



Asset Management

Relatório e Contas

**SQUARE ASSET
MANAGEMENT**

Sociedade Gestora de Organismos de
Investimento Coletivo, S.A.

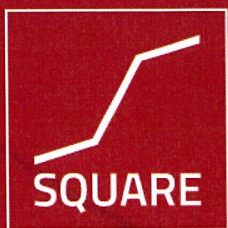
2025

ÍNDICE

RELATÓRIO DE GESTÃO	2
1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais	5
2. Enquadramento Macroeconómico	7
3. Mercado de Fundos de Investimento Europeu	27
4. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	32
5. Atividade Desenvolvida em 2025.....	36
6. Os Fundos sob Gestão.....	40
6.1 O Fundo CA Património Crescente.....	41
6.2 O Fundo Property Core	48
6.3 O Fundo Carteira Imobiliária.....	54
6.4 A SIC IREEHF Lisbon Avenida	58
6.5 O Fundo Saudeinveste.....	60
6.6 A SIC PDSM Portfólio (Portugal) – SIC Imobiliária Fechada, S.A.....	63
6.7 A SIC Forum Coimbra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	64
6.8 A SIC Forum Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	66
6.9 A SIC Rossio Pombalino – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	68
7. Perspetivas da Square para 2026	70
8. Organização e Estrutura Organizativa	72
9. Informação Financeira	74
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	77
1. Balanço	78
2. Demonstração dos Resultados.....	80
3. Demonstração do Rendimento Integral	82
4. Demonstração das Alterações no Capital Próprio	84
5. Demonstração dos Fluxos de Caixa.....	86
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	88
CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS	110
RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL	114

h
+
a
A.
h
S





Asset Management

Relatório de Gestão

h
+
e
h
h
S



RELATÓRIO DE GESTÃO

Senhores Acionistas,

Nos termos da lei e dos Estatutos, vimos submeter a V. Exas. o nosso Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

[Handwritten signatures]





Asset Management

Relatório de Gestão

Estrutura Acionista e Órgãos Sociais

W
d
r
A
h
S



1. Estrutura Acionista e Órgãos Sociais

Estrutura Acionista

A estrutura acionista da Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (SQUARE-SGOIC) é a que abaixo se apresenta:

Acionista	Número de Ações	Porcentagem
RightSquare, SGPS SA	71.250	95,0000%
Ana Maria de Campos da Rocha Peixoto Salinas na qualidade de cabeça-de-casal da herança de Luís Maria Martins Gomes Salinas Monteiro	3.747	4,9960%
António Frutuoso de Melo	1	0,0013%
António Gaio	1	0,0013%
Guilherme Frutuoso de Melo	1	0,0013%
Total	75.000	100,0000%
Valor Nominal das Ações	€5	
Capital Subscrito	€375.000	

Órgãos Sociais

Assembleia Geral	
Presidente da Mesa	António Frutuoso de Melo
Secretário da Mesa	Guilherme Frutuoso de Melo
Secretário	António Gaio
Secretário Suplente	Patrícia Saraiva de Aguiar
Conselho De Administração	
Presidente	Pedro Gabriel Folgado Bordalo Coelho
Vogal	Luísa Augusta Moura Bordado
Vogal	Luís Fernão de Torres Moura Souto
Vogal	Patrícia Lima de Almeida e Vasconcelos Guerreiro
Vogal	Nuno Miguel Rodrigues Nunes
Vogal Não-Executivo	Jorge Manuel de Carvalho Pereira
Conselho Fiscal	
Presidente	João António de Carvalho Careca
Vogal	Carlos Eduardo Pais e Jorge
Vogal	Henrique João Martins Gomes Salinas Monteiro
Suplente	Carlos Alexandre de Pádua Corte-Real Pereira
ROC	
UHY – Oliveira, Branco & Associados, SROC, Lda	



Asset Management

Relatório de Gestão

Enquadramento Macroeconómico

h
A
S

J

h
S



2. Enquadramento Macroeconómico

Acontecimentos nacionais e 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.

- **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 gêmeas luso-brasileiras concluiu intervenção especial da Casa Civil sem ilegalidade.
- Cientistas da OMM revelaram que sinais de alterações climáticas bateram recordes em 2024, alertando para consequências duradouras.
- PSD venceu eleições legislativas regionais antecipadas na Madeira, acordando governo com CDS.



Abril

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

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

Maio

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

Junho

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

Julho

- José Sócrates e 20 arguidos da Operação Marquês iniciam julgamento no Campus de Justiça uma década após o início do processo por corrupção.
- Governo proíbe uso de telemóveis nas escolas até ao 6.º ano.
- Ministério Público acusa Joe Berardo e três arguidos de burla qualificada envolvendo simulação de ação cível que prejudicou três bancos nacionais em mil milhões de euros.
- Mariana Leitão eleita líder da Iniciativa Liberal, a primeira mulher a assumir o cargo.
- Governo escolhe Álvaro Santos Pereira como governador do Banco de Portugal.

Agosto

- Portugal 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.

h
A
h
S

- 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.

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
Deflador 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.

Mercado Imobiliário em Portugal

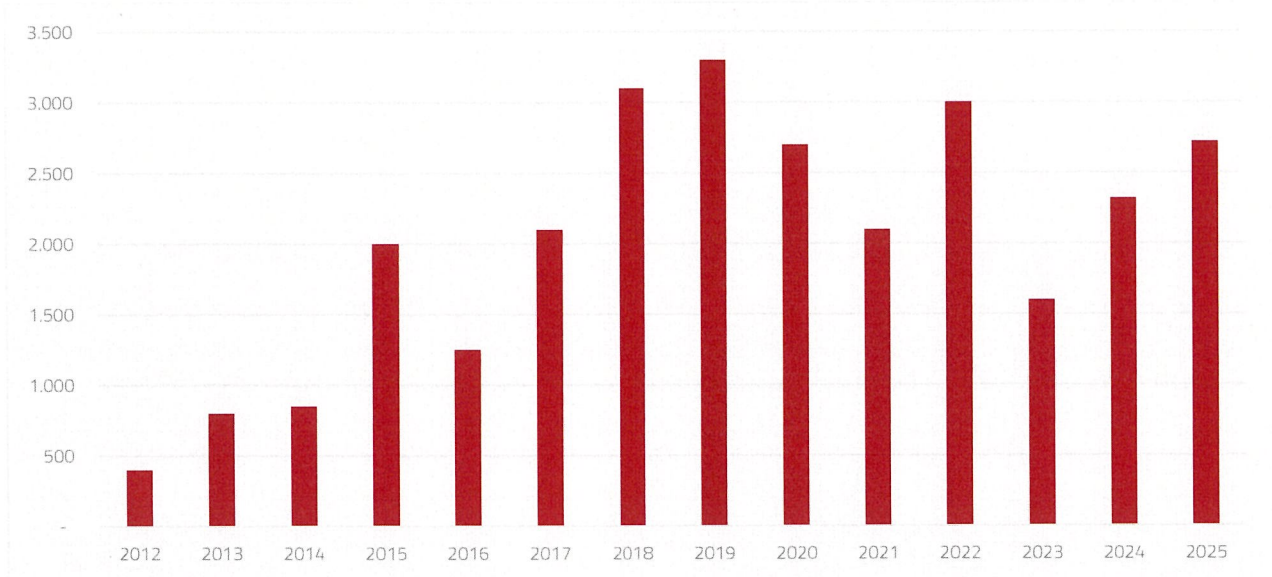
Principais números

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

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

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right side of the page.

Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



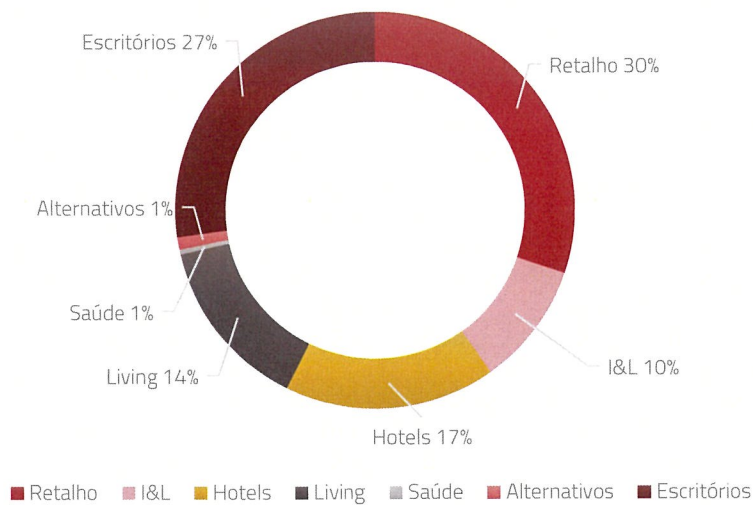
Fonte: Worx, CBRE, C&W. Valores em milhões de euros

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

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

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

Investimento por Setor (%)



Fonte: JLL



Principais operações realizadas em Portugal em 2025

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

Fonte: Worx

Mercado de escritórios

Principais Zonas de Escritórios em Lisboa



Fonte: Worx

Em 2025, o mercado de escritórios de Lisboa registou uma ocupação de 204.200 m², o que representa uma ligeira quebra de 8% em comparação com o ano anterior. Os setores de Serviços Financeiros e empresas de Serviços lideraram a procura, sendo cada um responsável por 23% do total. A zona do Central Business District destacou-se como a mais procurada na capital.

No Porto, a absorção de escritórios sofreu uma redução homóloga mais acentuada, de 43%, totalizando 43.700 m² de área ocupada por empresas. Nesta cidade, o setor da Construção e Imobiliário foi o mais dinâmico, e a Zona Empresarial do Porto (ZEP - z3) registou a maior taxa de ocupação.

De acordo com o Barómetro de Preferências da Força de Trabalho da JLL de 2025, os colaboradores em Portugal demonstram uma atitude mais consolidada em relação a modelos de trabalho híbridos e estruturados, com 65% a expressar uma opinião positiva. Contudo, esta preferência nem sempre se traduz em adesão efetiva. Os trabalhadores esperam que as entidades empregadoras considerem as suas circunstâncias pessoais e correspondam às suas elevadas expectativas relativamente à qualidade dos locais de trabalho.

A forte dinâmica da procura, aliada à escassez de oferta de espaços de qualidade, tem impulsionado a subida das rendas prime. Em Lisboa, as rendas prime alcançaram os 30 €/m² no quarto trimestre de 2025, enquanto no Porto se fixam nos 21 €/m². Os novos projetos que chegam ao mercado já perspetivam valores de renda em intervalos superiores.

Lisboa conta com cerca de 290.000 m² de escritórios em fase de construção, com entrega prevista entre 2026 e 2028, dos quais mais de metade se localiza na zona do CBD. No mesmo período, o pipeline do Porto totaliza 80.000 m² de novos espaços, com mais de 60% da oferta concentrada igualmente no CBD. Em ambos os mercados, vários dos edifícios previstos já asseguraram contratos de pré-arrendamento, o que evidencia uma procura consistente por espaços de escritórios de qualidade.

Em Lisboa foram concluídas 169 transações, com uma dimensão média de 1.210 m², ao passo que no Porto foram 63 operações, com uma área média de 694 m². Na capital, o nível de atividade manteve-se em linha com o período homólogo, enquanto no Porto deu-se uma retração mais significativa. Em ambos os mercados, as três maiores transações do ano representaram, em conjunto, cerca de 35% da absorção total anual, ou seja, uma considerável concentração do mercado num número reduzido de operações de grande dimensão.

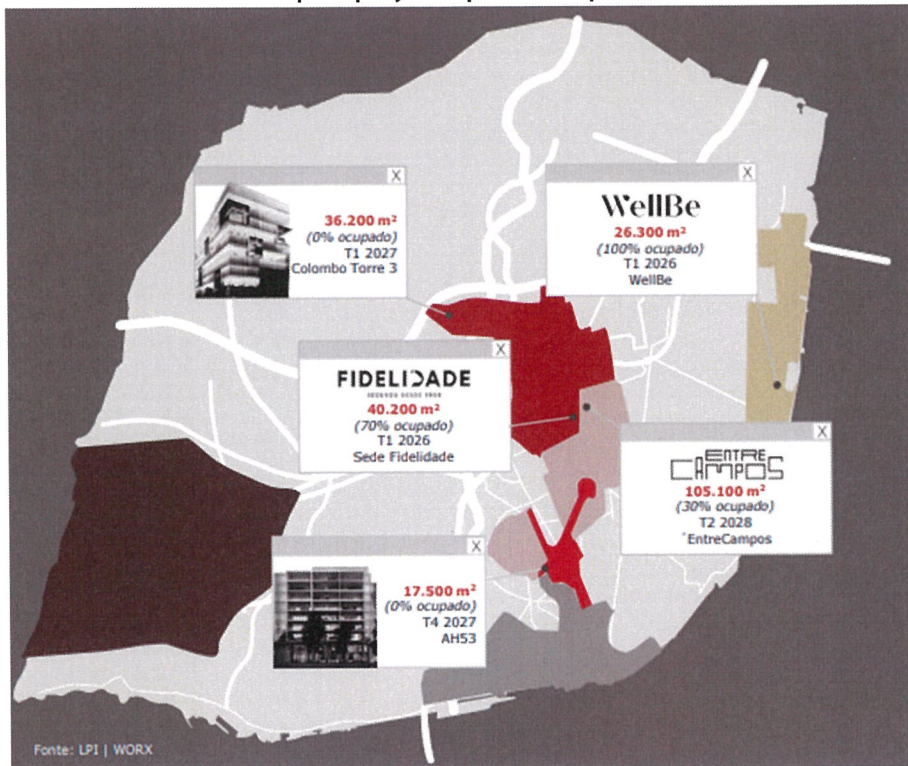
Em Portugal, antecipa-se um crescimento da procura e da absorção de escritórios para 2026. Este desequilíbrio entre a procura e a oferta significa que os ocupantes que procuram superfícies de grande dimensão, em particular nas zonas CBD, vão-se deparar com opções limitadas e com uma pressão crescente nos valores de renda.

W
A
S
A.
h

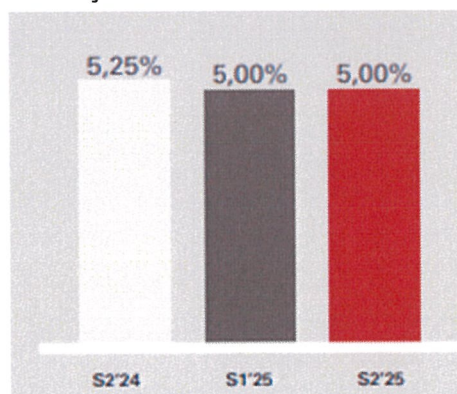


h-
A
S
A
h

Principais projetos previstos para 2026-2028



Evolução das Prime Yields Escritórios



Fonte: JLL, Worx

Mercado industrial e logístico

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

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



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

A procura sustentada tem vindo a pressionar as rendas prime em alta, com Lisboa a atingir valores entre 6,50 € e 7,00 €/m² e o Porto entre 5,50 € e 6,00 €/m².

Entre os projetos de maior destaque concluídos em 2025 encontram-se o Panattoni Park Santarém, o VGP Park Montijo e a segunda fase da Plataforma Logística Lisboa Norte, que em conjunto acrescentaram cerca de 100.000 m² de nova área ao mercado.

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

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

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

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

Portugal encontra-se particularmente bem posicionado para beneficiar desta tendência. A forte capacidade instalada e o elevado potencial em energia solar e eólica constituem uma vantagem competitiva relevante na captação de investimento em centros de dados. Ao valorizar a sua aptidão para gerar energia renovável de forma estável, o país pode atrair operadores *hyperscale* e de *colocation* que procuram contornar as limitações da rede elétrica e os custos energéticos elevados verificados noutros mercados, assegurando simultaneamente o cumprimento de exigências cada vez mais rigorosas em matéria de utilização de energias renováveis.

Tendências:

Verifica-se um interesse crescente por localizações alternativas, à medida que as empresas procuram diversificar as suas operações e tirar partido de estruturas de custos mais competitivas. Tem-se assistido

V-
A
S
A
L

à consolidação de zonas menos tradicionais, como Montijo, Santo Tirso, Valongo e Aveiro, bem como à expansão para novas áreas estratégicas, entre as quais Benavente, Malveira, Santarém e Loures.

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

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

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

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

Portugal é um exemplo claro desta tendência, registando uma procura robusta nos setores industrial e logístico, impulsionada pelo crescimento do comércio eletrónico e pela necessidade de reforçar a resiliência das cadeias de abastecimento. As regiões da Grande Lisboa e do Grande Porto assumem um papel central, em particular nas áreas envolventes aos corredores portuários estratégicos de Lisboa, Leixões e Sines.

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

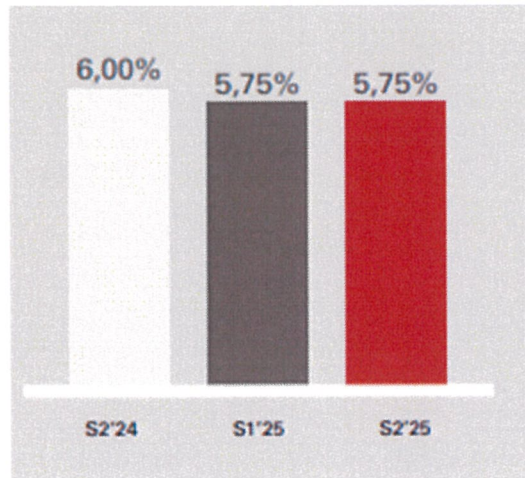
O fornecimento de energia e os níveis de consumo mantêm-se como preocupações centrais para operadores, investidores e restantes intervenientes do setor. Ainda assim, estes desafios são cada vez mais encarados como motores de crescimento sustentável e de progresso tecnológico, incentivando soluções inovadoras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

h
A
S
A
h



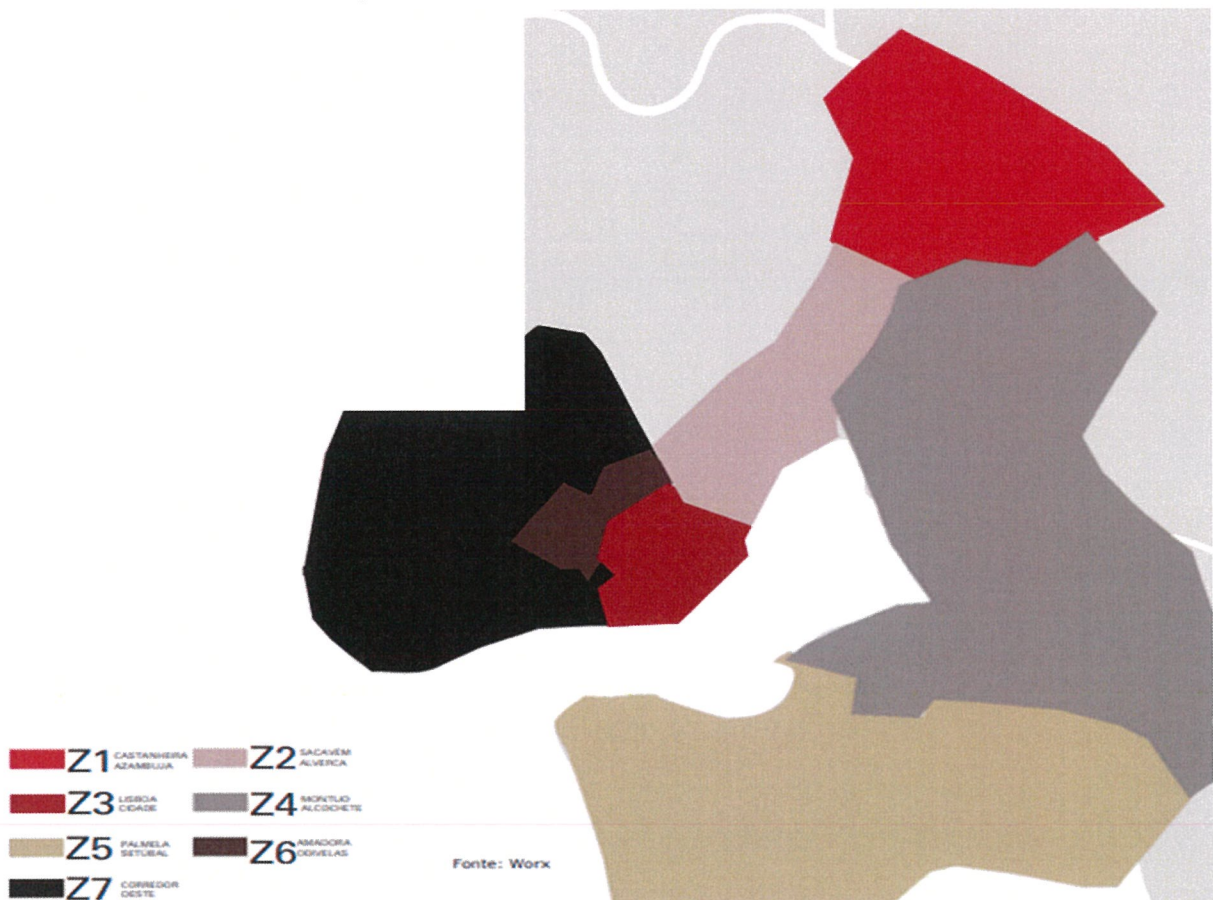
W
A
S
E
A
L

Evolução das Prime Yields Industrial e Logístico



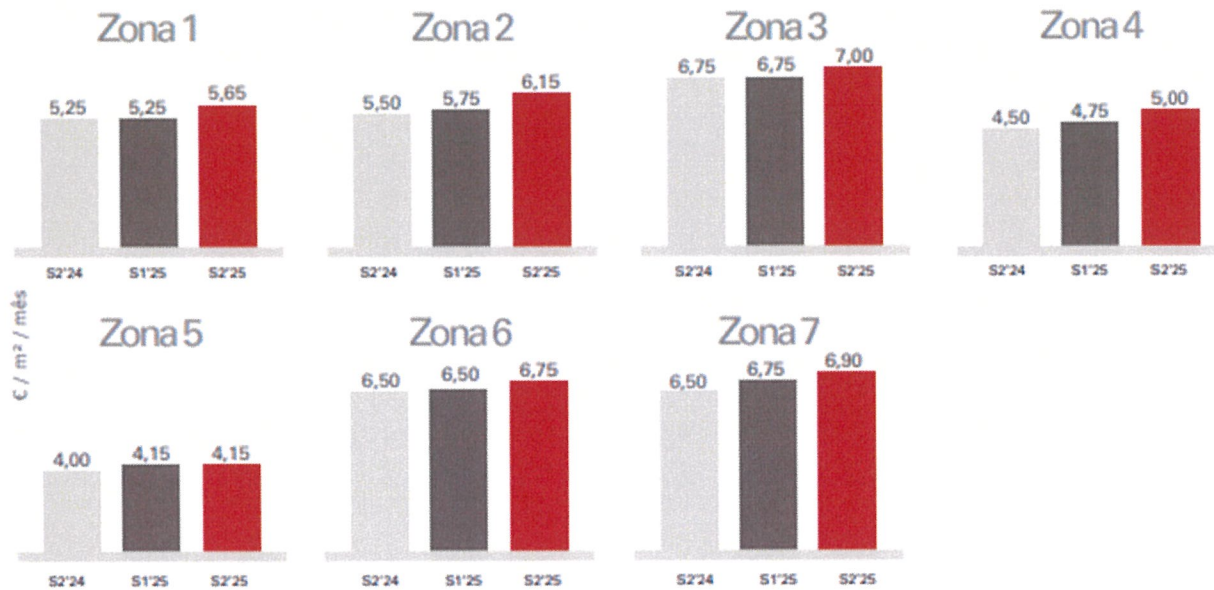
Fonte: JLL, Worx

Evolução das Rendas Prime Industrial e Logístico



Fonte: Worx





Fonte: Worx

h
↓
S
A
h

Mercado do retalho

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

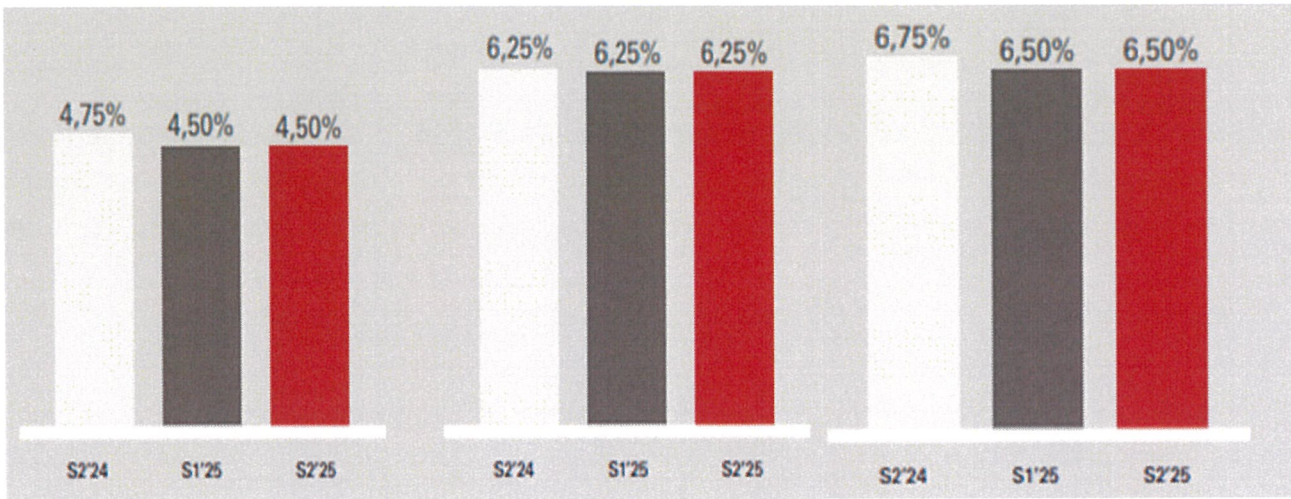
Estes fatores contribuíram para um aumento de 3,5% no consumo das famílias e um crescimento de 4,8% no volume global de vendas a retalho. O setor beneficiou igualmente do incremento no número de turistas internacionais, o que conferiu um impulso adicional à atividade. Enquanto o retalho físico cresceu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

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

Os consumidores privilegiam cada vez mais espaços que proporcionem qualidade alinhada com os seus valores, colocando frequentemente este critério acima de considerações como o preço ou a proximidade geográfica. Neste enquadramento, os ativos que conseguem integrar de forma coerente a experiência, o design e uma proposta de valor diferenciada reforçam a sua atratividade, aumentam a sua resiliência e consolidam vantagens competitivas sustentáveis.

