



Asset Management

Relatório e Contas PDSM PORTFOLIO

(PORTUGAL) SIC Imobiliária Fechada, S.A. -
Código CMVM nº 1972

2025



Índice

Contents

RELATÓRIO DE GESTÃO	3
1. Enquadramento Macroeconómico	5
2. Mercado de Fundos de Investimento Europeu	16
3. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	21
4. Caracterização da PDSM PORTFÓLIO (Portugal) - SIC	23
5. Atividade da SIC em 2025	27
6. Perspetivas para 2026.....	29
7. Proposta de Aplicação de Resultados.....	31
8. Política de Gestão dos Riscos Operacionais e Financeiros	33
9. Factos Relevantes Ocorridos Após o Termo do Exercício	37
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	40
1. Balanço.....	41
2. Demonstração de Resultados	43
3. Demonstração dos Fluxos Monetários	45
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	47
RELATÓRIO DE AUDITORIA.....	69

h
S
L
A
*





Asset Management

Relatório de Gestão

h-
l
P
E
A
*



PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2025

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 de Atividade e contas, da **PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.** (doravante designado PDSM, SIC ou Sociedade), relativo ao exercício de 2025.

h-

h-

h-

h-

h-

h-





Asset Management

Handwritten notes in the top right corner, including a checkmark and the letters "S", "A", and "A" arranged vertically.

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 palestinos 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.

L
h
p
E
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.

L -
L
P
S
A
*

- 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 activa 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 1ª 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 mais tornando-a mais restrita.

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.

h
L
S
Z
A
A

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

Indicador		2024	2025	2026	2027	2028
Enquadramento internacional						
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
Preços internacionais						
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
Condições monetárias e financeiras						
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, caracterizado por tensões comerciais persistentes, níveis elevados de incerteza e uma valorização expressiva do euro, a atividade económica nacional mantém um ritmo de expansão assinável. 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%.

L-

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.

L
P

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

A.

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.

A
S

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.



h-

⊗ L

A

+

z

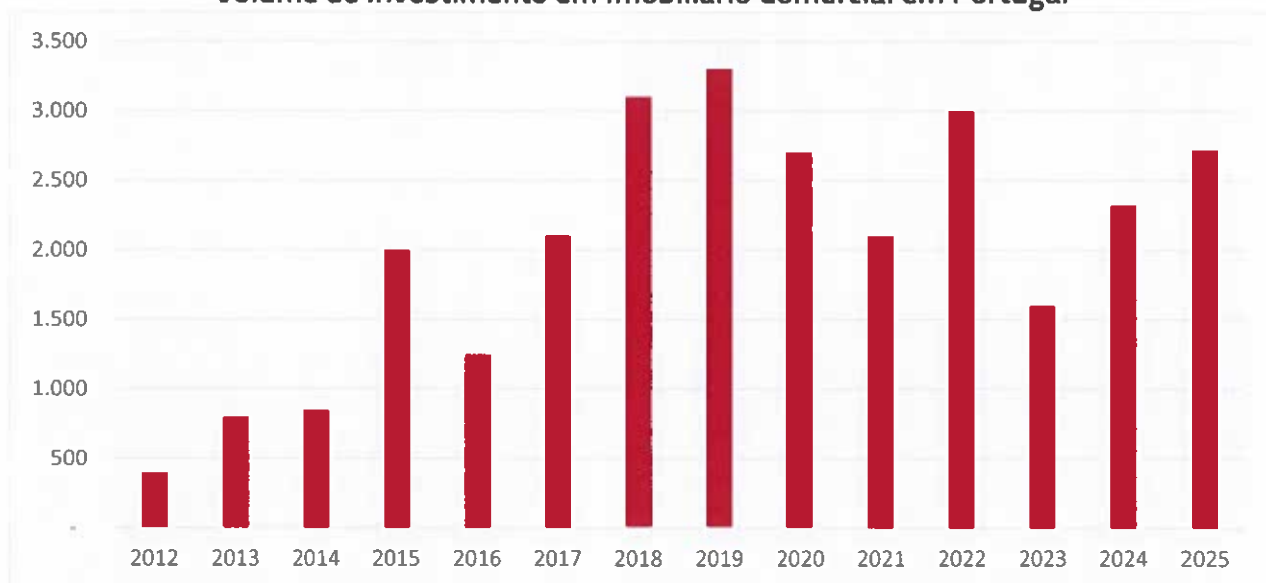
Mercado Imobiliário em Portugal

Principais números

O ano de 2025 encerrou com €2,7 mil milhões de investimento, ou seja, um crescimento de cerca de 17% face ao ano transacto. Tratou-se de um dos melhores anos de sempre, acima da média dos últimos 10 anos.

A nível setorial verificou-se uma grande diversificação continuando os setores tradicionais de escritórios e retalho bastantes ativos.

Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



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





Asset Management

Relatório de Gestão

Mercado de Fundos Investimento Europeu

L-
L-
A
E



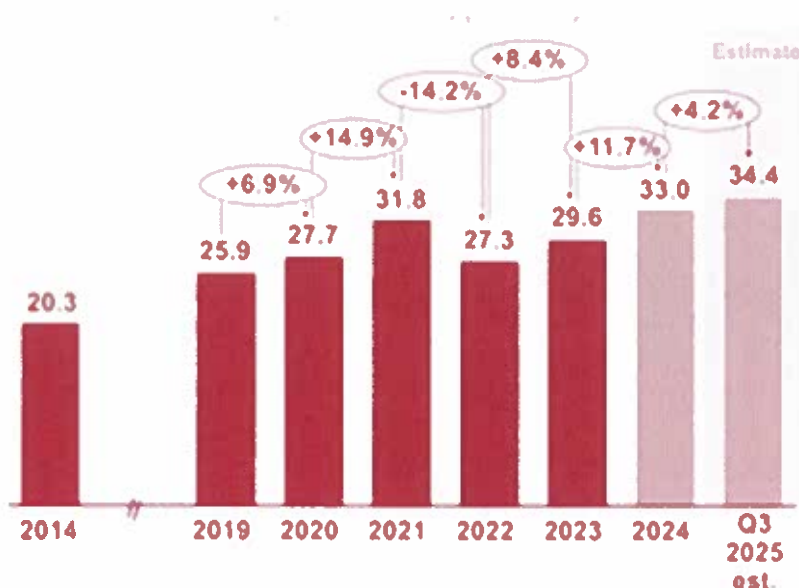
2. Mercados de Fundos de Investimento Europeu

(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

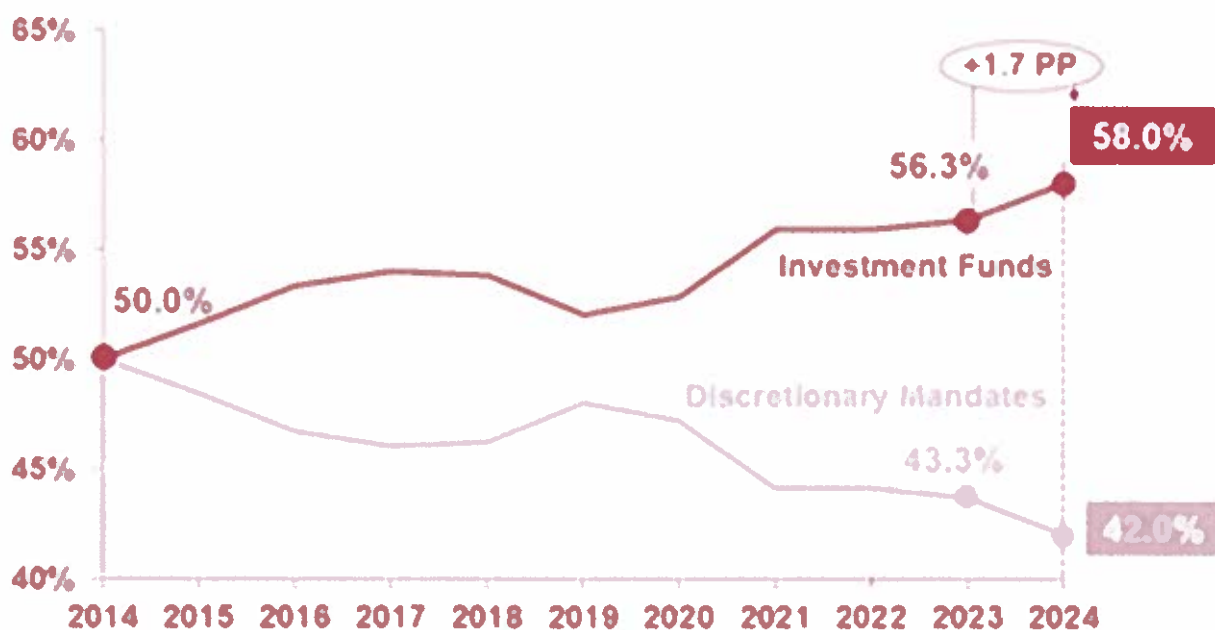
País	Ativos sob Gestão (mil milhões €)	Quota de Mercado (%)
Reino Unido	12.069	36
França	5.290	16
Suíça	3.670	11
Alemanha	3.209	10
Países Baixos	2.119	6
Itália	1.528	5
Espanha	583	2
Dinamarca	548	2
Bélgica	447	1
Resto da Europa	3.559	11

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)



