



Asset Management

Relatório e Contas

ROSSIO POMBALINO

SIC Imobiliária Fechada, S.A.
- Código CMVM nº 2421

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 Rossio Pombalino - SIC	23
5. Atividade da SIC em 2025	26
6. Perspetivas para 2025	28
7. Proposta de Aplicação de Resultados	30
8. Política de Gestão dos Riscos Operacionais e Financeiros	32
9. Factos Relevantes Ocorridos Após o Termo do Exercício	36
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	39
1. Balanço	40
2. Demonstração de Resultados	42
3. Demonstração dos Fluxos Monetários	44
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	46
RELATÓRIO DE AUDITORIA	63

h
h
S
e
+h



Asset Management

Relatório de Gestão

h
P
S
L +
A



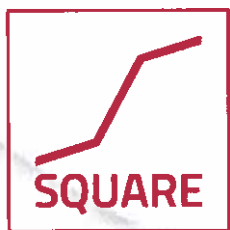
Rossio Pombalino – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA**RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2025**

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 **ROSSIO POMBALINO– SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.** (doravante designado Rossio, SIC ou Sociedade), relativo ao exercício de 2025.

h-
p
h
+
S
A





Asset Management

Relatório de Gestão

Enquadramento Macroeconómico

h-
e
h
t
A



1. Enquadramento Macroeconómico

Acontecimentos internacionais mais relevantes:

- **Eleição de Donald Trump como Presidente dos EUA.** Em 20 de janeiro, Donald Trump regressou à Casa Branca, consumando um notável regresso político. Aos 79 anos, venceu a candidata democrata Kamala Harris, que entrou na corrida presidencial após a retirada oficial do então Presidente Joe Biden, em julho de 2024.

O novo Presidente beneficiou de uma base de apoio mais ampla, incluindo setores ligados às grandes empresas tecnológicas, eleitores mais jovens e comunidades latinas.

Nos primeiros 100 dias de mandato, Trump assinou 142 ordens executivas — o maior número registado na história dos Estados Unidos — atingindo cerca de 225 até ao final de 2025. Estas medidas incidiram sobretudo sobre segurança nacional, imigração, independência energética e eficiência governativa, com o objetivo de reverter políticas da administração anterior e reposicionar os EUA no sistema internacional.

A administração adotou ainda uma postura mais crítica face à União Europeia, caracterizando o bloco como excessivamente regulado, vulnerável à imigração ilegal e excessivamente centrado na transição ambiental, colocando em causa a estabilidade da relação transatlântica.

- **Guerra no Médio Oriente.** Entra em vigor um cessar-fogo entre Israel e o Hamas na Faixa de Gaza, contemplando a libertação faseada de reféns israelitas, a libertação de prisioneiros palestinianos detidos em Israel e o regresso de centenas de milhares de deslocados ao território de Gaza.
- **Guerra na Ucrânia.** A administração Trump sinalizou o fim do apoio militar dos EUA à Ucrânia. Esta posição tornou-se evidente durante uma reunião tensa entre Donald Trump e o Presidente ucraniano Volodymyr Zelenskyy, em fevereiro, na Casa Branca. Desde então, o apoio militar e humanitário dos EUA à Ucrânia conheceu sucessivas suspensões e reativações, tornando Washington um parceiro imprevisível no contexto do conflito com a Rússia.
- **Política comercial e tarifas.** O ano de 2025 ficou marcado por um agravamento das tensões comerciais globais na sequência da imposição de novas tarifas pelos Estados Unidos. A 2 de abril, a administração Trump anunciou direitos aduaneiros de 10% sobre importações provenientes da maioria dos países, complementados por tarifas adicionais específicas, no denominado "Dia da Libertação".

A imprevisibilidade destas medidas provocou instabilidade significativa nos mercados financeiros.

No caso europeu, foi acordada a aplicação de tarifas de 15% sobre exportações para os EUA, em troca de compromissos adicionais de Bruxelas na aquisição de energia e armamento norte-americanos.

h-

h

A

S

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.

h
h
h
h
h
h

- 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
h
e
+S
A

h -
h

A
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

h-h
 3.0
 2.8
 A

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%.