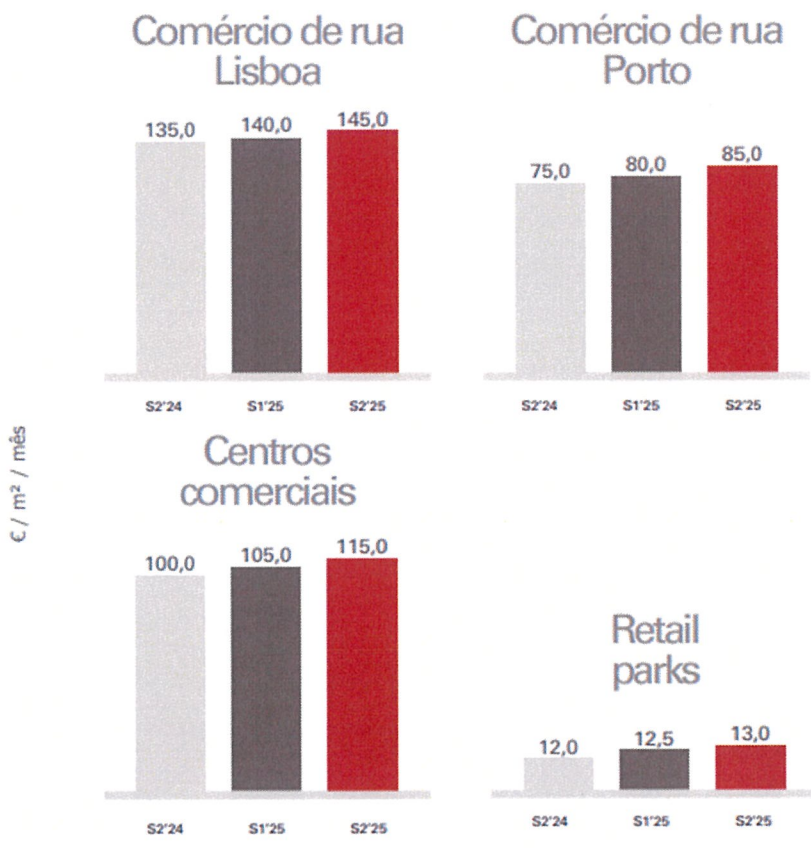


Evolução das Prime Yields – Comércio de Rua - Centros Comerciais - Retail Parks



Handwritten notes and signatures on the right margin.

Evolução das Rendas Prime



Fonte: Worx

Fonte: JLL, Worx



Mercado hoteleiro

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

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

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

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

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

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

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

Esta tendência mantém-se nos projetos em desenvolvimento, sendo que 60% das camas atualmente em construção se enquadram nos segmentos upscale ou de luxo. Metade da futura oferta concentra-se na Área Metropolitana de Lisboa. Esta aposta estratégica no turismo de luxo não só antecipa benefícios económicos continuados, como reforça o posicionamento de Portugal enquanto destino de referência para um segmento de maior valor acrescentado.

l . .
A
S
A
h



h
a
S
A
h

Tendências:

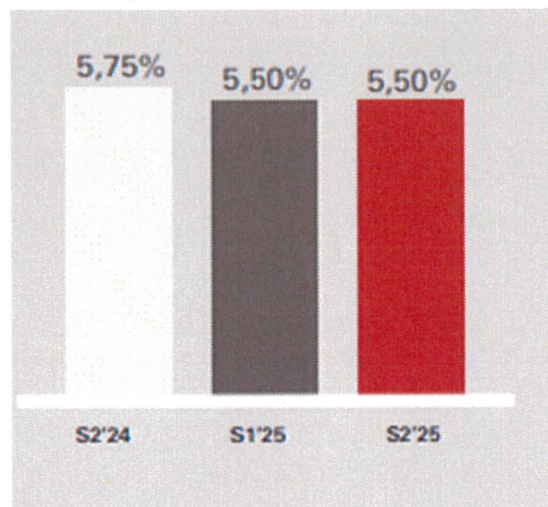
O mercado hoteleiro português deverá manter uma trajetória de valorização, impulsionada pela expansão do segmento de luxo nos principais centros urbanos. Lisboa assume a liderança desta nova fase de desenvolvimento, concentrando quase metade das futuras camas nas categorias *upscale* e de luxo do país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

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

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

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

Evolução das Prime Yields Hotelaria





Asset Management

Relatório de Gestão

Mercado de Fundos de
Investimento Europeu

h
a
S
A
h



W
A
B
E
A
h

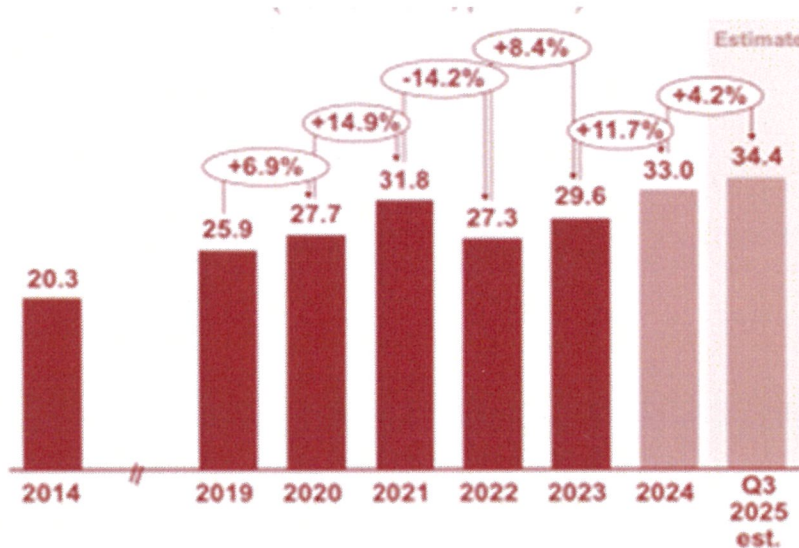
3. Mercado de Fundos de Investimento Europeu

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

Em 2024 o total de ativos sob gestão na Europa atingiu um máximo histórico de 33 biliões 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 biliões 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

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)



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.

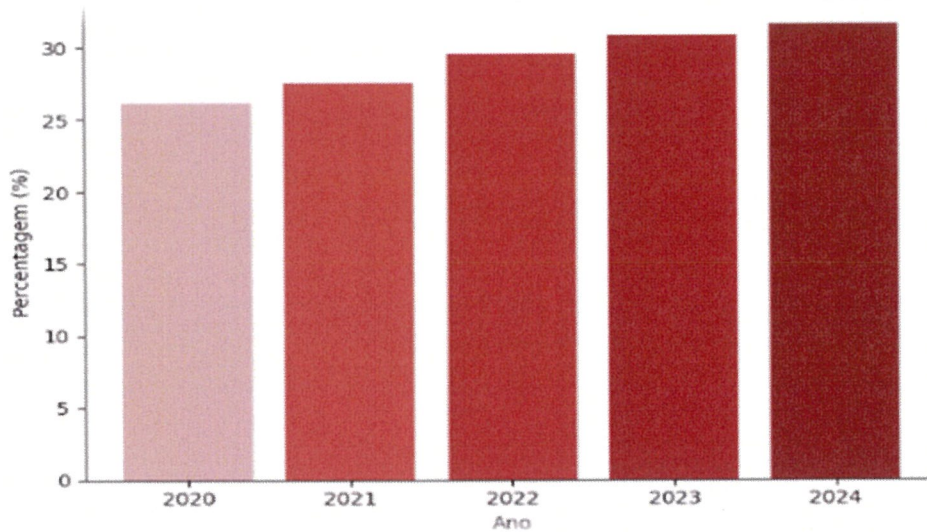
Os ETFs têm vindo a afirmar-se como o instrumento preferido das famílias europeias que procuram maior exposição aos mercados de capitais.



Handwritten notes in the right margin:

- W
- A
- P
- S
- A
- h

Alocação do Clientes de Retalho no total dos ativos sob gestão

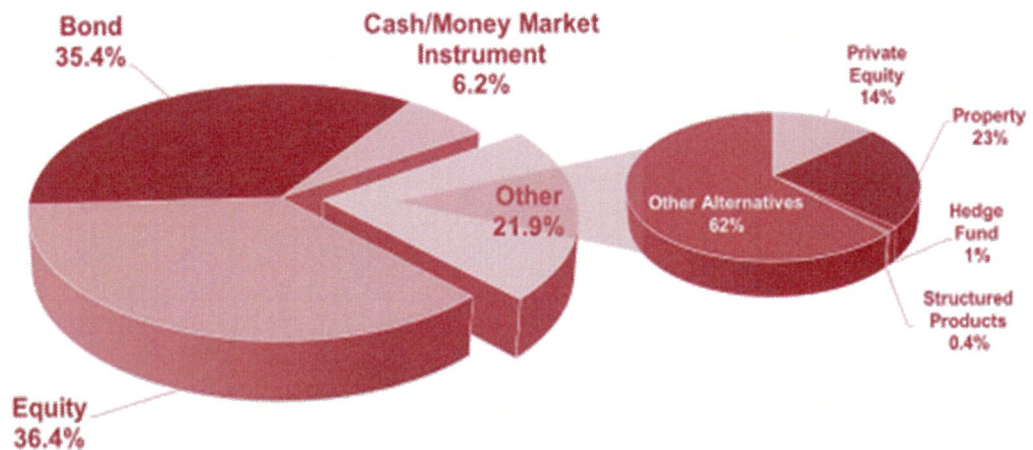


Maior alocação de ativos em ações

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

Alocação de ativos no final de 2024

(Share in total AuM)



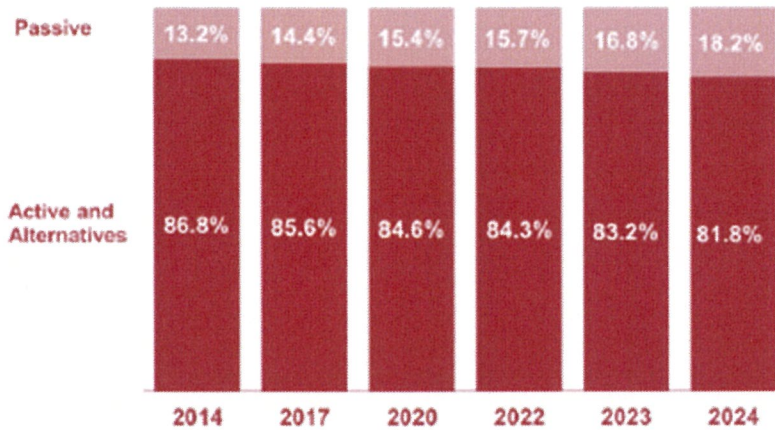
Crescimento do investimento passivo

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

h
A
g
S
A
h





Asset Management

Relatório de Gestão

Enquadramento do
Mercado de Fundos de
Investimento Imobiliário

W
A
B
S
A
L



4. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

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

O montante investido nos fundos de investimento imobiliário subiu 17,8% para 19.103.7 milhões de euros. Nos FEII, o valor subiu 12,5% para 960,8 milhões de euros e nos FUNGEPI caiu 13% para os 257,1 milhões de euros.

Fonte: CMVM

Evolução do Volume sob Gestão dos OIA Imobiliários:

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

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

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

Fonte: CMVM

W
+
S
A
L



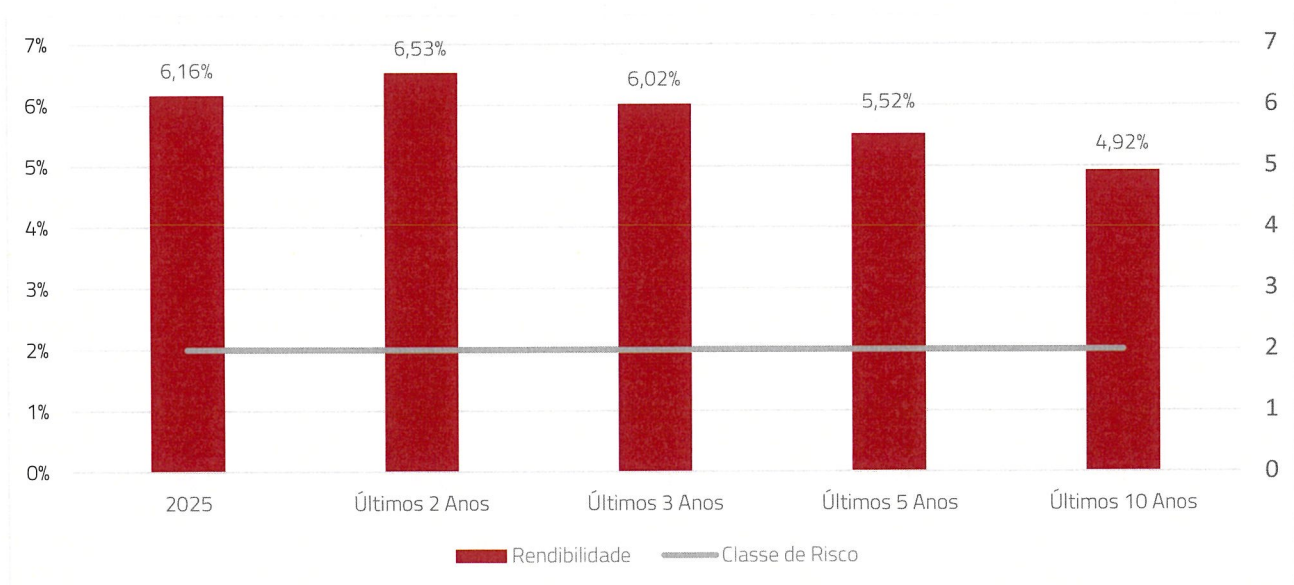
Em termos de rendibilidades, o mercado voltou a apresentar um comportamento muito positivo em 2025, com os fundos abertos geridos pela Square AM a destacarem-se em termos de performance.

Designação do Fundo	RENDIBILIDADE ANUALIZADA					RISCO									
						Volatilidade / Nível de Risco									
	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	10 anos	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos					
FUNDOS ABERTOS DE ACUMULAÇÃO															
AF Portfólio Imobiliário	8,31	8,79	6,99	6,23	5,18	4,23	3	5,14	4	4,33	3	3,61	3	2,73	3
Property Core Real Estate Fund - CA	6,22	5,83	5,69	5,23		1,41	2	1,12	2	1,03	2	1,17	2		
CA Património Crescente - CA	6,16	6,53	6,02	5,52	4,92	0,66	2	0,68	2	0,60	2	0,57	2	0,59	2
Imonegócios	5,87	5,20	4,78	5,43	4,07	2,05	3	1,65	2	1,77	2	3,22	3	2,92	3
IMOFID	5,33	5,56	5,05	4,92		1,49	2	2,36	3	1,96	2	2,10	3		
Carteira Imobiliária - CA	-2,53	-2,89	-2,56	-2,56	-3,68	1,68	2	1,54	2	1,33	2	1,23	2	1,77	2
Média	4,89	4,84	4,33	4,13	2,62	1,92		2,08		1,84		1,98		2,00	

Fonte: Apfipp

Pela sua relevância, destacam-se os seguintes factos:

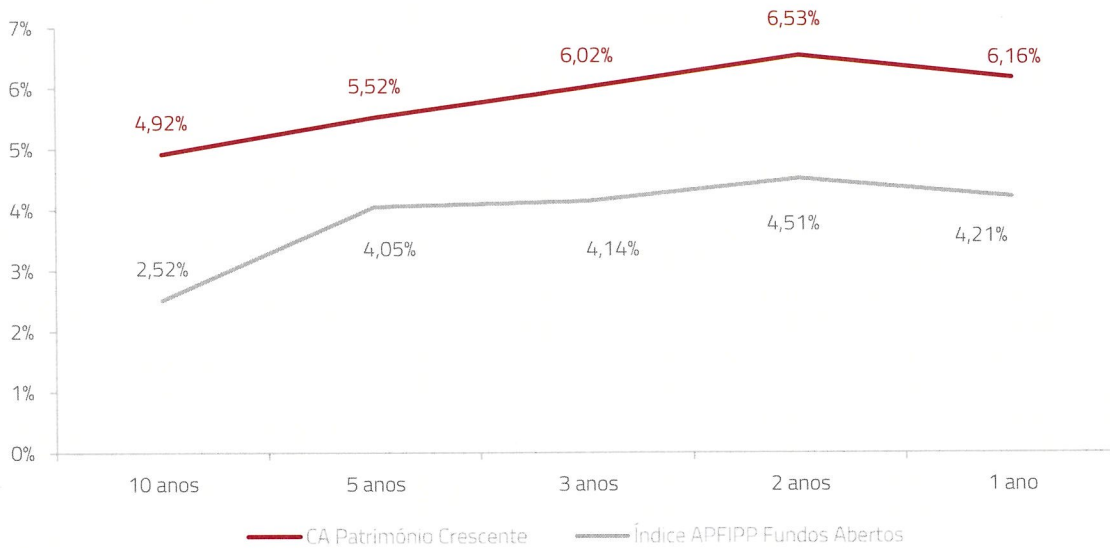
- Em 2025, o índice APFIPP para fundos abertos valorizou 4,21% a 12 meses (2024: 4,81%), 4,51% a 24 meses (2024: 4,1%), e 4,14% a 36 meses (2024: 4,27%). O crescimento do índice nos períodos analisados reflete o bom comportamento do mercado imobiliário dotando o índice de um excelente comportamento em todos os prazos;
- Mesmo num contexto fortemente condicionado pela incerteza económica e política, com as tarifas americanas a ocuparem um lugar de destaque, o CA Património Crescente e o Property Core Real Estate Fund reforçaram a sua imagem como uns dos produtos com melhor desempenho relativo no seu segmento, de acordo com dados da APFIPP, no seguimento do que tinha vindo a acontecer nos anos transatos;
- Em 2025, o CA Património Crescente apresentou as seguintes rendibilidades anualizadas e classes de risco em função do tempo de permanência:



Após mais de 20 anos de atividade, é de assinalar a resiliência e a capacidade de gestão deste Fundo, que, mesmo em cenários altamente adversos como a crise financeira de 2010/2014, a crise provocada pela

COVID-19 em 2020/2021 e a Guerra na Ucrânia em 2022, o aumento da inflação e das taxas de juro em 2024 e a guerra das tarifas em 2025, terminou todos os exercícios anuais com desempenhos positivos, batendo sistematicamente os índices do mercado.

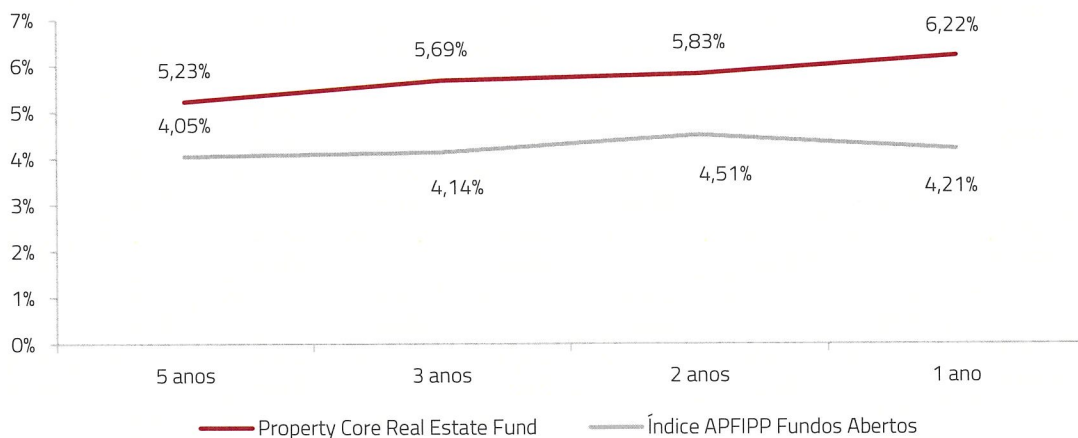
Rendibilidades CA Patrimônio Crescente vs. Índice APFIPP FII Abertos



Fonte: Apfipp 31.12.2025

Como se pode observar no gráfico acima, o Fundo CA Patrimônio Crescente bate o índice da APFIPP (Fundos Abertos) em todos os prazos analisados, sendo de destacar o diferencial a 10 anos no qual o Fundo bate o índice em 2,40% em cada ano decorrido.

Rendibilidades Property Core Real Estate Fund vs. Índice APFIPP FII Abertos



Fonte: Apfipp 31.12.2025

O gráfico acima evidencia que o Property Core Real Estate Fund superou o índice da APFIPP (Fundos Abertos) em todos os prazos analisados, sendo de destacar o diferencial a 5 anos no qual o Fundo bate o índice em 1,2% em cada ano decorrido.





Asset Management

Relatório de Gestão

Atividade desenvolvida
em 2025

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, arranged vertically on the right side of the page.



W
A

5. Atividade Desenvolvida em 2025

O exercício de 2025 decorreu num enquadramento macroeconómico exigente, marcado por um acréscimo de incerteza quanto à evolução da atividade económica global, em grande medida associado ao reforço de políticas protecionistas, designadamente através da imposição de tarifas comerciais por parte dos Estados Unidos da América. Este contexto traduziu-se num aumento da volatilidade nos mercados financeiros, condicionando os processos de decisão de investimento e reforçando a necessidade de uma gestão rigorosa e prudente dos ativos.

o
S
A

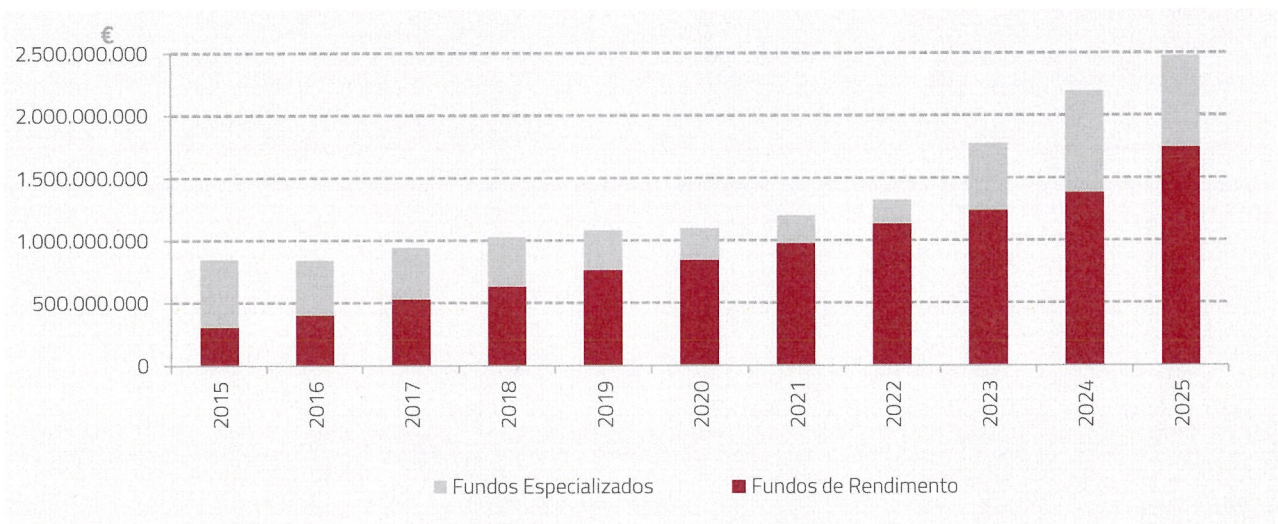
Perante este enquadramento, a **SQUARE** manteve uma atuação disciplinada e consistente, centrada no reforço das suas capacidades operacionais e na melhoria contínua da sua proposta de valor. Destaca-se o investimento nos meios técnicos, a valorização dos recursos humanos e a otimização dos processos internos, com particular incidência nas áreas de compliance, sistemas de informação e ferramentas de apoio à decisão, nomeadamente a plataforma Investor Flow, que permite uma análise mais granular e informada dos ativos imobiliários.

h

Num mercado em permanente transformação, esta abordagem tem-se revelado determinante para reforçar a eficiência operacional, elevar a qualidade do serviço prestado e mitigar riscos associados a choques externos com potencial impacto nos fundos sob gestão.

O percurso desenvolvido ao longo das últimas duas décadas permitiu à **SQUARE** consolidar uma posição de referência no setor. Em 2025, o volume de ativos sob gestão atingiu **2.476** milhões de euros, face a 2.194 milhões de euros em 2024, evidenciando uma trajetória de crescimento sustentado, suportada na confiança contínua dos investidores.

A 31 de dezembro de 2025 o total de ativos sob gestão de fundos, em euros, geridos pela **SQUARE** estava distribuído pelas seguintes categorias:



A evolução verificada ao longo do ano foi particularmente positiva, com os ativos sob gestão a registarem um crescimento de 13%, impulsionado sobretudo pela dinâmica dos fundos abertos, que contribuíram com um acréscimo de 365 milhões de euros.