L -
2
S
A
L
S

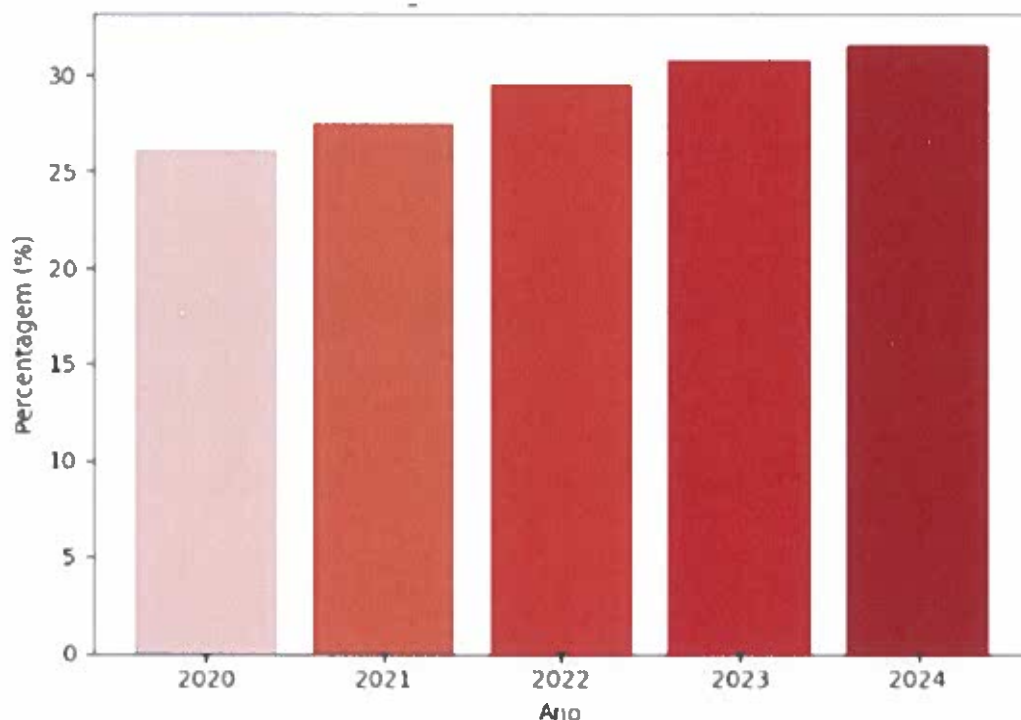
Ativos sob gestão - Clientes de retalho Vs Clientes Institucionais

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

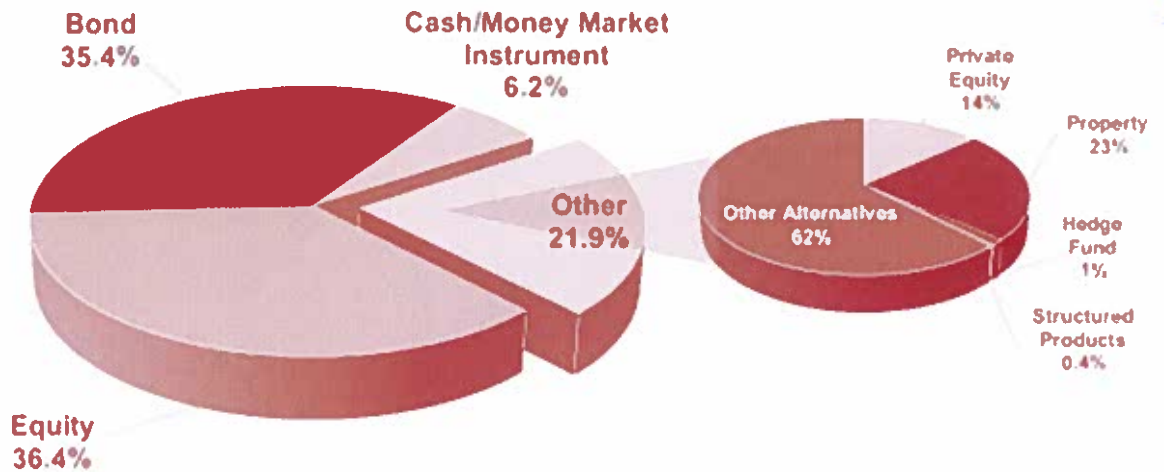


A percentagem de ações nas carteiras dos gestores de ativos europeus aumentou de forma significativa em 2024, impulsionada pelos ganhos de dois dígitos na maioria dos principais índices bolsistas ao longo do ano. As quotas de mercado das obrigações e das posições em liquidez/instrumentos do mercado monetário 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.

h-
h
S
A
P

Alocação de ativos no final de 2024

(Share in total AuM)



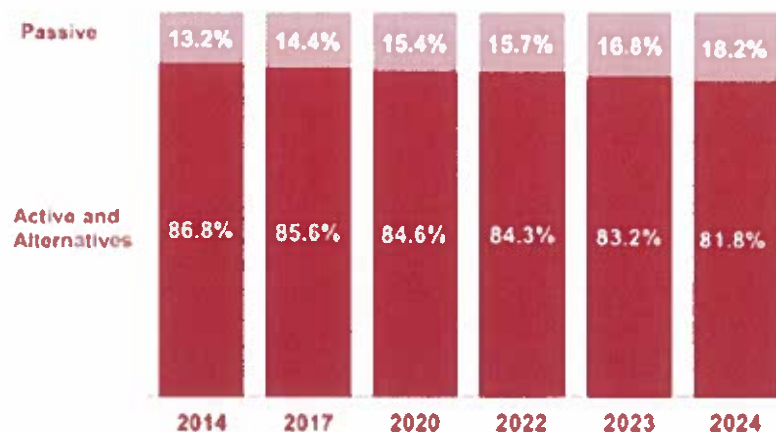
Crescimento do investimento passivo

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.

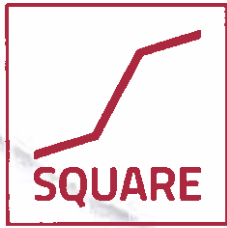
Os principais fatores que sustentam esta evolução são os custos mais reduzidos, a elevada liquidez e a facilidade de acesso para os investidores.

Ativos sob gestão por estilo de investimento na Europa Ocidental



Source: McKinsey Performance Lens Global Growth Cube





Asset Management

h-
h
S
A
A

Relatório de Gestão

Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário



h-
h
S
A
*

3. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal

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:

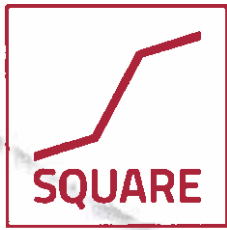
A Square Asset Management é a segunda entidade gestora de OIA's Imobiliários com maior volume de ativos sob gestão em 2025, com 2.476 milhões de euros (2024: 2.194 milhões de euros). Esta posição é ainda mais relevante na medida em que a Square é uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square em dezembro 2025 ascendia a 12,34% (2024: 12,90%).

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 da PSDM PORTFÓLIO (Portugal) - SIC

h-
h
S
A
↓



4. Caracterização da PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) – SIC

A Sociedade foi constituída em dezembro de 2004, sob a forma de sociedade por quotas, tendo como objeto societário principal a compra e venda de imóveis, assim como a urbanização, construção e administração de imóveis próprios e alheios, elaboração de projetos e prestação de serviços relacionados com a atividade imobiliária. Foi constituída com a designação Admireal – Administração Imobiliária, Unipessoal, Lda., alterando mais tarde para Tengelman Real Estate International Portugal, Lda. e posteriormente para Trei Real Estate Portugal, Lda.

h
h
S
A
+

A 31 de dezembro de 2022 a Sociedade era denominada Trei Real Estate Portugal, Lda. e a totalidade do seu capital social era detida pelo Grupo Tengemann. A 31 de janeiro de 2023 o Grupo Tengemann, decorrente de contrato de compra e venda ("SPA"), alienou a totalidade das quotas detidas à entidade Pingo Portfolio (Portugal), Lda., pertencente ao Grupo LCN. Na mesma data, a Sociedade alterou a sua designação social de Trei Real Estate Portugal, Lda. para PDSM Portfolio (Portugal), Lda..

Em 21 de junho de 2023, a "PDSM Portfolio (Portugal) LDA" incorporou a sociedade Pingo Portfolio, Unipessoal, Lda, com efeitos contabilísticos e fiscais retroativos, com o intuito de uma reorganização societária, pretendida pelos acionistas (comuns) de ambas as entidades. Sendo a Pingo Portfolio, Unipessoal, Lda. a então acionista da sociedade, a dita operação é, em substância, uma fusão inversa. Após a referida fusão, o capital social passou a ser detido pela PINGO (PT) S.À.R.L..

Por outro lado, a 6 de dezembro de 2023 a Sociedade foi convertida em sociedade anónima e, simultaneamente, numa sociedade de investimento coletivo ("SIC"), posteriormente à comunicação efetuada à CMVM.

A PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) – SIC é um organismo de investimento coletivo, alternativo, imobiliário, fechado, por subscrição particular, sob a forma societária heterogerida, que assume a forma de sociedade anónima de capital fixo, de subscrição particular e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.. A sua constituição como organismo de investimento coletivo ("OIC") resultou do processo de conversão acima referido da sociedade anónima comercial previamente existente (denominada "PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL), S.A."), cujo objeto social era a compra e venda de imóveis, rústicos, urbanos ou mistos, incluindo a revenda de imóveis adquiridos para esse fim, bem como a urbanização, construção e administração de bens imóveis próprios ou alheios, incluindo o seu arrendamento, elaboração de projetos e prestações de serviços relativos à atividade imobiliária.



