de Castro, nº 714	5893	26-06-2025	115.000,00	99.500,00
Cavadinha	5870-1	07-07-2025	214.000,00	188.500,00
Cavadinha	5870-2	07-07-2025	32.500,00	26.000,00
Cavadinha	5870-3	07-07-2025	43.500,00	39.000,00

Lomba do Carro, nº 59	5739	08-07-2025	85.000,00	83.050,00
Rua da Esperança, nº 20	6030-F	09-07-2025	150.000,00	149.000,00
Lugar de Porto de Vacas	5789	18-07-2025	134.000,00	113.500,00
Rua Ernesto Veiga de Oliveira, nº 15 B	5453-B	18-07-2025	85.000,00	75.750,00
Rua Calouste Gulbenkian, nº 1	6088	29-07-2025	372.000,00	337.000,00
Lugar de Chamistães	3697	29-07-2025	615.000,00	574.000,00
Rua D. Afonso Henriques, nº 620	3734-D	02-07-2025	11.000,00	9.300,00
Lugar de Mozes, nº 75	5806-A	07-08-2025	37.000,00	34.500,00
Lugar de Nadais - Escapães	5775	08-08-2025	36.500,00	34.500,00
São Pedro Ribeiro Guimarães, Qta da Boavista,Lote	5491-AI	11-08-2025	58.600,00	57.250,00
São Pedro Ribeiro Guimarães, Qta da Boavista,Lote	5491-T	11-08-2025	21.400,00	20.050,00
Rua José Vicente da Silva, nº 131	5443-B	14-08-2025	93.000,00	85.500,00
Rua D. Afonso V - Edifício Refúgio	1587-BJ	19-08-2025	73.560,00	61.300,00
Largo das Hortas, nº 228	4449-F	21-08-2025	34.440,00	27.950,00
Casal Pombeiro	5595	05-09-2025	280.000,00	259.150,00
Rua Direita, nº 22	5460	08-09-2025	75.000,00	71.150,00
Lugar de Mourisca	6006	16-09-2025	47.500,00	43.500,00
Rua Marques de Pombal, Lote 33	5656-A	24-09-2025	150.000,00	141.900,00
Lugar de Rato, Lote 2	3215-A	07-10-2025	30.000,00	27.700,00
Lugar da Caniveta, nº 117	5890-C	10-10-2025	63.000,00	54.950,00
Lugar de Mozes, nº 75	5806-F	14-10-2025	38.000,00	35.500,00
Rua Luis de Camões, nº 43 e 43 A	4070-A	29-10-2025	135.000,00	128.150,00
Rua Elias Moreira Neto	6276-B	03-11-2025	105.000,00	98.000,00
Av. Benjamim Araújo, nº 229	4245-R	04-11-2025	20.000,00	18.600,00
Praceta Cidade da Praia, nº 194	5204-E	13-11-2025	125.000,00	119.200,00
Lugar do Sobral - Mozelos	5986	14-11-2025	35.600,00	30.500,00
Rua da Mata Nacional, Lote 1 e 3	5808	18-11-2025	74.000,00	67.000,00
Rua da Lavandeira, nº 11	5582-C	26-11-2025	42.200,00	38.335,00
Rua da Lavandeira, nº 11	5582-D	26-11-2025	43.200,00	39.215,00
Vale de Geões - Lourinhã	4931-Lote 18	27-11-2025	108.000,00	100.750,00
Vale de Geões - Lourinhã	4932-Lote 19	27-11-2025	107.000,00	99.950,00
Vale de Geões - Lourinhã	4935-Lote 22	27-11-2025	81.000,00	76.000,00
Vale de Geões - Lourinhã	4936-Lote 23	27-11-2025	81.000,00	76.000,00
Vale de Geões - Lourinhã	4937-Lote 24	27-11-2025	69.000,00	64.050,00
Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, Nº 29 e 31	5270-B	27-11-2025	175.000,00	150.000,00
R. do Miosótis, nº 159 a 223	4432-BN	02-12-2025	8.500,00	7.750,00
Lugar do Sobral - Mozelos	5994	05-12-2025	21.450,00	19.500,00
Lugar do Sobral - Mozelos	5995	05-12-2025	21.450,00	19.500,00
Centro Comercial Maringá	4065-GT	17-12-2025	48.000,00	42.700,00
Urbanização do Salgueiral, Lote 103	3625-D	18-12-2025	25.000,00	22.150,00
Rua Armindo Nogueira, nº 71	6222-F	18-12-2025	5.700,00	4.750,00
Estrada Municipal Ou Penedo Caído	5229-A	30-12-2025	33.500,00	31.550,00
Estrada Municipal Ou Penedo Caído	5229-B	30-12-2025	33.500,00	31.550,00
Portela das Maunças E Moinho (Emp Tennis Club Empr.)	5516-8	30-12-2025	130.000,00	188.850,00
			<b>10.333.595,00</b>	<b>9.683.150,00</b>

b-  
 pl  
 A.  
 A  
 S

No ano de 2025 o Fundo não fez qualquer aquisição, nem efetuou nenhum contrato de arrendamento.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo tinha arrendados 34 imóveis (2024: 50 imóveis), representando uma *yield* global bruta de 5,78% (2024:5,52%).

### Outras Informações

As demais informações a que se referem as secções 5 e 6 do Anexo IV do n.º 1 do artigo 93 do Regime da Gestão de Ativos, estão detalhadas nas notas do Anexo às Demonstrações Financeiras que faz parte integrante do presente Relatório e Contas.

h-  
R-  
A-  
A  
S



Asset Management

W-  
L  
S  
A.  
S

## Relatório de Gestão

---

# Perspetivas para 2026



## 6. Perspetivas para 2026

Num quadro macroeconómico condicionado pela instabilidade geopolítica referida, o foco incidirá na monitorização dos riscos de mercado e na otimização da eficiência operacional, para o ano de 2026 dar-se-á continuidade à estratégia que vem sendo seguida nos anos anteriores, ou seja, privilegiar as vendas em todas as situações em que tal se mostre viável, embora não descurando eventuais arrendamentos, o que possibilitará um crescente e sustentado aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução do peso dos encargos fixos imputáveis aos imóveis em carteira.

A Administração está confiante que estes constrangimentos não afetarão de forma significativa a atividade do Fundo, nem colocarão em causa a continuidade das operações, pressuposto em que são apresentadas as demonstrações financeiras.

### Considerações Finais

Por último, queremos agradecer toda a colaboração empenho e apoio prestado pela Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A. na qualidade de entidade comercializadora e de Banco Depositário do Fundo.

Lisboa, 30 de abril de 2026

O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.:

  
-----  
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

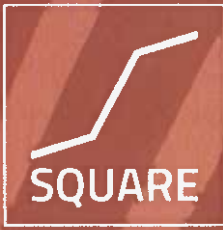
  
-----  
(Luísa Augusta Moura Bordado)

  
-----  
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

  
-----  
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

  
-----  
(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)

  
-----  
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

# Demonstrações Financeiras

---

h-  
h  
8  
A  
+  
8





Asset Management

## Demonstrações Financeiras

---

# Balanço

h  
h  
8  
d.  
+8





**SQUARE**

Carteira Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em Euros)

31/12/2025

BALANÇO

Código	Designação	Notas	2025			2024		Código	Designação	Notas	Períodos		
			Bruto	Mv/AF	mv/ad	Líquido	Líquido				2025	2024	
													CAPITAL E PASSIVO
ATIVOS											CAPITAL E PASSIVO		
ATIVOS IMOBILIÁRIOS											CAPITAL DO FUNDO		
31	Terrenos	1 e 3	17.460.787	14.1138	5.058.575	12.543.350	16.774.180	61	Unidades de Participação	2	52.921.720	70.966.760	
32	Construções	1 e 3	19.675.244	4.18.602	4.160.447	15.933.400	21.908.760	62	Variações Patrimoniais	2	51.142.059	44.542.102	
33	Direitos	1 e 3	276.951	8.900	5.351	280.500	402.800	64	Resultados Transitados	2	(69.398.584)	(67.654.737)	
								66	Resultados Líquidos do Período	2	(1.149.348)	(1.743.846)	
<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>			<b>37.412.962</b>	<b>568.641</b>	<b>9.224.373</b>	<b>28.757.250</b>	<b>39.085.740</b>	<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>				<b>33.515.848</b>	<b>46.110.278</b>
CONTAS DE TERCEIROS											AJUSTAMENTOS PROVISÕES ACUMULADAS		
412	Devedores por Rendas Vencidas	8	168.361			168.361	150.265	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	8 e 11	144.791	132.345	
413+...+419	Outras Contas de Devedores	14,6	2.563			2.563	2.563	48	Provisões Acumuladas	8 e 11	495.044	424.068	
<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>			<b>170.923</b>			<b>170.923</b>	<b>152.828</b>	<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>				<b>639.836</b>	<b>556.413</b>
DISPONIBILIDADES											CONTAS DE TERCEIROS		
12	Depósitos à Ordem	7	6.116.741			6.116.741	8.049.724	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		877	1.197	
								424+...+429	Outras Contas de Credores	14,7	176.051	212.504	
<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>			<b>6.116.741</b>			<b>6.116.741</b>	<b>8.049.724</b>	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	567.625	229.650	
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											TOTAL DOS VALORES A PAGAR		
52	Despesas com Custo Diferido	14,8	60.668			60.668	76.106	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		42.453			42.453	86.492	53	Acréscimos de Custos	14,9	217.047	305.181	
								56	Recetas com Provento Diferido	14,10	30.752	35.668	
<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>			<b>103.121</b>			<b>103.121</b>	<b>162.598</b>	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>				<b>247.799</b>	<b>340.848</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>			<b>43.803.768</b>	<b>568.641</b>	<b>9.224.373</b>	<b>35.148.035</b>	<b>47.450.890</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>				<b>1.632.188</b>	<b>1.340.612</b>
<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO</b>												<b>35.148.035</b>	<b>47.450.890</b>

Abreviaturas: MV - Mais Valias; mv - Menos Valias; Af - Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis

Lisboa, 30 de abril de 2026

O Contabilista Certificado,

Vanda Saraiva  
(CC n.º 26398)

A Administração,

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

## Demonstrações Financeiras

---

# Demonstração dos Resultados

h-  
h  
g  
h  
+g



Carteira Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em Euros)