Neste contexto, destaca-se o desempenho do fundo **Property Core Real Estate Fund**, que, no ano em que assinalou o seu quinto aniversário, atingiu aproximadamente 343 milhões de euros sob gestão (2024: 122 milhões de euros), com um total de 7.902 participantes (2024: 4.324). Este crescimento reflete não só a robustez da estratégia de investimento, mas também a crescente adesão dos investidores a soluções diferenciadas e de elevada qualidade.

Importa igualmente sublinhar a continuidade da estratégia de diversificação geográfica, concretizada através da aquisição de ativos no mercado espanhol. Esta abordagem contribui para reduzir a exposição a riscos de concentração e reforçar a resiliência dos portefólios, mantendo-se a SQUARE atenta à identificação seletiva de novas oportunidades naquele mercado.

Após um ano de 2024 historicamente marcante, o fundo **CA Património Crescente** voltou a evidenciar um desempenho sólido em 2025, com uma rentabilidade de 6,16%, mantendo-se entre os fundos de referência no mercado.

De referir, igualmente, o reconhecimento externo da qualidade da gestão. Após 14 distinções consecutivas atribuídas ao fundo CA Património Crescente até 2024, o prémio MSCI distinguiu, em 2025, o fundo Property Core, evidenciando a transversalidade e consistência da abordagem de investimento da **SQUARE**.

No que respeita aos fundos em fase de desinvestimento, a execução da estratégia definida traduziu-se numa redução do volume sob gestão do fundo Carteira Imobiliária, que passou de 46 milhões de euros em 2024 para 34 milhões de euros em 2025 (-27%), refletindo a materialização progressiva do valor dos ativos.

Durante o exercício, a **SQUARE** lançou ainda um novo veículo de investimento, o Rossio Pombalino – SIC Imobiliária Fechada, S.A., orientado para o segmento do retalho, reforçando a diversificação da sua oferta.

Para 2026, a **SQUARE** prosseguirá uma estratégia de crescimento sustentado, assente no reforço da relação com investidores nacionais e internacionais e na expansão da sua oferta de fundos. Em paralelo, manter-se-ão como pilares fundamentais da gestão o rigor na tomada de decisão, a diversificação dos portefólios, a gestão prudente da liquidez e a identificação ativa de oportunidades de investimento, bem como de desinvestimento em ativos não estratégicos.

ESG (Environmental, Social and Governance)

Foi dada ênfase à estratégia de integrar, de forma crescente e estruturada, os princípios da sustentabilidade nos processos de requalificação e reposicionamento dos imóveis que pertencem aos portefólios dos Fundos geridos pela Square, priorizando a dotação dos imóveis de valências energéticas sustentáveis. Destaca-se a continuação da realização de análises de risco ESG nos novos investimentos e a inclusão de cláusulas de sustentabilidade nos contratos celebrados.

A **SQUARE** ambiciona aprofundar o seu compromisso com a sustentabilidade, cultivando uma relação próxima e colaborativa com a comunidade e restantes stakeholders. Através do apoio a iniciativas setoriais, da promoção de programas focados no bem-estar coletivo e da partilha aberta de conhecimento e informação relevante, a empresa pretende contribuir ativamente para um futuro mais sustentável, inclusivo e consciente para todos.

L
A
P
S
A
L



No âmbito da nossa adesão à UN Global Compact Portugal e do compromisso formal com os Dez Princípios universais do Pacto Global da ONU, alinhados com as áreas de direitos humanos, práticas laborais, proteção ambiental e anticorrupção, procuramos garantir que as nossas práticas empresariais, não só seguem o princípio de “do no significant harm”, como contribuem para um futuro mais sustentável e justo. Reforçamos anualmente este compromisso através da submissão da nossa Comunicação de Progresso (CoP), um relatório transparente que detalha as nossas ações, progressos e desafios na implementação destes princípios.

A manutenção da qualidade de Participante do UN Global Compact, representa o reconhecimento e validação internacional da dedicação da Square à responsabilidade corporativa. Esta parceria continua a testemunhar o nosso compromisso e a nossa credibilidade, fortalecendo a nossa reputação no mercado, permitindo-nos ainda ter acesso a recursos e ferramentas ímpares para aprofundar o nosso conhecimento em sustentabilidade e para capacitar as nossas equipas para implementar as melhores práticas.

Além disso, a associação permite-nos participar ativamente numa rede global e local de empresas e organizações que partilham os mesmos ideais, promovendo a troca de experiências, a colaboração em projetos de impacto e o desenvolvimento de soluções inovadoras para os desafios globais de sustentabilidade, nomeadamente os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 das Nações Unidas. Esta colaboração é essencial para impulsionar a nossa capacidade de inovação e criar valor a longo prazo, não só para a nossa empresa, mas para as Comunidades, de acordo com princípios e valores que queremos apoiar e ser associado.

O posicionamento da Square, relativamente às suas políticas ambientais, sociais e de governança, reflete o alinhamento das boas práticas de gestão com os princípios de sustentabilidade. Em termos estratégicos a Square continuará a desenvolver os diferentes domínios relacionados com as políticas ambientais, sociais e de governança, alinhando a sua atuação com tais políticas, com o objetivo de contribuir para uma gestão mais sustentável e para a criação de valor a longo prazo.

A Square foi pioneira em Portugal na classificação dos seus Fundos de Rendimento, Artigo 8º nos termos do Regulamento SFDR e de acordo com a legislação comunitária e nacional, mantendo o compromisso de promoção de características ambientais e/ou sociais esse compromisso orientador na gestão destes veículos.

hr
A
S
A!
h





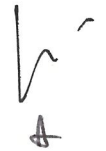
Asset Management

Relatório de Gestão

Os Fundos sob Gestão

h
A
S
A
h





6. Os Fundos sob Gestão

6.1 O Fundo CA Patrimônio Crescente

Caracterização do Fundo CA Patrimônio Crescente

O Fundo **CA Patrimônio Crescente** – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (CA Patrimônio Crescente) foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 6 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 15 de julho do mesmo ano.



Tendo a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo como depositário e comercializador, e atuando os balcões de toda a rede bancária do Crédito Agrícola como agentes comercializadores, o fundo **CA Patrimônio Crescente** é gerido pela **Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.**

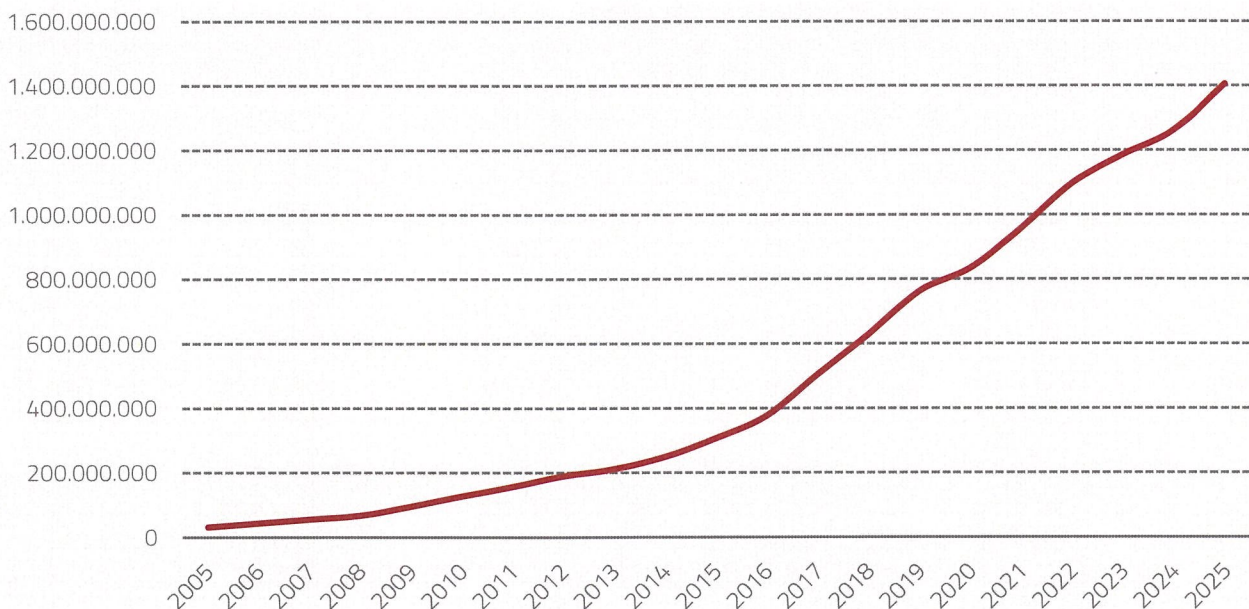


Como objetivo principal, o Fundo tem como objetivo captar poupanças de pequena e média dimensão que, não tendo volume para o investimento direto no mercado imobiliário, pretendam realizar um investimento com a solidez e valorização estável do imobiliário, associada à possibilidade de obtenção de liquidez que o prazo de resgate das unidades de participação do Fundo possibilita para os participantes.



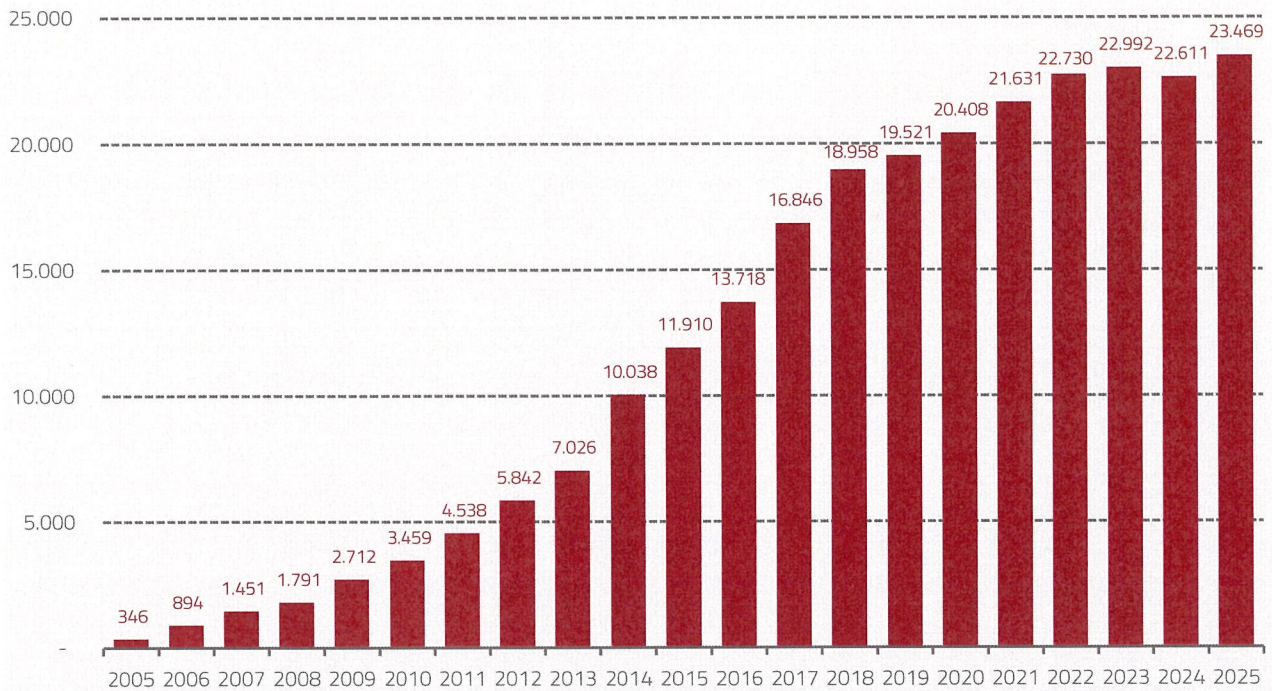
O Fundo **CA Patrimônio Crescente** concluiu o seu 20º exercício completo de atividade com cerca de **1.405 milhões de euros** sob gestão (2024: **1.262 milhões de euros**), correspondentes a **58.822.114,3015 unidades de participação** (2024: **56.067.790**), sendo o valor unitário por unidade de participação de **23,8881 euros** (2024: **22,5013 euros**).

Evolução do Valor Líquido Global sob Gestão (€)

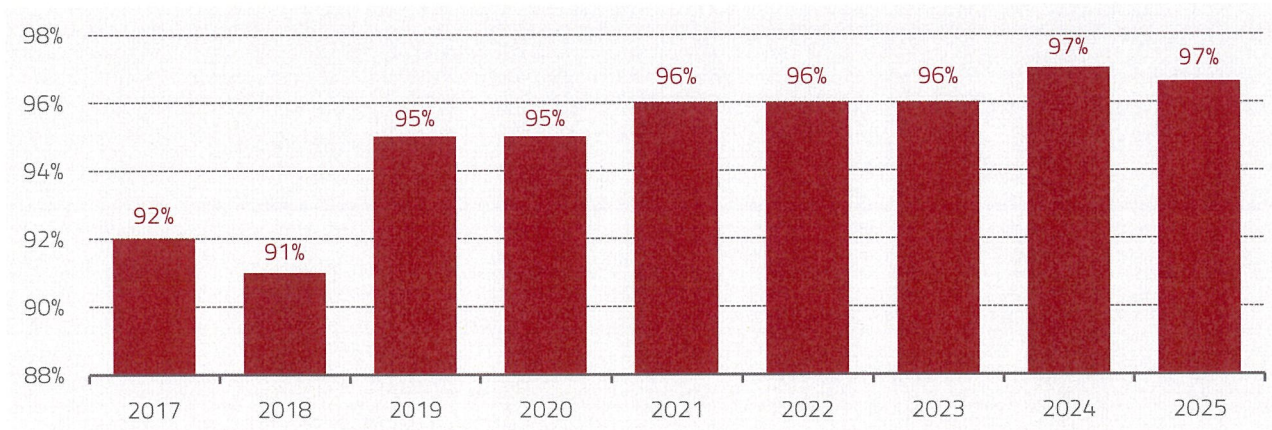


No final do seu 19.º exercício completo, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo **CA Patrimônio Crescente** tinha **23.469** participantes.

Evolução do número de Participantes



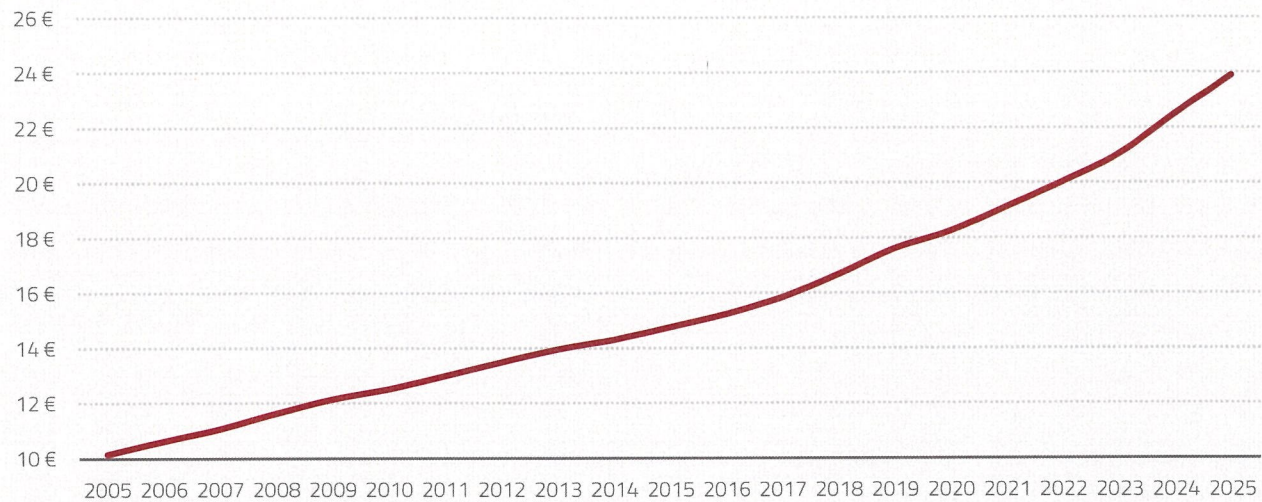
É de destacar que o Fundo tem subscritores em 96,6% dos 567 balcões da rede Crédito Agrícola Mútuo, o que revela o dinamismo da rede na sua colocação:



Relativamente à evolução do valor da unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular, tendo atingido em 2025 o máximo histórico, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:



Evolução da cotação da unidade de participação do CA Património Crescente (€):



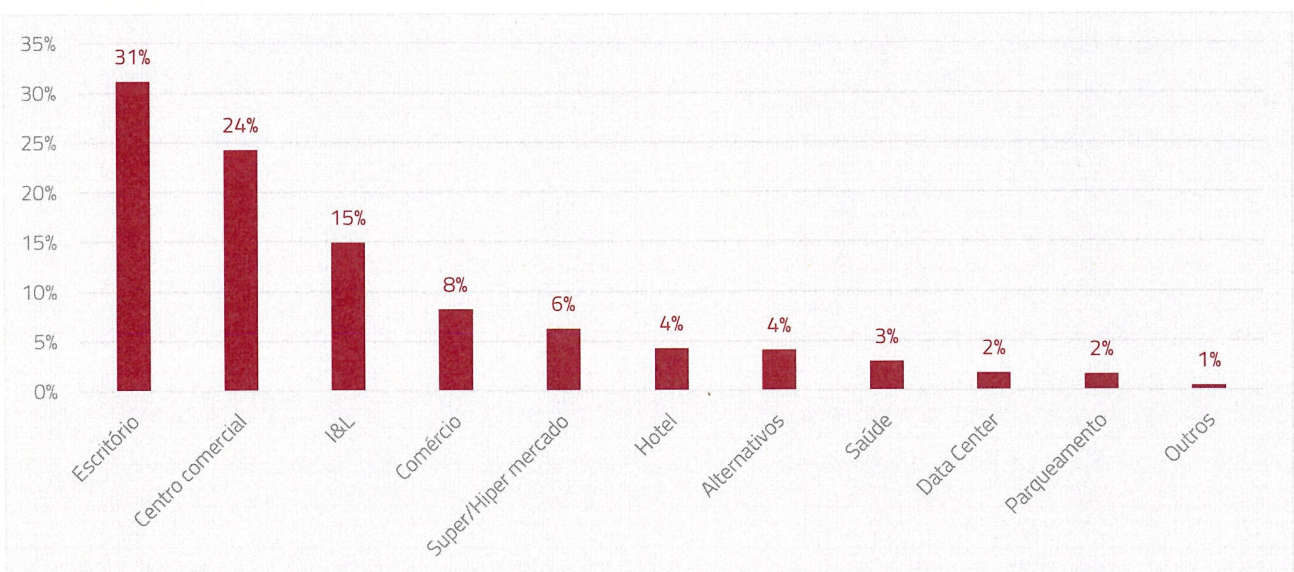
Handwritten notes and signatures on the right margin of the page.

Atividade do Fundo em 2025

Na gestão do Fundo, a **Square Asset Management** - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A, procurou, desde o início da respetiva atividade, adotar os critérios de eficiência e de baixo risco que a seguir se enumeram.

Diversificação dos Investimentos

Procurando constituir uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo **CA Património Crescente**, concluiu o seu 20.º exercício completo, com 138 imóveis no seu portefólio, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era, em 31 de dezembro de 2025, a seguinte:



O Fundo adquiriu um imóvel em Portugal de elevada dimensão, procurando diversificar e incrementar, ainda mais, as suas fontes de receita e a sua carteira de ativos.

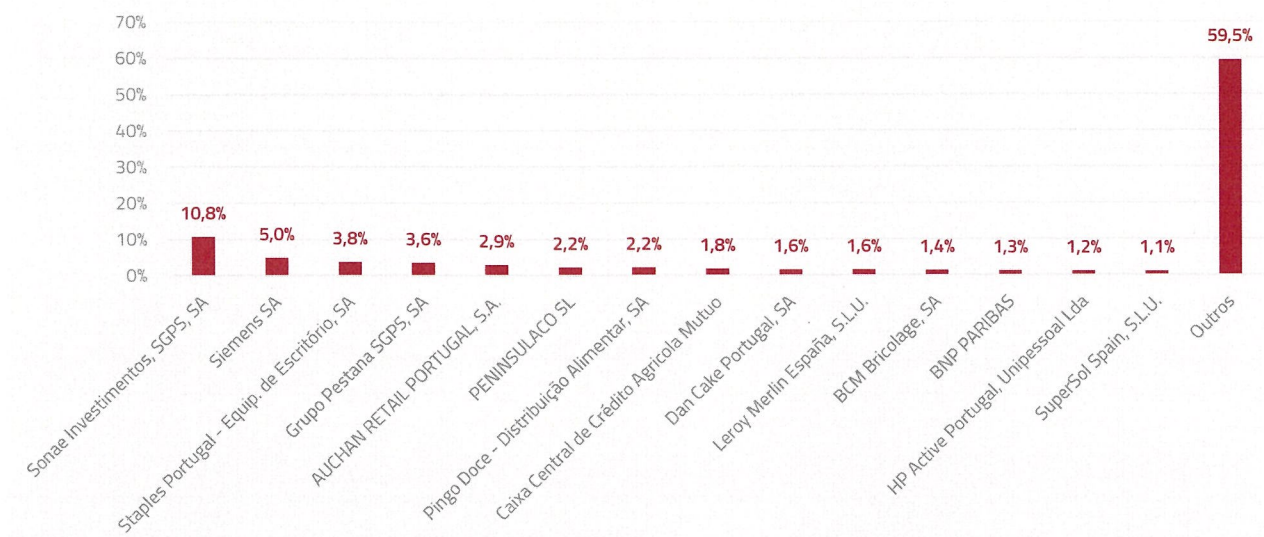


Inquilinos Sólidos

Através de uma cuidadosa análise de risco dos potenciais inquilinos, procura-se garantir que estes dispõem de condições de saúde financeira que lhes permitam o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em cada contrato de arrendamento. Simultaneamente, procura-se estabelecer, sempre que possível, um relacionamento de longo prazo, potenciando novas oportunidades de negócio.

Assim, além da **Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo**, são também inquilinos de referência do Fundo: o **Grupo Sonae**, a **Siemens**, a **Staples**, o **Grupo Pestana** e o **Auchan**, entre outros.

Apresentamos, de seguida, a distribuição dos inquilinos, por valor de renda:

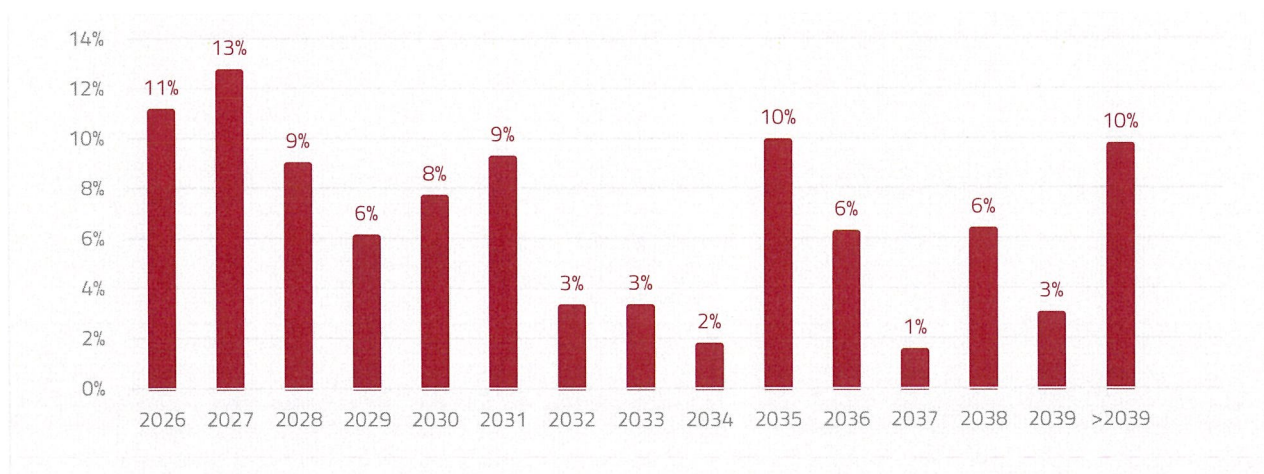


Contratos Longos

Como política genérica, o Fundo procura estabelecer **contratos com duração superior a 5 anos**, por forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas.

Dos imóveis adquiridos, existem contratos com **duração prevista entre os 5 e 30 anos** de vigência mínima.

Apresentamos, de seguida, os prazos de maturidade destes contratos:



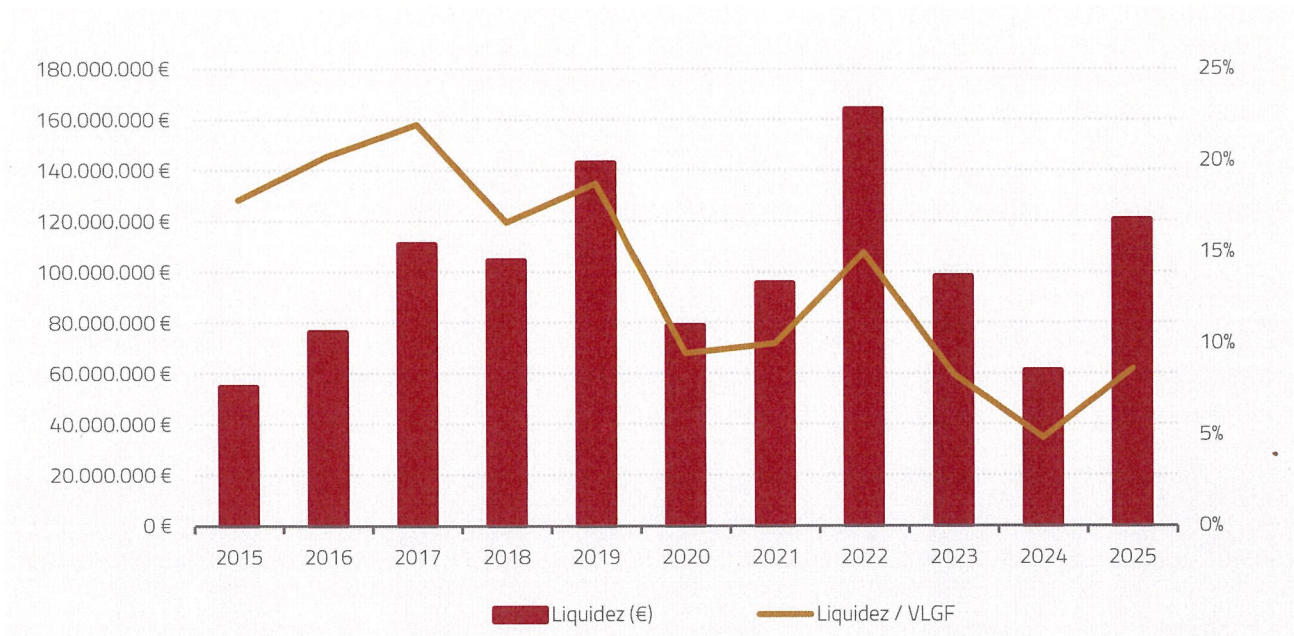
Handwritten notes and signatures on the right margin of the page.