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

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

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

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

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

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

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

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

h - h
P
A
Z
T

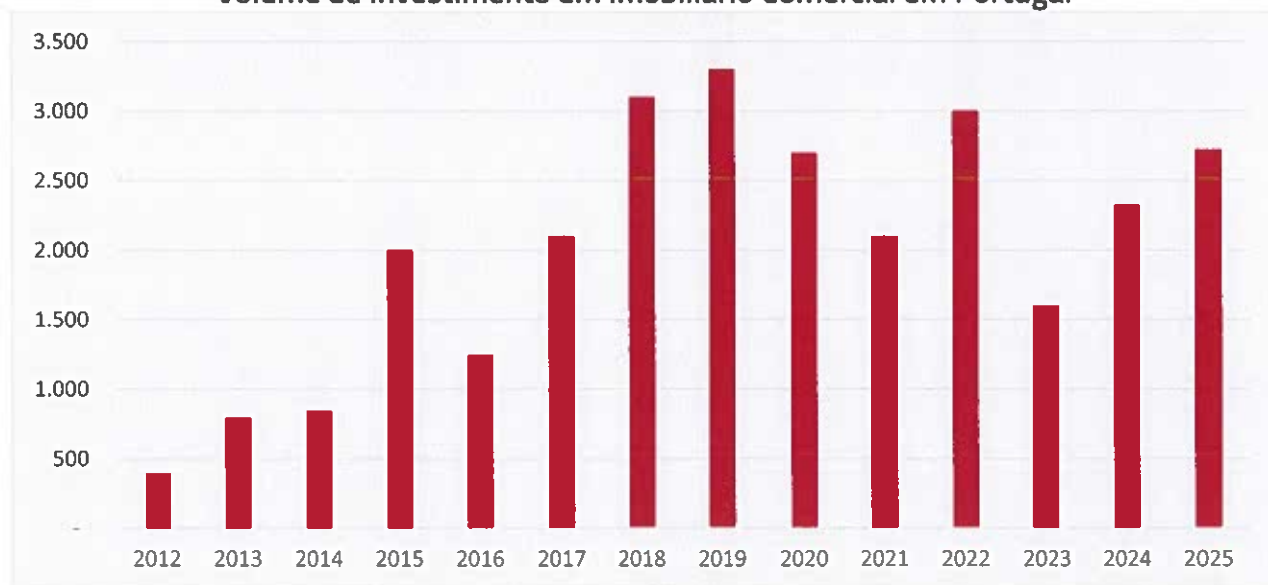
Mercado Imobiliário em Portugal

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

Handwritten notes in blue ink on the right side of the page, including a checkmark, a star, and some scribbles.



Asset Management

h-
h
+
A

Relatório de Gestão

Mercado de Fundos Investimento Europeu



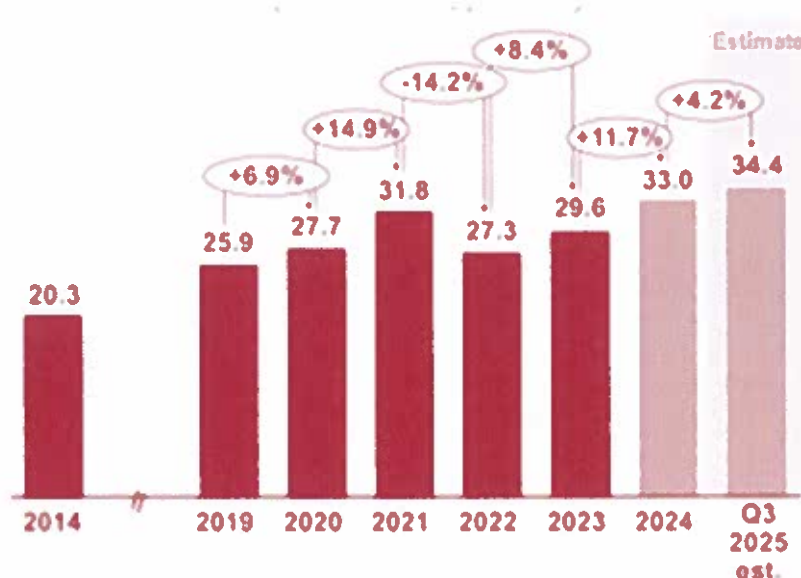
2. Mercados de Fundos de Investimento Europeu

(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 (triliões 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

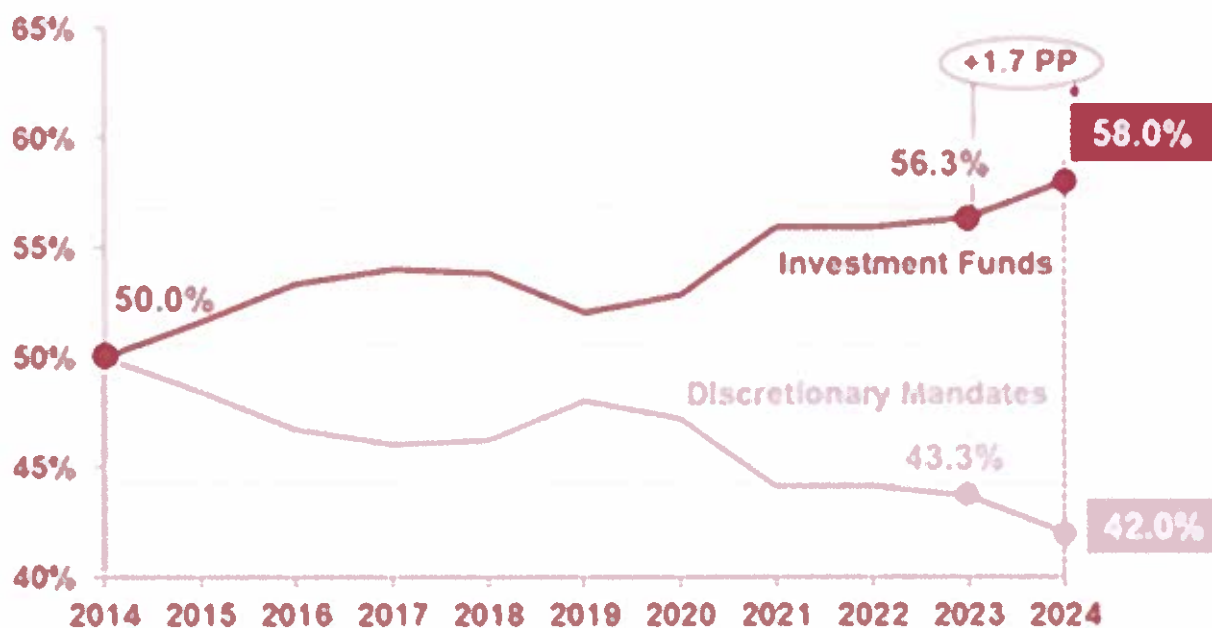
Pais	Ativos sob Gestão (mil milhões €)	Quota de Mercado (%)
Reino Unido	12.069	36
França	5.290	16
Suíça	3.670	11
Alemanha	3.209	10
Países Baixos	2.119	6
Itália	1.528	5
Espanha	583	2
Dinamarca	548	2
Bélgica	447	1
Resto da Europa	3.559	11