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

31/12/2025

Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2025	2024				2025	2024
<b>CUSTOS E PERDAS</b>									
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				833	GANHOS EM OP. FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14,5		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					Em Ativos Imobiliários		773.030	773.667
	De Operações Correntes		692	774	831+838	Outras, em Operações Extrapatrimoniais	14,5	-	-
	COMISSÕES					REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
723	Em Ativos Imobiliários	14,1	390.113	371.671	851	De Ajustamento de Dívidas a Receber	11 e 14,5	4.101,3	70.721
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14,1	845.394	1.089.142	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14,5	4.309,78	524.129
733	PERDAS EM OP. FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14,2	2.421.657	2.184.529	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14,5	723.226	509.128
731+738	Em Ativos Imobiliários	14,2	-	-		TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		1.968.248	1.877.645
	Outras, em Operações Correntes					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
7412+7422	IMPOSTOS	14,3	53.155	68.181	881	Recuperação de Incobráveis		734	38
7418+7428	Impostos Indiretos	14,3	188.659	192.826	882	Ganhos Extraordinários		1.402	1.200
	Outros Impostos				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14,10	2.151.107	2.037.739
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO	11	53.459	34.385	884...888	Outros ganhos Eventuais		299	2.041
752	Ajustamento de Dívidas a Receber	11	70.977	424.068		TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		2.153.542	2.041.018
76	Provisões para Encargos					OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)			
	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14,4	746.761	1.073.892		TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		4.730.868	5.439.622
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		-	154		CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			
						Valores Incobráveis		-	40.269
						Perdas Extraordinárias		-	1
						Perdas de Exercícios Anteriores	14,10	540.269	182.388
781, 788	OUTRAS PERDAS EVENTUAIS		1	229	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	1.149.348	1.743.846
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		540.270	222.887		TOTAL		5.271.138	5.662.509
			5.271.138	5.662.509					

(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		1.613.272	1.818.131
(8x3)-(8x1)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		(2.314.522)	(2.332.295)	D-C	Resultados Antes de Imposto sobre o Rendimento		(1.149.348)	(1.743.846)
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultado Líquido do Período		(1.149.348)	(1.183.394)
B-A+74/2	Resultados Correntes		(2.762.620)	(3.561.977)	B+D-A-C				

Lisboa, 30 de abril de 2026

O Contabilista Certificado,



(Wanda Saraiva)

(CC n.º 26398)

A Administração,



(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Nuno Miguel Rodrigues Mendes)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

## Demonstrações Financeiras

---

# Demonstração dos Fluxos Monetários

W-  
h  
e  
A  
B



(Valores em Euros)	Demonstração dos Fluxos Monetários		31/12/2025
	DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2025	Período 2024
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>			
Recebimentos			
Comissões de resgate	714.173		527.917
Pagamentos			
Resgate de unidade de participação	11.445.083		8.460.203
		(10.730.910)	(7.932.287)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>			
Recebimentos			
Alienação de ativos imobiliários	10.197.945		10.219.430
Rendimento de ativos imobiliários	406.985		499.941
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	492.625		141.500
Outros recebimentos de ativos imobiliários	12.000		-
Pagamentos			
Grandes reparações em ativos imobiliários	50.958		-
Comissões em ativos imobiliários	402.024		406.788
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	728.930		845.274
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-		17.941
		9.927.644	10.555.486
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários			
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>			
Pagamentos			
Comissão de gestão	813.092		1.038.450
Comissão de depositário	43.044		53.355
Impostos e Taxas	294.330		339.665
Outros pagamentos correntes	26.513		25.549
		(1.176.979)	(1.457.020)
Fluxos das operações de gestão corrente			
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>			
Recebimentos			
Ganhos extraordinários	46.497		3.108
Outros recebimentos de operações eventuais	765		331
Pagamentos			
Perdas extraordinárias	-		1.252
Outros pagamentos de operações eventuais	-		154
		47.262	2.032
Fluxo das operações eventuais			
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)		(1.932.983)	221.534
Disponibilidades no início do período.....(B)		8.049.724	7.828.190
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)		6.116.741	8.049.724

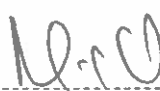
Lisboa, 30 de abril de 2026

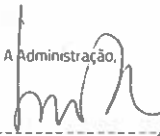
O Contabilista Certificado,


  
 (Vanda Saraiva)


(CC n.º 26398)

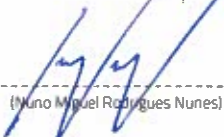
A Administração,

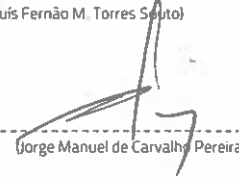
  
 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)

  
 (Luísa Augusta M. Bordado)

  
 (Luís Fernão M. Torres Souto)

  
 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

  
 (Inácio Miguel Rodrigues Nunes)

  
 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

# Anexo às Demonstrações Financeiras

---

V  
L  
S  
A  
S



**CARTEIRA IMOBILIÁRIA**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO**  
**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025**  
(Valores expressos em euros)

B. L-  
L  
A  
A  
A

### **Nota Introdutória**

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), ao Regulamento n.º 2/2005 de 14 de abril, e ao disposto no Regulamento n.º 7/2023 (RRGA) de 29 de dezembro, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que concretiza o Regime da Gestão de Ativos (RGA) e que revogou integralmente o Regulamento n.º 2/2015.

As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objetivo de o conteúdo do Anexo permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras, e respeitam a ordem estabelecida no PCFII.

### **Constituição e atividade do Fundo**

O Carteira Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (doravante Fundo) foi constituído em resultado da cisão operada no Fundo CA Imobiliário, alteração autorizada pelo Conselho Diretivo da CMVM em 30 de dezembro de 2013, tendo iniciado a sua atividade nesta mesma data.

Atualmente a atividade do Fundo é regulada pela legislação em vigor aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários, nomeadamente, pelo disposto RRGa e pelo RGA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril (que veio revogar a Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, tendo esta última vigorado apenas em parte do ano de 2023), e pelo seu Regulamento de Gestão.

Com a entrada em vigor do novo RGA, a 28 de maio de 2023, resultou a necessidade de eliminar da denominação do Fundo a expressão «Especial», pelo que, a partir de 25 de agosto de 2023, o Fundo adota a nova designação de “Carteira Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto”.

Tendo como banco depositário e comercializador a Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S.A., o Fundo é gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S. A..

F. h-  
h  
d  
A!  
★  
/

## Base de Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos

### Base de apresentação das contas

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII) que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade.

A Nota introdutória e as Notas 14 e 17 são adicionalmente introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras.

As Notas 15 e 16 são incluídas no anexo às demonstrações financeiras, para dar a informação exigida nas secções 5 e 6 do Anexo IV do RGA, conforme disposto no Art.º 93, n.º 1.

### Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

#### a) Especialização dos exercícios

Na preparação das contas do Fundo foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios, sendo os custos e proveitos contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento.

#### b) Imóveis

O RGA e o RRGGA, determinam as regras para a valorização dos imóveis em carteira.

Os imóveis são apresentados em Balanço pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes, exceto entre o momento em que passam a integrar o património do Fundo, até que ocorra a primeira avaliação exigida por lei, período em que os imóveis ficam valorizados pelo respetivo custo de aquisição.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra e gastos associados a esta, incluindo os custos de construção, conforme aplicável, acrescido das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no ativo, respetivamente, a crescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Resultados.

#### c) Unidades de participação

As unidades de participação da classe A e A1 adotam a forma escritural, são nominativas, inteiras e desmaterializadas.

O Fundo é composto por duas classes distintas de unidades de participação:

- i. Unidades de participação da Classe A

As unidades de participação da classe A são destinadas, exclusivamente, a investidores profissionais, sem garantia de capital ou rendimento e podem ser resgatadas mensalmente;

ii. Unidades de participação da Classe A1

As unidades de participação do Fundo da classe A1 são destinadas, exclusivamente, a investidores profissionais, sem garantia de capital ou rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual.

Na sequência das alterações legislativas, a partir de 26 de setembro de 2015, deixaram de ser emitidas unidades de participação da classe A, passando a ser emitidas apenas unidades de participação das classes A1.

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente no último dia útil de cada mês de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceitos e as normas legalmente estabelecidas, e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação do Fundo em circulação, sendo divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte.

Para efeitos de resgate, o valor da unidade de participação da classe A, será o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere. O valor da unidade de participação da classe A1, será calculado com referência ao último dia útil do mês março, conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês imediatamente subsequente.

O pedido de subscrição ou resgate é sempre realizado a preço desconhecido.

Atualmente, o Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados.

#### **d) Comissões de gestão e de depositário**

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão (fixa e variável) e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Entidade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do Fundo (Capital do Fundo), sendo respectivamente de 2%, a fixa, e de 10% da variação acima de uma taxa de referência de Euribor a doze meses adicionada de dois pontos percentuais, ao ano, a variável, que neste exercício não foi atingida, e cabendo ao depositário uma comissão 0,1% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no prospeto completo do Fundo.

As comissões de gestão e de depositário são liquidadas mensal e trimestralmente, respectivamente, e encontram-se registradas na rubrica de comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

Handwritten notes in blue ink on the right margin:  
- A circled 'F.' with a checkmark.  
- A vertical line with a horizontal tick at the top.  
- A circled 'L' with a checkmark.  
- A stylized 'S' or 'E' symbol.  
- A vertical line with a horizontal tick at the top.  
- A small blue mark at the bottom.

FF.  
h-  
P h  
S  
A  
A

### e) Imposto sobre o rendimento

A partir de 1 de julho de 2015, os organismos de investimento coletivo ("OIC"), neste caso particular os OIC Imobiliários, passaram a ser tributados, à taxa geral de IRC (21%), sobre o seu lucro tributável.

Contudo, não concorrem para a formação do lucro tributável: i) os rendimentos de capital, ii) os rendimentos prediais, e iii) as mais-valias, exceto se esses rendimentos forem provenientes de entidades com residência ou domicílio fiscal em país, território ou região com um regime fiscal claramente mais favorável.

Em simultâneo, (i) os gastos relacionados com os rendimentos mencionados, (ii) os gastos que não são fiscalmente dedutíveis em sede de IRC e (iii) os rendimentos, descontos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor dos OIC, não contribuem para a determinação do lucro tributável, na esfera do OIC.

Ficam ainda os OIC, sujeitos às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, embora isentos de derrama estadual ou municipal.

No caso dos titulares das unidades de participação, são tributados "à saída" os rendimentos auferidos, ou seja, na sua esfera pessoal. Caso se trate de residentes em território nacional, a tributação ficará sujeita às regras gerais em sede de IRS ou IRC conforme se trate de um sujeito passivo singular ou coletivo. Se os detentores das unidades de participação de fundos imobiliários forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de retenção de 10% a título definitivo.

### f) Imposto do Selo

O Fundo suporta um encargo em sede de imposto do selo, cujo cálculo incide na aplicação da taxa de 0,0125% calculada sobre o ativo líquido global do OIC, em cada trimestre, sendo que o imposto apurado é liquidado trimestralmente.

Em 2019, com a entrada em vigor da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2019), pelo art.º 319.º, foram revogados os artigos 1.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, o qual criou os incentivos fiscais à constituição de fundos de investimento imobiliário. Concretamente, com a revogação do art.º 8.º do mencionado Decreto-Lei, que isentava de imposto do selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participação emitidos por fundos de investimento imobiliário, as comissões de gestão e de depositário pagas pelo Fundo à Sociedade Gestora e ao Banco Depositário, respetivamente, passam a estar sujeitas a imposto do selo a uma taxa de 4% (verba 17.3.4 da Tabela Geral do Imposto do Selo).

B.  
 L.  
 B L  
 S  
 A  
 \*

## Nota 1 - Valias potenciais em imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea b) da Nota introdutória, os imóveis em carteira encontram-se registados na sua generalidade pelo valor correspondente à média aritmética simples de duas avaliações efetuadas por peritos independentes.