Gestão Prudente da Liquidez

A gestão eficiente e cuidada da liquidez é fulcral para uma otimização da rentabilidade do Fundo e cumprimento das suas obrigações.

Em 2025 aumentou-se o nível de prudência do Fundo face a 2024, dada a maior incerteza do quadro económico, tendo o Fundo encerrado o ano com um rácio de 8,57% (Liquidez/VLG), correspondendo a cerca de 120 milhões de euros.

Apresentamos, de seguida, a evolução o rácio da liquidez do Fundo, comparativamente ao seu valor líquido global sob gestão:

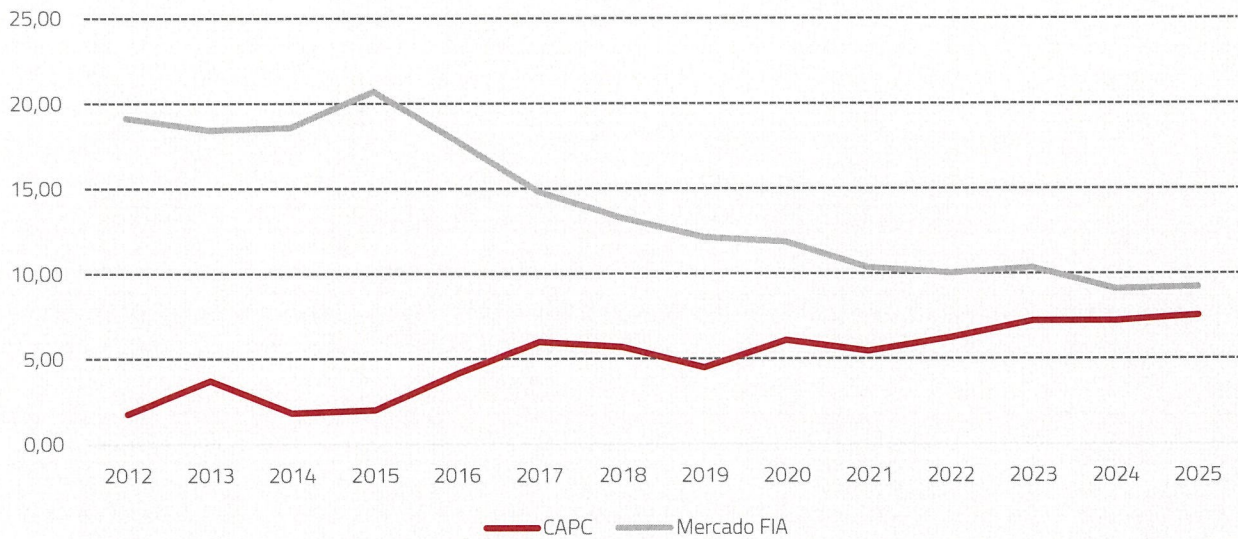


Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado maioritariamente em depósitos a prazo. Em 31 de dezembro de 2025, o montante em **depósitos à ordem** ascendia a **21.523 milhares de euros** (2024: **20.918 milhares de euros**) e as **aplicações a prazo** totalizavam **98,5 milhões de euros** (2024: **39 milhões de euros**).

Como resultados desta política, podemos destacar os seguintes aspetos:

- **Valor Líquido Global do Fundo** a 31 de dezembro de 2025: **1.405 milhões de euros**. Este valor representa uma **quota de mercado** de cerca de **28%** (2024: **28%**) dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da CMVM, e um **crescimento notável de 11,4%** face ao ano anterior.
- Rendibilidade líquida baseada em cash flows / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias » **89,3% / 10,7%** (2024: **90,4% / 9,6%**);
- Vacancy Rate a 31 de dezembro de 2025: 7,56% » ano após ano inferior aos comparáveis de mercado, conforme observado no gráfico abaixo:

Evolução da Vacancy Rate do Fundo vs Mercado (em%)


Gestão

O ano de 2025 ficou marcado por uma melhoria sustentada das condições económicas em Portugal, suportada pela manutenção da inflação em níveis moderados e por uma crescente atratividade da Península Ibérica no contexto global, uma dinâmica particularmente evidente no setor imobiliário. Ainda assim, o agravamento das tensões no Médio Oriente, a par da persistência do conflito na Ucrânia, impõe uma abordagem prudente, sobretudo no que respeita a setores intensivos em consumo energético.

No plano político, após um ciclo eleitoral abrangente que envolveu todos os órgãos executivos nacionais, o país permanece num equilíbrio institucional relativamente frágil. Este equilíbrio assenta, em larga medida, na perceção partilhada entre os principais partidos de que qualquer rutura será penalizada pelo eleitorado, funcionando assim como um importante fator de estabilidade.

No âmbito da gestão do Fundo, reforçámos de forma consistente os mecanismos de controlo de risco, com especial enfoque na liquidez e no risco de crédito, mitigando os níveis de incumprimento por parte dos inquilinos e assegurando maior resiliência da carteira.

A evolução da rentabilidade foi, em parte, influenciada pela redução significativa do coeficiente de atualização de rendas em 2025 face ao ano anterior. Este ajustamento reflete, por um lado, uma menor pressão inflacionista e, por outro, uma estabilização do enquadramento macroeconómico. Ainda assim, O Fundo encerrou 2025 com uma rentabilidade de 6,16%, a segunda mais elevada desde a sua constituição, em 2005.

Durante o período em análise, prosseguimos uma estratégia ativa de gestão da carteira, alienando ativos de menor dimensão relativa ou com níveis de rentabilidade aquém do esperado, operações que, em todos os casos, geraram mais-valias. Em contrapartida, foi realizada a aquisição de um único ativo em Portugal, de elevado montante e relevância estratégica.

Estas decisões reforçam o posicionamento do Fundo, aumentando a diversificação e o potencial de valorização no médio prazo.



Em síntese, o conjunto das medidas implementadas revelou-se determinante para o desempenho alcançado pelo Fundo CA Património Crescente, que registou, no final de 2025, uma rendibilidade de 6,16%.

ESG (*Environmental, Social and Governance*)

De acordo com o exposto na legislação para os produtos financeiros, referidos no Artigo 8.º, nos 1, 2 e 2-A, do Regulamento (UE) 2019/2088 e no artigo 6.º, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) 2020/852, consta de anexo específico ao relatório do Fundo o reporte daquele relativo à temática da sustentabilidade, incluindo análise relativa aos compromissos assumidos pela gestão, nos domínios da sustentabilidade e os impactos negativos associados às decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade.

Perspetivas para 2026

As perspetivas económicas para 2026 apresentam, no seu conjunto, um enquadramento menos favorável face ao início do ano anterior. A intensificação das tensões no Médio Oriente deverá traduzir-se numa pressão acrescida sobre o preço do petróleo, com efeitos indiretos no custo do capital, nomeadamente através de uma tendência de subida das taxas de juro. Em termos de médio prazo, esta dinâmica deverá igualmente refletir-se num aumento das taxas oferecidas por produtos concorrentes.

Neste contexto, antecipamos que o volume de investimento a realizar em 2026 esteja alinhado com o padrão histórico do Fundo. Ainda, mantendo uma gestão rigorosa da liquidez. Mantemos, no essencial, uma disciplina inalterada nos critérios de investimento, assente numa análise exigente da relação risco/retorno, com o objetivo de alocar capital exclusivamente a oportunidades que cumpram elevados padrões de solidez e previsibilidade de retorno.

Prosseguiremos igualmente a estratégia de expansão na Península Ibérica, com reforço da presença no mercado espanhol. Para esse efeito, continuaremos a intensificar a identificação e análise de oportunidades, bem como o desenvolvimento de uma rede de contactos qualificada que suporte a originação de operações com perfil adequado ao posicionamento do Fundo.

No que respeita à evolução das rendibilidades, e considerando que o coeficiente de atualização de rendas para 2026 (2,24%) se mantém em linha com o verificado em 2025 (2,16%), antecipamos um desempenho consistente com o histórico recente.

Importa ainda sublinhar que o desempenho robusto do Fundo ao longo de diferentes ciclos económicos, incluindo períodos particularmente exigentes como a crise das dívidas soberanas, a pandemia de COVID-19 e o recente ajustamento significativo das taxas de juro, constitui um fator diferenciador relevante. Este histórico deverá continuar a sustentar o crescimento do número de participantes e do volume de unidades de participação subscritas.

A equipa de gestão permanecerá focada em consolidar a trajetória de valorização da unidade de participação, assegurando consistência com os resultados alcançados nos últimos anos.

Considerações Finais

No **20º ano de atividade do CA Património Crescente**, importa destacar e reforçar os excelentes resultados do Fundo, os quais têm sustentado o seu crescimento contínuo, tornando-o o maior fundo de investimento imobiliário nacional.

É também o **único** Fundo de investimento imobiliário a **ganhar 14 vezes consecutivas** o prestigiado **prémio MSCI** do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e onze vezes nacional);

- **20 anos consecutivos de rentabilidade positiva;**
- **20 anos consecutivos de crescimento do volume global sob gestão.**

6.2 O Fundo Property Core

Caracterização Do Fundo Property Core

O **Property Core** Real Estate Fund – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (“Property Core”) foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 7 de maio de 2020, iniciando a respetiva atividade em 28 de agosto do mesmo ano.

Tendo como depositário o Novo Banco e comercializador o Banco Best, o **Fundo Property Core** é gerido pela **Square Asset Management** – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA. Em 2023 o Fundo passou a ser igualmente comercializado no Novo Banco, S.A. e no Novo Banco dos Açores, S.A.

Como objetivo principal, o Fundo visa captar as pequenas e médias poupanças que, não tendo volume para o investimento direto no mercado imobiliário, pretendam realizar um investimento com a solidez e valorização estável do imobiliário, associada à possibilidade de obtenção rápida de liquidez que o reduzido prazo de resgate das unidades de participação do Fundo possibilita.

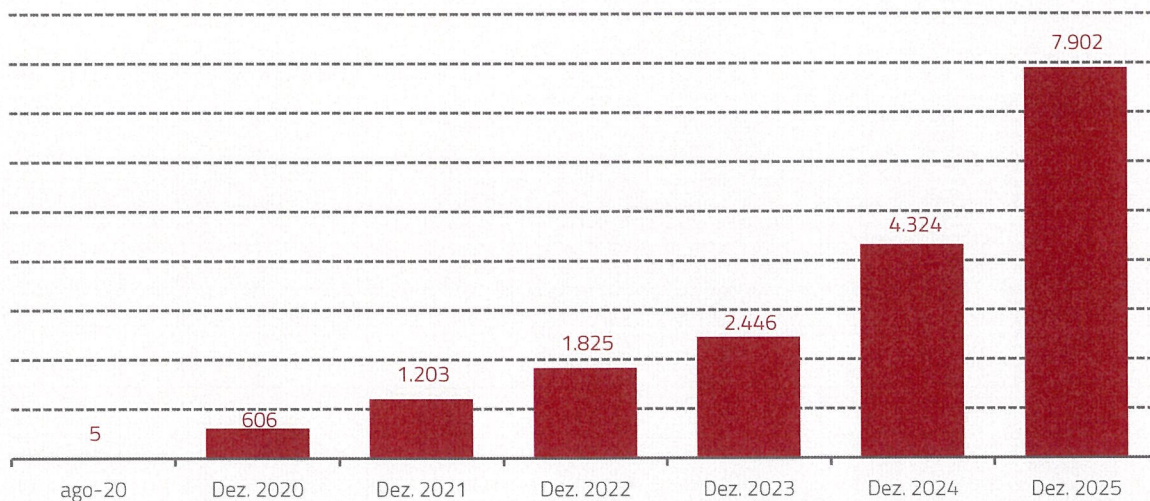
O Fundo **Property Core** concluiu o seu quinto exercício de atividade com cerca de **343 milhões de euros sob gestão** (2024: **122 milhões de euros**), correspondentes a **26.576.304,1859 unidades de participação** (2024: **10.048.958,5930**) sendo o **valor unitário por unidade de participação de 12,9092 euros** (2024: **12,1532 euros**).

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo **Property Core** tinha **7.902 participantes** (2024: **4.324**), **demonstrando um crescimento sistemático dos seus investidores, um forte sinal de confiança dos Clientes desde o seu lançamento.**

h
A
E
A
h



Evolução do número de Participantes

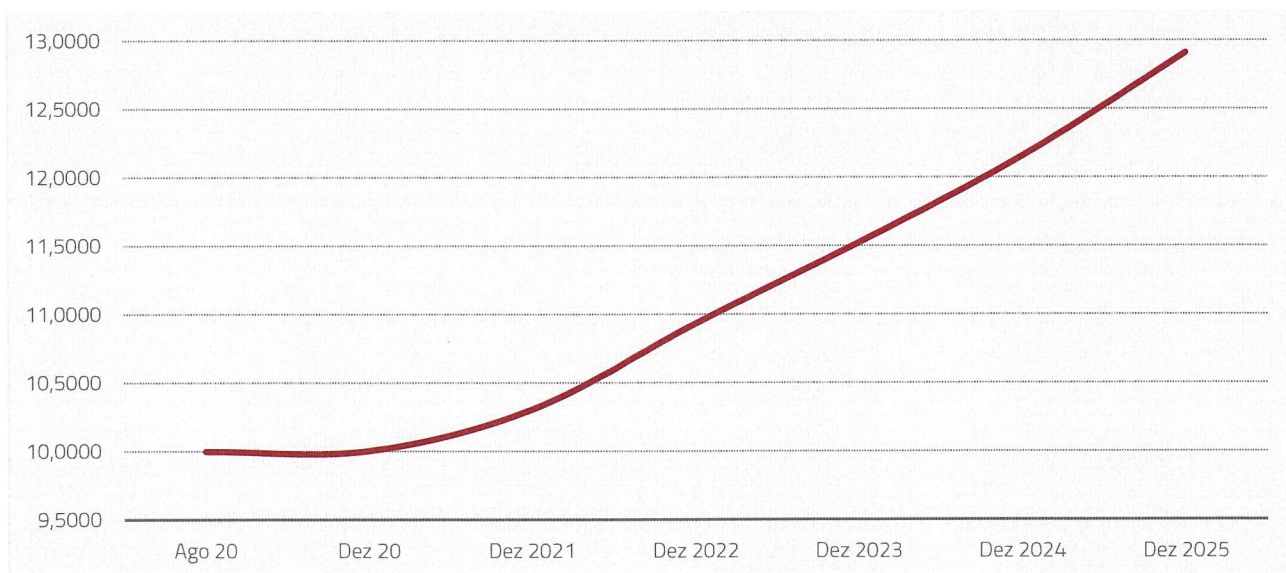


h
A
S
d!
h

O crescimento assinalável, quer do volume sob gestão (181%), quer do número de participantes (83%), evidencia o forte posicionamento do Fundo junto dos investidores, mesmo num contexto macroeconómico adverso, fruto das incertezas geradas pela desaceleração económica na Europa e pelo agravamento das tensões geopolíticas internacionais.

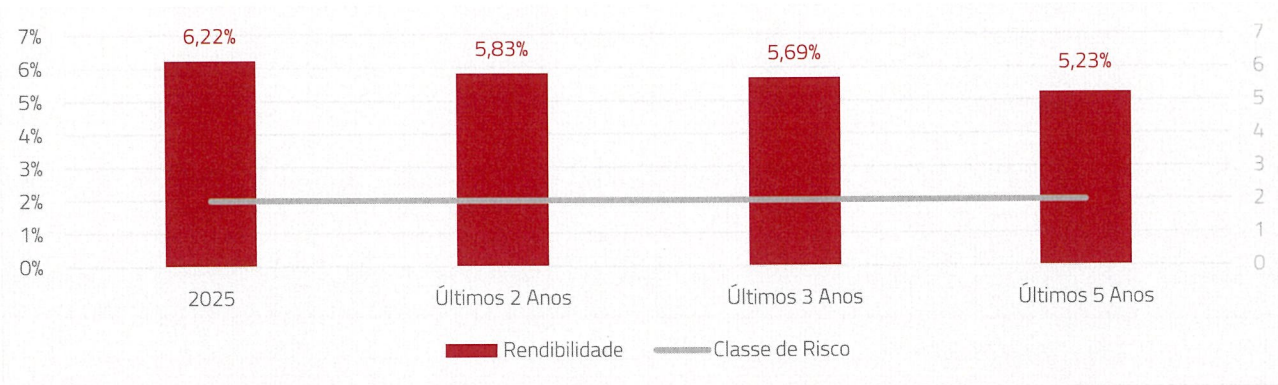
Em termos de evolução do valor da unidade de participação, é patente a valorização verificada nos últimos anos, evidenciando o crescimento da unidade de participação, conforme se pode verificar na inclinação positiva do gráfico abaixo:

Evolução da cotação da unidade de participação do Property Core (€):



L ~
 A
 A
 A
 A
 L

Em 2025, o **Property Core** Real Estate Fund apresentou as seguintes rendibilidades anualizadas, calculadas em 31 de dezembro de 2025 e respectivas classes de risco, em função dos anos de permanência:



O **Property Core** Real Estate Fund, apesar de se encontrar numa fase de consolidação, concluiu o ano de 2025 com uma rendibilidade de 6,22% e uma classe de risco 2, o que o coloca entre os **melhores do mercado na categoria de Fundos de Investimento Imobiliário Abertos** (Fonte: APFIPP).

Atividade do Fundo em 2025

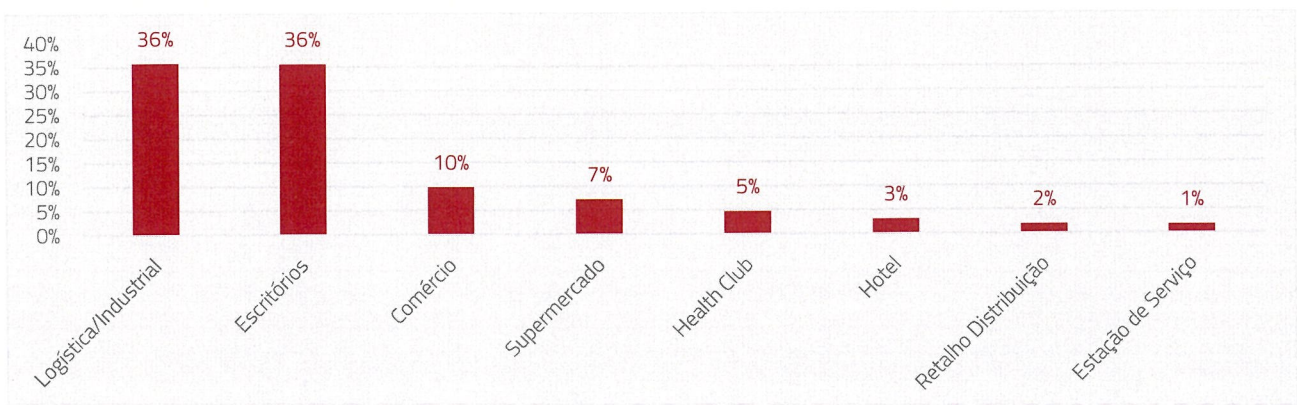
Na gestão do Fundo, e desde a sua génese, a **Square Asset Management** – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA. tem vindo a procurar investir de forma a maximizar o rendimento dos participantes de acordo com as expectativas de longo prazo, adotando os critérios de eficiência e de baixo risco que a seguir se enumeram.

Diversificação dos Investimentos

A construção do portefólio que assegure uma adequada diversificação tem sido um trabalho contínuo desde a criação do fundo. De forma consistente, tem-se vindo a desenvolver uma carteira de ativos distribuída de forma equilibrada, não só pelas várias geografias, mas também pelos vários setores comerciais do mercado imobiliário, sempre suportados em inquilinos sólidos do ponto de vista financeiro ou com fortes garantias.

Mantendo a dispersão da carteira por vários segmentos do mercado, o Fundo, no final do de 2025, conta com um portefólio constituído por 35 imóveis, cuja estrutura de diversificação em 31 de dezembro de 2025 era seguinte:

Distribuição dos imóveis por setor





Todas as aquisições, realizadas no âmbito de um processo de seleção criteriosa, negociação exigente e due diligence altamente rigorosa, contribuíram de forma determinante para o reforço da qualidade e para a expansão sustentada da carteira do Fundo.



Estes investimentos, distribuídos por diferentes setores, refletem de forma clara a estratégia de diversificação ativa prosseguida pela gestão do Fundo, contribuindo para uma carteira mais equilibrada, resiliente e geradora de rendimentos estáveis.



Em 2025, o Fundo protagonizou um ano de forte crescimento e consolidação estratégica, marcado por um volume de investimento muito expressivo e por uma clara diversificação setorial e geográfica.



A expansão no segmento de Health Club com aquisições em Coimbra (Sé Nova E-Fit), Queluz (E-Fit) e Solinca Sasseiros reforçou a exposição a um setor resiliente, suportado por operadores sólidos e contratos estáveis.



No segmento de Escritórios, destacam-se as aquisições em Santa Catarina (Porto), Ocean – Barcelona e Parque Holanda (componente de escritórios), consolidando a presença do Fundo tanto em Portugal como em Espanha, com ativos localizados em zonas urbanas estratégicas e arrendados a inquilinos de qualidade.

A área de Logística/Industrial assumiu particular relevância ao longo do ano, com investimentos em Famalicão (MSS Steel Tubes), Algarve (Lanka Parque), Cabanillas (Espanha), Parque Holanda (componente logística), Quinta dos Lares e Casal Maria Magra. Este conjunto de operações reforça a aposta num segmento estruturalmente impulsionado pelo crescimento do e-commerce, pela reorganização das cadeias de abastecimento e pela procura de ativos bem localizados.

No Comércio/Retail, as aquisições do Bonjardim Retail e da Quinta do Paizinho / Feuvert evidenciam uma abordagem seletiva, focada em localizações consolidadas e conceitos com procura sustentada.

Geograficamente, 2025 foi também um ano de reforço da estratégia ibérica, com investimentos relevantes em Espanha, nomeadamente em Barcelona e Cabanillas, aprofundando a diversificação por país e reduzindo a concentração de risco.

Em síntese, o histórico de aquisições de 2025 conta uma história de crescimento robusto, reforço da escala do Fundo e construção de uma carteira cada vez mais equilibrada, diversificada por setor e por geografia, e orientada para a geração de rendimentos estáveis e sustentáveis no longo prazo.

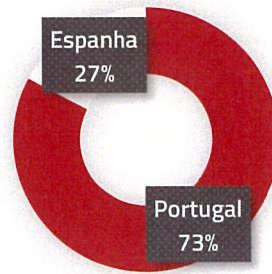
Para 2026, perspetiva-se a manutenção desta trajetória de crescimento, encontrando-se já em curso diversos processos negociais iniciados em 2025, que poderão traduzir-se na concretização de investimentos de montante muito relevante, sempre alinhados com os critérios de prudência e exigência que norteiam a gestão do Fundo.



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

Assim, o ano de 2025 registou uma atividade relevante, distribuída ao longo de todo o ano.