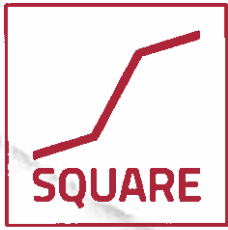
A sociedade foi adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável aos OIC sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do RGA.

A carteira é constituída essencialmente por *stand alone units*, ocupadas, na sua esmagadora maioria, por retalho alimentar. A sua composição a 31 de dezembro de 2025 era a seguinte:

Imóvel	Fração	Estado Arrendamento	Valor Venal
Albufeira	1	Arrendada	4 114 000,00
Barreiro - Santo António da Charneca	1	Arrendada	2 482 500,00
Braga - São Vicente	1	Arrendada	1 211 500,00
Braga II - Frossos	1	Arrendada	4 100 000,00
Caldas da Rainha - Santo Onofre	1	Arrendada	1 948 500,00
Cascais - São Domingos de Rana, Arneiro	1	Arrendada	3 562 000,00
Cascais - São Domingos de Rana, Buzano	1	Arrendada	3 827 500,00
Évora - Horta das Figueiras	1	Arrendada	2 944 500,00
Fafe	1	Arrendada	1 275 500,00
Felgueiras - Margaride	1	Arrendada	3 121 000,00
Figueira da Foz - Tavadede	1	Arrendada	3 609 000,00
Gondomar - São Pedro da Cova	1	Arrendada	2 547 500,00
Lagos - São Sebastião	1	Arrendada	4 229 500,00
Leiria - Marrazes	1	Arrendada	5 049 500,00
Loulé - São Sebastião	1	Arrendada	2 720 500,00
Loures - Camarate	1	Arrendada	4 032 500,00
Loures - Santo Antonio dos Cavaleiros	1	Arrendada	3 083 500,00
Maia - Moreira	1	Arrendada	3 321 000,00
Maia - Cidade da Maia	1	Devoluta	506 500,00
Marinha Grande	1	Arrendada	3 057 000,00
Leça da Palmeira	1	Arrendada	3 125 500,00
Alhos Vedros	1	Arrendada	2 443 500,00
Montijo - Afonsoeiro	1	Arrendada	3 652 500,00
Odivelas	1	Arrendada	2 673 500,00
Odivelas - Caneças	1	Arrendada	4 219 000,00
Odivelas - Famões	1	Arrendada	3 464 500,00
Olhão - Quelfes	1	Arrendada	3 579 500,00
Oliveira de Azeméis	1	Arrendada	3 345 000,00
Ourém - Fatima	1	Arrendada	3 040 500,00
Ovar - Esmoriz	1	Arrendada	3 937 500,00
Palmela - Quinta do Anjo	1	Arrendada	2 001 500,00
Paços de Ferreira	1	Arrendada	2 860 500,00
Pombal	1	Arrendada	3 509 000,00
Portimão	1	Arrendada	2 765 500,00
Santa Maria da Feira - Arrifana	1	Arrendada	1 067 500,00

h - h
 ⊗
 ⚡
 ↗
 ↘

Santa Maria da Feira - Lourosa	1	Arrendada	2 789 500,00
Santarém - Salvador	1	Arrendada	2 118 000,00
Sesimbra - Quinta do Conde	1	Arrendada	4 097 500,00
Silves - Armação de Pêra	1	Arrendada	4 278 500,00
Sines	1	Arrendada	2 892 000,00
Valongo	1	Arrendada	3 299 000,00
Viana do Castelo - Santa Marta de Portuzelo	1	Arrendada	3 201 000,00
Vila do Conde	1	Arrendada	4 188 000,00
Vila Franca de Xira - Vialonga	1	Arrendada	1 782 500,00
Vila Nova de Gaia - Madalena	1	Arrendada	3 586 000,00
Vila Nova de Gaia - Pedroso	1	Arrendada	3 087 500,00
Vila Real de Santo António	1	Arrendada	5 255 000,00
Viseu - Abraveses	1	Arrendada	3 587 500,00
Vizela - Infias	1	Arrendada	1 780 000,00
Felgueiras II	1	Devoluta	701 500,00
Total			153 072 000,00



Asset Management

h-
h
⊗
⚡
A
A

Relatório de Gestão

Atividade da SIC
em 2025



h-

5. Atividade da SIC em 2025

Durante o ano de 2025 não foram realizadas aquisições e todos os contratos se mantiveram ativos, sem alterações, apenas havendo lugar à atualização contratual das rendas.

h

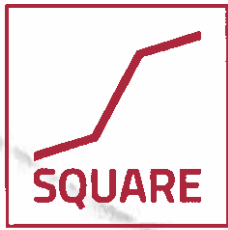
P

S

A

o





Asset Management

Relatório de Gestão

Perspetivas
para 2026

L -
L
P
E
A
A



h-

6. Perspetivas para 2026

Tendo em conta a estabilidade da carteira, caracterizada por contratos longos com inquilinos sólidos, não se antecipam alterações fundamentais em 2026.

O plano de remodelações, totalmente suportadas pelo ocupante, de supermercados Pingo Doce do portfolio, continua em curso. Estas intervenções não terão impacto direto nos resultados operacionais da PDSM, mas representarão melhoramentos expressivos na qualidade dos imóveis, enquanto munirão o Pingo Doce de mais argumentos para reforçar a sua posição no mercado alimentar.

À parte do acima referido, não se prevê que haja alteração significativa no portfolio.

h
h
h
h
h



Asset Management

Relatório de Gestão

Proposta de Aplicação de Resultados

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a checkmark, a signature, and a date.

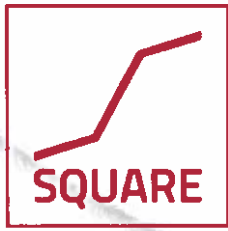


h -
h
⊙
B
A
A

7. Proposta de aplicação de resultados

A análise das contas evidência um resultado líquido de € 7.815.108,81 (sete milhões, oitocentos e quinze mil e cento e oito euros e oitenta e um centímo) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

- Ratificação dos valores distribuídos em 2025 no montante total de 1.050.000,00 euros (um milhão e cinquenta mil euros);
- 4.161.600,00 euros (quatro milhões, cento e sessenta e um mil e seiscentos euros) para distribuição ao acionista;
- 2.603.508,81 euros (dois milhões, seiscentos e três mil, quinhentos e oito euros e oitenta e um centímo) para resultados transitados;



Asset Management

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and several illegible characters.

Relatório de Gestão

Políticas de Gestão dos Riscos Operacionais e Financeiros



h -
L
S
A
t

8. Políticas de gestão dos riscos operacionais e financeiros

A Sociedade Gestora tem uma política de gestão de riscos que abrange todas as suas atividades, bem como as da SIC sob gestão, mantendo um sistema de gestão dos riscos considerado adequado e eficiente, em conformidade com os requisitos legais e regulatórios aplicáveis e seguindo as melhores práticas nesta matéria.

No quadro da gestão de riscos a Sociedade Gestora adota políticas, procedimentos, limites de risco e controlos que pretendem assegurar que os riscos são identificados, monitorizados, medidos, avaliados e geridos de forma regular e sistemática, possibilitando decisões plenamente informadas sobre a tomada de riscos relevantes.

Paralelamente à revisão sistemática dos riscos existentes e à sua manutenção dentro do nível de risco fixado/assumido, a Sociedade Gestora analisa as tendências externas como forma de reconhecer riscos novos ou emergentes suscitados por alterações das circunstâncias e condições, de modo a adequar as suas respostas a ameaças que, entretanto, surjam e a riscos que eventualmente se agravem.

i) Risco operacional

A Sociedade Gestora controla os diversos riscos operacionais a que a SIC está exposta, incluindo o risco de transação (ocorrência de falhas na análise prévia à aprovação de operações, no seu processamento ou liquidação), o risco de fraude (praticadas pelos seus colaboradores, por terceiros ou por colaboradores em conluio com terceiros), risco de outsourcing, risco de recursos humanos (inadequação, em termos quantitativos e qualitativos, dos recursos humanos, dos esquemas de compensação e avaliação, dos programas de formação, das políticas sociais) e risco de inoperacionalidade das infraestruturas físicas.

Neste quadro, para controlo dos riscos operacionais a que a SIC está exposta, a Sociedade Gestora adota mecanismos de controlo que permitem aferir que as pessoas a quem são delegadas funções chave, desempenham de forma adequada as suas funções, nomeadamente os serviços de Property Manager prestados em regime de outsourcing.

A Sociedade Gestora realiza um acompanhamento permanente de todas as funções desempenhadas, avaliando se as pessoas são em número adequado e se têm as competências e experiência para as tarefas que desempenham, avaliando a estrutura organizacional subjacente aos processos que suportam a atividade da SIC.

h
i
P
E
A
A

Os contratos estabelecidos com os prestadores de serviços são devidamente revistos e o seu desempenho monitorizado, existindo uma supervisão contínua das atividades relevantes para a SIC.