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

Mandatos discricionários e fundos de investimento

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

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

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


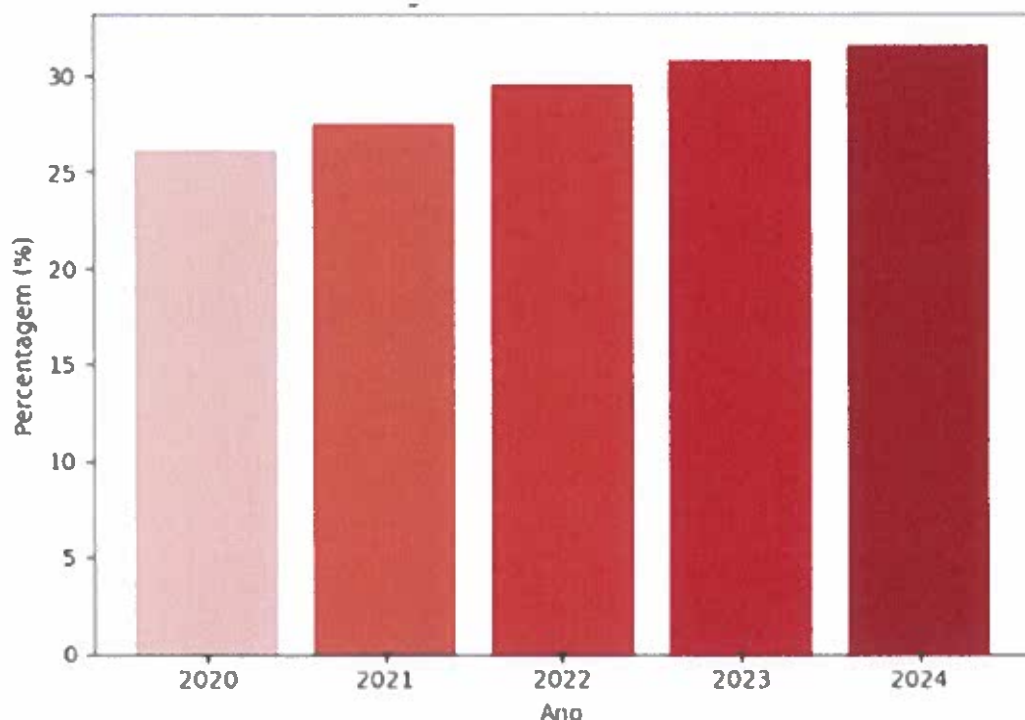
Ativos sob gestão - Clientes de retalho Vs Clientes Institucionais

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

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

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

Alocação do Clientes de Retalho no total dos ativos sob gestão



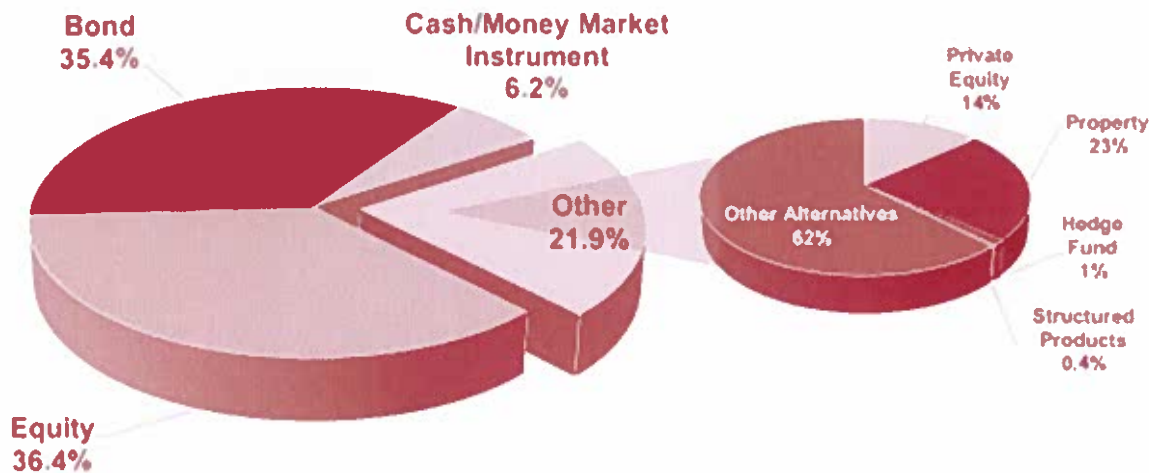
A percentagem de ações nas carteiras dos gestores de ativos europeus aumentou de forma significativa em 2024, impulsionada pelos ganhos de dois dígitos na maioria dos principais índices bolsistas ao longo do ano. As quotas de mercado das obrigações e das posições em liquidez/instrumentos do mercado monetário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

h
h
⊗
+
S
A

Alocação de ativos no final de 2024

(Share in total AuM)