Distribuição dos imóveis por país



Inquilinos Sólidos

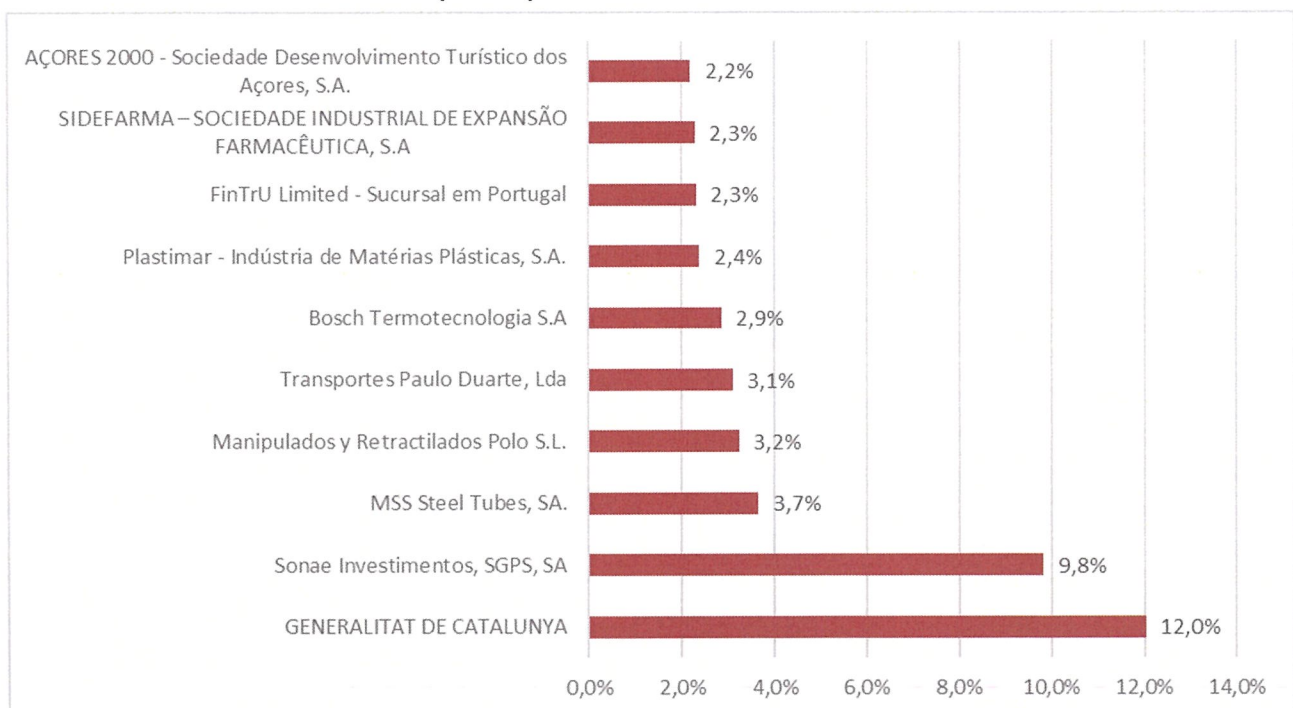
A análise dos Top 10 inquilinos evidencia a elevada qualidade, diversificação e robustez da base de arrendatários do Fundo, refletindo uma estratégia orientada para a estabilidade e previsibilidade dos fluxos de rendimento.

O maior inquilino é a Generalitat de Catalunya (12,0%), entidade pública regional espanhola, o que confere ao Fundo uma componente relevante de risco soberano/regional, tipicamente associada a elevada solidez financeira e baixo risco de incumprimento.

Segue-se a Sonae Investimentos, SGPS, S.A. (9,8%), um dos maiores grupos empresariais portugueses, com forte presença no setor do retalho e imobiliário, reforçando a exposição a grupos corporativos de referência no mercado nacional.

O restante top 10 encontra-se distribuído por empresas industriais, logísticas e de serviços, conforme tabela abaixo.

Principais Inquilinos (em % do total do valor de rendas)

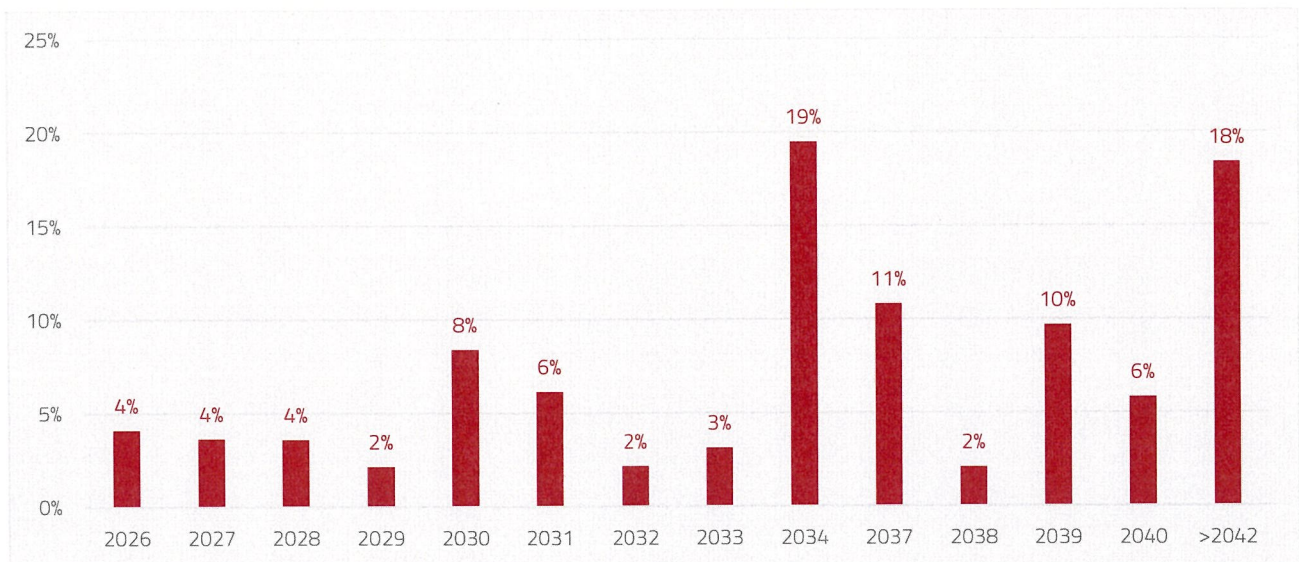


hi
 P
 S
 A
 /
 h

Contratos Longos

O objetivo do Fundo tem sido a celebração de contratos de arrendamento de longa duração, privilegiando prazos que assegurem estabilidade e previsibilidade no fluxo de rendimentos. Esta estratégia visa a valorização sustentada de cada imóvel e a mitigação do risco associado a eventuais quebras de rendimento provenientes das rendas. Ainda assim, reconhece-se que, em determinados contextos de mercado, contratos de duração mais curta podem revelar-se vantajosos, nomeadamente quando existe potencial de valorização significativa das rendas. Em mercados em aceleração, em ativos recentemente reposicionados ou em localizações com elevada procura, a flexibilidade contratual permite ajustar valores com maior frequência e captar o *upside* de mercado, contribuindo para a maximização do valor do imóvel sem comprometer uma gestão prudente do risco.

Maturidade dos contratos



Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do **Property Core** Real Estate Fund foi aplicado em depósitos a prazo. Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo tinha cerca de 70 milhões de euros em aplicações financeiras de curto/médio prazo.

ESG (Environmental, Social and Governance)

De acordo com o exposto na legislação para os produtos financeiros, referidos no Artigo 8.º, nos 1, 2 e 2-A, do Regulamento (UE) 2019/2088 e no artigo 6.º, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) 2020/852, consta de anexo específico ao Relatório do Fundo o reporte deste relativo à temática da sustentabilidade, incluindo análise relativa aos compromissos assumidos pela gestão, nos domínios da sustentabilidade e os impactos negativos associados às decisões de investimento sobre os fatores de sustentabilidade.

Perspetivas para 2026

2026 perspetiva-se como um ano de elevada atividade transacional, no qual a gestão do Fundo deverá assumir um papel particularmente relevante. A recente tendência de descida das taxas de juro tem contribuído para revitalizar o mercado imobiliário, criando condições para uma maior dinâmica nas operações e para o surgimento de novas oportunidades de investimento.



Neste contexto, o **Property Core** Real Estate Fund mantém uma postura ativa e seletiva, com um conjunto significativo de aquisições já em curso e cuja concretização se prevê para o primeiro trimestre de 2026. As operações atualmente em fase avançada de negociação representam um investimento superior a 65 milhões de euros, demonstrando a continuidade e a robustez da estratégia de crescimento do portefólio. Paralelamente, prossegue o movimento de expansão ibérica, reforçando a presença no mercado espanhol através do aprofundamento de contactos e da análise de potenciais transações.

No que respeita aos critérios de investimento, o **Property Core** Real Estate Fund continuará a pautar-se por uma disciplina rigorosa na avaliação da relação risco/retorno, assegurando que a aplicação da liquidez disponível se concentra em ativos capazes de gerar retornos sólidos e sustentáveis. Embora a estratégia permaneça diversificada, têm sido identificadas oportunidades particularmente interessantes no setor do retalho, nomeadamente em centros comerciais, o que poderá traduzir-se numa ligeira propensão para este segmento, sempre dentro dos parâmetros prudenciais definidos.

Com este pipeline de operações e com a melhoria das condições de mercado, antecipa-se uma **evolução positiva da rendibilidade do Property Core** Real Estate Fund ao longo de 2026, com impacto favorável no valor da unidade de participação. A manutenção da performance deverá contribuir para um ciclo virtuoso de reforço das subscrições, aumentando a capacidade de investimento e potenciando / consolidando os bons resultados no futuro.

6.3 O Fundo Carteira Imobiliária

Caracterização Do Fundo Carteira Imobiliária

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

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

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

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

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

h
+
P
S
A
L



W

A

8

S

A

h

No ano de 2025 foram feitos os seguintes resgates:

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

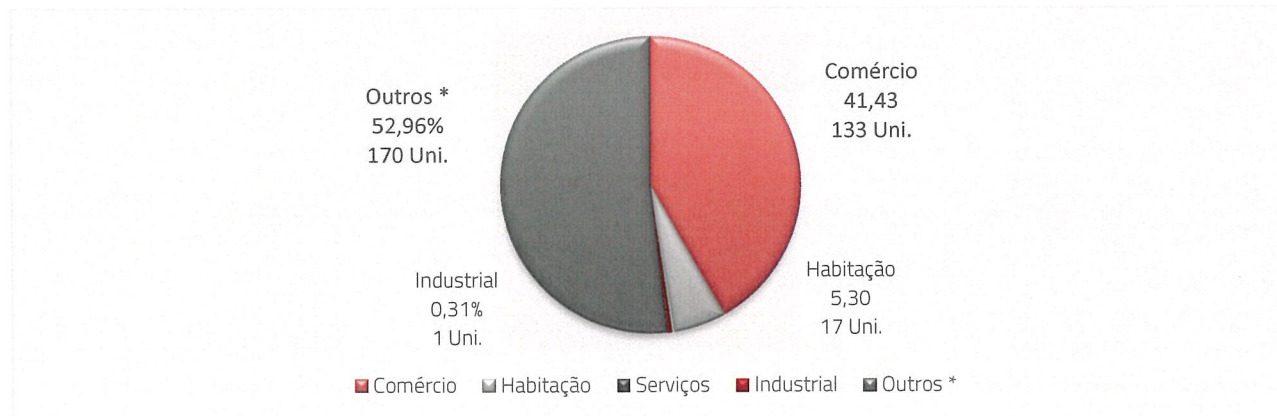
Quanto à carteira de imóveis do Fundo, relativamente ao ano anterior, verificou-se uma diminuição significativa do número de imóveis em carteira, de cerca de 24%, devido ao prosseguimento da política de atuação do Fundo, cuja principal finalidade tem sido a venda dos imóveis em carteira. Houve redução em todos os sectores em números absolutos, sendo particularmente mais significativa no número de unidades no sector do comércio.

Distribuição por Segmento

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

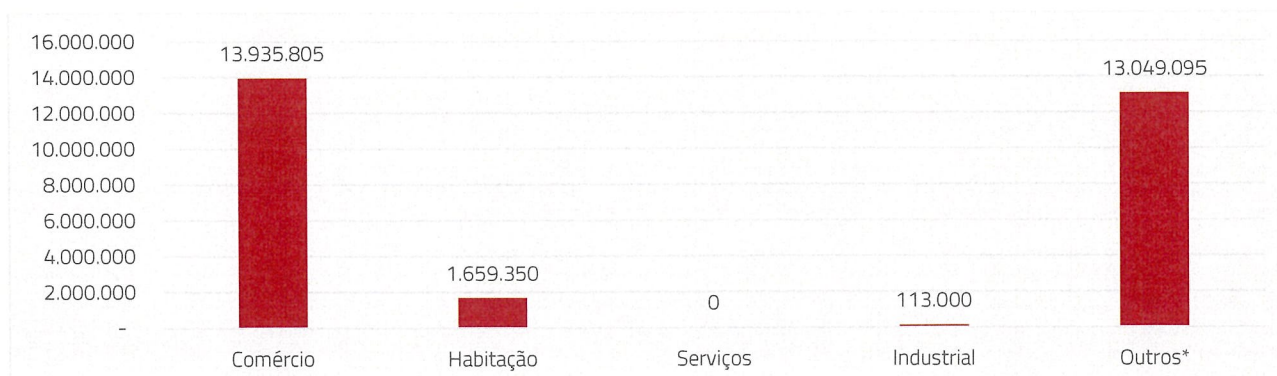
(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

Unidades



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

Volume



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



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

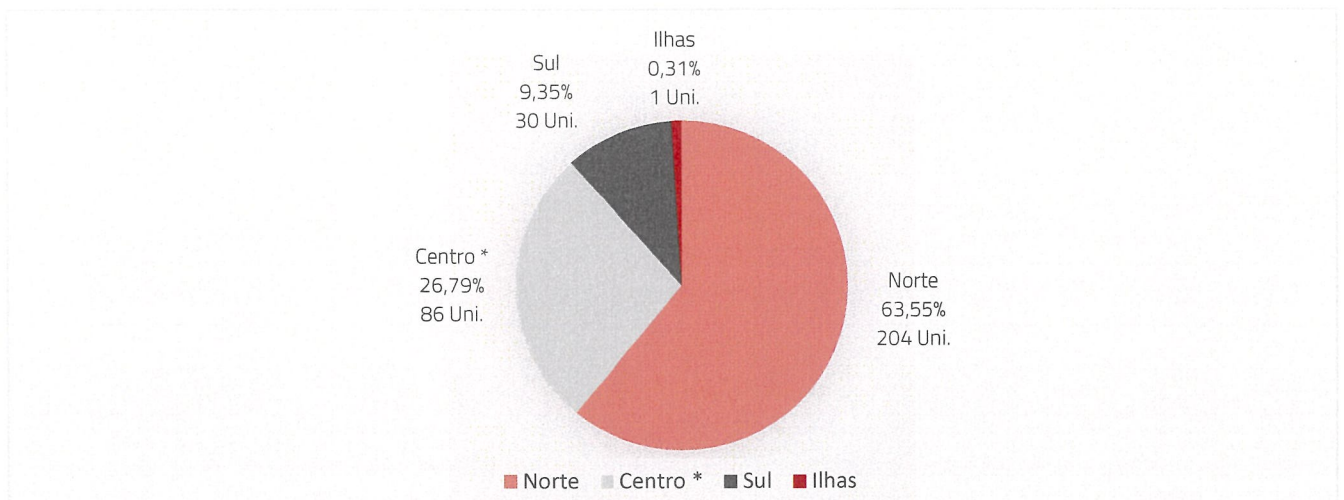
A distribuição geográfica apresenta-se de forma similar à do ano anterior, mantendo-se o maior peso na zona Norte, quer em número de unidades, quer em valor, mas verificando-se redução significativa do número de imóveis em todas as zonas:

Distribuição Geográfica:

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

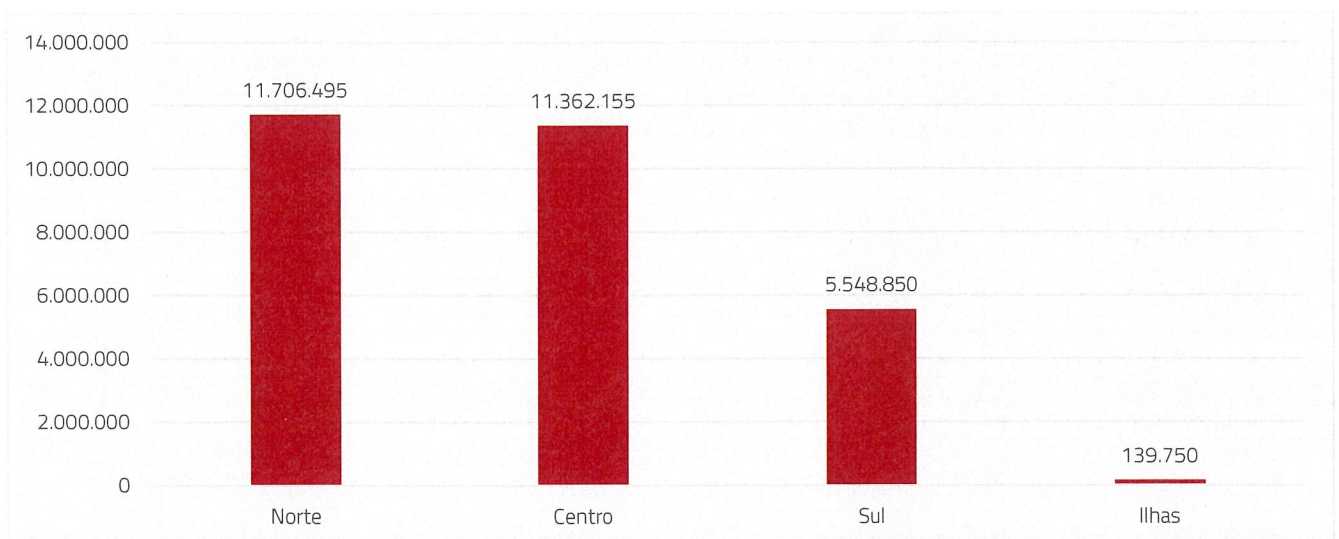
* Inclui Lisboa

Unidades



* Inclui Lisboa

Volume



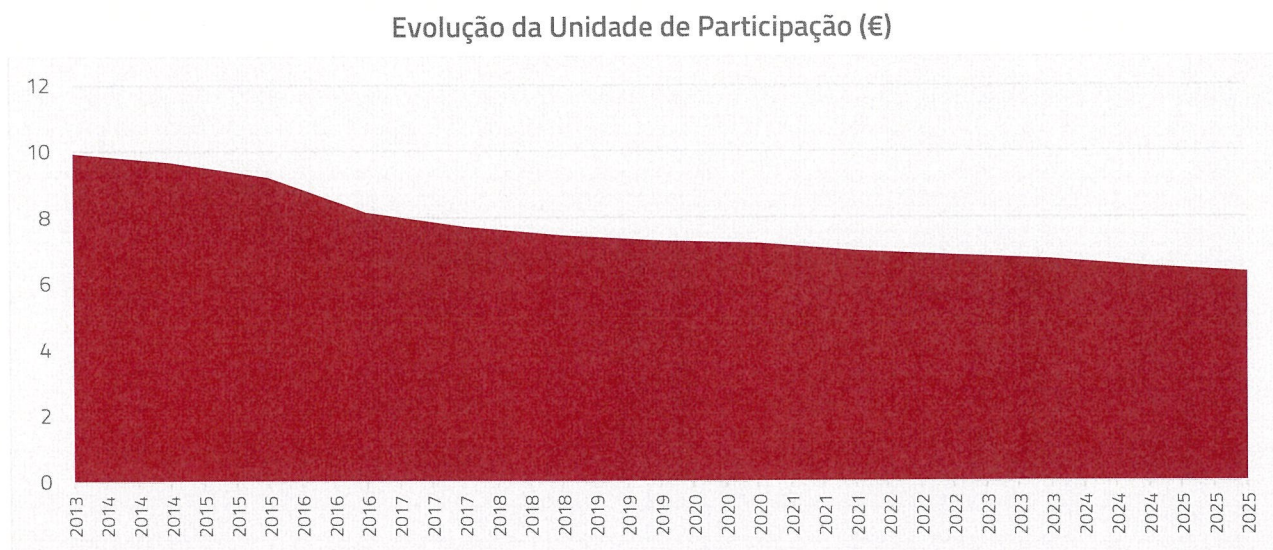
* Inclui Lisboa



Atividade do Fundo em 2025

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

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



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

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

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

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

Perspetivas para 2026

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

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

6.4 A SIC IREEHF Lisbon Avenida

Caracterização da IREEHF Lisbon Avenida – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

A Sociedade foi constituída em novembro de 2014, tendo como principal objetivo societário a aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, de ativos imobiliários. Inicialmente, adotou a designação Minor Continental Portugal, S.A., tendo alterado em setembro de 2019 a sua denominação para IREEHF Lisbon Avenida, S.A.

Em 2019, a Sociedade celebrou os contratos de arrendamento dos Hotéis Tivoli Liberdade e Avani, com empresa do Grupo do anterior acionista. Até esta data, a exploração dos referidos hotéis estava a cargo da própria Sociedade, deixando de os explorar diretamente e passando a ter como ramo de atividade durante os anos de 2020, 2021 e 2022 o arrendamento dos imóveis atrás descritos.

Em 31 de março de 2020, com o objetivo de redução dos custos operacionais e maior racionalização dos recursos utilizados, a Sociedade efetuou uma operação de fusão por incorporação da totalidade do ativo e do passivo do seu acionista único (IREEHF REAL ESTATE, S.A.). Na sequência dessa operação passou a ser detida na sua totalidade pela IREEHF HoldCo 2 S.à.r.l.

Em 2022, foi decidida a transformação desta Sociedade em SIC.

A constituição da SIC foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 21 de outubro de 2022, e tem uma duração de 20 (vinte) anos, prorrogável, uma ou mais vezes, por um período não superior ao inicial, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. Esta transformação concretizou-se no dia 29 de dezembro de 2022.

Durante o exercício de 2023, a Sociedade adota a designação de IREEHF Lisbon Avenida-SIC Imobiliária Fechada, S.A. após a entrada em vigor do novo Regime de Gestão de Ativos.

A **IREEHF-SIC** é uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo heterogerida que se constitui como organismo de investimento imobiliário (OIC) de subscrição particular, gerida pela Square Asset Management- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Tem como Banco Depositário dos ativos, a Caixa Geral de Depósitos, S.A.

Atendendo a que a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente, mantendo o respetivo capital social, bem como a estrutura Acionista, na subscrição inicial não haverá lugar a qualquer procedimento de colocação de ações aos Acionistas, mantendo cada Acionista o mesmo número de ações que detinha.

Sendo a SIC um OIC fechado, apenas poderá haver lugar a comercialização em caso de aumento do capital da SIC, sendo a entidade comercializadora exclusiva a Sociedade Gestora.

Conforme atrás referido, a constituição como OIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima previamente existente denominada "IREEHF LISBON AVENIDA, S.A.", que tinha como objeto social:

"(i) A aquisição, participação, administração e a gestão, via contratos de arrendamento, ou de outra forma, dos ativos imobiliários, conforme definidos infra:

- Aquisição de imóveis residenciais, imóveis comerciais e imóveis de uso misto;



- Aquisição de imóveis que se encontrem em construção, desde que os edifícios projetados e/ou permitidos construir correspondam às utilizações indicadas no ponto (i);
- Aquisição de lotes de terreno para construção designados e aptos para o desenvolvimento próprio em tempo útil, de acordo com o ponto (i);
- Aquisição de outros imóveis;
- Aquisição dos bens necessários à gestão dos imóveis detidos pela sociedade;
- Aquisição de participações em outras empresas do sector imobiliário com sede em Portugal ou no estrangeiro cujo objeto social seja idêntico ou similar ao objeto social da sociedade.

(ii) realização de obras e benfeitorias em imóveis, incluindo através de desenvolvimento, melhoria, construção de edifícios para os usos como propriedade residencial, comercial ou mista.

(iii) E, em termos gerais, a realização de quaisquer transações que possam estar direta ou indiretamente relacionados com este objeto ou que sejam indicadas a promover a realização do mesmo, na medida em que não comprometam a qualificação da sociedade como sociedade imobiliária nos termos do documento de emissão do Fundo (Invesco Real Estate - European Hotel Fund FCP RAIF) e nos termos da Lei de Tributação do Investimento alemã”, tendo esta sido adaptada, nomeadamente através de alterações estatutárias e dos seus órgãos sociais, ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo nos termos e para os efeitos dos artigos 59.º-A a 59.º-E do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro (“RGOIC”).

Atividade da SIC em 2025

O exercício de 2025 decorreu com normalidade, assegurando-se a continuidade do projeto de gestão das unidades hoteleiras que integram a carteira. No plano operacional, destaca-se uma performance marginalmente inferior ao período homólogo, justificada pela disrupção temporária causada por determinados trabalhos e intervenções em curso.

Ao nível do investimento, 2025 foi marcado pela concretização de projetos relevantes, nomeadamente a remodelação do restaurante “Cervejaria Liberdade” e a continuidade das obras de reabilitação da fachada. Paralelamente, teve início um projeto de grande dimensão e complexidade, centrado na remodelação profunda do Hotel Tivoli Avenida da Liberdade e do Palacete. Este projeto estruturante foi organizado em duas grandes frentes de trabalho, que em determinados momentos decorrerão em simultâneo, dada a sua natureza técnica e o impacto estratégico no reposicionamento futuro da unidade.

- 1. Trabalhos REPO (reposicionamento do hotel):** Focados na modernização direta dos quartos e corredores (257 unidades).
- 2. Trabalhos das Grandes Instalações:** Focados na substituição das infraestruturas centrais e equipamento pesado do edifício (central térmica, AVAC, eletricidade, entre outros).

Finalmente, foram executados alguns trabalhos ao nível de segurança contra incêndios no Avani, e iniciada a primeira fase de remodelação de quartos do Hotel.

Perspetivas para 2026

Nos primeiros meses de 2026 terão início as fases de um conjunto de projetos estruturantes destinados ao reposicionamento estratégico das unidades hoteleiras do Grupo. Estes projetos abrangem intervenções

h
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z

profundas tanto ao nível dos quartos e das áreas comuns, como ao nível das infraestruturas técnicas e operacionais. Trata-se de um investimento orientado para elevar significativamente o padrão de qualidade dos hotéis, reforçando a sua competitividade num mercado hoteleiro de Lisboa cada vez mais exigente e sofisticado.

A execução destas primeiras fases representa um passo decisivo na concretização da estratégia de valorização do portefólio, permitindo que as unidades alcancem um patamar superior de posicionamento comercial. Com a modernização dos espaços, a melhoria da eficiência energética e a atualização das instalações técnicas que contribuirão para uma experiência de cliente mais diferenciada, espera-se um aumento do RevPAR ao longo dos próximos anos.

Para 2026, as perspetivas são, por isso, positivas. A implementação destes projetos deverá traduzir-se numa melhoria gradual da performance operacional, reforçando a atratividade das unidades junto dos segmentos de lazer e corporate. Paralelamente, espera-se que o reposicionamento contribua para uma maior resiliência do negócio face à evolução do mercado, permitindo captar procura de maior valor acrescentado.