O risco operacional pode ser impactado por alterações materiais, incluindo alterações nos acordos contratuais em vigor na SIC, sendo responsabilidade da Sociedade Gestora verificar a existência de alterações materiais. A Sociedade Gestora considera como alterações materiais, a serem apresentadas aos acionistas para que os mesmos as aprovem, por exemplo, as seguintes:

- Mudança do Banco Depositário da SIC;
- Alteração da política de investimento da SIC;
- Alteração do estatuto de qualquer investidor.

Entende a Sociedade Gestora que no período em análise não ocorreram alterações a divulgar quanto a estas matérias.

De realçar, ainda, que quanto ao risco operacional a que a SIC está, ou possa vir a estar exposta, definido como a probabilidade de ocorrência de impactos negativos nos resultados ou no capital, decorrentes de falhas na análise, processamento ou liquidação das operações, de fraudes internas e externas, da utilização de recursos em regime de subcontratação, de processos de decisão internos ineficazes, de recursos humanos insuficientes ou inadequados ou da operacionalidade das infraestruturas, o mesmo é avaliado e gerido ou mitigado no contexto da gestão de riscos da Sociedade Gestora, em conformidade com os requisitos legais aplicáveis, nomeadamente no RGA, RRGa e Regulamento AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive). Para o efeito, são adotadas as estratégias e processos de avaliação dos riscos considerados adequados, eficazes e proporcionais à natureza, dimensão e complexidade das atividades do Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário sob gestão (SIC), garantido assim a Sociedade Gestora o efetivo cumprimento dos deveres a que está obrigada.

ii) Riscos financeiros

A Sociedade Gestora controla os riscos financeiros a que a SIC está exposta, neles se incluindo os riscos de crédito, liquidez e de financiamento/alavancagem.

Refere-se que a SIC pode contrair empréstimos e incorrer em alavancagem para fins de investimento e/ou liquidez. A utilização de alavancagem embora possa oferecer a oportunidade de rendimentos mais elevados para a SIC, também adiciona/incrementa risco ao investimento.

h-

Em 31 de dezembro de 2024 a SIC tem empréstimos obtidos no montante de 80.100.000 Euros, o que corresponde a 52% do total dos ativos sob gestão.

A Sociedade Gestora mantém uma política de gestão de liquidez para monitorizar o risco de liquidez da SIC, que inclui diversas ferramentas e métodos de mensuração. Os procedimentos de gestão de liquidez utilizados pela Sociedade Gestora permitem acompanhar/monitorizar este risco e, eventualmente antecipar e reduzir ou mitigar o seu nível.

A Sociedade Gestora considera que embora estejamos a atravessar um período de incerteza política e económica, nacional e internacional, os riscos de crédito, financeiros, de financiamento e/ou liquidez são reduzidos para a SIC, tendo em consideração o valor dos seus ativos e os contratos de arrendamento em curso, celebrados com entidades reputadas e financeiramente sólidas que garantem uma elevada continuidade temporal e a consequente geração de meios financeiros para a SIC.

A Sociedade Gestora analisa também o risco de sustentabilidade (ESG) da SIC, concluindo, face ao seu enquadramento no artigo 6º do SFDR, que este não é relevante.





Asset Management

h -
S h
S
h
o

Relatório de Gestão

Factos Relevantes Ocorridos Após o Termo do Exercício



9. Factos relevantes ocorridos após o termo do exercício

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2025 até à data em que as demonstrações financeiras da SIC 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 resalvamos 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 vir a possar 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 dependerão da sua duração e intensidade, 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.

Handwritten notes in blue ink, including a large 'L' at the top, a signature, and other scribbles.

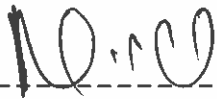


Considerações Finais

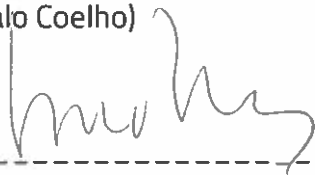
Por último, queremos agradecer toda a colaboração empenho e apoio prestado pelo Banco Invest na qualidade de Banco Depositário da Sociedade.

Lisboa, 17 de março de 2026

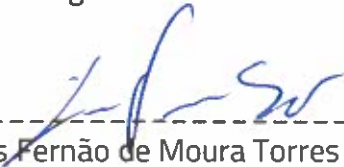
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



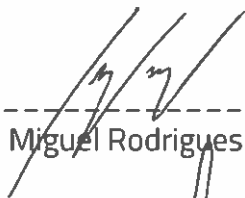
(Luísa Augusta Moura Bordado)



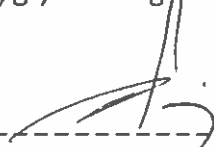
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

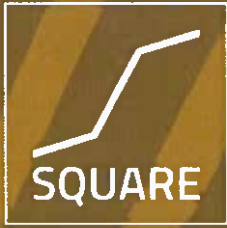


(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Demonstrações Financeiras

h-
L
S
A:
t





Asset Management

Demonstrações Financeiras

Balanço

h-
h
p
e
A.
*





SQUARE

PDSM Portfólio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

(Valores em Euros)

Balanco

Data:
31/12/2025

Código	Designação	Notas	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO					
			Bruto	Mv/AF	2025	2024	Código	Designação	Notas	Períodos		
					mv/ad	Líquido	Líquido			2025	2024	
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
31	Terrenos	1 e 3	2.383.051	-	1.175.051	1.208.000	1.225.000	61	Capital do Fundo	2	62.400.000	62.400.000
32	Construções	1 e 3	101.559.919	52.901.083	2.597.002	151.864.000	147.051.100	62	Variações Patrimoniais	2	-	9.000.000
34	Adiantamento por compra de imóveis		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	6.469.159	3.711.036
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		103.942.971	52.901.083	3.772.053	153.072.000	150.519.500	65	Resultados Distribuídos	2	(1.050.000)	(2.942.400)
								66	Resultados Líquidos do Período	2	7.815.109	5.700.523
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		75.634.268	77.869.159
26	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES											
	Outros títulos	4	7.800.000	-	5.803.119	1.996.881	3.107.781		PROVISÕES ACUMULADAS			
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		7.800.000	-	5.803.119	1.996.881	3.107.781	482	Provisões para encargos	11	40.000	40.000
412	CONTAS DE TERCEIROS								TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS		40.000	40.000
	Devedores por rendas vencidas		10.972			10.972	53.805		CONTAS DE TERCEIROS			
413+...+419	Outras contas de devedores	14.1	4.059			4.059	8.373	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		40.951	21.523
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		15.031	-	-	15.031	62.178	424+...+429	Outras Contas de Credores	14.4	516.916	(1.409.471)
								432	Empréstimos Não Titulados	10	80.100.000	80.100.000
12	DISPONIBILIDADES								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		80.657.867	78.712.052
	Depósitos à ordem	7	919.370			919.370	2.311.910		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		919.370	-	-	919.370	2.311.910	53	Acréscimos de Custos	14.5	726.761	902.228
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							56	Recargas com Provento Diferido	14.6	28.332	27.412
	Acréscimos de Proventos a receber	14.2	143.606			143.606	280.176	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		16.292	16.292
52	Despesas com Custo Diferido	14.3	956.630			956.630	1.285.596		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		771.365	945.932
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		1.100.236			1.100.236	1.565.772		TOTAL DO PASSIVO		81.469.252	79.697.984
	TOTAL DO ATIVO		113.777.609	52.901.083	9.575.172	157.103.519	157.567.143		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		157.103.519	157.567.143

Lisboa, 17 de março de 2026

O Contabilista Certificado,

(Ludovic Branquinho)
(CC n.º 93499)

A Administração,

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida Vasconcelos)

(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



SQUARE

PDSM Portfólio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A.
(Valores em Euros)

Data: 31/12/2025

Demonstração dos Resultados

Código	Designação	CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		Notas	Código	Período		Período
		Notas	2025	2024	2025			2024		
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES									
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS									
	De Operações Correntes	10	3.675.643	4.833.923	812	14.11		1.036.003	2.169.187	
	COMISSÕES									
	Outras de Operações Correntes	14.7	308.030	309.086	811+818	14.11				
724+...+728	PERDAS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS									
	Na Carteira de Títulos e Participações	4	1.739.504	3.439.358	832	14.11		628.604	1.368.083	
	Em Ativos Imobiliários	14.8	63.388	653.000	833	14.8		2.571.500	2.587.900	
	IMPOSTOS									
	Impostos Indirectos	14.9	133.605	321.372	86					
	Outros Impostos	14.9	112.657	109.444						
74.12+7422	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.10	248.615	307.208	883	14.11		9.828.622	9.581.075	
	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES									
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		6.281.442	9.976.681	884...888					
74.18+7428	RESULTADOS DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)							14.064.729	15.706.246	
76	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS									
	Ganhos de Exercícios Anteriores							31.756	134.161	
	Outros Ganhos eventuais							65		
77	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		3.290					31.822	134.161	
783	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS									
	Perdas de Exercícios Anteriores			159.122						
	Outras Perdas Eventuais			4.081						
784. 788	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			163.203						
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	7.815.109	5.700.523	66	2				
	TOTAL		14.096.551	15.840.407				14.096.551	15.840.407	
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		(74.897)	97.912						
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		12.088.119	11.208.767	D-C			31.822	(29.042)	
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74			7.815.109	5.700.523	
B-A+742	Resultados Correntes		8.029.549	6.160.381	B+D-A-C			7.815.109	5.700.523	