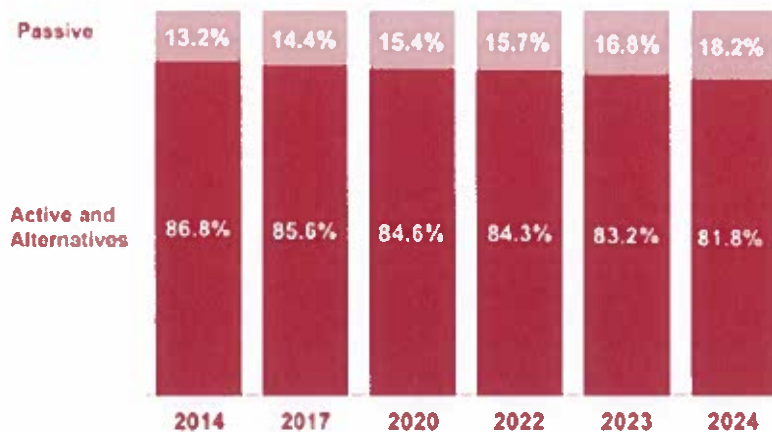
Crescimento do investimento passivo

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

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

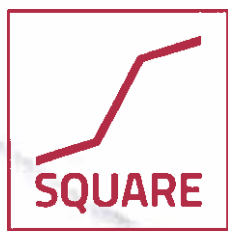
Evolução do Volume sob Gestão dos OIA Imobiliários:

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

L
h
P
A
S
A

Relatório de Gestão

Caracterização da ROSSIO POMBALINO - SIC



4. Caracterização da Rossio Pombalino – SIC

A Rossio Pombalino- SIC Imobiliária Fechada, S.A. (doravante abreviadamente designada "SIC") é um organismo de investimento alternativo imobiliário, fechado, de subscrição particular. Foi constituída por um prazo de cinco (5) anos, com início em 29.12.2025 (data de conversão), podendo o seu prazo ser prorrogado por uma ou mais vezes, após deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas. A sua estrutura acionista não teve alterações e o capital social é de EUR 7,761,196,00 (sete milhões, setecentos e sessenta e um mil, cento e noventa e seis euros), representado por 7,761,196,00 ações escriturais e nominativas, sem valor nominal, com um valor unitário de emissão de EUR 1,00 (um euro). SIC é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

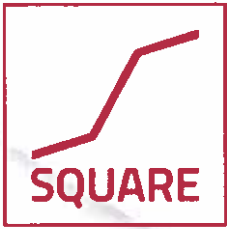
A SIC resultou do processo de conversão de uma sociedade preexistente, denominada "Rossio Pombalino, S.A.", que tinha como objeto social a "compra e venda de imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, bem como a administração dos imóveis propriedade da sociedade, incluindo o seu arrendamento, bem como quaisquer outros atos ou transações diretamente relacionadas com a mencionada atividade; gestão, financiamento, locação e manutenção de imóveis; participação noutras atividades subsidiárias ou incidentais conexas com as mencionadas", tendo sido adaptada ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo imobiliárias de capital fixo heterogeridas, 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. No âmbito desta conversão, o seu objeto social passou a ser "o investimento e a gestão do investimento e a gestão e a administração do investimento em imóveis que correspondam a prédios urbanos e frações autónomas, incluindo: a compra e venda dos referidos imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, bem como a administração dos imóveis propriedade da Sociedade, incluindo o seu arrendamento ou outra forma de exploração onerosa bem como quaisquer outros atos ou transações diretamente relacionadas com a mencionada atividade, dentro dos limites, termos e condições definidos no RGA e nos regulamentos aprovados pela CMVM; a aquisição dos bens necessários à gestão e administração dos imóveis detidos pela Sociedade; a realização de obras de melhoria, ampliação e requalificação de imóveis em carteira; a realização de quaisquer transações direta ou indiretamente relacionadas com este objeto ou que tenham em vista a sua promoção, na medida em que não comprometam a qualificação da Sociedade como sociedade de investimento coletivo imobiliária. A Sociedade poderá, nos termos do disposto no RGA e no Regulamento de Gestão, deter participações noutras sociedades imobiliárias, desde que estas não detenham participações em quaisquer outras sociedades.

Atualmente, o único ativo da SIC, originário da conversão da sociedade preexistente, é o imóvel sito na Praça da Figueira, números 1 a 1-M, 2 a 2-E, 3 a 3-C, Rua do Amparo, números 1 a 1-B, Rua da Betesga, números 2 a 2-C e Praça D. Pedro IV, números 96 a 122, freguesia de Santa Justa, concelho de Lisboa, constituído pelas frações "A" e "B", do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número 46 e inscrito na matriz predial urbana sob o número 1258, da freguesia de Santa Maria Maior, concelho de Lisboa.

A carteira, a esta data, tem a seguinte composição:

Imóvel	Fração	Estado Arrendamento	Valor Venal
Rossio Pombalino	Fracção A	Arrendada	99.802.500,00
Rossio Pombalino	Fracção B	Arrendada	908.000,00
			100.710.500,00

h
s
h
A
S
A



Asset Management

h-
e
h
x
S
A:

Relatório de Gestão

Atividade da SIC em 2025



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.

l-
e
h
A
S
A





Asset Management

h
&
h
A
S
A

Relatório de Gestão

Perspetivas
para 2026



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.

h-
4
h
o
s
A





Asset Management

Relatório de Gestão

Proposta de Aplicação de Resultados

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and several smaller initials below it.



7. Proposta de aplicação de resultados

A análise das contas evidência um lucro de € 10.038.560,12 (dez milhões e trinta e oito mil, quinhentos e sessenta euros e doze cêntimos) propondo o Conselho de Administração da Sociedade Gestora que seja transferido para resultados transitados.

h
e
h
a
S
A



Asset Management

Handwritten signature or initials in blue ink, possibly reading "L. P. S. A. F." or similar.

Relatório de Gestão

Políticas de Gestão dos Riscos Operacionais e Financeiros



L -

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 prosseguindo as melhores práticas nesta matéria.

p

No âmbito 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.

L

+

A

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 prestados em regime de outsourcing.

A Sociedade Gestora realiza um acompanhamento regular 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.



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 estruturais ou conjunturais, 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 aprovelem, 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 relativamente 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, RRGGA 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 liquidez e de financiamento/alavancagem.