Em síntese, 2026 marcará o início de um ciclo de transformação que reforçará o posicionamento e a competitividade das unidades hoteleiras, criando condições para um crescimento sustentado e para a valorização do portefólio. Neste contexto, antecipa-se uma melhoria dos principais indicadores operacionais, com impacto positivo na renda variável devida à SIC, perspetivando-se que 2026 supere o exercício anterior em termos de rentabilidade.

6.5 O Fundo Saudeinveste

Caracterização do Fundo Saudeinveste

O Saudeinveste é um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos.

O Fundo foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 8 de novembro de 2002, tendo iniciado a sua atividade em 10 de dezembro de 2002. Atualmente, o fundo conta com 2 participantes.

O Fundo teve a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo a respetiva duração ser prorrogada por um ou mais períodos de 10 anos. Foi deliberado em Assembleia de Participantes do Fundo, realizada no dia 7 de dezembro de 2012, a prorrogação da duração do Fundo por um período adicional de 10 anos. A 9 de junho de 2022 foi deliberada em Assembleia de Participantes a prorrogação da duração do Fundo por um novo período de 10 anos, com efeitos a partir de 10 de dezembro de 2022, com termo em 9 de dezembro de 2032.

O capital inicial do Fundo foi de 32.500.000 euros, a que correspondiam 32.500 unidades de participação, com o valor unitário de 1.000 euros.

L-
A
8
S
A
L

Foi autorizado pela CMVM em 17 de março de 2005 o aumento de capital que ocorreu em 6 de abril de 2005, passando o Fundo a ser representado por 34.447 unidades de participação.

A 22 de junho de 2006, foi autorizado pela CMVM o aumento de capital que ocorreu em 27 de junho de 2006, passando o Fundo a ser representado por 53.692 unidades de participação.

Foi autorizado pela CMVM em 3 de maio de 2007 o aumento de capital que ocorreu em 10 de maio de 2007, passando o Fundo a ser representado por 82.767 unidades de participação.

A administração, gestão e representação do Fundo coube entre 1 de julho de 2020 e 28 de fevereiro de 2023 à Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. Entre 1 de outubro de 2018 e até 30 de junho de 2020, o Fundo foi gerido pela Fidelidade – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.. Entre a sua constituição e até 30 de setembro de 2018, o Fundo foi gerido pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

A partir de 1 de março de 2023, e após a autorização da CMVM, foi transferida a gestão para a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. As unidades de participação do Fundo são subscritas presencialmente nas instalações da entidade gestora. O depositário dos valores que constituem o Fundo é a Caixa Geral de Depósitos, S.A.

O objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, através da constituição e gestão de uma carteira de valores e ativos predominantemente imobiliários, nos termos da lei e do presente Regulamento. Neste contexto, a administração do Fundo por conta e no interesse exclusivo dos participantes tem em vista a maximização do valor das unidades de participação e dos rendimentos a distribuir aos participantes e o bom desempenho das respetivas finalidades económicas, sociais e financeiras.

O Fundo tem como política a distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos proveitos líquidos correntes, deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.

Atividade do Fundo em 2025

A 31 de dezembro de 2025, o total do capital do Fundo ascendia a 171,85 milhões de euros, correspondentes a 82.767 unidades de participação.

A rentabilidade do Fundo calculada a 31 de dezembro de 2025 foi a seguinte:

	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	10 Anos
Rendibilidade	8,86%	10,45%	9,15%	8,11%	8,66%
Classe de Risco	3	3	3	3	3

Fonte: APFIPP

O bom comportamento do Fundo no ano de 2025, assim como o desempenho histórico sólido, deve-se a um rigoroso controlo do risco, beneficiação dos ativos com intervenções, sempre que necessárias, e a uma



estreita relação com os inquilinos, garantindo o pagamento das rendas de forma atempada e, no geral, uma boa gestão dos imóveis.

Conforme evidenciado no capítulo acima, em 31 de dezembro de 2025, os 5 imóveis detidos pelo Fundo, encontram-se arrendados na totalidade assim como durante todo o exercício de 2024.

Durante o ano de 2025, o Fundo distribuiu rendimentos num total de 9.716.440 euros:

	Rendimento Distribuído
14/05/2025	4.946.445,61
31/10/2025	4.769.994,64
Total	9.716.440,25

Perspetivas para 2026

O ano de 2026 deverá afirmar-se como um período de consolidação para o setor da saúde, num contexto marcado por tendências estruturais já bem identificadas, nomeadamente o envelhecimento da população, o aumento da prevalência de doenças crónicas e a crescente pressão sobre os sistemas de saúde. De acordo com a OCDE, a população com mais de 65 anos continua a aumentar de forma significativa, reforçando a procura por cuidados de saúde e, em particular, por serviços de longa duração.

A procura por cuidados de saúde no segmento privado e segurador deverá, assim, manter uma trajetória de crescimento sustentado em 2026, refletindo não só fatores demográficos, mas também limitações persistentes na capacidade de resposta dos sistemas públicos. Paralelamente, do lado da oferta, o crescimento deverá prosseguir de forma mais condicionada, refletindo constrangimentos operacionais, em especial ao nível dos recursos humanos.

A escassez de profissionais de saúde continua a constituir um dos principais fatores críticos do setor. Dados publicados em 2025 pela Comissão Europeia e pelo Parlamento Europeu, com base em informação da OCDE, indicam que vários países europeus enfrentam escassez estrutural de profissionais de saúde, incluindo médicos e enfermeiros, estimando-se um défice de cerca de 1,2 milhões de profissionais na União Europeia. Dificuldades estruturais na atração e retenção de médicos e enfermeiros, tendência que se deverá manter no curto e médio prazo, deverá continuar a limitar a expansão da capacidade instalada e a pressionar os custos operacionais dos operadores.

Neste enquadramento, as margens operacionais deverão permanecer pressionadas, refletindo o aumento dos custos com pessoal e outros encargos operacionais. Ainda assim, o crescimento da atividade, com níveis elevados de procura, suporta um outlook favorável para 2026.

Adicionalmente, observa-se uma evolução progressiva dos modelos de prestação de cuidados, com reforço de soluções de ambulatório e de menor complexidade, refletindo uma tendência de deslocação da atividade para contextos mais eficientes do ponto de vista operacional e de custo. Esta transformação deverá traduzir-se, de forma gradual, numa reconfiguração das necessidades de infraestruturas, com maior relevância para ativos orientados para cuidados de menor complexidade e maior flexibilidade funcional.



V
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L

No contexto português, estas tendências são igualmente evidentes, sendo expectável a manutenção de uma procura robusta por serviços privados, num enquadramento em que o sistema público continua a enfrentar desafios ao nível da capacidade de resposta. Em paralelo, o interesse de operadores internacionais no mercado nacional deverá manter-se, contribuindo para um ambiente concorrencial mais exigente.

A evolução do sector, tal como descrito nos parágrafos anteriores, torna expectável que o Fundo mantenha o bom desempenho histórico.

O aumento potencial das rendas até ao limite de 2,24%, por aplicação das atualizações das rendas, embora um pouco superior, estará em linha com o ano de 2025 (2,16%), permitirá manter o desempenho do Fundo, de forma consistente, enquanto a possibilidade de expansão e adaptação dos ativos existentes, alinhada com as necessidades dos operadores, continua a constituir um vetor adicional de criação de valor ao longo de 2026 e anos subsequentes.

As referidas necessidades de ampliação das instalações, potenciadas pela diminuição da duração média dos contratos (WAULT), que, naturalmente, vai diminuindo com o decorrer dos anos, poderão determinar o ano de 2026 como o ano de início de negociações com os inquilinos do Fundo, tendo em vista a assinatura de novos Contratos de Arrendamento, ou Aditamentos a ampliar os seus prazos.

Fontes: OCDE / Comissão Europeia – Health at a Glance: Europe 2024; Comissão Europeia – Health Workforce Data (2025); Parlamento Europeu – Health Workforce Briefings (2025).

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

Caracterização da PDSM Portfólio (Portugal)

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 Admiral – Administração Imobiliária, Unipessoal, Lda., alterando mais tarde para Tengelman Real Estate International Portugal, Lda. e posteriormente para Trei Real Estate Portugal, Lda.

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 Tengelman. A 31 de janeiro de 2023 o Grupo Tengelman, 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 sociedade, a dita operação é, em substância, uma fusão inversa. Após a referida fusão, o capital da empresa passou a ser detido pela PINGO (PT) SÀ.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 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 Coletivo, 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.

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 das rendas.

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 portefólio, 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 portefólio.

6.7 A SIC Forum Coimbra – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Caracterização da Forum Coimbra

A conversão da Fórum Coimbra – Sociedade Imobiliária, S.A. em sociedade de investimento coletivo foi autorizada pela CMVM em 6 de dezembro de 2023 e ocorreu em 18 de dezembro de 2023. A sua duração é de 20 anos, prorrogável por uma ou mais vezes, mediante deliberação da Assembleia Geral. Tem como

depositário o Banco Invest, S.A. e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. ("Square Asset Management" ou "Sociedade Gestora").

A SIC resultou de um processo de alterações estatutárias da sociedade anónima previamente existente, que tinha como objeto social "conceção, construção, reabilitação, comercialização, gestão e/ou exploração de conjuntos comerciais ou de estabelecimentos em conjuntos comerciais, podendo ceder a respetiva utilização sob qualquer forma juridicamente admissível, bem como na compra, venda, compra para revenda, locação, exploração e/ou administração de imóveis destinados à instalação de conjuntos comerciais, hipermercados, supermercados, escritórios ou habitação.", tendo sido adaptada ao regime aplicável às sociedades de investimento coletivo de capital fixo heterogeridas.

A Sociedade constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, heterogerida, como capital social de €300.000,00, representado por 10.000 ações escriturais e nominativas sem valor nominal e conta, a 31 de dezembro de 2025, conta com um acionista único.

A política de investimento da SIC é atualmente passiva, consistindo na detenção e gestão do imóvel inicial, numa perspetiva de médio a longo-prazo, com o intuito de maximizar o seu valor e, conseqüentemente, aumentar o valor das ações.

A carteira é constituída pelo Centro Comercial Fórum Coimbra sito na Avenida José Bonifácio de Andrade e Silva, Almegue, constituído pelas frações "B" a "AC" do prédio descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Coimbra, sob o número 3002 e inscrito na caderna predial sob o número 3904, união de freguesias de Santa Clara e Castelo Viegas, por uma loja exterior ao centro comercial e por oito terrenos adjacente ao centro comercial, não urbanizados, descritos na mesma conservatória sob os números 2986 e 2771, 1446, 2742, 2992, 2983, 2990, 2989 e 2988 respetivamente.

Atividade da SIC em 2025

Durante o exercício de 2025, as frações que constituem o centro comercial estiveram ocupadas, salvo alguma desocupação temporária em virtude de relocalações necessárias para o projeto de expansão, não tendo ocorrido alterações significativas além do que resultou da atualização contratual dos respetivos valores de remuneração mensal e de aumento pontuais resultantes de renovações contratuais.

A receita do ativo em 2025 manteve-se estável, registando um aumento pouco significativo relativamente a 2024.

As obras de expansão, que permitirão a expansão da Primark e das insígnias do Grupo Inditex, tiveram início no decurso do ano e estão dentro do prazo estimado, ocorrendo as entregas das lojas para obras dos lojistas em 2026.

Perspetivas para 2026

Tendo em conta as características da SIC, a estratégia para 2026 terá como objetivo a maximização do valor das ações através do aumento das rendas geradas, e consequente valorização do imóvel. Dando seguimento à estratégia do ano anterior, continuarão as obras de ampliação do centro comercial, permitindo a expansão dos espaços atualmente ocupados pelos lojistas Zara, Stradivarius, Pull & Bear e Primark. As lojas serão entregues aos lojistas para execução das suas próprias obras de adaptação no primeiro trimestre de 2026, prevendo-se a abertura para o último trimestre do ano.

8

S

A.

Relativamente aos contratos de utilização de loja que finalizam em 2026 é expetativa da Sociedade Gestora a sua renovação sem impactos consideráveis para a sociedade.

L

6.8 A SIC Forum Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Caracterização da Forum Montijo

A conversão da FÓRUM MONTIJO – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A, (doravante SIC) anteriormente denominada Brafero - SIC Imobiliária Fechada, S.A. em sociedade de investimento coletivo foi autorizada pela CMVM em 11 de dezembro de 2024 e ocorreu em 17 de dezembro de 2024. A sua duração é de 40 anos, prorrogável por uma ou mais vezes, mediante deliberação da Assembleia Geral. O banco depositário é o Banco Invest, S.A. e é gerida pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A (doravante Sociedade Gestora).

A constituição da SIC resultou de um processo de alterações estatutárias de uma sociedade anónima previamente existente, denominada “Brafero - Sociedade Imobiliária, S.A.” que tinha como objeto social a compra e venda de imóveis, bem como a administração do seu imóvel próprio destinado ao centro comercial “Forum Montijo”, neste se incluindo, o seu arrendamento, bem como quaisquer outros atos ou transações diretamente relacionados com a supramencionada atividade, tendo sido adaptada ao regime aplicável aos organismos de investimento coletivo sob a forma de sociedade nos termos e para os efeitos do Regime de Gestão de Ativos (RGA).

A SIC constituiu-se como organismo de investimento alternativo imobiliário fechado, de subscrição particular, nos termos e ao abrigo do RGA, assumindo a forma de uma sociedade de investimento coletivo de capital fixo, de subscrição particular, com o capital social de €22.554.000,00 (vinte e dois milhões quinhentos e cinquenta e quatro mil euros), representado por 42.000 (quarenta e duas mil) ações escriturais e nominativas sem valor nominal.

Em 24 de julho de 2025, a SIC fundiu-se por incorporação com a Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. implicando um aumento do capital social, que passou de €22.554.000,00 (vinte e dois milhões quinhentos e cinquenta e quatro mil euros) para €62.278.758,00 (sessenta e dois milhões duzentos e setenta e oito mil setecentos e cinquenta e oito euros), mantendo o número de ações.



O ativo imobiliário da SIC na presente data, originário da conversão da sociedade preexistente, compreende as frações autónomas identificadas com as letras "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q" e "S", que constituem o centro comercial e retail park do complexo designado "Forum Montijo", do prédio urbano sito em Afonsoeiro, Pau Queimado, na União das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro, município do Montijo, descrito na Conservatória do Registo Predial do Montijo sob o número 855 da referida freguesia, e inscrito na matriz predial urbana sob o número 2895, da União de Freguesias das Montijo e Afonsoeiro (doravante designadas, em conjunto, por "Centro Comercial").

A SIC tem, atualmente, uma política de investimento meramente passiva.

Atividade da SIC em 2025

Em 2025, há a destacar a fusão por incorporação da Alegro Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (SIC Incorporada) na Fórum Montijo – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (SIC Incorporante), a 24 de julho de 2025.

A operação acima referida consistiu numa fusão a nível nacional, na modalidade de fusão por incorporação, por via da qual se procedeu à transferência do conjunto do ativo e do passivo da SIC Incorporada para a esfera da SIC Incorporante. Por conseguinte, tratando-se de uma transmissão efetuada a título universal, foram transferidos, para a SIC Incorporante, todos as posições contratuais, direitos e obrigações existentes, à data, na esfera da SIC Incorporada.

A referida fusão resultou na concentração na mesma SIC da atividade de exploração do centro comercial e detenção do imóvel, permitindo maior eficiência quer da gestão dos processos quer do próprio ativo imobiliário.

A atividade da SIC, após a fusão, passou a ser, além da detenção do centro comercial, a sua gestão, com o objetivo de receber os rendimentos gerados e, dessa forma, aumentar o valor das ações da titularidade do acionista único.

Em 2025 o centro comercial continuou a sua atividade normal, sempre com vista ao crescimento de visitantes e vendas, totalizando 8.271.273 visitantes, um acréscimo de 4,05% relativamente a 2024. Foram renovados, em 2025, 13 contratos de utilização de loja, equivalente a 9% da área bruta locável.

Perspetivas para 2026

Tendo em conta as características da SIC e a sua política de investimento, a estratégia para 2026 terá como objetivo a maximização do valor das ações através do aumento das rendas geradas.

Manter-se-á o foco na melhoria contínua do centro comercial, com intervenções pontuais que se revelem necessárias pelo normal desgaste, por forma a garantir uma boa experiência ao cliente.

Relativamente aos contratos de utilização de loja que finalizam em 2025, é expetativa da Sociedade Gestora a sua renovação sem impactos consideráveis para a SIC.



W
A
S

6.9 A SIC Rossio Pombalino – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Caracterização da Rossio Pombalino

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 (sete milhões, setecentos e sessenta e um mil, cento e noventa e seis euros), representado por 7.761.196 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..

S

A

h

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.

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.

Perspetivas para 2026

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

W
A
S
A
L





Asset Management

Relatório de Gestão

Perspetivas da
Square para 2026

W
+
8
S
A!
h



7. Perspetivas da SQUARE AM para 2026

A execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), em conjugação com a trajetória descendente das taxas de juro, constituiu, em 2025, um fator determinante de dinamização da atividade económica e do investimento, tanto a nível nacional como internacional. Este enquadramento macroeconómico favorável contribuiu para a recuperação da confiança dos agentes económicos e para a reativação dos fluxos de capital.

Apesar da persistência de focos de instabilidade geopolítica, em particular no contexto da redefinição da política externa dos Estados Unidos da América, os mercados evidenciaram uma notável resiliência, sustentada por fundamentos estruturais sólidos, nomeadamente ao nível da procura, da robustez do sistema financeiro e da atratividade relativa dos ativos imobiliários enquanto classe de investimento.

Neste contexto, a **SQUARE** encara 2026 com um elevado grau de confiança, antecipando uma evolução favorável do seu desempenho operacional e uma trajetória de crescimento sustentado dos ativos sob gestão.

A estratégia para o próximo exercício assentará, de forma clara, na captação de novos veículos de investimento, com especial incidência no segmento institucional, cuja crescente sofisticação e exigência têm vindo a impulsionar a procura por soluções de investimento estruturadas e diferenciadas. Neste âmbito, a **SQUARE** continuará a privilegiar o desenvolvimento de fundos especializados, concebidos para responder a objetivos e segmentos de mercado bem definidos, permitindo uma proposta de valor mais precisa, eficiente e alinhada com as necessidades dos investidores.

Em termos de rendibilidade, a expectativa é de manutenção de um desempenho robusto dos fundos abertos sob gestão, potencialmente acima das médias históricas e das alternativas comparáveis disponíveis no mercado. Esta perspetiva é suportada por uma abordagem de gestão ativa, por uma criteriosa seleção de ativos e por um enquadramento económico progressivamente mais favorável.

No que respeita ao fundo de desinvestimento, e atendendo à sua natureza e estágio no ciclo de vida, prevê-se uma redução gradual dos ativos sob gestão, refletindo a execução disciplinada da estratégia definida de desinvestimento.

Do ponto de vista estratégico, a **SQUARE** continuará a reforçar a diversificação da sua base de investidores, com particular enfoque no segmento institucional, e a explorar, de forma seletiva, novos canais de distribuição em Portugal e em Espanha. Esta abordagem permitirá consolidar o posicionamento competitivo da Sociedade, aumentar a sua capacidade de captação de capital e sustentar uma trajetória de crescimento consistente, com impacto positivo na rendibilidade dos capitais próprios a médio e longo prazo.



Asset Management

Relatório de Gestão

Organização e Estrutura Organizativa

W
A
P
S
A
L



8. Organização e Estrutura Organizativa

Para o exercício da sua atividade, a SQUARE Asset Management- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A está organizada por áreas de responsabilidade e funções e, a 31 de dezembro de 2025, contava com 57 colaboradores, excetuando o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal:

- Conselho de Administração (5 membros executivos e 1 membro não executivo)
- Conselho Fiscal (3 membros) e SROC
- Área de Controlo Interno
- Área de Serviços Jurídicos
- Área de Recursos Humanos
- Área ESG
- Área de Sistemas
- Área Administrativo/Financeiro
- Área Investimento/Desinvestimento
- Área Avaliações
- Área Property Management
- Área Informação e Desenvolvimento

Handwritten marks on the right margin: a checkmark, a signature, a stylized 'S', a signature, and a checkmark.





Asset Management

Relatório de Gestão

Informação
Financeira

W
+
8
S
A
L



l
A
P

9. Informação Financeira

O total do Ativo Líquido desta Sociedade é de €13.036.803.

A análise das contas mostra um lucro de €3.337.206,30 (três milhões, trezentos e trinta e sete mil, duzentos e seis euros e trinta cêntimos) propondo o Conselho de Administração a seguinte aplicação:

S

- €569.000 (quinhentos e sessenta e nove mil euros) para distribuição aos colaboradores e membros do Conselho de Administração, a título de participação dos lucros;
- €2.117.000 (dois milhões, cento e dezassete mil euros) para distribuição de dividendos.
- €651.206,30 (seiscentos e cinquenta e um mil, duzentos e seis euros e trinta cêntimos) para reservas livres.

A

Para efeito do disposto no Artigo 21º do Decreto-Lei 411/91 de 17 de outubro, informamos que não se registam quaisquer dívidas vencidas a favor da Segurança Social.

h

Em observação do Decreto-Lei nº 543/80 de 7 de novembro, informamos que não existem na Sociedade quaisquer dívidas em mora ao Sector Público Estatal.

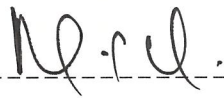
Nos termos de nº 2 do artigo 4º do Regulamento da CMVM nº1/2020 informamos de que no exercício de 2026 a que se reporta este relatório foram cumpridos todos os requisitos de natureza prudencial exigíveis no Regulamento referido.



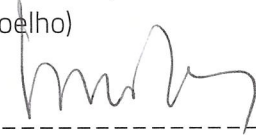
Para terminar, o Conselho de Administração deseja expressar ao Conselho Fiscal da Sociedade Gestora, à Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, à Caixa Económica Montepio Geral, ao Novo Banco, ao BEST, Novo Banco dos Açores, à CGD, ao Banco Invest e ao Bankinter como instituições depositárias e comercializadoras dos fundos e SICs geridos pela SQUARE-SGOIC, o seu reconhecimento pelo apoio sempre evidenciado.