O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico dos imóveis e os respetivos valores de avaliação:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<b>Terrenos</b>			
Chaves - Lugar da Quinta da Condeixa - Águas Frias - 1 fração	50.050	50.050	-
Tomar - Casal dos Aromas - Algarvias - 1 fração	300.000	300.000	-
Vila Franca de Xira - Bom Retiro, Lote 80 - 4 frações	731.800	731.800	-
Valongo - Campo e Cavada de São Bartolomeu - 1 fração	54.500	54.500	-
Figueira da Foz - Casal da Robala, São Julião - 1 fração	711.150	711.150	-
Castelo Branco - Cebolais de Cima, Laparras - 1 fração	9.750	9.750	-
Oliveira do Bairro - Costa do Agro - 1 fração	25.500	25.500	-
Oliveira do Bairro - Costa do Agro, Oiã - 1 fração	33.500	33.500	-
Reguengos de Monsaraz - Estação à Farrapa, Lote 1 - 1 fração	49.000	49.000	-
Reguengos de Monsaraz - Estação à Farrapa, Lote n.º 3 - 1 fração	50.350	50.350	-
Setúbal - Estrada de Santas - 1 fração	960.500	960.500	-
Cinfães - Lugar de Cimo da Vila - 1 fração	95.500	95.500	-
Ponte de Lima - Lugar do Monte - 1 fração	11.450	11.450	-
Rio Maior - Ladeira - Arruda dos Pisões - 1 fração	5.550	5.550	-
Sobral de Monte Agraço - Limites de Jeromelo - 1 fração	109.800	109.800	-
Montijo - Loteamento no Cruzamento de Pegões, Lote 36 - 1 fração	68.500	68.500	-
Paredes - Lugar da Balsa - 1 fração	279.500	279.500	-
Amarante - Lugar da Estercada - 1 fração	14.500	14.500	-
São João da Madeira - Lugar da Mourisca - São João da Madeira - 2 frações	76.000	76.000	-
Baião - Lugar das Leiras, Lote 47 e 79 - 2 frações	252.000	252.000	-
Gondomar - Lugar das Presas - Melres - 1 fração	91.050	91.050	-
Lousada - Lugar de Chamistães - 2 frações	78.000	78.000	-
Lousada - Lugar de Chamistães, Lote n.º 1 - 1 fração	458.500	458.500	-
Alenquer - Lugar do Outeiro ou Cerca - Abrigada - 1 fração	204.950	204.950	-
Oliveira de Azeméis - Lugar do Picoto - 1 fração	186.500	186.500	-
Lousada - Lugar do Torno - Lousada - 1 fração	24.850	24.850	-
Vouzela - Lugar do Vale - Adside - 1 fração	8.700	8.700	-
Santa Maria da Feira - Lugar do Sobral - Mozelos - 13 frações	215.500	215.500	-
Oliveira de Azeméis - Lugar de Lombas - Ossela - 1 fração	31.250	31.250	-
Chaves - Outeiro Seco - Ribalta - 1 fração	59.450	59.450	-
Porto - Quinta da Telheira Lote 24 - Paranhos - 1 fração	106.000	106.000	-
Vila Pouca de Aguiar - Poilo - Bornes de Aguiar - 1 fração	66.550	66.550	-
Tábua - Portela - Pinheiro de Coja - 1 fração	25.000	25.000	-
Águeda - Possadouro e Póvoa da Raposa - 1 fração	215.000	215.000	-
Elvas - Qta. das Janelas Verdes, Lote n.º 2 - 1 fração	61.400	61.400	-
Figueira da Foz - Qta. Nossa Sra. da Esperança - 1 fração	54.400	54.400	-
Covilhã - Quinta do Espertim - Lote 3 - Covilhã - 1 fração	169.000	169.000	-
Mafra - Quinta do Gradiil, n.º 17 - 1 fração	28.900	28.900	-
Almodôvar - Quinta do Monte Rei, Lote 44 - 6 frações	549.900	549.900	-
<i>a transportar</i>	<i>6.523.800</i>	<i>6.523.800</i>	-

*Continuação*

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	<i>6.523.800</i>	<i>6.523.800</i>	-
Caldas da Rainha - Quinta do Pinheiro - Santo Onofre - 1 fração	228.550	228.550	-
Vila Nova de Foz Côa - Quinta do Vale de EL-Rei - Mata do Bordalo - 1 fração	85.000	85.000	-
Elvas - Quinta dos Arcos - São Brás e São Lourenço - 1 fração	620.000	620.000	-
Sesimbra - R. Amélia Rey Colaço e R. Ivone Silva, Lote 3 - 1 fração	119.450	119.450	-
Oliveira do Bairro - Rio da Caneira - Oliveira do Bairro - 1 fração	10.700	10.700	-
Alpiarça - Rua Conselheiro Figueiredo Leal, Lote 2 - 1 fração	170.100	170.100	-
Marco de Canaveses - Rua da Avelosa - Lugar da Portelada - 1 fração	13.850	13.850	-
Gondomar - Rua da Campinha, n.º 137 - 1 fração	285.500	285.500	-
Leiria - Rua da Mata Nacional, Lote 1 e 3 - 2 frações	88.150	88.150	-
Coimbra - Rua da Romeira - 1 fração	28.300	28.300	-
São João da Madeira - Rua do Condestável - 4 frações	168.000	168.000	-
Chamusca - Rua do Malcozinhado, n.º 1, Lote 1 - 1 fração	121.000	121.000	-
Santo Tirso - Rua do Vau, n.º 526 - 1 fração	169.650	169.650	-
Oliveira do Bairro - Rua dos Melhoramentos - Costa do Agro - 1 fração	34.000	34.000	-
Marinha Grande - Rua dos Pimentas - 1 fração	40.550	40.550	-
Vila Nova de Paiva - Rua Egas Moniz, Lote 1, 2 e 3 - 1 fração	600.000	600.000	-
Ovar - Ruas Camilo Castelo Branco, Lugar do Casal - 5 frações	597.000	597.000	-
Tomar - Santa Catarina, n.º 8 e 9 - 1 fração	4.600	4.600	-
Azambuja - Urb. Encosta da Lezíria - 9 frações	367.150	367.150	-
Mação - Urbanização Quinta de Santo António - 10 frações	290.250	290.250	-
Águeda - Vale da Estrada - 2 frações	120.000	120.000	-
Lourinhã - Vale de Geões - Lourinhã - 12 frações	1.405.750	1.405.750	-
Ourém - Vale de Lobo - Regato, Lote 7 - 1 fração	31.350	31.350	-
Peniche - Vale de Trás - Casais do Júlio - 1 fração	69.750	69.750	-
Castelo Branco - Vígia - 1 fração	28.400	28.400	-
Oliveira de Azeméis - Cucujães, Oliveira de Azeméis - 1 fração	322.500	322.500	-
<b>Total - Terrenos</b>	<b>12.543.350</b>	<b>12.543.350</b>	-
<b>Construções</b>			
<b>Construções acabadas</b>			
Valença - Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa - 46 frações	615.200	615.200	-
Santa Maria da Feira - Lourosa, Centro Comercial Chafariz - 1 fração	13.100	13.100	-
Lousada - Lugar de Pinheiro Novo - 1 fração	209.000	209.000	-
Lisboa - Rua Bartolomeu da Costa, n.º 27 a 29 - 1 fração	97.945	97.945	-
Fafe - Moradia Lugar do Ribeiro, Golães - 1 fração	28.850	28.850	-
Mangualde - Rua dos Bugalhais - Pisco - 1 fração	308.000	308.000	-
Espinho - Zona Industrial de Espinho - Silvalde - 1 fração	598.500	598.500	-
Valença - Av. do Colégio Português - Edifício Luso Galaico - 11 frações	15.320	15.320	-
Santa Maria da Feira - Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, n.º 29 e 31 - 2 frações	120.500	120.500	-
Cartaxo - Av. João de Deus, n.º 27 - 1 fração	256.400	256.400	-
Portalegre - Av. Mov. das Forças Armadas, n.º 35 - CC Fontedeira - 1 fração	60.100	60.100	-
Guarda - Av. S. Miguel, n.º 102 - 1 fração	130.000	130.000	-
Aveiro - Av. Dr. Lourenço Peixinho n.º 144 e 144-A - 1 fração	1.450	1.450	-
Viseu - Avenida Infante D. Henrique, n.º 89 - 1 fração	317.500	317.500	-
Montijo - Avenida José da Silva Leite, n.º 148 - 1 fração	381.200	381.200	-
Albergaria-a-Velha - C. Grossista de Alb. A Velha, Rua Vista Alegre 203 - 1 fração	17.500	17.500	-
Vila Praia da Vitória - Canada do Caldeira, n.º 38 - 1 fração	139.750	139.750	-
Guimarães - Rua Sto. de Santo Amaro, Bloco B - Candoso - 1 fração	74.800	74.800	-
Loures - Casal Sto André, Rua José Cardoso Pires, n.º 2 - 1 fração	1.222.950	1.222.950	-
Ovar - Av. 29 de Março, n.º 100 - 1 fração	73.500	73.500	-
Oliveira do Hospital - Estrada da Beira, E.N. 17, n.º 35 - 1 fração	65.650	65.650	-
Beja - Estrada das Pedreiras - 1 fração	228.350	228.350	-
Figueira da Foz - Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala - 11 frações	1.256.400	1.256.400	-
Vagos - Rua 15, Lote 125 - 1 fração	10.500	10.500	-
Azambuja - Jardim dos Forcados Amad. de Azambuja, n.º 5 - 1 fração	238.750	238.750	-
<i>a transportar</i>	<i>6.481.215</i>	<i>6.481.215</i>	-