Lisboa, 17 de março de 2026

O Contabilista Certificado,

(Ludovic Branquinho)
(CC n.º 934/99)

A Administração,

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Daria de Almeida e Vasconcelos)

(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

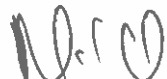
Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em Euros)	31-12-2025	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2025	Período 2024
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Resgates de unidades de participação		3.000.000
Rendimentos pagos aos participantes	10.050.000	2.942.400
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(10.050.000)	(5.942.400)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Alienação de ativos imobiliários	-	-
Rendimento de ativos imobiliários	12.141.558	11.873.572
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários	-	-
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	208.427	316.006
Outros pagamentos de ativos imobiliários	369.000	-
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	11.564.131	11.557.566
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
Recebimentos		
Juros e proveitos similares recebidos		2.292.280
Recebimentos em operações cambiais	1.172.573	
Fluxo das operações da carteira de títulos	1.172.573	2.292.280
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS		
Pagamentos		
Juros de empréstimos bancários		4.945.916
Fluxo das operações a prazo e das divisas		(4.945.916)
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	65	-
Outros recebimentos correntes	120	-
Pagamentos		
Comissão de gestão	214.500	211.250
Comissão de depósito	72.800	54.123
Juros de empréstimos bancários	3.629.251	
Impostos e Taxas	92.543	2.199.133
Outros pagamentos correntes	70.335	77.330
Fluxos das operações de gestão corrente	(4.079.244)	(2.541.836)
Fluxo das operações eventuais	-	-
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	(1.392.540)	419.694
Disponibilidades no início do período.....(B)	2.311.910	1.892.214
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	919.370	2.311.910

 Lisboa, 17 de março de 2026
 O Contabilista Certificado,



 (Ludovic Branquinho)
 (CC n° 93499)



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

A Administração,



(Luísa Augusta M. Bordado)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras

h-
h
o
s
A.
x

PDSM PORTFOLIO (PORTUGAL) – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025****(Valores expressos em euros)****Nota introdutória**

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, de 14 de abril, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII) e outros regulamentos específicos emitidos pelo regulador.

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

A PDSM Portfolio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (“Empresa”, “Sociedade” “PDSM”), é uma sociedade anónima com sede na Rua Tierno Galvan Torre 3, Piso 14, Fração “O” em Lisboa, constituída no final de 2004. A empresa é detida pela Entidade PINGO (PT) S.À.R.L, com sede em Luxemburgo.

A 31 de dezembro de 2022 a entidade era denominada de Trei Real Estate Portugal, Lda. sendo que a totalidade do seu capital social era detido pelo Grupo Tengelmann. A 31 de janeiro de 2023 o Grupo Tengelmann, decorrente de contrato de compra e venda (“SPA”), alienou a totalidade das quotas detidas à entidade Pingo Portfolio (Portugal), Lda. pertencente ao Grupo LCN. Na mesma data a entidade alterou igualmente a sua designação social de Trei Real Estate Portugal, Lda. para PDSM Portfolio (Portugal), Lda.

Em 21 de junho de 2023, a “PDSM Portfolio (Portugal) LDA” incorporou a Sociedade Pingo Portfolio, Unipessoal, Lda, com efeitos contabilísticos e fiscais retroativos, com o intuito de uma reorganização societária, pretendida pelos acionistas (comuns) de ambas as entidades. Sendo a Pingo Portfolio, Unipessoal, Lda. a então acionista da Empresa a dita operação é, em substância, uma fusão inversa. Após a fusão o capital da empresa passou a ser detido pela PINGO (PT) S.À.R.L

Por outro lado, a 6 de dezembro de 2023 a Sociedade foi convertida em sociedade anónima e simultaneamente numa sociedade de investimento coletivo (“SIC”), posteriormente a

comunicação efetuada à CMVM. Com a conversão a entidade passou a adotar o Plano Contabilístico para Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

A Sociedade enquanto organismo de investimento coletivo constitui-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 208.º do Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril ("RGA"), assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, de subscrição particular, com o capital social de €62.400.000,00 (sessenta e dois milhões e quatrocentos mil euros). O objetivo social da PDSM "Consiste na compra e venda de imóveis, rústicos, urbanos ou mistos, incluindo a revenda de imóveis adquiridos para esse fim, bem como a urbanização, construção e administração de bens imóveis próprios ou alheios, incluindo o seu arrendamento, elaboração de projetos e prestações de serviços relativos à atividade imobiliária."

A SIC foi constituída por um período de duração inicial de 10 (dez) anos, contados a partir de 6 de dezembro de 2023 (i.e., a data de conversão), prorrogável por 1 (um) período adicional de 7 (sete) anos, mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas, precedida de comunicação prévia à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários efetuada em 19 de outubro de 2023.

A SIC iniciou a sua atividade em 06 de dezembro de 2023, e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. que assume também o papel de comercializador de eventuais subscrições e resgates que possam a vir ocorrer no futuro. O Banco Invest, S.A. assume a função de Banco Depositário.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora em 17 de março de 2026. É da opinião do Conselho de Administração que estas demonstrações financeiras refletem de forma verdadeira e apropriada as operações da Entidade, bem como a sua posição, performance financeira e fluxos monetários.

Os acionistas da Sociedade, têm a capacidade de alterar este conjunto de demonstrações financeiras, após a autorização para emissão das mesmas dada pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, contudo é expectativa do Conselho de Administração que as demonstrações financeiras sejam aprovadas pelos acionistas sem qualquer alteração.

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 em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário, definido no Regulamento 2/2005 emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade.

As notas 1 a 13 previstas no Regulamento 2/2005 e que não constem deste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e a Nota 14 são introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras. As Notas 15, 16 e 17 são incluídas no anexo às contas, para dar a informação exigida pelas secções 5 e 6 do Anexo IV do RGA, conforme disposto no Art.º 93, n.º 1. As demonstrações financeiras da Sociedade e respetivas notas deste anexo são apresentadas em Euros.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

Na preparação das contas da sociedade foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios, sendo os gastos e rendimentos contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento. Os rendimentos e gastos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

As diferenças ente os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos, são registados nas rubricas de "Acréscimo de proveitos a receber" e "Despesas com custo diferido" no ativo e "Acréscimo de custos" e "Receitas com proveito diferido" no Passivo.

b) Imóveis

O RGA aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril, e o Regulamento n.º 2/2015 da CMVM, 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, 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 Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários ou Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários da Demonstração Dos Resultados.

c) Unidades de participação

O valor de cada ação é calculado trimestralmente, com referência ao último dia do mês de cada trimestre, de acordo com os critérios contabilísticos e financeiros geralmente aceites e as normas legalmente estabelecidas, dividindo o valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação.

O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo ao valor total dos ativos o valor total dos seus passivos até ao momento de valorização da carteira (apenas composta, na presente data, pelo Imóvel).

A Sociedade Gestora procede, trimestralmente, à divulgação do valor trimestral das ações no Sistema de Difusão de Informação da CMVM e nas suas instalações, a quem o solicitar.

O capital social da SIC é representado por ações nominativas, sem valor nominal, de conteúdo idêntico e assegurando aos seus titulares direitos iguais, sob a forma escritural, estando registadas junto do Depositário, na qualidade de único intermediário financeiro registador.

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, integralmente subscrito e realizado, que é de € 62.400.000,00 (sessenta e dois milhões e quatrocentos mil euros), representado por 12.000.000 (doze milhões) ações, escriturais, sem valor nominal.

Sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, as novas subscrições apenas poderão decorrer de aumentos de capital da SIC, nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

Relativamente aos pedidos de resgate, tal como referido no parágrafo acima, sendo a SIC uma sociedade de capital fixo, os resgates não são permitidos, sendo que é permitido aos acionistas o reembolso das ações em determinadas situações previstas na legislação aplicável, designadamente:

- a) Aquando da sua liquidação;
- b) Em caso de fusão, transformação e cisão da SIC, para os acionistas que se oponham, mediante pedido até cinco dias úteis antes da produção de efeitos da operação;

- c) Em caso de redução do capital da SIC;
- d) Em caso de prorrogação do prazo de duração da SIC, para o acionista que se oponha à prorrogação, mediante pedido efetuado no prazo de um mês a contar da data da deliberação.

d) Comissões de gestão e depositário

A Sociedade suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela entidade gestora e pelo banco depositário, respetivamente.

A comissão de gestão, cobrada pela atividade da sociedade gestora, é composta por uma comissão de gestão anual de 0,19% (zero ponto dezanove por cento) sobre o Valor Líquido Global, sujeito a um limite de € 125.000 euros (cento e vinte cinco mil euros) e uma comissão de gestão anual de 1,00% (um por cento) do Rendimento Bruto de Arrendamento. Ambas as comissões estão diretamente relacionadas e são pagas em prestações mensais no 10º (décimo) dia útil de cada mês, com um valor mínimo de € 18.750,00 (dezoito mil e setecentos e cinquenta euros)

O Depositário cobrará uma comissão de depósito anual nos termos descritos infra, acrescida de Imposto do Selo à taxa legal em vigor:

- Para um Valor Líquido Global da SIC até € 50.000.000,00 (cinquenta milhões de euros), um montante máximo de € 50.000,00 (cinquenta mil euros);
- Para um Valor Líquido Global da SIC entre € 50.000.001,00 (cinquenta milhões e um euros) e € 100.000.000 (cem milhões de euros), um montante máximo de € 60.000 (sessenta mil euros);
- Para um Valor Líquido Global da SIC entre € 100.000.001,00 (cem milhões e um euros) e € 200.000.000,00 (duzentos milhões de euros), um montante máximo de € 75.000,00 (setenta e cinco mil euros);
- Para um Valor Líquido Global da SIC superior a € 200.000.001,00 (duzentos milhões e um euros), um montante máximo de € 100.000,00 (cem mil euros).