Lisboa, 3 de março de 2026

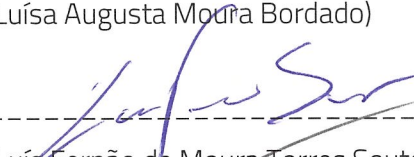
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



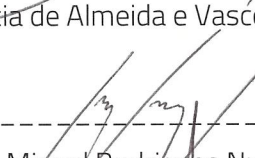
(Luísa Augusta Moura Bordado)




(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



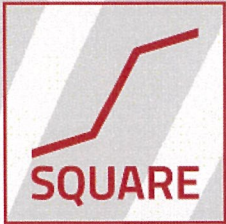


Asset Management

Demonstrações Financeiras

V⁻
+
8
S
A⁺
h





Asset Management

Demonstrações Financeiras

Balanço

V
+
8
S
A
L



Balanço em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Valores em Euros)

	Notas	Ano			Ano Anterior
		Valor antes das provisões, imparidade e amortizações 1	Provisões, imparidade e amortizações 2	Valor líquido 3=1-2	Valor líquido
Ativo					
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		409		409	221
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	2.778.508		2.778.508	1.876.600
Aplicações em instituições de crédito	4	1.990.000		1.990.000	2.440.000
Ativos Financeiros ao justo valor com reconhecimento em resultados		33.429		33.429	32.655
Outros ativos tangíveis	5	2.521.371	1.679.273	842.098	729.394
Ativos intangíveis	6	813.992	674.906	139.086	977
Outros ativos	7	7.253.273		7.253.273	4.319.002
Total de Ativo		15.390.982	2.354.179	13.036.803	9.398.849
Passivo					
Passivos por impostos correntes	15			617.712	357.485
Outros passivos	8			6.134.529	4.172.933
Total de Passivo				6.752.241	4.530.418
Capital Próprio					
Capital	9			375.000	375.000
Outras reservas e resultados transitados	9			2.572.356	2.469.643
Resultado líquido do exercício				3.337.206	2.023.788
Total de Capital Próprio				6.284.562	4.868.431
Total do Capital Próprio e Passivo				13.036.803	9.398.849

Lisboa, 3 de março de 2026

O Contabilista Certificado




(Vanda Saraiva)

(CC 26398)

A Administração



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Fernando M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

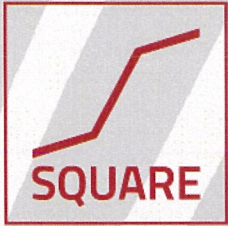


(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Demonstrações Financeiras

Demonstração dos Resultados

h
+
⊗
S
A
h



Demonstração de Resultados em base Individual do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Juros e proveitos similares	10	26.794	44.180
Juros e custos similares	10	20.552	12.924
Margem financeira	10	6.242	31.256
Rendimentos de serviços e comissões	11	21.295.139	17.231.723
Encargos com serviços e comissões	11	8.656.929	7.150.808
Resultados de ativos ao justo valor com reconhecimento em resultados		794	(652)
Resultados de alienação de outros ativos		-	100
Outros resultados de exploração	16	(5.400)	37.098
Produto bancário		12.639.846	10.148.717
Custos com pessoal	12 e 13	5.066.700	4.732.698
Gastos gerais administrativos	14	2.830.031	2.371.667
Depreciações e amortizações do exercício	5 e 6	271.797	211.173
Resultado antes de impostos	15	4.471.318	2.833.179
Impostos:			
Correntes	15	1.134.112	809.391
Resultado líquido do exercício		3.337.206	2.023.788
Resultado por ação básico		44,50	26,98
Resultado por ação diluído		44,50	26,98

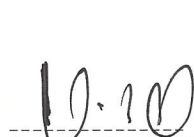
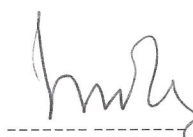
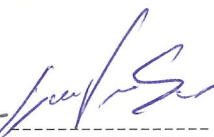
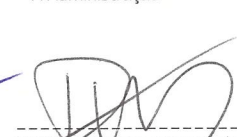

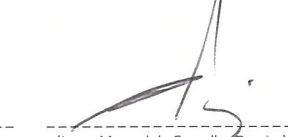
Lisboa, 3 de março de 2026

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)
(CC 26398)

A Administração

(Pedro Gabriel F. B. Coelho) (Luisa 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 do Rendimento Integral

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



Demonstração do Rendimento Integral dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em Euros)

	Notas	Ano	Ano Anterior
Resultado líquido do exercício		3.337.206	2.023.788
<i>Outro rendimento integral</i>			
Desvios atuariais dos fundos de pensões	9 e 13	41.475	(19.515)
Total do rendimento integral do exercício		3.378.681	2.004.273

Lisboa, 3 de março de 2026

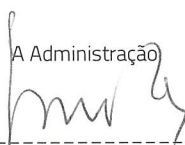
O Contabilista Certificado



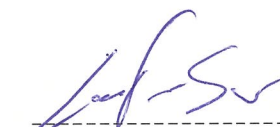
(Vanda Saraiva)
(CC 26398)



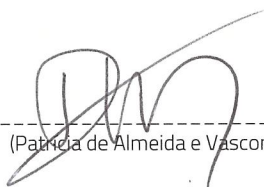
(Pedro Gabriel F.B. Coelho)

A Administração


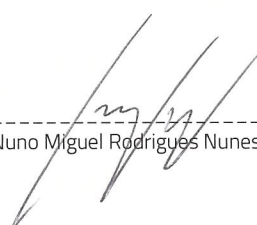
(Luísa Augusta M. Bordado)



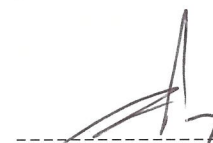
(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

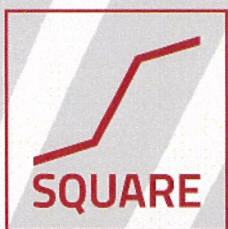


(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Demonstrações Financeiras

Demonstração
das Alterações no
Capital Próprio

h
A
P
S
A
h



Demonstração das alterações no capital próprio nos períodos de 2024 e 2025

(Valores em Euros)

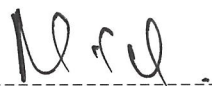
	Capital	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Resultado Líquido do Período	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de janeiro de 2024	375.000	375.000	2.079.540	1.644.918	4.474.458
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	(19.515)		(19.515)
Constituição de reservas	-	-	34.618	(34.618)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-		(310.300)	(310.300)
Distribuição acionista	-	-	-	(1.300.000)	(1.300.000)
Resultado líquido do exercício	-	-		2.023.788	2.023.788
Saldo em 31 de dezembro de 2025	375.000	375.000	2.094.643	2.023.788	4.868.431
Outro Rendimento integral					
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	-	41.475	-	41.475
Constituição de reservas	-	-	61.238	(61.238)	-
Distribuição aos colaboradores	-	-	-	(362.550)	(362.550)
Distribuição acionista	-	-	-	(1.600.000)	(1.600.000)
Resultado líquido do exercício	-	-		3.337.206	3.337.206
Saldo em 31 de dezembro de 2025	375.000	375.000	2.197.356	3.337.206	6.284.562

Lisboa, 3 de março de 2026

O Contabilista Certificado

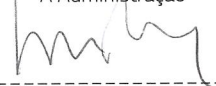


 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)



(Pedro Gabriel F.B. Coelho)

A Administração



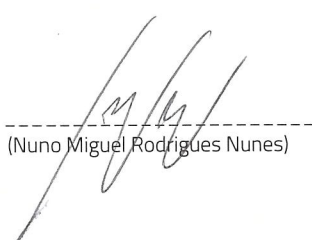
(Luísa Augusta M. Bordado)




(Luís Fernão M. Torres Souto)



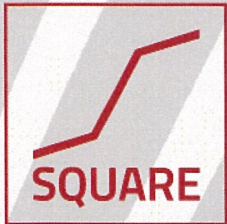
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Caryalho Pereira)



Asset Management

Demonstrações Financeiras

Demonstração dos Fluxos de Caixa

h-
A
P
S
A.
A



Demonstração de Fluxos de Caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2025

(Valores em Euros)

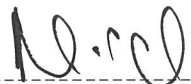
	Período	
	2025	2024
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Juros e proveitos recebidos	38.311	47.764
Serviços e comissões recebidas	19.253.341	15.665.692
Serviços e comissões pagas	(7.030.148)	(7.248.841)
Pagamento a Fornecedores	(2.699.785)	(2.484.625)
Pagamentos ao Pessoal	(5.533.281)	(4.795.035)
CAIXA GERADA PELAS OPERAÇÕES	4.028.438	1.184.955
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento	(897.577)	(603.234)
Outros recebimentos / pagamentos	(972.299)	(817.712)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2.158.562	(235.991)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamentos de:		
Ativos Tangíveis / Intangíveis	(128.866)	(32.131)
Recebimentos de:		
Ativos Fixos Tangíveis	-	100
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(128.866)	(32.031)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamentos de:		
Dividendos	(1.577.600)	(1.281.800)
FLUXO GERADO PELAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO	(1.577.600)	(1.281.800)
VARIAÇÃO de CAIXA e EQUIVALENTES	452.096	(1.549.822)
Efeitos das diferenças de câmbio	-	-
CAIXA e EQUIVALENTES no INÍCIO do PERÍODO	4.316.821	5.866.643
CAIXA e EQUIVALENTES no FIM do PERÍODO	4.768.917	4.316.821

Lisboa, 3 de março de 2026

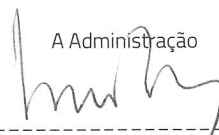
O Contabilista Certificado



 (Vanda Saraiva)
 (CC 26398)



(Pedro Gabriel F.B. Coelho)

 A Administração


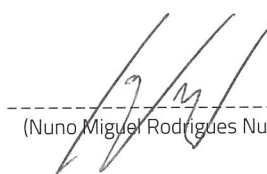
(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Fernão M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

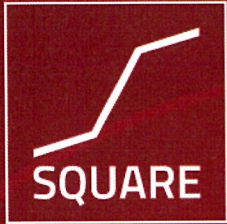


(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras

h-
A
⊕
S
A.
h



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Valores expressos em euros)

Nota 1 - Apresentação

A SQUARE ASSET MANAGEMENT- Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (SQUARE-SGOIC) iniciou a sua atividade em 1 de agosto de 1990, sob a forma de sociedade anónima, com um capital social de 75.000.000,00 de escudos, e um número de ações de 75.000, com valor nominal unitário de 1.000,00 escudos. A SQUARE-SGOIC tem por objeto único a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário e qualquer outro que seja permitido por lei.

Em cumprimento com o Decreto-Lei n.º 343/98, de 6 de novembro, procedeu-se à redenominação do capital social para €375.000 não alterando o número de ações emitidas.

À data do balanço a Sociedade gere quatro (2024: 4) fundos de investimento imobiliário e cinco (2024: 5) SIC com um total de €2.476.179.673 (2024: €2.193.856.238) de ativos sob gestão.

Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas

2.1 Bases de apresentação

As Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Coletivo estão sujeitas à supervisão da CMVM, por força da publicação do Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, que procede à transferência de competências de supervisão prudencial das SGOIC do Banco de Portugal para a CMVM, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.

No âmbito do disposto no Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho de 2002, na sua transposição para a legislação Portuguesa através do Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho e do Aviso n.º 5/2015 do Banco de Portugal, as demonstrações financeiras da Sociedade passaram a ser preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (NIC), tal como definidas pelo Banco de Portugal.

O anterior aviso do Banco de Portugal 5/2005 previa a possibilidade de as demonstrações financeiras serem preparadas de acordo com a adoção de normas de contabilidade ajustadas ao sector, durante um período transitório que terminou precisamente em 31 de dezembro de 2016. Assim, a partir de 1 de janeiro de 2017, as sociedades financeiras, enquanto entidades sujeitas à Supervisão do Banco de Portugal, passaram a elaborar as suas demonstrações financeiras em base individual, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), tal como adotadas, em cada momento, por Regulamento da União Europeia e respeitando a estrutura conceptual para a preparação e apresentação das Demonstrações financeiras que enquadre aquelas normas, a exemplo do que já era anteriormente requerido para as demonstrações financeiras em base consolidada, quando aplicável.

As IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), e pelos respetivos órgãos antecessores.

Não obstante a transferência de competências de supervisão prudencial das SGOIC do Banco de Portugal para a CMVM, as demonstrações financeiras da SQUARE-SGOIC continuam a ser preparadas de acordo com o atrás descrito.

As demonstrações financeiras, agora objeto de análise, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e foram preparadas de acordo com as normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS), tal como adotadas na União Europeia.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros e foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações a partir dos registos contabilísticos e seguindo o princípio do custo histórico, com exceção dos ativos e passivos registados ao seu justo valor, nomeadamente ativos e passivos financeiros ao justo valor através dos resultados e ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral.

As políticas contabilísticas utilizadas pela SQUARE-SGOIC na preparação das demonstrações referentes ao exercício de 2025 são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício anterior.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as normas aplicáveis requer que a SQUARE-SGOIC efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impactos sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento ou complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 2.3.

2.2 Principais Políticas Contabilísticas

Outros Ativos Tangíveis

Os ativos tangíveis da Sociedade encontram-se valorizados ao custo deduzido das respetivas amortizações acumuladas e perdas de imparidade. O custo inclui despesas que são diretamente atribuíveis à aquisição dos bens.

Os custos subsequentes com os ativos tangíveis serão reconhecidos apenas se for provável que deles resultem benefícios económicos futuros. Todas as despesas com a manutenção e reparação serão reconhecidas como custo, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

R.
V.
A
P
S
A
h



As amortizações dos outros ativos tangíveis são calculadas segundo o método das quotas constantes, às seguintes taxas de amortização que refletem a vida útil esperada dos bens:

	Anos
Mobiliário e material	4-10
Equipamento informático	3-4
Instalações interiores	8-10
Material de transporte	4
Equipamento de Segurança	4

Quando existe indicação de que um ativo possa estar em imparidade, o IAS 36 exige que o seu valor recuperável seja estimado, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido de um ativo exceda o seu valor recuperável. As perdas por imparidade são reconhecidas na demonstração dos resultados.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu preço de venda líquido e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa estimados futuros que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

Ativos Intangíveis

Os custos incorridos com a aquisição, produção e desenvolvimento de software são capitalizados, assim como as despesas adicionais suportadas necessárias à sua implementação. Estes custos são amortizados de forma linear ao longo da vida útil esperada destes ativos (normalmente 3 anos).

Os custos diretamente relacionados com o desenvolvimento de aplicações informáticas pela Sociedade, sobre os quais seja expectável que venham a gerar benefícios económicos futuros para além de um exercício, são reconhecidos e registados como ativos intangíveis.

Todos os restantes encargos relacionados com os serviços informáticos são reconhecidos como custos quando incorridos.

Benefícios aos Empregados

Pensões

Face às responsabilidades assumidas no âmbito do Acordo Coletivo de Trabalho do Sector Bancário, a SQUARE-SGOIC aderiu ao fundo de pensões aberto, Fundo de Pensões SGF Empresas, com vista à cobertura das responsabilidades com pensões de reforma por velhice, invalidez e sobrevivência relativamente à maior parte do seu quadro de pessoal (ver Nota 13). Em 31 de agosto de 2013 a adesão coletiva da SQUARE-SGOIC foi transferida do Fundo de Pensões Aberto SGF Empresas Equilibrado para o Fundo de Pensões Aberto SGF Square Ações.

Os planos de pensões existentes na SQUARE-SGOIC correspondem a planos de benefícios definidos, uma vez que estabelecem os critérios de determinação do valor da pensão que um empregado receberá durante

B.
V.
A
P
S
A
h

a reforma, usualmente dependente de um ou mais fatores como sejam a idade, anos de serviço e retribuição.

As responsabilidades da Sociedade com pensões de reforma são calculadas anualmente, na data de fecho de contas, por peritos, individualmente para cada plano, com base no Método da Unidade de Crédito Projetada. A taxa de desconto utilizada neste cálculo é determinada com base nas taxas de mercado associadas a obrigações de empresas de rating elevado, denominadas na moeda em que os benefícios serão pagos e com maturidade semelhante à data do termo das obrigações do plano.

Os ganhos e perdas atuariais apurados anualmente, resultantes (i) das diferenças entre os pressupostos atuariais e financeiros utilizados e os valores efetivamente verificados e (ii) das alterações de pressupostos atuariais, são reconhecidos em resultados transitados - outro rendimento integral.

Anualmente, a Sociedade reconhece como um custo, na sua demonstração de resultados um valor total líquido que inclui (i) o custo do serviço corrente, (ii) o custo dos juros, (iii) o rendimento esperado dos ativos do fundo.

A SQUARE-SGOIC efetua contribuições para o fundo de forma a assegurar a solvência do mesmo, sendo os níveis mínimos fixados como segue:

- Financiamento integral no final de cada exercício das responsabilidades atuariais por pensões em pagamento;
- Financiamento a um nível mínimo de 95% do valor atuarial das responsabilidades por serviços passados do pessoal no ativo.

Para os colaboradores admitidos após o dia 4 de março de 2009 e que não tenham transitado de outras instituições financeiras e se encontrem ao abrigo do antigo regime bancário, de acordo com o Decreto-Lei 54/2009, passaram obrigatoriamente a ser inscritos no regime geral da Segurança Social.

Este Decreto-Lei, veio introduzir alterações significativas e tal como a esmagadora maioria dos trabalhadores portugueses, os trabalhadores bancários passaram a descontar 11% para a Segurança Social. Pelo contrário, não farão os 5% de descontos para os fundos de pensões tendo, no entanto, por outro lado, tal como as Instituições de Crédito empregadoras, de descontar, cada parte, 1,5% para um plano complementar de pensões, matéria também já objeto de convenção coletiva do sector.

A partir de 1 de janeiro de 2011, os empregados bancários na sua totalidade, foram integrados no Regime Geral da Segurança Social, que passou a assegurar a proteção dos colaboradores nas eventualidades de maternidade, paternidade e adoção e ainda de velhice, permanecendo sob a responsabilidade da entidade empregadora, a proteção na doença, invalidez, sobrevivência e morte (Decreto – Lei nº1-A/2011, de 3 de janeiro). A taxa contributiva será de 26,6%, cabendo 23,6% à entidade empregadora e 3% aos trabalhadores, em substituição da Caixa de Abono de Família dos Empregados Bancários (CAFEB) que é extinta por aquele mesmo diploma. Em consequência desta alteração o direito à pensão dos empregados no ativo passa a ser coberto nos termos definidos pelo Regime Geral da Segurança Social, tendo em conta o tempo de

B.
A
D
E
A
h

serviço prestado de 1 de janeiro de 2011 até à idade da reforma, passando a entidade empregadora a suportar o diferencial necessário para a pensão garantida nos termos do Acordo Coletivo de Trabalho.

As pensões de reforma dos bancários na Segurança Social continuam a ser calculadas de acordo com o disposto no ACT, ainda que haja lugar a uma pensão a receber pelo regime geral de acordo com os anos de desconto para este regime. À entidade empregadora compete assegurar a diferença entre a pensão determinada de acordo com o disposto no ACT e aquela que vier a ser paga pela Segurança Social.

Assim, a integração conduz a um decréscimo efetivo do valor atual dos benefícios totais reportados à data normal da reforma (VABT) a suportar pelo plano de pensões. Tendo em linha de conta que o cálculo dos benefícios nos planos ACT e o Regime Geral de Segurança Social são baseados em fórmulas distintas, existe a possibilidade de ser obtido um ganho no futuro, quando o valor das responsabilidades à data de Reforma (VABT) for inferior ao valor das responsabilidades por serviços passados a cobrir pelo fundo de pensões devendo este ganho diferido numa base linear, durante o tempo médio de vida ativa até se atingir a idade normal de reforma (Ver Nota 13).

Benefícios de saúde

Aos trabalhadores bancários é assegurada a assistência médica por um Serviço de Assistência Médico-Social. O Serviço de Assistência Médico-Social – SAMS – constitui uma entidade autónoma e é gerido pelo Sindicato respetivo.

Os SAMS proporcionam, aos seus beneficiários, serviços e/ou participação em despesas no domínio de assistência médica, meios auxiliares de diagnóstico, medicamentos, internamentos hospitalares e intervenções cirúrgicas, de acordo com as suas disponibilidades financeiras e regulamentação interna.

Constituem contribuições obrigatórias para os SAMS, a cargo da Sociedade, a verba correspondente a 6,5% do total das retribuições efetivas dos trabalhadores no ativo, incluindo, entre outras, o subsídio de férias e o subsídio de Natal.

O direito a estes benefícios só é concedido aos trabalhadores que estiverem ao serviço da Sociedade até à idade da reforma ou que cumprirem os anos mínimos obrigatórios de serviço.

O cálculo e registo das obrigações da SQUARE-SGOIC com benefícios de saúde atribuíveis aos trabalhadores na idade da reforma são efetuados de forma semelhante às responsabilidades com pensões.

Remunerações variáveis dos empregados

Os acionistas ratificam anualmente em Assembleia Geral os montantes que venham a ser distribuídos aos colaboradores, sempre que esta ocorra e de acordo com a proposta do Conselho de Administração.

De acordo com a IAS 19 – Benefícios dos empregados, estes montantes são reconhecidos como gastos do exercício a que respeitam sempre que resulte de uma obrigação legal ou construtiva de fazer tal

S.
V.
A.
S.
A.
h

pagamento, ou até mesmo de uma prática reiterada da entidade, e desde que os custos possam ser definidos com fiabilidade.

Impostos sobre os lucros

A SQUARE-SGOIC está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC).

Os impostos sobre lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre lucros são reconhecidos em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios.

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada.

Os impostos diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera virem a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis com exceção das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de ativos e passivos que não afetem quer o lucro contabilístico quer o fiscal. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos apenas na medida em que seja expectável que existam lucros tributáveis no futuro, capazes de absorver as diferenças temporárias dedutíveis.

O cálculo do IRC foi apurado pela Sociedade com base numa taxa nominal de imposto de 20% (2024: 21%), acrescido das derramas municipal e estadual, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro (ver Nota 15).

Caixa e equivalentes de caixa

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a caixa e os seus equivalentes englobam os valores registados em balanço com maturidade inferior a três meses. Inclui caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

Reconhecimento de rendimentos de serviços e comissões

Os rendimentos de serviços e comissões obtidos à medida que os serviços são prestados são reconhecidos em resultados no período a que se referem.

Resultados por ação

Os resultados por ação básicos são calculados dividindo o lucro atribuível aos acionistas pelo número de ações ordinárias em circulação.

S.
V'
A
P
E
A
h

Reporte por segmentos

Considerando que a SQUARE-SGOIC não detém títulos de capital próprio ou de dívida que sejam negociados publicamente, à luz do parágrafo 3 do IAS 14 não é apresentada informação relativa aos segmentos.

2.3 Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das Demonstrações Financeiras

As principais estimativas contábilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contábilísticos pela Sociedade são apresentadas nesta nota com o objetivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados pela Sociedade e a sua divulgação. Uma descrição alargada das principais políticas contábilísticas utilizadas pela SQUARE-SGOIC é apresentada na Nota 2.2 às demonstrações financeiras.

Considerando que em muitas situações existem alternativas ao tratamento contábilístico adotado pelo Conselho de Administração, os resultados reportados poderiam ser diferentes caso um tratamento diferente fosse escolhido. O Conselho de Administração considera que as escolhas efetuadas são apropriadas e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da Sociedade e o resultado das suas operações em todos os aspetos materialmente relevantes.

Os resultados das alternativas analisadas de seguida são apresentados apenas para um melhor entendimento das demonstrações financeiras e não têm intenção de sugerir que outras alternativas ou estimativas possam ser mais apropriadas.

Locações

Até 1 de janeiro de 2021 a Sociedade classificava as operações de locação como locação operacional em função da sua substância e não da sua forma legal cumprindo os critérios definidos na IAS 17 – Locações. Neste contexto, são classificadas como locações financeiras as operações em que os riscos e benefícios inerentes à propriedade de um ativo são transferidos para o locatário. Todas as restantes operações de locação são classificadas como locações operacionais.

A partir de 1 de janeiro 2021, a Sociedade adotou a IFRS16 “Locações” que vem substituir a IAS 17, sendo a contabilização pelos locatários alterada, como de seguida se descreve.

IFRS 16 Locações

De acordo com a IFRS 16, a contabilização pelos locatários foi alterada passando a Sociedade a reconhecer um passivo de locação de modo a refletir os futuros pagamentos da locação e um ativo por “direito de uso” para todos os contratos de locação cujo prazo é inferior a 12 meses ou sejam ativos de reduzido valor. A própria definição de contrato de locação também sofreu alterações por passar a considerar-se que existe um “direito de controlar o uso de um ativo identificado”. Com efeito, a norma introduz um modelo único para a contabilização, com o reconhecimento, por um lado, de ativos sob direito de uso representativos dos

Handwritten notes on the right margin: a circled 'A', a checkmark, a circled 'A', a circled 'S', and a circled 'A'.

seus direitos de uso dos ativos subjacentes e por outro, passivos da locação representativos das suas obrigações de efetuar pagamentos de locação.

A Sociedade apenas aplicou a IFRS 16 nos contratos que identificou como locações, cujo início ou alteração ocorreu após 1 de janeiro de 2019.

Na transição para a IFRS 16, a SQUARE-SGOIC adotou a abordagem Retrospectiva Modificada, não existindo por isso qualquer impacto na situação líquida, dado que não existem diferenças entre o direito de uso do bem e o passivo da locação no momento do reconhecimento inicial.

❖ Definição de locação

De acordo com a IFRS 16, um contrato é, ou contém, uma locação se comportar o direito de controlar a utilização de um ativo identificado durante um certo período de tempo, em troca de uma retribuição.

Neste sentido, a Sociedade reconhece ativos sob direito de uso e passivos da locação para algumas classes de ativos, nomeadamente para viaturas que, desta forma, passam a se apresentar no Balanço.

No entanto, a Sociedade optou por não reconhecer ativos sob direito de uso e passivos da locação para locações de curta duração, cujo prazo de locação seja igual ou inferior a 12 meses, e locações de ativos de baixo valor. A Sociedade reconhece os pagamentos da locação associados a estas locações como despesas numa base linear ao longo do prazo de locação.

A Sociedade apresenta os passivos da locação em "outros passivos" no Balanço.

❖ Transição

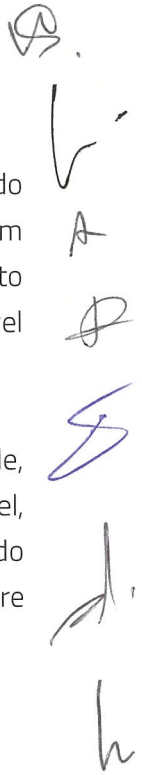
Na transição, para as locações classificadas como locações operacionais de acordo com a IAS 17, os passivos da locação foram mensurados ao valor atual dos pagamentos da locação remanescentes, descontados à taxa implícita do contrato no caso de locações de viaturas. Na transição os ativos sob direito de uso foram mensurados pelo montante equivalente ao passivo da locação.

❖ Expedientes práticos

A Sociedade adotou alguns expedientes práticos previstos na norma na aplicação da IFRS 16 às locações previamente classificadas como locações operacionais de acordo com a IAS 17:

- Aplicada a exceção de não reconhecimento de ativos sob direito de uso e passivos para locações de curto prazo (i.e. com prazo de locação igual ou menor que 12 meses);
- Aplicada a exceção de não reconhecimento de ativos sob direito de uso e passivos para locações de baixo valor (i.e. valor em novo inferior a 5 milhares de euros);
- Não separar as componentes de locação das componentes de não locação.

A Sociedade em 31 de dezembro de 2025 apenas detinha operações de locação operacional, enquanto locatário.



Impostos sobre os lucros

A SQUARE-SGOIC encontra-se sujeita ao pagamento de impostos sobre os lucros. A determinação do montante global de impostos sobre os lucros requer determinadas interpretações e estimativas. Existem diversas transações e cálculos para os quais a determinação do valor final de imposto a pagar é incerto durante o ciclo normal de negócios. Outras interpretações e estimativas poderiam resultar num nível diferente de impostos sobre os lucros, correntes e diferidos, reconhecidos no período.

As Autoridades Fiscais têm a atribuição de rever o cálculo da matéria coletável efetuado pela Sociedade, durante um período de quatro anos. Desta forma, é possível que haja correções à matéria coletável, resultantes principalmente de diferenças na interpretação da legislação fiscal. No entanto, é convicção do Conselho de Administração da Sociedade de que não haverá correções significativas aos impostos sobre lucros registados nas demonstrações financeiras.

Pensões e outros benefícios a empregados

A determinação das responsabilidades por pensões de reforma requer a utilização de pressupostos e estimativas, incluindo a utilização de projeções atuariais, rentabilidade estimada dos investimentos e outros fatores que podem ter impacto nos custos e nas responsabilidades do plano de pensões. As estimativas anteriormente referidas são asseguradas por uma entidade independente.