A Sociedade Gestora monitoriza o risco de liquidez da SIC através de 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.

De referir 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, adiciona/incrementa risco ao investimento. Em 31 de dezembro de 2025 a SIC mantém um financiamento (não bancário) no montante de cerca de 85 milhões de Euros, o que corresponde a 80% do total do ativo sob gestão (AuM). A Sociedade Gestora mantém no nível de alerta o risco associado a este financiamento.

A Sociedade Gestora considera que não obstante o risco de alavancagem mantenha um nível de alerta, tanto este risco (associado a um financiamento "interno"), como os riscos financeiros, de crédito e liquidez são reduzidos para a SIC, tendo em consideração, nomeadamente, o valor dos seus ativos e os contratos estabelecidos, destacando-se o contrato de arrendamento em curso, celebrados com entidade reputada e financeiramente sólida que garante continuidade temporal e a consequente geração de meios financeiros para a SIC.

L -
⊕
L
+S
/





Asset Management

L-
e
S
h
+
A

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

A possibilidade de que o encarecimento da energia viesse a gerar pressões adicionais sobre os níveis de preços pode levar a uma revisão das expectativas quanto à orientação futura da política monetária, admitindo que o mercado vir a possa sofrer com a subida das taxas de juro nos EUA e na Zona Euro ao longo de 2026, revertendo a tendência anterior que apontava para cortes graduais.

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

L-
S
L
+A!



Considerações Finais

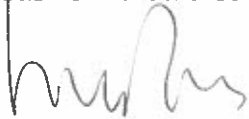
Por último, queremos agradecer toda a colaboração empenho e apoio prestado pelo Banco Invest na qualidade de Banco Depositário da Sociedade.

Lisboa, 11 de maio de 2026

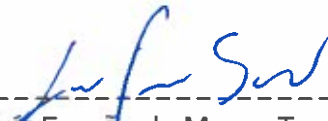
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA.



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



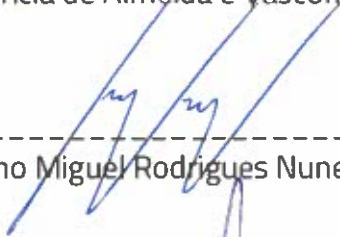
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luis Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Demonstrações Financeiras

L-
L
e
A
A.





Asset Management

h
h
h
h
h

Demonstrações Financeiras

Balanço





SQUARE

Rossio Pombalino - Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliária Fechada, S.A.

[Valores em Euros]		Balanco						CAPITAL E PASSIVO						
		ATIVO			2025			2024		Código	Designação	Notas	Períodos	
Código	Designação	Notas	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido	2025	2024					
32	ATIVOS IMOBILIÁRIOS													
	Construções	1 e 3	92.356.995	8.368.834	15.329	100.710.500	98.700.000		61	Unidades de Participação	2	7.761.196	50.000	
									64	Resultados Transitados	2	3.876.001	2.814.432	
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		92.356.995	8.368.834	15.329	100.710.500	98.700.000		66	Resultados Líquidos do Período	2	10.038.560	1.061.570	
										TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		21.675.757	3.926.002	
42	CONTAS DE TERCEIROS													
	Devedores por rendas vencidas	8	484.705	-	-	484.705	695.278			CONTAS DE TERCEIROS				
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		484.705	-	-	484.705	695.278		424+...+429	Outras Contas de Credores	14.2	736.815	439.284	
									432	Empréstimos Não Titulados	10	84.897.116	99.711.196	
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR									TOTAL DOS VALORES A PAGAR		85.633.931	100.150.480	
12	DISPONIBILIDADES													
	Depósitos à ordem	7	4.297.620	-	-	4.297.620	2.811.263			ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		4.297.620	-	-	4.297.620	2.811.263			Acrescimos de Custos	14.3	16.406	145.515	
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								53	Recargas com Provento Diferido	14.4	367.583	358.817	
	Acrescimos de Proventos a receber	14.5	2.157.432	-	-	2.157.432	2.312.027							
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	43.420	-	-	43.420	62.245							
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-	-	-	1							
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		2.200.852	-	-	2.200.852	2.374.273			TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		383.989	504.322	
	TOTAL DO ATIVO		99.340.172	8.368.834	15.329	107.693.677	104.580.814			TOTAL DO PASSIVO		86.017.920	100.654.812	
										TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		107.693.677	104.580.814	

Lisboa, 11 de maio de 2026

O Contabilista Certificado,

(Ludovic Branquinho)
(CC n° 93499)

A Administração,

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)
(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstrações Financeiras

Demonstração de Resultados

l - l
+
/

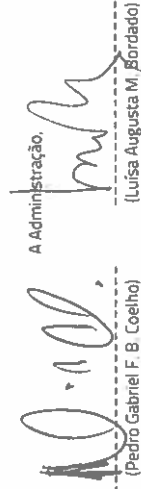


Demonstração dos Resultados

Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2025	2024				2025	2024
CUSTOS E PERDAS									
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS			
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS De Operações Correntes		206	126	811+818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS Outros, de operações financeiras	14, 10	17.999	8.108
	COMISSÕES								
724+ +728	Outras, de Operações Correntes	14,6	7.515	-	833	GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	14,7	6.119.500	-
733	PERDAS EM OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS Em Ativos Imobiliários	14,7	103.106	1.904.927	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14, 10	4.362.329	3.584.300
7411+7421 7412+7422	IMPOSTOS Impostos Sobre o Rendimento Impostos indirectos	14,8	13.784	74.112	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14, 10	142.553	348.374
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14,9	507.288	759.314	883 884, 888	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS Ganhos de Exercícios Anteriores Outros Ganhos eventuais	14, 11	43.785 76	- 398
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		631.899	2.846.666		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		43.861	398
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14, 11	15.883	32.943					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		15.883	32.943					
66	TOTAL	2	10.038.560	1.061.570	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	-	-
			10.686.342	3.941.179		TOTAL		10.686.342	3.941.180
(Bx2)-(7x2)-(7x3) (Bx3+86)-(7x3)-76	Resultados da Carteira de Títulos Resultados de Ativos Imobiliários		9.871.435	928.167	D-C	Resultados Eventuais		27.978	(32.545)
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A- C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		10.038.560	1.169.758
B-A+742	Resultados Correntes		10.010.582	1.094.116	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		10.003.560	1.061.571