P.  
 h-  
 P h  
 S  
 A  
 +

*Continuação*

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	6.481.215	6.481.215	-
Aljustrel - Largo da Feira, n.º 5 - 1 fração	48.200	48.200	-
Bragança - Loteamento Rica Fé, n.º 71 - 1 fração	4.950	4.950	-
Oliveira de Azeméis - Lugar da Igreja, Lote 1 - 2 frações	62.200	62.200	-
Anadia - Lugar de Arcos - 1 fração	113.000	113.000	-
Armamar - Lugar de Mozes, n.º 75 - 3 frações	31.500	31.500	-
Ponte da Barca - Lugar de Travesso 2 - 1 fração	2.750	2.750	-
Bragança - Lugar do Tombeirinho - 1 fração	69.100	69.100	-
Sintra - Praceta à Rua Barão do Linho, CC Verde Sintra - 2 frações	8.310	8.310	-
Barreiro - Praceta Ribeiro Sanches, n.º 11, Casquilhos - 1 fração	85.650	85.650	-
Vila Pouca de Aguiar - Quinta do Seixo, Pedras Salgadas - 1 fração	76.500	76.500	-
Moita - R. da Liberdade, n.º 46 - 1 fração	129.300	129.300	-
Porto - R. do Miosóti, n.º 159 a 223 - 2 frações	7.600	7.600	-
Viseu - Rua Alexandre Herculano, n.º 247 - 1 fração	194.000	194.000	-
Oliveira de Azeméis - Rua Artur Costa Sousa Pinto Basto, n.º 25 - 2 frações	129.000	129.000	-
Guimarães - Rua Camilo Castelo Branco - 1 fração	27.500	27.500	-
Póvoa de Varzim - Rua Cidade de La Guardia, n.º 39 - 1 fração	31.000	31.000	-
Alpiarça - Rua Conselheiro Figueiredo Leal, n.º 7 a 13 A - 4 frações	71.050	71.050	-
Marco de Canaveses - Rua da Avelosa - Lugar da Portelada - 1 fração	39.000	39.000	-
Vagos - Rua da Corredoura - 1 fração	42.250	42.250	-
Figueira da Foz - Rua da Figueira da Foz, n.º 28 - 1 fração	365.800	365.800	-
Paredes - Rua da Igreja Velha, n.º 71 - Edifício Souto Meão - 1 fração	51.500	51.500	-
Gondomar - Rua da Independência, n.º 285 - 1 fração	60.500	60.500	-
Santo Tirso - Rua da Indústria, n.º 70 - 1 fração	5.400	5.400	-
Santa Maria da Feira - Rua da Lagoinha de Trás, n.º 89 - 2 frações	122.000	122.000	-
Azambuja - Rua da Lavandeira, n.º 11 - 4 frações	242.250	242.250	-
Marinha Grande - Rua da Rodela, n.º 4 - 1 fração	30.150	30.150	-
Santo Tirso - Rua das Festas, Zona Industrial da Poupa II - 5 frações	541.400	541.400	-
Vila Nova de Gaia - Rua de Jorgim, n.º 50 e 66 - 6 frações	31.825	31.825	-
Guarda - Rua de Pina, n.º 50 - 1 fração	71.000	71.000	-
Guimarães - Rua de São Paio, n.º 220 - 1 fração	32.100	32.100	-
Seia - Rua de São Teotónio - 1 fração	4.700	4.700	-
Porto de Mós - Rua do Cabecinho, n.º 77 - 1 fração	84.300	84.300	-
São João da Madeira - Rua do Condestável - 2 frações	274.500	274.500	-
Portalegre - Rua do Salão Frio, n.º 18 - Chalé Maria Vitória - 1 fração	90.150	90.150	-
Porto - Rua do Vale Formoso, n.º 88 - 1 fração	101.600	101.600	-
Porto - Rua dos Miosóti, n.ºs 279, 301, 341 - 2 frações	14.550	14.550	-
Figueira da Foz - Rua Dr. Calado e Rua Maestro David de Sousa, n.º 18 - FJ - 1 fração	92.750	92.750	-
Figueira da Foz - Rua Dr. Calado e Rua Maestro David de Sousa, n.º 18 - FB - 1 fração	89.400	89.400	-
Felgueiras - Rua Dr. Leonardo Coimbra - 8 frações	75.550	75.550	-
Barreiro - Rua Dr. Manuel Pacheco Nobre, n.º 23 - 1 fração	122.200	122.200	-
Vila Nova de Gaia - Rua Escola Vila Chã - 10 frações	31.000	31.000	-
Fundão - Rua José Germano da Cunha, n.º 9 e 13 - 1 fração	33.300	33.300	-
Vila Real - Rua José Teixeira de Castro, Lote 78 - 6 frações	73.450	73.450	-
Paredes - Rua José Vicente da Silva, n.º 131 - 2 frações	106.500	106.500	-
Vila Nova de Gaia - Rua La Reole, n.º 6 e 16 - 1 fração	4.450	4.450	-
Covilhã - Rua Principal - 1 fração	138.050	138.050	-
Guarda - Rua Prof. Doutor Fernando Carvalho Rodrigues, n.º 12 - 1 fração	37.500	37.500	-
Tomar - Santa Catarina, n.º 8 e 9 - 1 fração	55.600	55.600	-
Beja - Travessa do Cepo, n.º 16 - 1 fração	56.200	56.200	-
Aveiro - Urbanização Cidadela de Aveiro, n.º 26 - 1 fração	3.100	3.100	-
Baião - Urbanização das Leiras, Lote 80, Bloco A - 2 frações	164.050	164.050	-
Barcelos - Urbanização Quinta da Formiga, Lote 2 - 1 fração	5.050	5.050	-
Penacova - Vale de Ana Justa, na Estrada Principal - 1 fração	183.350	183.350	-
Chamusca - Zona das Act. Econ. Chamusca, Lote 36 a 39 - 1 fração	1.319.450	1.319.450	-
<i>a transportar</i>	12.368.750	12.368.750	-

A.  
h  
P  
A.  
A

B.  
 L-  
 L-  
 S  
 A.  
 +

*Continuação*

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	12.368.750	12.368.750	-
Santo Tirso - Zona Industrial da Poupa - Santo Tirso - 8 frações	431.150	431.150	-
Leiria - Urbanização Quinta da Alçada, Lote 40 - 5 frações	286.100	286.100	-
Portimão - Av. das Comunidades V3, Ed. Jardins da Rocha - 1 fração	459.050	459.050	-
Setúbal - E.N. 10, Km 42 - Vale Cerejeira - 7 frações	1.409.350	1.409.350	-
Aveiro - Av. Eng. Adelino Amaro da Costa, 34 - 2 frações	376.000	376.000	-
Penafiel - Zona Industrial II, Lote 37/38/39 - 1 fração	603.000	603.000	-
<b>Total - Construções acabadas</b>	<b>15.933.400</b>	<b>15.933.400</b>	-
<b>Direitos</b>			
Porto - Praça Armando Pimentel, n.º 300 a 344 - 1 fração	110.000	110.000	-
Porto - Praça Armando Pimentel, n.º 30 a 68 - 1 fração	170.500	170.500	-
<b>Total - Direitos</b>	<b>280.500</b>	<b>280.500</b>	-
<b>Total da carteira</b>	<b>28.757.250</b>	<b>28.757.250</b>	-

O valor contabilístico apresentado no quadro acima corresponde ao valor de aquisição acrescido de investimentos já realizados nos imóveis e, na forma acima descrita, da atribuição das valias potenciais determinadas pela média das avaliações.

## Nota 2 - Unidades de participação e capital do Fundo

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital do Fundo são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	70.966.760	-	(18.045.040)	-	-	-	52.921.720
Diferença em subscrições e resgates	44.542.102	-	6.599.957	-	-	-	51.142.059
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	(67.654.737)	-	-	-	(1.743.846)	-	(69.398.584)
Resultados do período	(1.743.846)	-	-	-	1.743.846	(1.149.348)	(1.149.348)
<b>SOMA</b>	<b>46.110.278</b>	<b>-</b>	<b>(11.445.083)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.149.348)</b>	<b>33.515.848</b>
N.º de unidades de participação	7.096.676	-	(1.804.504)				5.292.172
Valor unidade participação	6,4974	-	-				6,3331



## Nota 3 – Ativos imobiliários

## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2025

	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	País
<b>1 - IMOVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>										
<b>1.1. Terrenos</b>										
<b>1.1.1. Urbanizados</b>										
<b>Não Arrendados</b>										
Bom Retiro, Lote 80 - 4 frações	786	30-12-2013	761.080	07-02-2025	710.500	07-02-2025	753.100	731.800	Vila Franca de Xira	Portugal
Casal da Robala, São Julião	16.200	30-12-2013	944.250	07-02-2025	696.000	07-02-2025	726.300	711.150	Figueira da Foz	Portugal
Costa do Agro	580	30-12-2013	26.890	11-07-2025	24.000	11-07-2025	27.000	25.500	Oliveira do Bairro	Portugal
Costa do Agro, Oitã	774	30-12-2013	44.465	11-07-2025	33.000	11-07-2025	34.000	33.500	Oliveira do Bairro	Portugal
Estação à Farrapa, Lote 1	1.128	30-12-2013	82.103	07-02-2025	47.000	07-02-2025	51.000	49.000	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Estação à Farrapa, Lote n.º 3	495	30-12-2013	45.799	04-12-2025	49.700	04-12-2025	51.000	50.350	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Loteamento no Cruzamento de Pegões, Lote 36	333	30-12-2013	79.739	07-02-2025	66.000	07-02-2025	71.000	68.500	Montijo	Portugal
Lugar da Mourisca - São João da Madeira - 2 frações	615	30-12-2013	89.610	11-07-2025	72.000	11-07-2025	80.000	76.000	São João da Madeira	Portugal
Lugar das Leiras, Lote 47 e 79 - 2 frações	3.677	30-12-2013	346.531	07-02-2025	249.000	07-02-2025	255.000	252.000	Baião	Portugal
Lugar das Presas - Meires	125	28-12-2015	75.760	17-07-2025	90.000	17-07-2025	92.100	91.050	Gondomar	Portugal
Lugar de Chamistães	880	30-12-2013	76.224	07-02-2025	76.000	07-02-2025	80.000	78.000	Lousada	Portugal
Lugar de Chamistães, Lote n.º 1	999	30-12-2013	456.234	07-02-2025	456.000	07-02-2025	461.000	458.500	Lousada	Portugal
Lugar do Picoto	8.000	30-12-2014	285.410	07-02-2025	176.000	07-02-2025	197.000	186.500	Oliveira de Azeméis	Portugal
Lugar do Sobral - Mozelos - 10 frações	2.775	30-12-2013	237.910	11-07-2025	208.000	11-07-2025	223.000	215.500	Santa Mana da Feira	Portugal
Quinta da Telheira Lote 24 - Paranhos	2.061	30-12-2013	117.530	07-02-2025	101.000	07-02-2025	111.000	106.000	Porto	Portugal
Possadouro e Póvoa da Raposa	150	30-12-2013	336.785	11-07-2025	205.000	11-07-2025	225.000	215.000	Águeda	Portugal
Qta. das Janelas Verdes, Lote n.º 2	2.275	30-12-2013	75.100	07-02-2025	61.000	07-02-2025	61.800	61.400	Eivas	Portugal
Qta. Nossa Sra. da Esperança	387	30-12-2013	65.300	07-02-2025	53.800	07-02-2025	55.000	54.400	Figueira da Foz	Portugal
Quinta do Espertim - Lote 3 - Covilhã	405	30-12-2013	156.850	07-02-2025	166.000	07-02-2025	172.000	169.000	Covilhã	Portugal
Quinta do Gradil, n.º 17	262	30-12-2013	27.401	21-10-2025	28.800	21-10-2025	29.000	28.900	Maia	Portugal
Quinta do Monte Rei, Lote 44 - 6 frações	1.863	30-12-2013	737.277	07-02-2025	538.800	07-02-2025	561.000	549.900	Almodôvar	Portugal
Quinta do Pinheiro - Santo Onofre	34.413	30-08-2016	268.141	07-02-2025	227.100	07-02-2025	230.000	228.550	Caldas da Rainha	Portugal
Quinta dos Arcos - São Brás e São Lourenço	9.000	30-12-2013	1.281.250	07-02-2025	585.000	07-02-2025	655.000	620.000	Eivas	Portugal
R. Amélia Rey Colaço e R. Ivone Silva, Lote 3	642	30-12-2013	171.688	29-12-2025	118.000	29-12-2025	120.900	119.450	Sesimbra	Portugal
Rua Conselheiro Figueiredo Leal, Lote 2	10.140	30-12-2013	258.750	07-02-2025	165.200	07-02-2025	175.000	170.100	Alpiarça	Portugal
Rua da Mata Nacional, Lote 1 e 3	400	30-12-2013	91.000	07-02-2025	87.300	07-02-2025	89.000	88.150	Leiria	Portugal
								5.438.200		
<i>a transportar</i>										