A comissão de depósito anual será calculada diariamente sobre o Valor Líquido Global da SIC, correspondendo ao total dos ativos da SIC menos os seus passivos ou despesas, a comissão de depósito será cobrada trimestralmente no primeiro dia útil após o trimestre a que respeita.

e) Imposto sobre o rendimento

As sociedades de investimento imobiliário encontram-se sujeitas ao regime previsto no artigo 22º do Estatuto dos benefícios fiscais. 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 rendimentos agora 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 10% a título definitivo.

f) Imposto do Selo

A partir da transformação em SIC, a Sociedade passou a estar sujeita a imposto do selo, cujo cálculo incide na aplicação da taxa de 0,0125% calculada sobre o ativo líquido global do OIC e liquidada 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, são 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 de selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participações emitidos por fundos de investimento imobiliário, as comissões de gestão e depositário pagas pelo fundo à

sociedade gestora e ao depositário, respetivamente, passam a estar sujeitas a imposto de selo a uma taxa de 4% (verba 17.3.4 da Tabela Geral do Imposto de Selo).

Nota 1 – Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c) da Nota introdutória, os imóveis em carteira encontram-se registados na sua totalidade pelo valor correspondente à média aritmética simples de duas avaliações efetuadas por peritos externos e independentes, registados na CMVM. O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico dos imóveis e os respetivos valores de avaliação:

Imóveis	Valor Contabilístico a 31 de Dezembro de 2025 (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Valia Potencial (B)-(A)
Terrenos			
Maia – Cidade da Maia	506.500	506.500	-
Felgueiras II	701.500	701.500	-
Subtotal – Terrenos	1.208.000	1.208.000	
Construções acabadas			
Albufeira	4.114.000	4.114.000	-
Alhos Vedros	2.443.500	2.443.500	-
Barreiro - Santo António da Charneca	2.482.500	2.482.500	-
Braga - São Vicente	1.211.500	1.211.500	-
Braga II - Frossos	4.100.000	4.100.000	-
Caldas da Rainha - Santo Onofre	1.948.500	1.948.500	-
Cascais - São Domingos de Rana, Arneiro	3.562.000	3.562.000	-
Cascais - São Domingos de Rana, Buzano	3.827.500	3.827.500	-
Évora - Horta das Figueiras	2.944.500	2.944.500	-
Fafe	1.275.500	1.275.500	-
Felgueiras - Margaride	3.121.000	3.121.000	-
Figueira da Foz - Tavarede	3.609.000	3.609.000	-
Gondomar - São Pedro da Cova	2.547.500	2.547.500	-
Lagos - São Sebastião	4.229.500	4.229.500	-
Leça da Palmeira	3.125.500	3.125.500	-
Leiria - Marrazes	5.049.500	5.049.500	-
Loulé - São Sebastião	2.720.500	2.720.500	-
Loures - Camarate	4.032.500	4.032.500	-
Loures - Santo Antonio dos Cavaleiros	3.083.500	3.083.500	-
Maia - Moreira	3.321.000	3.321.000	-
A transportar	62.749.000	62.749.000	-

Imóveis		Valor Contabilístico a 31 de Dezembro de 2025 (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Valia Potencial (B)-(A)
Marinha Grande	Transporte	62.749.000	62.749.000	-
Montijo - Afonsoeiro		3.057.000	3.057.000	-
Odivelas		3.652.500	3.652.500	-
Odivelas - Caneças		2.673.500	2.673.500	-
Odivelas - Famões		4.219.000	4.219.000	-
Olhão - Quelfes		3.464.500	3.464.500	-
Oliveira de Azeméis		3.579.500	3.579.500	-
Ourém - Fatima		3.345.000	3.345.000	-
Ovar - Esmoriz		3.040.500	3.040.500	-
Paços de Ferreira		3.937.500	3.937.500	-
Palmela - Quinta do Anjo		2.860.500	2.860.500	-
Pombal		2.001.500	2.001.500	-
Portimão		3.509.000	3.509.000	-
Santa Maria da Feira - Arrifana		2.765.500	2.765.500	-
Santa Maria da Feira - Lourosa		1.067.500	1.067.500	-
Santarém - Salvador		2.789.500	2.789.500	-
Silves - Armação de Pêra		2.118.000	2.118.000	-
Sesimbra - Quinta do Conde		4.278.500	4.278.500	-
Sines		4.097.500	4.097.500	-
Valongo		2.892.000	2.892.000	-
Viana do Castelo - Santa Marta de Portuzelo		3.299.000	3.299.000	-
Vila do Conde		3.201.000	3.201.000	-
Vila Franca de Xira - Vialonga		4.188.000	4.188.000	-
Vila Nova de Gaia - Madalena		1.782.500	1.782.500	-
Vila Nova de Gaia - Pedroso		3.586.000	3.586.000	-
Vila Real de Santo António		3.087.500	3.087.500	-
Viseu - Abraveses		5.255.000	5.255.000	-
Vizela - Infias		3.587.500	3.587.500	-
		1.780.000	1.780.000	-
Subtotal - Construções acabadas		151.864.000	151.864.000	-
Total		153.072.000	153.072.000	-

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 realizados por peritos externos e independentes.

**Nota 2 – Unidades de Participação e Capital da Empresa**

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital da Empresa são os que abaixo se descrevem:

Descrição	01.01.2025	Subscrições	Resgates	Distribuição resultados	Outros	Resultados do período	31.12.2025
Valor Base Unidades Participação	62.400.000	-	-	-	-	-	62.400.000
Variações patrimoniais	9.000.000			(9.000.000)			-
Resultados transitados	3.711.035	-	-	2.758.124	-	-	6.469.159
Resultados distribuídos	(2.942.400)	-	-	1.892.400	-	-	(1.050.000)
Resultados do período	5.700.523	-	-	(5.700.523)	-	7.815.109	7.815.109
SOMA	77.869.159	-	-	(10.049.999)	-	7.815.109	75.634.268
Nº Unidades participação	12.000.000	-	-	-	-	-	12.000.000
Valor da unidade de participação	6,4891	-	-	-	-	-	6,3029

Durante o exercício de 2025, foram distribuídos aos acionistas rendimentos no montante total de € 1.050.000, conforme deliberado pela Sociedade Gestora e refletido na rubrica "Resultados Distribuídos".

Adicionalmente, no decurso do exercício foram pagos € 2.942.400, correspondentes a distribuições de resultados relativas ao exercício anterior (2024), previamente deliberadas.

**Nota 3 – Ativos Imobiliários**

O inventário das aplicações em ativos imobiliários é conforme segue:

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

Descrição	Área (m ²)	Data de		Preço de		Valor da		Valor da		Valor		Localização	
		Aquisição	Avaliação 1	Avaliação 1	Aquisição	Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 2	do Imóvel	Município	País		
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA													
1.1. Terrenos													
1.1.1. Urbanizados													
Não Arrendados													
Maia - Cidade da Maia Arrendados	9.702	30-01-2008	19-11-2025	1.438.452	490.000	523.000	506.500	506.500	Maia	Portugal			
Felgueiras II	2.700.000	29-06-2023	19-11-2025	944.600	700.000	703.000	701.500	701.500	Felgueiras	Portugal			
1.4. Construções Acabadas													
1.4.1. Arrendadas													
Serviços													
Albufeira	1.507	07-03-2008	19-11-2025	2.559.308	4.107.000	4.121.000	4.114.000	4.114.000	Albufeira	Portugal			
Barreiro - Santo António da Charneca	1.111	07-03-2008	19-11-2025	2.002.428	2.479.000	2.486.000	2.482.500	2.482.500	Barreiro	Portugal			
Braga - São Vicente	1.030	07-03-2008	19-11-2025	1.727.658	1.181.000	1.242.000	1.211.500	1.211.500	Braga	Portugal			
Braga II - Frossos	1.479	02-04-2008	19-11-2025	1.815.793	4.059.000	4.141.000	4.100.000	4.100.000	Braga	Portugal			
Caldas da Rainha - Santo Onofre	1.310	07-03-2008	19-11-2025	1.768.128	1.928.000	1.969.000	1.948.500	1.948.500	Caldas	Portugal			
Cascais - São Domingos de Rana, Arneiro	1.414	07-03-2008	19-11-2025	2.191.998	3.520.000	3.604.000	3.562.000	3.562.000	Cascais	Portugal			
Cascais - São Domingos de Rana, Buzano	2.372	02-04-2008	19-11-2025	1.930.813	3.820.000	3.835.000	3.827.500	3.827.500	Cascais	Portugal			
Évora - Horta das Figueiras	1.468	07-03-2008	19-11-2025	1.786.993	2.931.000	2.958.000	2.944.500	2.944.500	Évora	Portugal			
Fafe	2.705	07-03-2008	19-11-2025	1.709.888	1.254.000	1.297.000	1.275.500	1.275.500	Fafe	Portugal			

Handwritten signatures and initials: a star, a signature, and the letters 'L' and 'CB'.