Lisboa, 11 de maio de 2026


O Contabilista Certificado,
(Ludovic Branquinho)
(CC n.º 93499)


(Pedro Gabriel F. B. Coelho)


(Luísa Augusta M. Bordado)


(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


(Nuno Manuel 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		
Recebimentos		
Subscrição de unidades de participação		1.450.000
Pagamentos		
Rendimentos pagos aos participantes	7.102.884	
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(7.102.884)	1.450.000
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Rendimento de ativos imobiliários	5.817.271	3.065.515
Outros recebimentos de ativos imobiliários	4.030.000	
Pagamentos		
Grandes reparações em ativos imobiliários	-	866.098
Outros pagamentos de ativos imobiliários	648.178	1.016.813
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	9.207.093	1.182.604
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	17.999	8.108
Pagamentos		
Impostos e Taxas	633.569	33.141
Outros pagamentos correntes	2.283	19.938
Fluxos das operações de gestão corrente	(617.852)	(44.971)
Fluxo das operações eventuais	-	-
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	1.486.358	2.587.632
Disponibilidades no início do período.....(B)	2.811.263	223.631
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	4.297.620	2.811.263

 Lisboa, 11 de maio de 2026
 O Contabilista Certificado,



 (Ludovic Branquinho)
 (CC n.º 93499)



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

A Administração,



(Luísa Augusta M. Bordado)



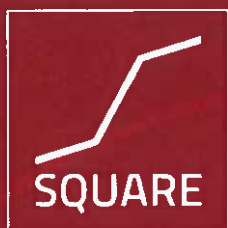
(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Jorge Manuel de Caryalho Pereira)



Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras

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



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 da Sociedade

A Rossio Pombalino - Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliária Fechada, S.A., ("Empresa", "Sociedade" "SIC"), é uma sociedade anónima com sede na Rua Tierno Galvan Torre 3, Piso 14, Fração "O" em Lisboa, constituída no início de 2018.

Em 29 de dezembro de 2025, a sociedade foi transformada numa sociedade de investimento coletivo ("SIC"), posteriormente à 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 €7.761.196,00 (sete milhões, setecentos e sessenta e um mil, cento e noventa e seis euros). O objetivo social da Rossio Pombalino "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 5 (anos) anos, contados a partir de 26 de dezembro de 2025 (i.e., a data de conversão), prorrogável por uma ou mais vezes, mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas, precedida de comunicação prévia à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários efetuada em 19 de dezembro de 2025.

A Empresa iniciou a sua atividade em 29 de dezembro de 2025, 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 Bankinter S.A. assume a função de Banco Depositário.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora em 11 de maio 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

Durante o presente exercício, e conforme mencionado na nota introdutória, a Sociedade foi transformada em SIC pelo que as demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento n.º 2/2005 emitido pela CMVM que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade, em substituição do anterior referencial, as normas contabilísticas de relato financeiro adotadas em Portugal através do sistema de normalização contabilística (SNC). Adicionalmente, a aplicação retrospectiva das políticas contabilísticas em conformidade com os requisitos impostos pela aplicação do normativo PCFII, geraram impactos ao nível dos montantes dos ativos, passivos e capital próprio da Sociedade em 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2023 (ver Nota 2).

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

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

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, 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 € 7.761.196,00 (sete milhões, setecentos e sessenta e um mil, cento e noventa e seis euros), representado por 7.761.196 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.

LB
L -
e
h
+
S
A

A comissão de gestão, cobrada pela atividade da sociedade gestora, é composta por uma componente fixa no montante mensal de 15.800 (quinze mil e oitocentos) euros.

O Depositário cobrará uma comissão de depósito variável em função do valor do ativo total:

- 0.08% sobre o VAT inferior a 50.000.000,00€;
- 0.05% sobre o VAT igual ou superior a 50.000.000,00€ e inferior a 100.000.000,00€;
- 0.04% sobre o VAT igual ou superior a 100.000.000,00€.

A comissão é calculada diariamente sobre o Valor do Ativo Total da SIC, com um valor mínimo anual de 12 mil euros, cobrada trimestralmente, até ao 10º dia útil do mês seguinte.