**A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2025**

	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Continuação	
									Município	País
<i>Transporte</i>										
Rua da Romeira	510	30-12-2013	13.000	07-02-2025	28.000	07-02-2025	28.600	28.300	Coimbra	Portugal
Rua do Condestável - 4 frações	1.875	30-12-2013	235.980	11-07-2025	159.000	11-07-2025	177.000	168.000	São João da Madeira	Portugal
Rua do Malcozinhado, n.º 1, Lote 1	347	30-12-2013	171.000	07-02-2025	120.000	07-02-2025	122.000	121.000	Chamusca	Portugal
Rua do Vau, n.º 526	500	30-12-2014	180.193	04-12-2025	168.300	04-12-2025	171.000	169.650	Santo Tirso	Portugal
Rua dos Melhoramentos - Costa do Agro	800	30-12-2013	59.305	11-07-2025	32.000	11-07-2025	36.000	34.000	Oliveira do Bairro	Portugal
Rua dos Pimentas	-	28-12-2016	43.306	07-02-2025	40.100	07-02-2025	41.000	40.550	Marinha Grande	Portugal
Rua Egas Moniz, Lote 1, 2 e 3	3.382	28-12-2015	1.162.562	07-02-2025	595.000	07-02-2025	605.000	600.000	Vila Nova de Paiva	Portugal
Ruas Camilo Castelo Branco, Lugar do Casal - 5 frações	4.202	30-12-2013	691.105	11-07-2025	573.000	11-07-2025	621.000	597.000	Ovar	Portugal
Urb. Encosta da Lezíria - 4 frações	816	30-12-2013	248.160	07-02-2025	160.000	07-02-2025	160.800	160.400	Azambuja	Portugal
Urb. Encosta da Lezíria - 5 frações	1.020	30-12-2013	310.200	29-12-2025	198.000	29-12-2025	422.250	206.750	Azambuja	Portugal
Urbanização Quinta de Santo António - 10 frações	5.896	30-12-2013	299.100	07-02-2025	286.200	07-02-2025	294.300	290.250	Mação	Portugal
Vale da Estrada	4.000	28-12-2016	161.067	07-02-2025	80.000	07-02-2025	84.000	82.000	Águeda	Portugal
Vale de Geões - Lourinhã - 5 frações	4.450	30-12-2013	1.944.443	07-02-2025	1.366.300	07-02-2025	1.445.200	1.405.750	Lourinhã	Portugal
Vale de Lobo - Regato, Lote 7	436	28-12-2016	34.446	07-02-2025	30.000	07-02-2025	32.700	31.350	Ourém	Portugal
Curcujaes, Oliveira de Azeméis	1.743	30-07-2015	524.202	07-02-2025	315.000	07-02-2025	330.000	322.500	Oliveira de Azeméis	Portugal
<b>1.1.2. Não Urbanizados</b>										
<b>Arrendados</b>										
Quinta do Vale de El-Rei - Mata do Bordalo	218.789	30-12-2013	111.595	07-02-2025	82.000	07-02-2025	88.000	85.000	Vila Nova de Foz Côa	Portugal
<b>Não Arrendados</b>										
Lugar da Quinta da Condeixa - Águas Frias	2.570	30-12-2013	79.350	11-07-2025	48.700	11-07-2025	51.400	50.050	Chaves	Portugal
Casal dos Aromas - Algarvias	70.268	30-12-2013	378.000	07-02-2025	298.000	07-02-2025	302.000	300.000	Tomar	Portugal
Campo e Cavada de São Bartolomeu	5.700	30-12-2013	115.315	11-07-2025	54.000	11-07-2025	55.000	54.500	Valongo	Portugal
Cebolais de Cima, Laparras	12.500	30-12-2013	11.950	07-02-2025	9.700	07-02-2025	9.800	9.750	Castelo Branco	Portugal
Estrada de Santas	42.750	30-12-2013	1.246.400	29-12-2025	953.000	29-12-2025	968.000	960.500	Setúbal	Portugal
Lugar de Cimo da Vila	30.530	30-12-2013	144.800	07-02-2025	92.000	07-02-2025	99.000	95.500	Cinfães	Portugal
Lugar do Monte	2.900	30-12-2013	12.050	07-02-2025	11.300	07-02-2025	11.600	11.450	Ponte de Lima	Portugal
Ladeira - Arruda dos Pisões	10.760	30-12-2013	4.850	04-12-2025	5.400	04-12-2025	5.700	5.550	Rio Maior	Portugal
Limites de Jeromelo	13.320	30-12-2013	160.500	29-12-2025	109.000	29-12-2025	110.600	109.800	Sobral de Monte Agraço	Portugal
								11.377.800		
<i>a transportar</i>										



**A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2025**

	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da		Valor da		Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização		País
				Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 1	Avaliação 2			Município	País	
<i>Transporte</i>												
Lugar da Balsa	38.000	30-12-2013	434.682	07-02-2025	07-02-2025	266.000	293.000	279.500	11.377.800	Paredes	Portugal	
Lugar da Esterçada	40	30-12-2013	22.835	07-02-2025	07-02-2025	14.000	15.000	14.500		Amarante	Portugal	
Lugar do Outeiro ou Cerca - Abngada	6.400	30-12-2013	241.100	04-12-2025	04-12-2025	198.000	211.900	204.950		Alenquer	Portugal	
Lugar do Torno - Lousada	7.800	30-12-2013	35.960	07-02-2025	07-02-2025	24.000	25.700	24.850		Lousada	Portugal	
Lugar do Vale - Adside	2.250	30-12-2013	16.275	07-02-2025	07-02-2025	8.200	9.200	8.700		Vouzela	Portugal	
Lugar de Lombas - Ossela	1.300	30-12-2013	36.000	07-02-2025	07-02-2025	30.000	32.500	31.250		Oliveira de Azeméis	Portugal	
Outeiro Seco - Ribalta	8.950	30-12-2013	29.060	11-07-2025	11-07-2025	58.200	60.700	59.450		Chaves	Portugal	
Poilo - Bornes de Aguiar	100	30-12-2013	66.640	11-07-2025	11-07-2025	65.100	68.000	66.550		Vila Pouca de Aguiar	Portugal	
Portela - Pinheiro de Coja	21.040	30-12-2014	22.046	07-02-2025	07-02-2025	24.000	26.000	25.000		Tábua	Portugal	
Rio da Caneira - Oliveira do Bairro	1.600	30-12-2013	16.895	11-07-2025	11-07-2025	10.400	11.000	10.700		Oliveira do Bairro	Portugal	
Rua da Avelosa - Lugar da Portelada	3.500	30-12-2013	18.715	11-07-2025	11-07-2025	13.700	14.000	13.850		Marco de Canaveses	Portugal	
Rua da Campainha, n.º 137	10.980	28-12-2015	907.150	11-07-2025	11-07-2025	283.000	288.000	285.500		Gondomar	Portugal	
Santa Catarina, n.º 8 e 9	2.360	30-12-2013	8.700	11-07-2025	11-07-2025	4.500	4.700	4.600		Tomar	Portugal	
Vale da Estrada	1.400	28-12-2016	472	07-02-2025	07-02-2025	38.000	38.000	38.000		Águeda	Portugal	
Vale de Trás - Casais do Júlio	2.670	30-12-2013	87.600	07-02-2025	07-02-2025	69.000	70.500	69.750		Peniche	Portugal	
Vigia	37.000	30-12-2013	34.700	07-02-2025	07-02-2025	27.800	29.000	28.400		Castelo Branco	Portugal	
<b>1.4. Construções Acabadas</b>												
<b>1.4.1 Arrendadas</b>												
<b>Habitação</b>												
Avenida José da Silva Leite, n.º 148	307	30-12-2013	300.893	07-02-2025	07-02-2025	377.000	385.400	381.200		Montijo	Portugal	
Rua do Vale Formoso, n.º 88	100	30-12-2013	57.300	11-07-2025	11-07-2025	97.000	106.200	101.600		Porto	Portugal	
Rua dos Milosótiis, n.ºs 279, 301, 341	26	30-12-2013	9.630	11-07-2025	11-07-2025	7.200	7.500	7.350		Porto	Portugal	
<b>Comércio</b>												
Avenida Infante D. Henrique, n.º 89	277	30-12-2013	507.470	07-02-2025	07-02-2025	313.000	322.000	317.500		Viseu	Portugal	
Av. 29 de Março, n.º 100	121	30-12-2013	76.240	11-07-2025	11-07-2025	69.000	78.000	73.500		Ovar	Portugal	
Rua Camilo Castelo Branco	31	30-12-2014	29.070	21-10-2025	21-10-2025	27.000	28.000	27.500		Guimarães	Portugal	
Rua da Figueira da Foz, n.º 28	1.244	30-12-2013	393.400	07-02-2025	07-02-2025	358.600	373.000	365.800		Figueira da Foz	Portugal	
									<i>a transportar</i>			
									<i>13.617.800</i>			