A transportar		19.876.061		26.469.000		26.879.000		26.674.000		
Descrição	Área (m²)	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	
									Município	País
transporte			19.876.061		26.469.000		26.879.000	26.674.000		
Felgueiras - Margaride	1.367	04-04-2008	1.534.665	19-11-2025	3.115.000	19-11-2025	3.127.000	3.121.000	Felgueiras	Portugal
Figueira da Foz - Tavadede	1.700	07-03-2008	1.774.399	19-11-2025	3.521.000	19-11-2025	3.697.000	3.609.000	Figueira	Portugal
Gondomar - São Pedro da Cova	1.285	07-03-2008	1.539.153	19-11-2025	2.525.000	19-11-2025	2.570.000	2.547.500	Gondomar	Portugal
Lagos - São Sebastião	2.133	02-04-2008	2.541.108	19-11-2025	4.177.000	19-11-2025	4.282.000	4.229.500	Lagos	Portugal
Leiria - Marrazes	1.717	04-04-2008	2.471.024	19-11-2025	5.020.000	19-11-2025	5.079.000	5.049.500	Leiria	Portugal
Loulé - São Sebastião	1.514	10-03-2008	1.855.580	19-11-2025	2.718.000	19-11-2025	2.723.000	2.720.500	Loulé	Portugal
Loures - Camarate	1.348	07-04-2008	2.386.536	19-11-2025	3.948.000	19-11-2025	4.117.000	4.032.500	Loures	Portugal
Loures - Santo Antonio dos Cavaleiros	1.575	07-03-2008	1.644.977	19-11-2025	3.022.000	19-11-2025	3.145.000	3.083.500	Loures	Portugal
Maia - Moreira	1.361	02-04-2008	2.421.263	19-11-2025	3.273.000	19-11-2025	3.369.000	3.321.000	Maia	Portugal
Marinha Grande	1.480	07-03-2008	1.866.108	19-11-2025	3.025.000	19-11-2025	3.089.000	3.057.000	Marinha Grande	Portugal
Leça da Palmeira	1.500	07-03-2008	2.471.441	19-11-2025	3.034.000	19-11-2025	3.217.000	3.125.500	Leça da Palmeira	Portugal
Alhos Vedros	1.559	07-03-2008	2.807.085	19-11-2025	2.438.000	19-11-2025	2.449.000	2.443.500	Alhos Vedros	Portugal
Montijo - Afonsoeiro	1.412	07-03-2008	2.324.058	19-11-2025	3.614.000	19-11-2025	3.691.000	3.652.500	Montijo	Portugal
Odivelas	1.340	10-03-2008	2.017.118	19-11-2025	2.647.000	19-11-2025	2.700.000	2.673.500	Odivelas	Portugal
Odivelas - Caneças	1.600	07-03-2008	2.701.190	19-11-2025	4.202.000	19-11-2025	4.236.000	4.219.000	Odivelas	Portugal
Odivelas - Famões	1.360	01-04-2008	2.365.171	19-11-2025	3.409.000	19-11-2025	3.520.000	3.464.500	Odivelas	Portugal
Olhão - Quelfes	1.430	02-04-2008	2.149.647	19-11-2025	3.579.000	19-11-2025	3.580.000	3.579.500	Olhão	Portugal
Oliveira de Azeméis	1.333	02-04-2008	1.914.838	19-11-2025	3.195.000	19-11-2025	3.495.000	3.345.000	Oliveira de Azeméis	Portugal
Ourém - Fatima	1.000	02-04-2008	1.774.258	19-11-2025	3.033.000	19-11-2025	3.048.000	3.040.500	Ourém	Portugal
Ovar - Esmoriz	1.434	02-04-2008	2.249.248	19-11-2025	3.891.000	19-11-2025	3.984.000	3.937.500	Ovar	Portugal
Palmela - Quinta do Anjo	1.243	16-04-2008	1.736.367	19-11-2025	1.946.000	19-11-2025	2.057.000	2.001.500	Palmela	Portugal
Paços de Ferreira	1.361	07-03-2008	1.586.103	19-11-2025	2.819.000	19-11-2025	2.902.000	2.860.500	Paços de Ferreira	Portugal
Pombal	1.304	04-04-2008	2.205.695	19-11-2025	3.488.000	19-11-2025	3.530.000	3.509.000	Pombal	Portugal
A transportar			68.213.093		102.108.000		104.486.000	103.297.000		



Descrição	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Valor da		Valor do Imóvel	Localização	
				Avaliação 1	Avaliação 2		Município	País
transporte			68.213.093			103.297.000		
Portimão	1.331	07-03-2008	1.926.995	102.108.000	104.486.000	2.765.500	Portimão	Portugal
Santa Maria da Feira - Arrifana	1.358	28-04-2008	2.212.993	1.058.000	1.077.000	1.067.500	Santa Maria da Feira	Portugal
Santa Maria da Feira - Lourosa	1.086	07-03-2008	2.266.246	2.704.000	2.875.000	2.789.500	Santa Maria da Feira	Portugal
Santarém - Salvador	1.253	04-04-2008	2.111.928	2.110.000	2.126.000	2.118.000	Santarém	Portugal
Sesimbra - Quinta do Conde	1.973	07-03-2008	2.832.063	4.077.000	4.118.000	4.097.500	Sesimbra	Portugal
Silves - Armação de Pêra	2.205	02-04-2008	2.451.814	4.270.000	4.287.000	4.278.500	Silves	Portugal
Sines	1.554	07-03-2008	1.956.633	2.879.000	2.905.000	2.892.000	Sines	Portugal
Valongo	2.415	02-04-2008	2.429.265	3.256.000	3.342.000	3.299.000	Valongo	Portugal
Viana do Castelo - Santa Marta de Portuzelo	1.348	02-04-2008	1.856.263	3.163.000	3.239.000	3.201.000	Viana do Castelo	Portugal
Vila do Conde	1.540	07-03-2008	2.366.658	4.112.000	4.264.000	4.188.000	Vila do Conde	Portugal
Vila Franca de Xira - Vialonga	1.040	07-03-2008	1.820.989	1.769.000	1.796.000	1.782.500	Vila Franca de Xira	Portugal
Vila Nova de Gaia - Madalena	1.440	16-04-2008	2.351.696	3.506.000	3.666.000	3.586.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Vila Nova de Gaia - Pedroso	1.252	02-04-2008	2.071.393	3.034.000	3.141.000	3.087.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Vila Real de Santo António	2.499	07-03-2008	2.772.063	5.202.000	5.308.000	5.255.000	Vila Real de Santo António	Portugal
Viseu - Abraveses	1.287	28-04-2008	2.423.989	3.498.000	3.677.000	3.587.500	Viseu	Portugal
Vizela - Infias	2.632	07-03-2008	1.878.888	1.755.000	1.805.000	1.780.000	Vizela	Portugal
Total			103.942.971			153.072.000		



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Nota 4 – Inventário da carteira de títulos

Em 31 de dezembro de 2025, a sociedade tem na sua carteira de títulos um instrumento financeiro de cobertura de risco de taxa de juro ("CAP"), com o objetivo de minimizar o impacto do efeito da flutuação de taxas de juro no financiamento contratado:

Descrição	Quantidade contratada inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Carteira de Títulos e Participações				
Outros títulos	7.800.000	1.996.687	7.799.806	1.996.881
Total	7.800.000	1.996.687	7.799.806	1.996.881

Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCFII

As demonstrações financeiras encontram-se elaboradas de acordo com as disposições do PCFII, descritos na Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos da nota introdutória, não tendo existido qualquer situação em que tais disposições tenham sido derrogadas.

Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Descrição	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	2.311.910	28.782.770	30.175.310	919.370
Total	2.311.910			919.370

As contas de depósitos à ordem encontram-se abertas junto do ING Bank N.V. (sucursal em Portugal), do Novo Banco e do Banco Invest.

Nota 9 – Valores comparativos - rúbricas das demonstrações financeiras cujos conteúdos não sejam comparáveis com os do período anterior

Os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras são de uma forma geral comparáveis com os do período homólogo.

Nota 10 – Empréstimos contraídos e garantias reais

Em 31 de dezembro de 2025 a SIC apresenta registado nas suas contas um empréstimo contraído (não titulado) junto do Ing Bank, NV (sucursal em Portugal) no montante atual de 80.100.000 Euros.

Este empréstimo foi contraído em 31/01/2023 no montante total de 80.100.000 Euros com reembolso previsto em 31/12/2027, sendo que a taxa de juro é composta por um spread de 2,00 % ao ano mais taxa Euribor indexada a três meses. Em consequência, foi adquirido um produto financeiro para cobertura do risco de fluxo de caixa do empréstimo existente, e que fixa a variação da Euribor, a uma taxa de 1,025 % (ver nota 4).

A rubrica de Juros e custos equiparados tem a composição evidenciada abaixo:

Descrição	2025	2024
Juros financiamento	3.492.680	4.632.637
Comissões Bancárias	182.962	201.286
Total	3.675.643	4.833.923

Como garantia deste financiamento bancário, a Sociedade hipotecou a totalidade dos seus imóveis, tendo ainda sido cedidos e constituído um penhor de primeiro grau a favor do ING (Sucursal em Portugal) sobre direitos de créditos existentes e futuros resultantes (i) das apólices de seguro, (ii) de contratos de utilização e (iii) do Property Management Agreement, bem como a constituição de um penhor mercantil das ações da SIC, dos créditos recebidos ao abrigo do contrato de cobertura e do SPA, bem como o penhor financeiro sobre as contas bancárias.