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)
Construções acabadas			
Fracção A - Zara	99.802.500	99.802.500	-
Fracção B - Pérola do Rocio	908.000	908.000	-
Total	100.710.500	100.710.500	-

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 (SNC)	Conversão	No Início (PCFII)	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do período	31.12.2025
Valor Base Unidades Participação	50.000	-	50.000	7.711.196	-	-	-	-	7.761.196
Resultados acumulados									
- Resultados transistados	(1.427.606)	4.242.038	2.814.432	-	-	1.061.570	-	-	3.876.002
- Justo Valor imóveis	-	3.030.252	-	-	-	-	-	-	-
- Reversão depreciação acumulada	-	1.211.786	-	-	-	-	-	-	-
Outros Instrumentos de capital próprio	99.711.197	(99.711.197)	-	-	-	-	-	-	-
Resgates	-	92.050.001	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	1.754.711	(693.141)	1.061.570	-	-	(1.061.570)	-	10.038.560	10.038.560
SOMA	100.088.301	-	7.761.196	7.711.196	-	-	-	10.038.560	21.675.758
Nº Unidades participação			7.761.196						7.761.196
Valor da unidade de participação			1,9825						2,7928

Em 31 de dezembro de 2025, o Capital Social está representado por 7.761.196 ações escriturais e nominativas sem valor nominal, tendo ocorrido um aumento de capital do social de 7.711.196 no momento da conservação da Rossio Pombalino em SIC.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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 (m²)	Data de		Preço de		Valor da		Valor		Localização	
		Aquisição	Avaliação 1	Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 1	Avaliação 2	do Imóvel	Município	País	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.4. Construções Acabadas											
1.4.1. Arrendadas											
Outros											
Fracção A - Zara	10.045,1	27-02-2018	17-12-2025	91.433.666	17-12-2025	99.605.000	100.000.000	99.802.500	Lisboa	Lisboa	Portugal
Fracção B – Pérola do Rocio	65,2	27-02-2018	17-12-2025	923.329	17-12-2025	900.000	916.000	908.000	Lisboa	Lisboa	Portugal
Total				92.356.995				100.710.500			

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'LB' and various scribbles.

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	2.811.263	9.865.270	8.378.913	4.297.620
Total	2.811.263			4.297.620

As contas de depósitos à ordem encontram-se abertas junto do Abanca e do Bankinter.

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica de Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo 484.704,79 euros (31 de dezembro de 2024: 695.278 euros), referentes a rendas a receber dos inquilinos Pérola do Rocio, Lda e ITX Portugal - Confecções, S.A., 258,30 euros e 484.446,48 euros, respetivamente.

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

Os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras são em todos os aspetos materialmente relevantes, comparáveis com os do período homólogo do ano anterior, sendo de salientar que a conversão da Sociedade em SIC obrigou à adoção de um novo normativo contabilístico conforme descrito na Nota Introdutória. Os ajustamentos de conversão à apresentação da Demonstração dos Resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 incluem alterações principais (i) a apresentação em " Rendimentos de ativos imobiliários" dos montantes que de acordo com SNC eram apresentados como "Vendas e Serviços prestados", atendendo à forma como os rendimentos são enquadrados em cada normativo, e (ii) rubrica de "Ganhos/Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários - em ativos imobiliários" para apresentar o impacto da variação de avaliação dos imóveis no exercício de 2024, na sequência da alteração da política contabilística de custo de aquisição para justo valor, imposto pelo novo normativo contabilístico.

O impacto no capital próprio dos ajustamentos de conversão realizados no exercício de 2024 e nos aldos de abertura, assim como o impacto no resultado líquido de 2024 detalham-se como segue:

Descrição	Capital Próprio 01/01/2024	Outros Instrumentos de capital proprio	Resultado Liquido	Capital Próprio 31/01/2024
Saldos SNC	96.883.591	1.450.000	1.754.711	100.088.301
Outros Instrumentos de capital proprio	(98.261.197)	(1.450.000)	-	(99.711.197)
Imóveis i)	4.242.038	-	(693.141)	3.548.897
Saldos PCFII	2.864.432	-	1.061.570	3.926.002

i) Imóveis

Para efeitos de apresentação das demonstrações financeiras do período comparativo, a Sociedade considerou os valores das avaliações anteriormente realizadas em dezembro de 2023 e dezembro de 2024 nos montantes de 100.114.203,55 euros e 98.700.000 euros, respetivamente.

O impacto na valorização dos imóveis a 01 de janeiro de 2024 e 31 de dezembro de 2024, face à mensuração prévia ao custo de aquisição, revalorizado e deduzido das depreciações acumuladas. O impacto líquido na demonstração de resultados de 2024 foi de (693.140,82) euros

Nota 10 – Empréstimos contraídos

Em 31 de dezembro de 2025 a SIC apresenta um empréstimo do seu acionista Braganza, contraído na conversão da SIC, no montante de 84.897.116 euros, anteriormente designadas como prestações suplementares.

Este empréstimo não é remunerado, com o reembolso previsto a durante o ano de 2026.

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2025 não foram efetuadas retenções na fonte sobre os rendimentos prediais. Os rendimentos de capitais em 2024 foram sujeitos a retenção na fonte e em virtude da transformação da sociedade em SIC, o reembolso será solicitado no ano de 2026.

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

14.1 Despesas com custo diferido

A rubrica de despesas com custo diferido apresenta um valor de 43.420 € relativamente a seguros a serem reconhecidos em 2026.

14.2 Outras Contas de Credores

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

Descrição	2025	2024
Imposto retido por terceiros	(4.500)	(2.027)
Imposto sobre o Rendimento	(99.641)	-
Imposto sobre o Valor Acrescentado	137.995	(414.817)
Outros credores - Fornecedores	6.702	159.869
Outros credores - Caução ITX Portugal	716.668	716.668
Outros credores - Adiantamento fornecedor Coopers Fire	(20.408)	(20.408)
Total	736.815	439.284

A conversão em SIC em 2025 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". Salienciamos que o montante de imposto a recuperar evidenciado em 31 de dezembro de 2025, no valor de 104.141 euros — correspondente a pagamentos por conta de IRC e a imposto retido por terceiros relativos a exercícios anteriores, e que se será solicitado reembolso em 2026.