Relatório e Contas 2025 CARTEIRA IMOBILIÁRIA



## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2025

	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Continuação	
									Município	Localização
<i>Transporte</i>										
Rua das Festas, Zona Industrial da Poupá II	1.500	30-12-2013	611.513	07-02-2025	523.000	07-02-2025	535.000	529.000	Santo Tirso	Portugal
Rua de São Paio, n.º 220	58	22-10-2018	31.452	11-07-2025	31.200	11-07-2025	33.000	32.100	Guimarães	Portugal
Zona Industrial da Poupá - Santo Tirso	1.360	30-12-2013	573.394	07-02-2025	396.000	07-02-2025	411.000	403.500	Santo Tirso	Portugal
E.N. 10, Km 4,2 - Vale Cerejeira - 6 frações	1.534	30-07-2015	1.649.990	11-07-2025	993.000	11-07-2025	1.075.000	1.034.000	Setúbal	Portugal
<i>Serviços</i>										
Lugar de Pinheiro Novo	637	30-12-2013	224.995	11-07-2025	208.000	11-07-2025	210.000	209.000	Lousada	Portugal
Casal Sto André, Rua José Cardoso Pires, n.º 2	2.250	29-09-2020	1.200.000	11-07-2025	1.220.000	11-07-2025	1.225.900	1.222.950	Loures	Portugal
Estrada de Mira, 4,2 - Casal da Robala	1.407	30-12-2013	699.950	07-02-2025	504.000	07-02-2025	518.600	511.300	Figueira da Foz	Portugal
Av. das Comunidades V3, Ed. Jardins da Rocha	373	25-02-2015	645.263	11-07-2025	449.000	11-07-2025	469.100	459.050	Portimão	Portugal
E.N. 10, Km 4,2 - Vale Cerejeira	797	30-07-2015	646.121	11-07-2025	356.700	11-07-2025	394.000	375.350	Setúbal	Portugal
Zona Industrial II, Lote 37/38/39	1.451	30-07-2015	684.942	45.849	599.000	45.849	607.000	603.000	Penafiel	Portugal
<i>Outros</i>										
Rua das Festas, Zona Industrial da Poupá II - 4 frações	52	30-12-2013	10.430	07-02-2025	12.000	07-02-2025	12.800	12.400	Santo Tirso	Portugal
Zona Industrial da Poupá - Santo Tirso - 7 frações	87	30-12-2013	18.253	07-02-2025	27.300	07-02-2025	28.000	27.650	Santo Tirso	Portugal
<i>1.4.2 Não Arrendadas</i>										
<i>Habituação</i>										
Morada Lugar do Ribeiro, Golães	87	30-12-2013	37.835	29-10-2025	28.700	29-10-2025	29.000	28.850	Fafe	Portugal
Av. do Colégio Português - Edifício Luso Galaico	50	27-03-2017	12.311	07-02-2025	15.170	07-02-2025	15.470	15.320	Valença	Portugal
Canada do Caldeira, n.º 38	142	30-12-2013	110.345	11-07-2025	138.800	11-07-2025	140.700	139.750	Praia da Vitória	Portugal
Estrada da Beira, E.N. 17, n.º 35	151	28-12-2015	69.208	07-02-2025	65.000	07-02-2025	66.300	65.650	Oliveira do Hospital	Portugal
Rua 15, Lote 125	24	30-12-2013	20.825	07-02-2025	10.000	07-02-2025	11.000	10.500	Vagos	Portugal
Loteamento Rica Fé, n.º 71	13	30-12-2014	4.363	11-07-2025	4.900	11-07-2025	5.000	4.950	Bragança	Portugal
Lugar de Travesso 2	320	30-12-2014	94.058	11-07-2025	2.600	11-07-2025	2.900	2.750	Ponte da Barca	Portugal
R. do Miosóts, n.º 159 a 223	22	30-12-2013	9.265	17-03-2025	7.500	17-03-2025	7.700	7.600	Porto	Portugal
Rua Artur Costa Sousa Pinto Basto, n.º 25 - 2 frações	1.228	30-12-2013	115.120	11-07-2025	122.000	11-07-2025	136.000	129.000	Oliveira de Azeméis	Portugal
Rua da Avelosa - Lugar da Portelada	130	30-12-2013	49.858	11-07-2025	38.000	11-07-2025	40.000	39.000	Marco de Canaveses	Portugal
								19.680.470		
<i>a transportar</i>										

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number '50' in the top right corner.

**A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2025**

	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação		Valor da Avaliação 1	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização		País
				Avaliação 1	Avaliação 2				Município		
<i>Transporte</i>											
Rua da Corredoura	100	30-12-2014	139.514	07-02-2025	07-02-2025	41.500	43.000	19.680,470	Vagos		Portugal
Rua da Independência, n.º 285	148	28-12-2015	59.842	11-07-2025	11-07-2025	59.000	62.000	60.500	Gondomar		Portugal
Rua da Indústria, n.º 70	17	29-09-2017	6.893	07-02-2025	07-02-2025	5.300	5.500	5.400	Santo Tirso		Portugal
Rua da Rodeia, n.º 4	53	27-03-2017	38.913	11-07-2025	11-07-2025	29.000	31.300	30.150	Marinha Grande		Portugal
Rua de Jorgim, n.º 50 e 66 - 4 frações	61	30-12-2013	21.553	07-02-2025	07-02-2025	20.000	21.300	20.650	Vila Nova de Gaia		Portugal
Rua de Jorgim, n.º 50 e 66 - 2 frações	42	30-12-2013	11.215	11-07-2025	11-07-2025	10.950	11.400	11.175	Vila Nova de Gaia		Portugal
Rua de Pina, n.º 50	404	29-09-2017	83.050	11-07-2025	11-07-2025	67.000	75.000	71.000	Guarda		Portugal
Rua de São Teotónio	13	28-03-2016	7.371	07-02-2025	07-02-2025	4.500	4.900	4.700	Seia		Portugal
Rua do Condestável	36	30-12-2014	41.695	07-02-2025	07-02-2025	30.000	30.000	30.000	São João da Madeira		Portugal
Rua do Salão Frio, n.º 18 - Chalé Mana Vitória	221	07-12-2017	271.480	11-07-2025	11-07-2025	240.000	249.000	244.500	São João da Madeira		Portugal
Rua dos Miosótiis, n.ºs 279, 301, 341	290	30-12-2013	103.000	11-07-2025	11-07-2025	90.000	90.300	90.150	Portalegre		Portugal
Rua Escola Vila Chã - 10 frações	26	30-12-2013	9.630	11-07-2025	11-07-2025	7.000	7.400	7.200	Porto		Portugal
Rua José Teixeira de Castro, Lote 78 - 3 frações	110	30-12-2014	30.704	11-07-2025	11-07-2025	30.000	32.000	31.000	Vila Nova de Gaia		Portugal
Rua La Reole, n.º 6 e 16	48	30-12-2013	12.810	11-07-2025	11-07-2025	14.400	14.700	14.550	Vila Real		Portugal
Santa Catarina, n.º 8 e 9	12	30-12-2013	4.225	07-02-2025	07-02-2025	4.200	4.700	4.450	Vila Nova de Gaia		Portugal
Urbanização das Leiras, Lote 80, Bloco A - 2 frações	240	30-12-2013	57.500	11-07-2025	11-07-2025	55.200	56.000	55.600	Tomar		Portugal
Urbanização Quinta da Formiga, Lote 2	230	30-12-2013	143.811	11-07-2025	11-07-2025	163.000	165.100	164.050	Baião		Portugal
Vale de Ana Justa, na Estrada Principal	13	30-12-2013	5.660	11-07-2025	11-07-2025	5.000	5.100	5.050	Barcelos		Portugal
	630	30-12-2013	252.000	07-02-2025	07-02-2025	182.700	184.000	183.350	Penacova		Portugal
<b>Comércio</b>											
Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa - 46 frações	2.018	30-12-2013	626.980	11-07-2025	11-07-2025	600.000	630.400	615.200	Valença		Portugal
Lourosa, Centro Comercial Chafariz	44	30-12-2013	8.710	11-07-2025	11-07-2025	13.000	13.200	13.100	Santa Maria da Feira		Portugal
Rua Bartolomeu da Costa, n.º 27 a 29	35	30-12-2013	38.625	11-07-2025	11-07-2025	97.890	98.000	97.945	Lisboa		Portugal
Rua dos Bugalhões - Pisco	2.399	30-12-2013	321.100	07-02-2025	07-02-2025	299.000	317.000	308.000	Mangualde		Portugal
Zona Industrial de Espinho - Silvalde	1.440	30-12-2013	715.810	07-02-2025	07-02-2025	588.000	609.000	598.500	Espinho		Portugal
Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, n.º 29 e 31	123	30-12-2013	178.845	11-07-2025	11-07-2025	118.000	123.000	120.500	Santa Maria da Feira		Portugal
Av. João de Deus, n.º 27	497	30-12-2013	327.350	07-02-2025	07-02-2025	253.800	259.000	256.400	Cartaxo		Portugal
Av. Mov. das Forças Armadas, n.º 35 - CC Fontedeira	70	30-12-2013	76.350	07-02-2025	07-02-2025	60.000	60.200	60.100	Portalegre		Portugal
Av. S. Miguel, n.º 102	105	28-12-2015	189.400	11-07-2025	11-07-2025	126.000	134.000	130.000	Guarda		Portugal
								22.955,940			

*a transportar*

Relatório e Contas 2025 CARTEIRA IMOBILIÁRIA





## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2025

	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Continuação		
								Valor do Imóvel	Localização	
								Município	País	
<i>Transporte</i>										
Av. Dr. Lourenço Peixinho n.º 144 e 144-A	1	30-12-2013	4.795	07-02-2025	1.400	07-02-2025	1.500	1.450	Aveiro	Portugal
C. Grossista de Alb. A Velha, Rua Vista Alegre 203	91	30-12-2013	25.860	07-02-2025	17.000	07-02-2025	18.000	17.500	Albergaria-a-Velha	Portugal
Rua Sto. de Santo Amaro, Bloco B - Candoso	191	30-12-2013	86.085	11-07-2025	73.200	11-07-2025	76.400	74.800	Guimarães	Portugal
Estrada de Mira, 42 - Casal da Robala - 10 frações	2.341	30-12-2013	943.900	07-02-2025	718.000	07-02-2025	772.200	745.100	Figueira da Foz	Portugal
Jardim dos Forcados Amad. de Azambuja, n.º 5	252	12-05-2016	343.829	07-02-2025	227.500	07-02-2025	250.000	238.750	Azambuja	Portugal
Largo da Igreja, Lote 1	96	30-12-2013	66.430	29-10-2025	48.000	29-10-2025	48.400	48.200	Aljustrel	Portugal
Lugar da Igreja, Lote 1	757	30-12-2013	60.840	07-02-2025	56.000	07-02-2025	58.000	57.000	Oliveira de Azeméis	Portugal
Lugar de Arcos	725	30-12-2013	141.425	07-02-2025	111.000	07-02-2025	115.000	113.000	Anadia	Portugal
Lugar de Mozes, n.º 75	48	30-12-2013	38.465	07-02-2025	31.000	07-02-2025	32.000	31.500	Armamar	Portugal
Lugar do Tombeirinho	293	30-12-2013	101.200	07-02-2025	68.200	07-02-2025	70.000	69.100	Bragança	Portugal
Praceta à Rua Barão do Linho, CC Verde Sintra - 2 frações	37	30-12-2013	6.854	07-02-2025	7.930	07-02-2025	8.690	8.310	Sintra	Portugal
Praceta Ribeiro Sanches, n.º 11, Casquilhos	300	28-12-2015	103.958	07-02-2025	82.700	07-02-2025	88.600	85.650	Barreiro	Portugal
Quinta do Seixo, Pedras Saigadas	3.400	30-12-2013	129.325	11-07-2025	75.000	11-07-2025	78.000	76.500	Vila Pouca de Aguiar	Portugal
R. da Liberdade, n.º 46	257	30-12-2013	132.188	07-02-2025	127.700	07-02-2025	130.900	129.300	Moita	Portugal
Rua Alexandre Herculanio, n.º 247	197	30-12-2013	337.100	07-02-2025	188.000	07-02-2025	200.000	194.000	Viseu	Portugal
Rua Cidade de La Guardia, n.º 39	110	30-12-2013	35.160	11-07-2025	30.000	11-07-2025	32.000	31.000	Póvoa de Varzim	Portugal
Rua Conselheiro Figueiredo Leal, n.º 7 a 13 A - 4 frações	154	30-12-2013	81.850	07-02-2025	70.000	07-02-2025	72.100	71.050	Alpiarça	Portugal
Rua da Igreja Velha, n.º 71 - Edifício Souto Meão	299	30-12-2013	52.015	07-02-2025	51.000	07-02-2025	52.000	51.500	Paredes	Portugal
Rua da Lagoinha de Trás, n.º 89	180	30-12-2013	76.105	05-05-2025	62.000	05-05-2025	64.000	63.000	Santa Maria da Feira	Portugal
Rua da Lagoinha de Trás, n.º 89	155	30-12-2013	67.710	11-07-2025	58.000	11-07-2025	60.000	59.000	Santa Maria da Feira	Portugal
Rua da Lavandeira, n.º 11	651	30-12-2013	251.489	17-03-2025	237.300	17-03-2025	247.200	242.250	Azambuja	Portugal
Rua do Cabecinho, n.º 77	760	30-12-2014	103.236	07-02-2025	83.600	07-02-2025	85.000	84.300	Porto de Mós	Portugal
Rua Dr. Calado e Rua Maestro David de Sousa, n.º 18 - FJ	85	30-12-2013	102.450	07-02-2025	91.000	07-02-2025	94.500	92.750	Figueira da Foz	Portugal
Rua Dr. Calado e Rua Maestro David de Sousa, n.º 18 - FB	81	30-12-2013	98.250	07-02-2025	89.000	07-02-2025	89.800	89.400	Figueira da Foz	Portugal
Rua Dr. Leonardo Coimbra - 8 frações	221	30-12-2013	76.060	07-02-2025	74.000	07-02-2025	77.100	75.550	Felgueiras	Portugal
Rua Dr. Manuel Pacheco Nobre, n.º 23	156	30-12-2014	173.367	07-02-2025	121.600	07-02-2025	122.800	122.200	Barreiro	Portugal
Rua José Germano da Cunha, n.º 9 e 13	65	30-12-2013	30.000	07-02-2025	33.000	07-02-2025	33.600	33.300	Fundão	Portugal
Rua José Teixeira de Castro, Lote 78	96	30-12-2013	56.310	07-02-2025	58.800	07-02-2025	59.000	58.900	Vila Real	Portugal
Rua José Vicente da Silva, n.º 131	181	30-12-2013	124.098	11-07-2025	104.000	11-07-2025	109.000	106.500	Paredes	Portugal
Rua Principal	150	28-03-2016	156.457	07-02-2025	138.000	07-02-2025	138.100	138.050	Covilhã	Portugal
<i>a transportar</i>								26.164.850		