Nota 11 – Ajustamentos e provisões

Em 31 de dezembro de 2025, as provisões são as que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
Provisões para encargos	40.000	-	-	40.000
Total	40.000	-	-	40.000

O valor apresentado na rubrica de provisões engloba um montante de 30.000 euros respeitante a responsabilidade futuras para com obras, sendo que os restantes 10.000 euros foram constituídos para processos judiciais em curso, cujo desfecho se desconhece à data deste relatório.

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2025 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pela Sociedade.

LB
h
l
B
A
*

Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Para além do referido na nota 10, em 31 de dezembro de 2025, a única responsabilidade assumida para com terceiros é uma garantia no valor de 5.232,48 euros, cujo montante está depositado na nossa conta do Novo Banco, a favor da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, com destino ao cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do processo de licenciamento relativo ao cumprimento da execução da reformulação do entroncamento da EN. 1.

Nota 14 – Outras Informações Relevantes para a Avaliação das Demonstrações Financeiras

14.1 Outras contas de devedores

O montante registado nesta rubrica ascende a 4.059 Euros e diz respeito na sua totalidade a reembolso de despesas faturadas a um inquilino (Pingo Doce - Distribuição Alimentar, SA).

14.2 Acréscimos e diferimentos

A rubrica de acréscimos de proveitos a receber refere-se ao valor de juros, no montante de 143.606,26 Euros, a receber em resultado da existência do instrumento financeiro efetuado para cobertura de risco do financiamento, conforme divulgado na nota 4.

14.3 Despesas com custo diferido

Descrição	2025	2024
Avaliações Imobiliárias	47.886	42.486
Seguros	425.856	530.109
Imposto de Selo	178.831	264.604
Comissões Bancárias	304.057	448.397
Total	956.630	1.285.596

O valor das despesas com custo diferido apresentado no balanço refere-se à especialização de despesas incorridas com imóveis e cuja imputação é feita pelo período a que economicamente respeitam ou se considera serem atribuíveis e detalham-se conforme quadro acima.

LB
L
P
A

14.4 Outras Contas de Credores

A rubrica de Outras contas de credores tem a composição evidenciada abaixo:

Descrição	2025	2024
Imposto retido por terceiros	-	(2.238.770)
Imposto sobre o Valor Acrescentado	361.583	285.269
Credores por fornecimentos serviços	88.893	477.591
Cauções de inquilinos	66.440	66.440
Total	516.916	(1.409.471)

A conversão em SIC em 2023 trouxe uma alteração de tributação em sede de IRC, passando a Sociedade a estar sujeita a tributação de acordo com o artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais conforme explicado na alínea f) da "Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos". Salientamos que o montante de imposto a recuperar evidenciado em 31 de dezembro de 2024, no valor de 2.238.770 euros — correspondente a pagamentos por conta de IRC e a imposto retido por terceiros relativos a exercícios anteriores, e que se encontrava pendente de reembolso pela Autoridade Tributária — foi integralmente recebido durante o corrente exercício.

14.5 Acréscimo de custos

O saldo apresentado em 31 de dezembro de 2025 decompõe-se conforme quadro abaixo:

Descrição	2025	2024
Juros de empréstimos obtidos	560.905	697.475
Comissão de gestão	19.500	19.500
Comissão de Depósito	5.200	15.600
Taxa de supervisão	1.967	2.025
Imposto de selo sobre a carteira	9.454	37.632
Auditoria	21.700	21.210
IMI	108.036	108.036
Reavaliação de Imóveis	-	750
Total	726.761	902.228

O montante de juros, apresentado acima, diz respeito à especialização dos juros referentes ao exercício de 2025, decorrente do empréstimo contraído com o Banco ING (ver nota 10), e que será liquidado com a prestação de janeiro de 2026.

14.6 Receitas com proveito diferido

O montante registado nesta rúbrica ascende a 28.332 Euros e diz respeito a rendas de 2026 que foram antecipadamente faturadas aos inquilinos em 2025.

14.7 Comissões

O saldo apresentado em 31 de dezembro de 2025 decompõe-se conforme quadro abaixo:

Descri�o	2025	2024
Comissão de gestão	225.000	225.000
Comissão de depósito	60.200	60.000
Taxa de supervisão	22.830	24.086
Total	308.030	309.086

14.8 Ganhos e Perdas em ativos imobiliários

Os ganhos em ativos imobiliários registam as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avalia es, imputada no exercício de 2025, no montante de 2.571.500 Euros (2024: 2.587.900 Euros).

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potenciais, no total de 63.388 Euros (2024: 653.000 Euros), resultantes de desvaloriza es determinadas pelas reavalia es, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos.

14.9 Impostos

O montante registado em Impostos   decomposto como segue:

Descri�o	2025	2024
Impostos indiretos (Imposto de selo)	133.605	321.372
Outros impostos (IMI)	112.657	109.444
Total	246.262	430.816

14.10 Fornecimentos e Serviços Externos

A rúbrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresenta em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 os seguintes montantes:

Descrição	2025	2024
Avaliação dos activos imobiliária	54.810	42.724
Seguros	128.240	133.776
Honorários	-	16.231
Consultoria	4.240	21.000
Condomínio	9.451	12.003
Auditoria	31.160	30.420
Contencioso e Notariado	3.210	33.046
Projetos e Estudos	13.650	-
Conservação e Reparação	2.725	2.500
Outros serviços de gestão	-	91
Outros fornecimentos e serviços	1.129	15.418
	248.615	307.208

A variação de valores entre os dois anos apresentados na rubrica de Contencioso e Notariado deve-se ao valor incorrido em 2024 com o apoio jurídico ao processo de licenciamento do imóvel Felgueiras - Margaride.

14.11 Proveitos e ganhos correntes

Descrição	2025	2024
Juros e proveitos equiparados	1.036.003	2.169.187
Ganhos em ativos imobiliários	3.200.104	3.955.983
Rendimentos de ativos imobiliários	9.828.622	9.581.075
Total	14.064.729	15.706.245

Os juros e os ganhos na carteira de títulos estão associados ao instrumento de cobertura de risco do financiamento (ver nota 4).

Os ganhos em ativos imobiliários dizem respeito às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem à da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações resultantes do cumprimento das exigências da CMVM (ver Nota 14.8), durante o exercício de 2025, no montante de 3.200.104 Euros (2024: 3.955.983 Euros) imputadas a resultados nos termos descritos no capítulo introdutório relativo aos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos.

Os rendimentos de ativos imobiliários refletem os valores cobrados aos inquilinos a título de arrendamento dos imóveis, no montante total de 9.828.622 Euros (31 de dezembro de 2024: 9.581.075 Euros).

Nota 15 – Quadro comparativo dos valores de inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como das ações apresenta-se conforme quadro abaixo:

Descrição	2025	2024
Valor líquido da carteira de imóveis	153.072.000	150.519.500
Valor da unidade de participação	6,3029	6,4891

Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

Dando cumprimento ao disposto nas secções 5 e 6 do Anexo IV a que se refere o n.º 1 do artigo 93º do Decreto-Lei 27/2023, de 28 de abril, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2025, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

Descrição	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais		
Administração	25.811	2.738
Fiscalização	843	-
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	7.789	521
Outros	83.501	9.492
Total	117.944	12.751

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

Descrição	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	59
Total	68

Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2025 e até à data em que as demonstrações financeiras da SIC 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 resalvamos 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 vir a possar 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 dependerão da sua duração e intensidade, 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.

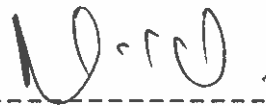
Lisboa, 17 de março de 2026

O Contabilista Certificado,




(Ludovic Branquinho CC 93499)

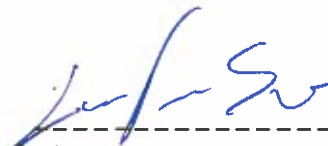
A Administração,



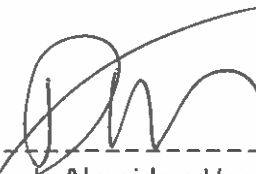
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



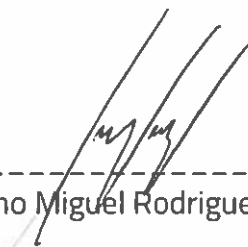
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(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

h
h
P
E
A
A





KPMG & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.
Edifício FPM41 - Avenida Fontes Pereira de Melo, 41 - 15º
1069-006 Lisboa - Portugal
+351 210 110 000 | www.kpmg.pt

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **PDSM Portfolio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A.** (o OIC) gerido pela **Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** (“Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 157.103.519 euros e um total de capital do OIC de 75.634.268 euros, incluindo um resultado líquido de 7.815.109 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **PDSM Portfolio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A.** gerido pela **Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para Sociedades de Investimento Imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para Sociedades 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 OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e,

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



RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

18 de março de 2026

KPMG & Associados
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A.
(n.º 189 e registada na CMVM com o n.º 20161489)
representada por
Hugo Jorge Gonçalves Cláudio
(ROC n.º 1597 e registado na CMVM com o n.º 20161207)

h-
L
P
S
A
+



Asset Management