14.3 Acréscimo de custos

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

Descrição	2025	2024
Comissão de gestão	1.590	-
Comissão de depósito	363	-
Taxa de supervisão	5.638	-
Imposto de selo	22	-
Auditoria	8.300	8.050
Reavaliações de Imóveis	493	-
Conservação	-	77.465
IMI	-	60.000
Total	16.406	145.515

14.4 Receitas com proveito diferido

O montante registado nesta rubrica ascende a 367.583 Euros referente a fatura emitida em dezembro de 2025 e que diz respeito à renda de janeiro de 2026 do inquilino ITX Portugal – Confecções.

14.5 Acréscimos de Proveitos a receber

A rubrica de acréscimo de proveitos evidencia o montante de 2.157.432 Euros referente à linearização das rendas relativo ao período de carência contratualmente acordado com a ITX Portugal – Confeccões.

14.6 Comissões

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

Descrição	2025	2024
Comissão de gestão	1.529	-
Comissão de depósito	349	-
Taxa de supervisão	5.637	-
Total	7.515	-

14.7 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 avaliações, imputada no exercício de 2025, no montante de 2.089.500 Euros e uma diminuição de 4.030.000 € fruto do reembolso de IMT reclamado, totalizando o montante total de 6.119.500 Euros.

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potenciais, no total de 103.106 Euros (2024: 1.904.927 Euros), resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos.

14.8 Impostos

O montante registado em Impostos é decomposto como segue:

Descrição	2025	2024
Impostos indiretos (Imposto de selo)	97	24
Imposto sobre o rendimento	-	108.187
Outros impostos	13.687	74.088
Total	13.784	182.299

14.9 Fornecimentos e Serviços Externos

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

Descrição	2025	2024
Água	-	2.590
Electricidade	49.931	87.083
Avaliações dos ativos imobiliários	493	-
Telecomunicações	-	1.320
Auditoria	21.425	16.823
Despesas de conservação e reparação	104.260	218.245
Seguros	55.101	102.528
Contencioso e notariado	120	993
Consultoria	138.543	119.290
Assessoria jurídica	136.898	129.558
Vigilância e segurança	517	612
Honorários	-	75.000
Outros fornecimentos e serviços externos	-	5.273
	507.288	759.314

14.10 Proveitos e ganhos correntes

Descrição	2025	2024
Juros e proveitos equiparados	17.999	8.108
Outros proveitos e ganhos correntes	142.653	348.374
Rendimentos de ativos imobiliários	4.362.329	3.584.300
Total	4.522.981	3.940.782

Os rendimentos de ativos imobiliários refletem os valores cobrados aos inquilinos a título de arrendamento dos imóveis, no montante total de 4.504.982 Euros (31 de dezembro de 2024: 3.932.674 Euros).

14.11 Ganhos e perdas eventuais

Descrição	2025	2024
Proveitos e ganhos eventuais	43.861	398
Custos e perdas eventuais	(15.883)	(32.943)
Total	27.978	(32.545)

Os custos e perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores.

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	100.710.500	98.700.000
Valor da unidade de participação	2,7928	0,5059

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	7.380	783
Fiscalização	241	-
Remunerações dos empregados		
Com funções de controlo	2.227	149
Outros	23.875	2.714
Total	33.723	3.646

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 possa sofrer com a subida das taxas de juro nos EUA e na Zona Euro ao longo de 2026, revertendo a tendência anterior que apontava para cortes graduais.

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

Em 07 de maio de 2026 procedeu-se ao recálculo e correção do valor da unidade de participação da SIC relativa ao fecho de 31 de dezembro de 2025, por correção do capital social, nº de ações e financiamento. Desta correção resultou um ajustamento negativo ao valor de balanço de 90.805,99 euros.

Em virtude de não se observarem as condições previstas no artigo 77.º do RRG, não é aplicável qualquer ressarcimento ao OIC ou aos participantes.

Lisboa, 11 de maio de 2026

O Contabilista Certificado,

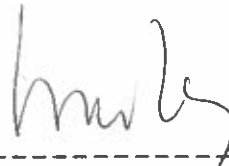


(Ludovic Branquinho CC 93499)

A Administração,



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



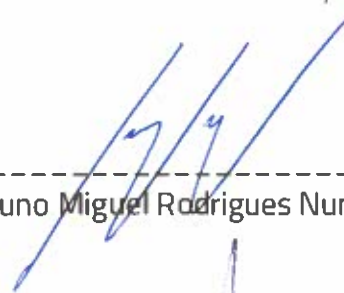
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(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
a
+
S
A



Relatório de Auditoria

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de Rossio Pombalino - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (o "OIC"), gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a "Entidade Gestora"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 107.693.677 euros e um total de capital do OIC de 21.675.757 euros, incluindo um resultado líquido de 10.038.560 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 de Rossio Pombalino - SIC Imobiliária Fechada, 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 os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Ênfase

Conforme referido na nota introdutória e na nota 6 do Anexo às demonstrações financeiras, em 29 de dezembro de 2025, a Rossio Pombalino - SIC Imobiliária Fechada, S.A., converteu-se em organismo especial de investimento imobiliário fechado de subscrição particular sob a forma societária de capital fixo hétero-gerido e de subscrição particular. Na sequência do processo de alteração societária e estatutária, as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para efeitos comparativos, foram objeto de reexpressão, de forma a refletir as disposições do normativo contabilístico aplicável aos fundos de investimento imobiliário. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão da Entidade Gestora 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 monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- ▶ elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade do 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;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade gestora;
- ▶ concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade gestora, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 29 de maio de 2026

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por:

Luís Miguel Gonçalves Rosado - ROC nº 1607
Registado na CMVM com o nº 20161217

L-
4
L
+S
A



Asset Management