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



## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2025

	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização		País
									Município		
<i>Transporte</i>											
Rua Prof. Doutor Fernando Carvalho Rodrigues, n.º 12	82	30-12-2013	38.890	07-02-2025	37.000	07-02-2025	38.000	26.164.850	Guarda		Portugal
Travessa do Ceppo, n.º 16	182	30-12-2013	67.593	07-02-2025	53.400	07-02-2025	59.000	56.200	Beja		Portugal
Zona das Act. Econ. Chamusca, Lote 36 a 39	3.000	30-12-2013	1.682.050	11-07-2025	1.282.900	11-07-2025	1.356.000	1.319.450	Chamusca		Portugal
Urbanização Quinta da Alçada, Lote 40 - 5 frações	654	25-02-2015	495.957	07-02-2025	282.000	07-02-2025	290.200	286.100	Leiria		Portugal
Av. Eng. Adelino Amaro da Costa, 34 - 2 frações	191	30-07-2015	443.604	11-07-2025	354.000	11-07-2025	398.000	376.000	Aveiro		Portugal
<b>Industrial</b>											
Estrada das Pedreiras	478	30-12-2013	249.905	11-07-2025	218.300	11-07-2025	238.400	228.350	Beja		Portugal
<b>Outros</b>											
Lugar da Igreja, Lote1	757	30-12-2013	5.310	07-02-2025	5.000	07-02-2025	5.400	5.200	Oliveira de Azeméis		Portugal
Urbanização C idadeia de Aveiro, n.º 26	11	30-12-2013	7.600	11-07-2025	3.000	11-07-2025	3.200	3.100	Aveiro		Portugal
<b>1.5. Direitos Superfície</b>											
Praça Armando Pimentel, n.º 300 a 344	843	30-12-2013	101.100	11-07-2025	109.000	11-07-2025	111.000	110.000	Porto		Portugal
Praça Armando Pimentel, n.º 30 a 68	281	30-12-2013	175.851	11-07-2025	168.000	11-07-2025	173.000	170.500	Porto		Portugal
<b>Total</b>								<b>28.757.250</b>			

Handwritten signatures and initials in blue ink.

P.  
L  
L  
S

### Nota 6 – Derrogação às disposições do PCFII

As demonstrações financeiras encontram-se elaboradas de acordo com as disposições do PCFII, não tendo existido qualquer situação em que tais disposições tenham sido derrogadas.

A identificação dos principais critérios e princípios de valorização estão descritos na secção “Base de Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos” da Nota introdutória ao presente Anexo às demonstrações financeiras.

### Nota 7 – Discriminação da liquidez do Fundo

Os movimentos ocorridos nestas rubricas são os que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	8.049.724			6.116.741
<b>Total</b>	<b>8.049.724</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.116.741</b>

A  
+

### Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 168.361 euros (2024: 150.265 euros) que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 144.791 euros (2024: 132.345 euros) pelo facto de as rendas se apresentarem de difícil cobrança (ver Nota 11).

### Nota 9 – Valores comparativos

Os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras são em todos os aspetos materialmente relevantes, comparáveis com os do período homólogo do ano anterior.

### Nota 11 – Ajustamentos e provisões

O movimento ocorrido no exercício de 2025 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
Ajustamentos de dívidas a receber para crédito vencido	132.345	53.459	41.013	144.792
Provisões acumuladas	424.068	70.977	-	495.044
<b>Total</b>	<b>556.413</b>	<b>124.436</b>	<b>41.013</b>	<b>639.836</b>

O valor apresentado na rubrica de ajustamentos para crédito vencido diz respeito a provisões para rendas vencidas e não pagas (ver Nota 8).

As provisões correspondem a menos valias estimadas, a registar na efetivação de contratos promessa de venda, resultantes de rendas que contratualmente serão deduzidas ao preço da venda.



## Nota 12 – Retenção de impostos

No decurso do exercício de 2025, não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a legislação em vigor. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pelo Fundo ver a Nota 14.3.

## Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 31 de dezembro de 2025, as responsabilidades assumidas com terceiros são como segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No Início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	3.250.650	3.958.500
Contratos de opções sobre imóveis	502.800	511.300
Valores recebidos em garantia	7.500	7.500
<b>Total</b>	<b>3.760.950</b>	<b>4.477.300</b>

Nesta data existiam imóveis objeto de operações a prazo de venda, com a seguinte descrição das operações:

### *Operações a Prazo de Venda:*

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor Total da Venda	Adiantamento recebidos por conta da venda
Av. Dr. Francisco Sá Carneiro - Edif. Europa	65.000	6.500
Morada Lugar do Ribeiro, Golães	30.000	15.000
Av. Dr. Belchior Cardoso da Costa, n.º 29 e 31	130.000	50.000
Avenida Infante D. Henrique, n.º 89	330.000	100.000
Estação à Farrapa, Lote n.º 3	55.000	5.500
Lugar da Igreja, Lote 1	66.500	10.125
Lugar das Presas - Melres	100.000	10.000
Lugar de Chamistães	83.500	8.350
Lugar de Chamistães, Lote n.º 1	490.000	49.000
Lugar do Sobral - Mozelos	42.000	4.300
Rua Camilo Castelo Branco	29.000	20.000
Rua da Mata, n.º 921	540.000	-
Rua do Salão Frio, n.º 18 - Chalé Maria Vitória	99.000	9.900
Rua do Vale Formoso, n.º 88	115.000	11.500
Rua do Vau, n.º 526	195.000	19.500
Rua José Vicente da Silva, n.º 131	117.000	46.800
Ruas Camilo Castelo Branco, Lugar do Casal	111.500	11.150
Urb. Encosta da Lezíria	170.000	97.000
Zona Industrial da Poupa - Santo Tirso	540.000	93.000
Zona Industrial II, Lote 37/38/39	650.000	-
<b>Total</b>	<b>3.958.500</b>	<b>567.625</b>

Existe no Fundo um contrato de arrendamento que prevê a opção de compra por parte do inquilino. Em 31 de dezembro de 2025, o valor do imóvel nessas circunstâncias ascende a 511.300 euros (2024: 502.800 euros).

Os valores recebidos em garantia, na sua maioria, correspondem a valores entregues pelos inquilinos como garantia de cumprimento dos contratos de arrendamento associados.

## Nota 14 – Outras informações relevantes para a apreciação das demonstrações financeiras

### 14.1 Comissões

O Fundo suporta encargos com comissões de intermediação (arrendamento e venda), comissões de gestão e de depositário e ainda a taxa de supervisão paga mensalmente à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, como se segue:

	2025	2024
Comissões em ativos imobiliários		
Comissões de intermediação	350.113	371.671
Outras comissões de operações correntes		
Comissão de gestão	792.211	1.020.596
Comissão de depositário	39.611	51.030
Taxa de supervisão	12.334	15.872
Outras comissões	1.238	1.645
<i>Sub-total</i>	<i>845.394</i>	<i>1.089.142</i>
	<b>1.195.507</b>	<b>1.460.813</b>

A rubrica de outras comissões corresponde ao valor relativo à taxa de majoração paga à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários.

### 14.2 Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários

	2025	2024
Em ativos imobiliários	2.421.657	2.184.529
<b>Total</b>	<b>2.421.657</b>	<b>2.184.529</b>

Na rubrica de perdas em ativos imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 714.838 euros (2024: 840.350 euros) resultantes das desvalorizações, determinadas pelas reavaliações, e que correspondem à diferença desfavorável entre os valores contabilísticos e o valor das médias das avaliações;
- (ii) as menos valias, face ao valor em balanço, realizadas com alienações de ativos imobiliários, que totalizam 1.706.819 euros (2024: 1.344.179 euros).

R.  
 L.  
 S.  
 L.  
 S.  
 A.  
 P.

### 14.3 Impostos

	2025	2024
Impostos indiretos		
Imposto do selo	53.155	68.181
Outros impostos		
Imposto municipal sobre os imóveis (IMI)	188.659	192.826
<b>Total</b>	<b>241.814</b>	<b>261.007</b>

### 14.4 Fornecimentos e serviços externos

Os principais gastos com fornecimentos e serviços externos são os que a seguir se descrevem:

	2025	2024
Avaliações dos ativos imobiliários	310.515	497.509
Despesas de conservação e reparação imóveis	113.476	175.164
Despesas de condomínio	103.114	174.660
Serviços de vistoria técnica	73.224	72.121
Contencioso e notariado (despesas com registos imóveis)	34.422	53.910
Auditoria	18.450	18.450
Seguros	18.197	23.238
Projetos e estudos	17.651	23.194
Comissão de chaveiro	17.441	8.044
Certificações energéticas	6.857	7.891
Vigilância e segurança	5.834	6.256
Taxas e licenças	1.328	2.822
Água	1.140	1.118
Eletricidade	148	194
Honorários	12.931	-
Diversos	12.034	9.321
<b>Total</b>	<b>746.761</b>	<b>1.073.892</b>

### 14.5 Proveitos e ganhos correntes

	2025	2024
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	773.030	773.667
Reversões de ajustamentos e de provisões	41.013	70.721
Rendimentos de ativos imobiliários	430.978	524.129
Outros proveitos e ganhos correntes		
Comissões de resgate	686.705	507.612
Outros	36.521	1.516
<i>Sub-total</i>	<i>723.226</i>	<i>509.128</i>
<b>Total</b>	<b>1.968.248</b>	<b>1.877.645</b>

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem à diferença favorável entre os valores de aquisição e a média dos valores das reavaliações (ver Nota 14.2), no montante de 254.160 euros (2024: 412.430 euros);

(ii) às mais valias, face ao valor em balanço, realizadas com a alienação de ativos imobiliários num total de 518.870 euros (2024: 361.237 euros).

Relativamente à rubrica de Reversões de ajustamentos e de provisões, o saldo reflete a diminuição da provisão para crédito vencido (ver Notas 8 e 11).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas e utilização/cessão de espaço dos imóveis, no montante total de 430.978 euros (2024: 524.129 euros).

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large bracket and several initials or symbols.

#### 14.6 Outras contas de devedores

	2025	2024
Outros devedores	2.563	2.563
<b>Total</b>	<b>2.563</b>	<b>2.563</b>

#### 14.7 Outras contas de credores

A decomposição desta rubrica é a que se apresenta no quadro abaixo:

	2025	2024
Estado e Outros Entes Públicos	1.214	2.760
Credores por fornecimentos de serviços externos	45.829	72.142
Cauções de inquilinos	129.008	137.603
<b>Total</b>	<b>176.051</b>	<b>212.504</b>

#### 14.8 Despesas com custo diferido

	2025	2024
Avaliação de ativos imobiliários	59.232	74.286
Seguros	1.436	1.820
<b>Total</b>	<b>60.668</b>	<b>76.106</b>

O valor das despesas com custo diferido apresentado no balanço refere-se à especialização de despesas incorridas com imóveis e cuja imputação é feita de forma distribuída pelo período a que economicamente respeitam ou se considera serem atribuíveis, atendendo à sua ocorrência periódica.

## 14.9 Acréscimo de custos

	2025	2024
Comissões e outros encargos		
Comissão de Gestão	59.396	81.112
Comissão de Depósito	8.830	12.401
Taxa de Supervisão	871	1.199
Passivos por impostos		
Imposto do Selo	4.189	5.764
Outros encargos a pagar (FSE)		
Conservação	6.358	13.385
Reparações	-	5.134
Projetos e estudos	2.214	-
Auditoria	1.538	1.538
Avaliação dos ativos imobiliários	-	3.476
Diversos	3.998	2.245
Outros custos		
Imposto municipal sobre os imóveis (IMI)	125.953	130.405
Comissão de intermediação	3.700	48.524
<b>Total</b>	<b>217.047</b>	<b>305.181</b>

## 14.10 Ganhos e perdas de exercícios anteriores

A rubrica de Ganhos de exercícios anteriores apresenta em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 os seguintes montantes:

	2025	2024
Rendimentos de Imóveis e gastos relacionados	49.200	60.927
Anul. valias potenciais de imóveis vendidos registadas nos exercícios anteriores	2.101.143	1.976.812
Outros	765	-
<b>Total</b>	<b>2.151.107</b>	<b>2.037.739</b>

A rubrica de Perdas de exercícios anteriores apresenta em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 os seguintes montantes:

	2025	2024
Rendimentos de Imóveis e gastos relacionados	41.900	50.159
Anul. valias potenciais de imóveis vendidos registadas nos exercícios anteriores	498.370	132.229
<b>Total</b>	<b>540.269</b>	<b>182.388</b>

## 14.11 Receitas com proveito diferido

As receitas com proveito diferido, no valor de 30.752 euros (2024: 35.668 euros), dizem respeito a rendas antecipadas, recebidas adiantadamente no início de cada contrato de arrendamento.

### Nota 15 – Quadro comparativo dos valores de inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como da cotação da unidade de participação nos três últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

	2025	2024	2023
Valor líquido da carteira de imóveis	28.757.250	39.085.740	48.811.312
Valor da Unidade de Participação	6,3331	6,4974	6,7148

### Nota 16 – Discriminação das remunerações pagas pela entidade gestora

O total das remunerações pagas pela Sociedade Gestora durante o exercício de 2025, calculado proporcionalmente ao valor líquido global dos organismos de investimento coletivo geridos pela Sociedade, é detalhado no quadro abaixo:

Descrição	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	845.034	89.651
Fiscalização	27.593	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	255.003	17.050
Outros	2.733.716	310.743
<b>Total</b>	<b>3.861.345</b>	<b>417.444</b>

O número de colaboradores da Sociedade Gestora em 31 de dezembro de 2025 era o que abaixo se descreve:

Descrição	2025
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	59
<b>Total</b>	<b>68</b>

### Nota 17 - Acontecimentos subsequentes

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2025 e até à data em que as demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a permitir uma correta interpretação das mesmas.

No entanto, ressalvamos que o confronto militar desencadeado entre os Estados Unidos da América e o Irão, no início de 2026, provocou uma reação imediata nos mercados financeiros, traduzida num aumento da incerteza e numa valorização significativa das matérias-primas energéticas. Esta evolução teve impacto visível nos mercados financeiros, que ajustaram rapidamente as suas avaliações ao novo enquadramento de risco.

A possibilidade de que o encarecimento da energia viesse a gerar pressões adicionais sobre os níveis de preços pode levar a uma revisão das expectativas quanto à orientação futura da política monetária, admitindo que o mercado possa vir a sofrer com a subida das taxas de juro nos EUA e

na Zona Euro ao longo de 2026, revertendo a tendência anterior que apontava para cortes graduais.

Os efeitos económicos e financeiros deste conflito, bem como os que permanecem, na Ucrânia e no Médio Oriente, dependerão da duração e intensidade dos mesmos, incluindo potenciais perturbações nas cadeias de produção e logística, impactos negativos na confiança dos agentes económicos e eventuais medidas de resposta por parte das autoridades de política económica.

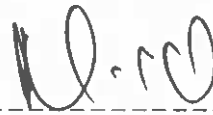
Lisboa, 30 de abril de 2026

O Contabilista Certificado,

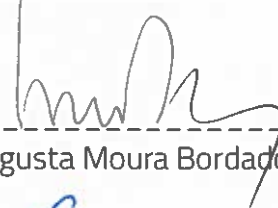


-----  
(Vanda Saraiva CC 26398)

A Administração,



-----  
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



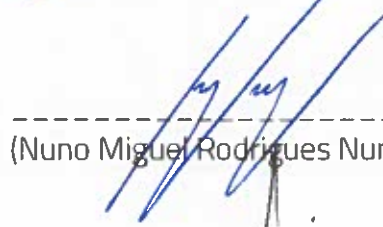
-----  
(Luísa Augusta Moura Bordado)



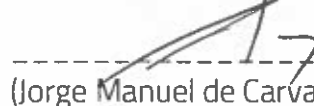
-----  
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



-----  
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

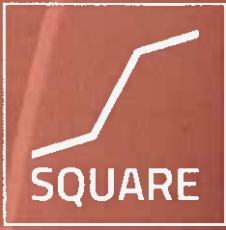


-----  
(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



-----  
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

# Relatório de Auditoria

---

6-  
L  
@  
A.  
+  
S





**CARLOS TEIXEIRA, NOÉ GOMES  
& ASSOCIADOS, SROC, LDA.**  
Revisores Oficiais de Contas  
Portugal

Carlos Teixeira  
Noé Gomes  
Jorge Ribeiro  
Josué Soares  
Vasco Teixeira  
Liliana Silva

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CARTEIRA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** (Fundo) gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 35.148.035 euros e um total de capital do fundo de 33.515.848 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.149.348 euros), a demonstração dos resultados por naturezas e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período findo naquela data, e o anexo, que inclui 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 do **CARTEIRA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento coletivo imobiliários.

#### 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 Fundo e da respetiva Sociedade Gestora 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.

#### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do período. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

No âmbito do processo de identificação e avaliação de riscos de distorção material ao nível das demonstrações financeiras e de asserções para as classes de transações, saldos de contas e

Member of JPA International  
Porto (Sede) Rua da Torrinha, 228 H-6º, Div. 1 - 4050-610 PORTO  
T +351 222 014 000 - 222 016 001 - 224 074 050  
Lisboa Rua Nova dos Mercadores, 29 B - 1990-239 LISBOA  
T +351 224 074 049  
E e-mail: [ctngsroc@ctngsroc.com](mailto:ctngsroc@ctngsroc.com) W [www.ctngsroc.com](http://www.ctngsroc.com)



divulgações, os riscos mais significativos prendem-se com as situações que apresentamos de seguida:

<b>Descrição dos riscos de distorção material mais significativos</b>	<b>Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos</b>
<b>Valorização dos imóveis que constituem a carteira</b> <p>Os ativos imobiliários representam 82% do total do ativo e as valias potenciais líquidas imputadas a resultados do período contribuem em 40% para o Resultado líquido obtido.</p> <p>As avaliações imobiliárias, cujos valores e datas de determinação se encontram divulgados na nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, têm por base pressupostos em que a influência da conjuntura económica e financeira e a capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. A evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário, incluindo as emergentes dos conflitos em curso na Europa e no Médio Oriente, poderão traduzir-se na alteração destes pressupostos e, conseqüentemente, ter impacto na valorização dos imóveis.</p> <p>Esta matéria foi considerada relevante para a auditoria face à materialidade dos valores envolvidos.</p>	<p>A nossa abordagem de auditoria nesta área incluiu os seguintes procedimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verificámos a correspondência da valorização dos imóveis com os valores de mercado decorrentes das avaliações periciais e averiguámos se estas cumprem os objetivos e regras previstas no Regulamento do Fundo e as normas específicas definidas pela CMVM para os fundos de investimento imobiliário.</li><li>• Verificámos o apuramento e registo nas contas das operações de venda de imóveis e decorrentes valias realizadas, bem como a existência e conformidade das avaliações associadas, exigidas pelas regras previstas no Regulamento do Fundo, e no RGA (Regime da gestão de Ativos);</li><li>• Confirmamos se o Fundo aplica os controlos adequados e cumpre com as leis e os regulamentos aplicáveis à valorização dos imóveis que constituem a carteira, analisando uma amostra representativa dos relatórios de avaliação e apreciando as bases, métodos e pressupostos utilizados;</li><li>• Adotámos procedimentos analíticos para compreensão das principais variações nos valores dos "Ativos imobiliários" e seus efeitos nos resultados do exercício e no valor dos capitais próprios do Fundo;</li><li>• Verificámos as divulgações efetuadas no Relatório de Atividade e Contas do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos aplicáveis.</li></ul>

### **Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras**

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

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

- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Sociedade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

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

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, 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 Fundo 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 Fundo 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;

- comunicamos com os encarregados da governação da Sociedade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário 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 as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

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

### **Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023**

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, 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 Fundo.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 8 de maio de 2026

carlos teixeira, noé gomes  
& associados, sroc, lda.

Noé Gonçalves Gomes

(inscrito na OROC sob o n.º 498 e na CMVM sob o n.º 20160176),

em representação de

**CARLOS TEIXEIRA, NOÉ GOMES & ASSOCIADOS, SROC, LDA.**

(inscrita na OROC sob o n.º 28 e na CMVM sob o n.º 20161383)



Asset Management