Nota 3 – Disponibilidades em Outras Instituições de Crédito

Esta rubrica a 31 de dezembro de 2025 e 2024 é analisada como segue:

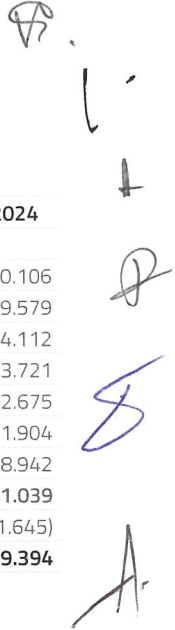
	31.12.2025	31.12.2024
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Banco Santander, S.A.	1.837.332	1.118.428
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	440.359	59.450
Banco Português de Investimento	290.002	267.898
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	87.124	211.579
Montepio Geral	82.590	184.531
Credit Suisse	41.101	34.714
Total	2.778.508	1.876.600

Nota 4 – Aplicações Em Instituições De Crédito

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 existiam aplicações financeiras em instituições de crédito, cujos saldos se apresentam no quadro abaixo:

	31.12.2025	31.12.2024
Aplicações em instituições de crédito		
Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL	1.500.000	1.250.000
Credit Suisse	490.000	490.000
Banco Santander Totta, SA	-	700.000
Total	1.990.000	2.440.000





Nota 5 – Outros Ativos Tangíveis

Esta rubrica, a 31 de dezembro de 2025 e 2024, analisa-se como se segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Equipamento		
Obras em imóveis arrendados	150.106	150.106
Mobiliário e material	259.515	259.579
Máquinas e ferramentas	14.112	14.112
Equipamento informático	630.316	573.721
Instalações interiores	152.675	152.675
Equipamento de segurança	1.904	1.904
Ativos sob direito de uso	1.312.743	1.288.942
	2.521.371	2.441.039
Depreciação acumulada	(1.679.273)	(1.711.645)
Saldo Líquido	842.098	729.394

Durante o exercício de 2025, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Ativos sob direito de uso	Total
Custo de aquisição								
Saldo inicial	150.106	259.579	14.112	573.721	152.675	1.904	1.288.942	2.441.039
Adopção IFRS 16 - Adições							322.672	322.672
Adopção IFRS 16 - Saídas							(298.871)	(298.871)
Adições	-	930	-	56.595	-	-	-	57.525
Abates / Vendas	-	(994)	-	-	-	-	-	(994)
Saldo final	150.106	259.515	14.112	630.316	152.675	1.904	1.312.743	2.521.371
Depreciações								
Saldo inicial	119.489	254.532	13.614	502.083	151.866	1.904	668.157	1.711.645
Adopção IFRS 16 - Adições							221.038	221.038
Adopção IFRS 16 - Saídas							(298.871)	(298.871)
Depreciações exercício	5.725	1.185	109	38.361	809	-	-	46.188
Abates/Vendas	-	(994)	-	-	-	-	-	(994)
Outros	-	-	-	267	-	-	-	267
Saldo final	125.214	254.723	13.723	540.711	152.675	1.904	590.324	1.679.273
Saldo Líquido	24.892	4.792	389	89.605	-	-	722.419	842.098

Durante o exercício de 2024, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Imóveis	Mobiliário e material	Máquinas, aparelhos e ferramentas	Equipamento Informático	Instalações Interiores	Equipamento de Segurança	Ativos sob direito de uso	Total
Custo de aquisição								
Saldo inicial	150.106	264.495	14.665	523.940	152.675	1.904	1.040.368	2.148.153
Adopção IFRS 16 - Adições							248.574	248.574
Adições	-	3.734	-	49.781	-	-	-	53.515
Abates / Vendas	-	(8.650)	(553)	-	-	-	-	(9.203)
Saldo final	150.106	259.579	14.112	573.721	152.675	1.904	1.288.942	2.441.039
Depreciações								
Saldo inicial	106.799	262.084	13.675	477.450	150.774	1.904	497.598	1.510.284
Adopção IFRS 16 - Adições							170.559	170.559
Depreciações exercício	12.690	1.098	492	24.633	1.092	-	-	40.005
Abates/Vendas	-	(8.650)	(553)	-	-	-	-	(9.203)
Saldo final	119.489	254.532	13.614	502.083	151.866	1.904	668.157	1.711.645
Saldo Líquido	30.617	5.047	498	71.638	809	-	620.785	729.394

Nota 6 – Ativos Intangíveis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, esta rubrica é apresentada como segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Adquiridos a terceiros		
Sistemas de tratamento automático de dados	813.802	671.122
Outros ativos intangíveis	190	190
Ativos intangíveis em curso	-	-
	813.992	671.312
Amortização acumulada	(674.906)	(670.335)
Saldo Líquido	139.086	977

Durante o exercício de 2025, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	671.122	190	-	671.312
Adições	142.680	-	-	142.680
Regularizações	-	-	-	-
Saldo final	813.802	190	-	813.992
Amortizações				
Saldo inicial	670.145	190	-	670.335
Amortizações do exercício	4.571	-	-	4.571
Saldo final	674.716	190	-	674.906
Saldo Líquido	139.086	-	-	139.086

Durante o exercício de 2024, o movimento nesta rubrica foi o seguinte:

	Sistemas de tratamento automático de dados	Outros	Ativos intangíveis em curso	Total
Custo de aquisição				
Saldo inicial	671.122	190	-	671.312
Adições	-	-	-	-
Regularizações	-	-	-	-
Saldo final	671.122	190	-	671.312
Amortizações				
Saldo inicial	669.537	190	-	669.727
Amortizações do exercício	608	-	-	608
Saldo final	670.145	190	-	670.335
Saldo Líquido	977	-	-	977

Nota 7 – Outros Ativos

A rubrica “Outros ativos” em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é analisada como segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Devedores diversos	1.733.324	624.948
Rendimentos a receber	5.089.361	3.412.508
Pensões de reforma	147.417	53.234
Despesas com encargo diferido	283.171	228.312
	7.253.273	4.319.002
Imparidade de outros ativos	-	-
Saldo Líquido	7.253.273	4.319.002

A rubrica de rendimentos a receber inclui as comissões de gestão a receber dos fundos e das SIC geridos pela SQUARE-SGOIC, no montante de €5.087.972 (2024: €3.399.603).

Nota 8 – Outros Passivos

A rubrica de “Outros passivos”, a 31 de dezembro de 2025 e 2024, é analisada como segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Comissões a pagar	3.170.454	1.858.958
Credores diversos	1.313.018	818.993
Remunerações a pagar	838.111	792.665
Fornecedores de ativos sob direito de uso	722.067	627.206
Outros custos a pagar	90.879	75.111
Total	6.134.529	4.172.933

Os montantes apresentados na rubrica “Comissões a pagar”, dizem respeito a despesas de comercialização e distribuição a pagar às entidades comercializadoras dos fundos geridos pela SQUARE-SGOIC - a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo, a Caixa Económica do Montepio Geral, o BEST, o Novo Banco e o Novo Banco dos Açores.

Nota 9 – Capital, Outras Reservas E Resultados Transitados

Ações Ordinárias

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da SQUARE-SGOIC encontrava-se representado por 75 mil ações, com um valor nominal de €5 cada, as quais se encontram totalmente subscritas e realizadas pelos acionistas abaixo indicados:

	Valor	% detida
Rightsquare, SGPS, S.A.	356.250	95,0000%
Ana Maria de Campos da Rocha Peixoto Salinas na qualidade de Cabeça-de-Casal da Herança de Luís Maria Martins Gomes Salinas Monteiro	18.735	4,9960%
Dr. António Frutuoso Melo	5	0,0013%
Dr. Guilherme Frutuoso Melo	5	0,0013%
Dr. António Gaio	5	0,0013%
	375.000	100,0000%

De acordo com o artigo 4º dos Estatutos da Sociedade, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do Conselho de Administração, até €750.000.

Reserva Legal

No que se refere às reservas obrigatórias, aplica-se a legislação vigente para o sector bancário (Artigo 97º do Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro), a qual exige que a reserva legal seja anualmente creditada em, pelo menos, 10% do lucro líquido anual, até à concorrência do capital da Sociedade. A reserva legal só pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2025 a Reserva Legal encontra-se totalmente constituída (€375.000).

Outras Reservas e Resultados Transitados

O movimento da situação líquida durante os exercícios de 2024 e 2025 foi o que abaixo se descreve:

	Reserva Legal	Outras Reservas e Resultados Transitados	Total reservas e resultados transitados
Saldos em 1 de janeiro de 2024	375.000	2.079.540	2.454.540
Constituição de reservas	-	34.618	34.618
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	(19.515)	(19.515)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	375.000	2.094.643	2.469.643
Constituição de reservas	-	61.238	61.238
Desvios atuariais dos fundos de pensões	-	41.475	41.475
Saldos em 31 de dezembro de 2025	375.000	2.197.356	2.572.356

Nota 10 – Margem Financeira

O valor desta rubrica é composto da seguinte forma:

	31.12.2025	31.12.2024
Juros e proveitos similares		
Juros de disponibilidades e aplicações em instituições de crédito	26.794	44.180
Juros e encargos similares		
Juros de contratos de leasing	16.587	12.515
Outros juros e encargos similares	3.965	409
	20.552	12.924
Saldo Líquido	6.242	31.256

Os juros de disponibilidades registados dizem respeito à aplicação financeira constituída junto de diversas instituições bancárias (ver nota 4).

O montante reconhecido em juros de contratos de leasing diz respeito a juros incluídos em contratos de *renting* por aplicação da IFRS 16.



Nota 11 – Resultados De Serviços E Comissões

Esta rubrica pode ser analisada da seguinte forma:

	31.12.2025	31.12.2024
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de gestão	21.295.139	17.231.723
Encargos com serviços e comissões		
Despesas com a distribuição e comercialização das unidades de participação	8.653.920	7.147.468
Por serviços bancários	3.009	3.340
	8.656.929	7.150.808
Saldo Líquido	12.638.210	10.080.915

A rubrica rendimentos de serviços e comissões regista, à data de 31 de dezembro de 2025:

	31.12.2025	31.12.2024
Comissões de gestão		
Fundo CA-Património Crescente	16.058.567	14.240.097
Fundo Carteira Imobiliária	792.211	1.020.596
Fundo Property Core	2.945.235	795.334
Fundo Saudeinveste	506.597	489.189
SIC Forum Coimbra	264.000	260.495
SIC PDSM	225.000	225.000
SIC IREEHF	190.000	190.000
SIC Forum Montijo (ex Brafero)	222.000	7.500
SIC Alegro Montijo	90.000	3.512
SIC Rossio Pombalino	1.529	-
Saldo Líquido	21.295.139	17.231.723

Importa salientar a fusão por incorporação da SIC "Alegro Montijo" na SIC "Brafero", ocorrida no período em análise. Desta fusão, resultou a alteração da denominação da SIC "Brafero" para "Forum Montijo".

Por outro lado, no final do exercício em análise, há a registar o início de gestão da SIC "Rossio Pombalino".

Nota 12 – Custos Com Pessoal

O valor dos custos com pessoal decompõe-se da seguinte forma:

	31.12.2025	31.12.2024
Remunerações dos órgãos sociais	871.227	852.817
Remunerações dos empregados	2.963.957	2.610.100
Encargos sociais obrigatórios	1.096.019	1.005.514
Custos com pensões de reforma	97.050	225.714
Outros custos	38.447	38.553
Total	5.066.700	4.732.698

Não existem adiantamentos ou créditos concedidos a membros dos órgãos sociais nem compromissos assumidos por sua conta a título de garantia, ou autorizações concedidas a negócios, entre a Sociedade e os seus administradores.

A 31 de dezembro de 2025, a SQUARE-SGOIC tem no seu quadro de pessoal um efetivo de 66 colaboradores (2024: 60) ao seu serviço repartidos da seguinte forma:

	31.12.2025	31.12.2024
Quadros superiores	29	28
Quadros médios	37	32
Total	66	60

Nota 13 – Benefícios a Empregados

Pensões de reforma e benefícios de saúde

De acordo com o ACTV em vigor para as entidades do setor bancário (artigos 137.º e 138.º do ACTV), a SQUARE-SGOIC tem a responsabilidade pelo pagamento de prestações de reforma, por benefícios passados, de pessoal no ativo e após a cessação do contrato (relativo a futuros pensionistas).

Para a gestão independente e profissional dessa responsabilidade, a SQUARE-SGOIC contratou com a Golden SGF - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, a constituição de um Fundo de Pensões de Benefício Definido, que financia as prestações de reforma por velhice, invalidez ou sobrevivência e os custos com o SAMS após a reforma, sendo transferidas as contribuições exclusivas da entidade que visam assegurar a satisfação das obrigações futuras de pagamentos de benefícios de reforma, complementar ao regime público de segurança social.

Anualmente, a sociedade gestora do fundo de pensões emite o relatório de avaliação atuarial do Fundo de pensões, que evidencia, igualmente, os respetivos pressupostos.

A SQUARE-SGOIC adotou na contabilização das responsabilidades com o Fundo de Pensões a IAS 19, que entrou em vigor a 1 de janeiro de 2013 e que foi publicada pela União Europeia no Jornal Oficial de 6 de junho de 2012, tal como havia sido aprovada pela IFRS Foundation, a 31 de julho de 2012. A norma contabilística de relato financeiro (IAS 19) determina que as demonstrações financeiras devem conter (i) os ativos líquidos disponíveis para benefícios (valorizados ao justo valor); (ii) o valor presente atuarial dos benefícios de reforma prometidos; (iii) o excesso ou deficit existente no Fundo.

Assim sendo, os saldos apresentados no balanço desdobram-se nas seguintes sub-rubricas:

	2025	2024
Valor dos Ativos Líquidos (Valor do Fundo)	2.026.481	1.862.181
Responsabilidades Totais a cobrir (inclui SAMS)	1.879.064	1.808.947
Excesso/(deficit) de cobertura das responsabilidades	147.417	53.234

Releva-se o pleno cumprimento da obrigação de assegurar que 95% das responsabilidades com pagamentos de prestações relativos a benefícios de longo prazo dos empregados, no montante de €1.785.111 (95% de €1.879.064 = €1.785.111) estão cobertas à data de relato das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2025, o fundo de pensões da SQUARE-SGOIC, englobava 7 participantes (2024: 7 participantes), sendo que estes participantes são quase na totalidade pessoal no ativo, existindo 1 reformados/pensionistas (2024: 1).

O valor do fundo de pensões é representado por unidades de participação do Fundo de Pensões Aberto SGF Square Ações, os quais à data de 31 de dezembro de 2025, tinha um Valor Líquido Global de €2.026.481 (2024: €1.862.181).

Os pressupostos atuariais utilizados no cálculo das responsabilidades em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram:

Pressupostos atuariais	2025	2024
Tábua de Mortalidade:		
Homens	TV 88/90	TV 88/90
Mulheres	TV 88/90	TV 88/90
Tábua de Invalidez	Tabela utilizada pela SCOR	Tabela utilizada pela SCOR
Taxa de evolução salarial	1,20%	1,20%
Taxa de rendimento do fundo	3,66%	3,66%
Taxa de crescimento das pensões	1,20%	1,20%
Taxa técnica do juro	3,66%	3,66%

No cálculo das responsabilidades foi utilizado o método da unidade de crédito projetada. A aplicação do IAS 19 traduz-se nas seguintes responsabilidades e níveis de cobertura reportáveis a 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	Ano 2025			Ano 2024		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Ativos (responsabilidades) reconhecidas em balanço						
Responsabilidades	(1.764.379)	(114.685)	(1.879.064)	(1.698.542)	(110.405)	(1.808.947)
Valores do Fundo	1.902.799	123.682	2.026.481	1.748.527	113.654	1.862.181
Ativos líquidos em balanço	138.420	8.997	147.417	49.985	3.249	53.234
Desvios atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	248.539	27.649	276.188	287.483	30.180	317.663

Evolução das responsabilidades com pensões de reforma e benefícios de saúde:

	Ano 2025			Ano 2024		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Responsabilidades em 1 de janeiro	1.698.542	110.405	1.808.947	1.477.431	96.033	1.573.464
Custo do serviço corrente	47.952	3.117	51.069	49.772	3.235	53.007
Custo dos serviços passados	-	-	-	-	-	-
Custo dos juros	60.677	3.944	64.621	60.276	3.918	64.194
(Ganhos) e perdas atuariais nas responsabilidades	38.627	2.511	41.138	188.339	12.242	200.581
Prémios únicos (resseguro)	-	-	-	-	-	-
Pensões pagas	(81.419)	(5.292)	(86.711)	(77.276)	(5.023)	(82.299)
Responsabilidades em 31 de dezembro	1.764.379	114.685	1.879.064	1.698.542	110.405	1.808.947

Evolução do valor do fundo de pensões nos exercícios de 2025 e 2024:

	Ano 2025			Ano 2024		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Valor do Fundo em 1 de janeiro	1.748.524	113.657	1.862.181	1.559.158	101.348	1.660.506
Contribuições efetuadas	93.897	6.103	100.000	155.768	10.125	165.893
Rendimento esperado do fundo	64.224	4.175	68.399	(59.141)	(3.844)	(62.985)
Prêmios únicos (resseguro)	-	-	-	-	-	-
(Ganhos) e perdas atuariais no valor do fundo	77.570	5.042	82.612	170.015	11.051	181.066
Pensões pagas	(81.419)	(5.292)	(86.711)	(77.276)	(5.023)	(82.299)
	1.902.796	123.685	2.026.481	1.748.524	113.657	1.862.181

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a circled 'A', a signature, and other marks.

Análise dos desvios atuariais reconhecidos em balanço:

	Ano 2025			Ano 2024		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Desvios atuariais em 1 de janeiro	506.150	32.898	539.049	487.826	31.707	519.534
(Ganhos) e perdas atuariais do ano	(38.944)	(2.531)	(41.475)	18.324	1.191	19.515
Responsabilidades em 31 de dezembro	467.206	30.367	497.574	506.150	32.898	539.049

Handwritten mark 'h' on the right side of the page.

Os custos do exercício com pensões de reforma e benefícios de saúde são os que abaixo se apresentam para os exercícios de 2025 e 2024:

	Ano 2025			Ano 2024		
	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total	Pensões de reforma	Benefícios de saúde	Total
Custo do serviço corrente	47.952	3.117	51.069	49.772	3.235	53.007
Custo dos juros	60.677	3.944	64.621	60.276	3.918	64.194
Rendimento esperado do fundo	(64.224)	(4.175)	(68.399)	59.141	3.844	62.985
Custos do exercício	44.405	2.886	47.291	169.189	10.997	180.186

O montante total registado em custos com o plano complementar de pensões (para os trabalhadores admitidos após 4 de março de 2009 (ver Nota 2.2.) em 2025 ascende a €49.760 (2024: €45.527).



Nota 14 – Gastos Gerais Administrativos

O valor desta rubrica é composto de acordo com o quadro abaixo:

	31.12.2025	31.12.2024
Consultores e auditores externos	651.359	631.362
Rendas e alugueres	462.544	400.998
Serviços de informática	368.128	224.402
Deslocações e representação	299.378	252.191
Publicidade e edição de publicações	291.359	170.007
Água, energia e combustíveis	127.434	119.824
Banco de dados	121.352	115.390
Avenças e honorários	101.005	78.469
Mão de obra eventual	66.894	59.206
Comunicações e expedição	52.146	47.106
Conservação e reparação	51.238	37.008
Seguros	42.534	38.447
Serviços de limpeza	30.547	28.458
Formação de Pessoal	19.304	25.487
Material de consumo corrente	13.288	10.959
Outros gastos gerais administrativos	131.521	132.353
Total	2.830.031	2.371.667

Os honorários do exercício de 2025 relativos à Revisão Legal de Contas ascendem a €12.000 (2024: €12.000).

Nos Outros gastos gerais administrativos incluem-se (i) €21.812 (2024: €20.499) os gastos com a representação no Clube GRI, uma conceituada organização com vista ao acompanhamento da evolução e representatividade do mercado imobiliário em Portugal e no mundo e (ii) €13.085 (2024: €17.163) relativos à compra de material diverso, em particular de apoio informático.

Nota 15 - Impostos

A SQUARE-SGOIC está sujeita à tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e correspondente Derrama Municipal.

O cálculo do imposto corrente dos exercícios de 2025 e 2024 foi apurado pela SQUARE-SGOIC com base numa taxa nominal de IRC, derramas municipal e estadual.

As regras de determinação da matéria coletável de IRC são as constantes dos artigos 53.º e 54.º do CIRC, sendo aplicável aos rendimentos tributáveis a taxa de 20% (2024: 21%) prevista no n.º 5 do art.º 87.º do CIRC. Acresce ao valor da coleta de IRC apurado, a tributação autónoma sobre os encargos e às taxas previstas no artigo 88.º do CIRC. O tratamento contabilístico dos impostos sobre o rendimento é efetuado pelo método do imposto a pagar.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos após 1/1/2010, anteriormente 6 anos (cinco

anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízo fiscal, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Empresa dos anos de 2021 a 2024 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão. No entanto, é convicção da SQUARE-SGOIC que não ocorrerá liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

O imposto sobre o rendimento reportado nos resultados de 2025 e 2024 explica-se como se segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Imposto corrente	1.134.112	809.391
Total	1.134.112	809.391

A reconciliação entre o imposto esperado à taxa aplicável e o imposto reconhecido em resultados, com referência aos exercícios de 2025 e 2024, analisa-se como segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Lucro bruto contabilístico	4.471.318	2.833.179
Acréscimos/ (decréscimos) à matéria coletável	(83.823)	(4.233)
Base tributável	4.387.495	2.828.946
Coleta	877.499	594.079
Derrama	65.812	42.434
Derrama estadual	86.625	39.868
Tributações autónomas	104.176	133.010
Subtotal	1.134.112	809.391
Retenções na fonte	-	-
Pagamentos por conta efetuados	(516.400)	(451.906)
IRC a pagar / (recuperar)	617.712	357.485

Nota 16 – Outros Resultados de Exploração

	31.12.2025	31.12.2024
Proveitos		
Outros rendimentos e receitas operacionais	141.312	221.885
	141.312	221.885
Custos		
Outros encargos e gastos operacionais	145.802	184.037
Outros impostos	910	750
	146.712	184.787
Saldo Líquido	(5.400)	37.098

Em 31 de dezembro de 2025, os "Outros rendimentos e receitas operacionais" incluem (i) o excesso de estimativa para impostos do ano anterior no valor de €96.560 (2024: €67.984) e (ii) o montante de €21.850 (2024: €107.722) relativo à "recuperação" de IVA pela aplicação da isenção de IVA no âmbito da aquisição de serviços, relativos a exercícios anteriores, necessários à gestão e administração de fundos de investimento geridos pela Square Asset Management.

A rubrica de "Outros encargos e gastos operacionais" inclui (i) as rendas de locação operacional de viaturas ao serviço da empresa no montante de €89.955 (2024: €117.248) por força da aplicação da IFRS 16 (ii)

quotizações obrigatórias para a associação do setor que ascendem a €11.715 (2024: €11.205), (iii) donativos no valor de €13.000 (2024: €8.000), bem como (iv) o montante de €524 (2024: €2.881), relativo à majoração da taxa da CMVM dos fundos geridos pela SQUARE-SGOIC.

Nota 17 – Sistema de Controlo Interno e Gestão dos Riscos de Atividade

A Sociedade Gestora, assegura a existência de um sistema de controlo interno e de gestão de riscos adequado e eficaz e proporcional à natureza, dimensão e complexidade das suas atividades e dos fundos sob sua gestão, garantido o efetivo cumprimento das obrigações legais e dos deveres a que está obrigada. Neste contexto, a Sociedade Gestora, em conformidade com os requisitos legais, está dotada de áreas específicas de controlo com a Função de Gestão de Riscos, Função da Verificação do Cumprimento e Função de Auditoria Interna. O Sistema de Controlo Interno abrange, para além das áreas funcionais de controlo, as responsabilidades e funções do Órgãos de Administração, do Órgão de Fiscalização e de todas as áreas de estrutura.

Nesse sentido dispõe de estratégias e processos de avaliação da natureza e do nível dos riscos a que está, ou possa vir a estar exposta, nomeadamente aos riscos de mercado, de crédito, de liquidez, de taxa de juro, de contraparte, operacional e outros riscos, incluindo o risco de modelo de negócio, risco de governo interno, risco de sistemas de informação, risco de compliance e risco de branqueamento de capitais.

A Sociedade Gestora apresenta anualmente à CMVM um relatório de autoavaliação, nos termos previstos no Regulamento da CMVM nº 9/2020, onde é expressa a avaliação dos órgãos de administração e de fiscalização sobre a adequação e eficácia do sistema de governo e de controlo interno e expressas as eventuais deficiências detetadas, as medidas adotadas para as corrigir bem como os respetivos prazos de implementação. Também anualmente reporta à CMVM, nos termos do Regulamento nº 2/2020, as atividades em matérias de prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento ao terrorismo. As eventuais reclamações recebidas por parte dos titulares das unidades de participação dos fundos sob sua gestão são igualmente reportadas à CMVM semestralmente, nos termos do Regulamento nº 7/2020.

Nota 18 – Acontecimentos Subsequentes

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2025, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta 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, 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.

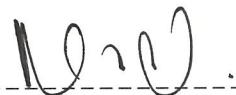
Lisboa, 3 de março de 2026

O Contabilista Certificado

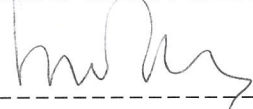


Vanda Saraiva
(CC 26398)

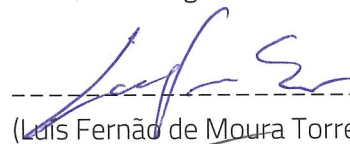
A Administração



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Nuno Miguel Rodrigues Nunes)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Certificação Legal das Contas

Handwritten notes in the right margin, including the letters 'A', 'B', 'C', 'D', and 'E'.



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade)**, que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 13.036.803,15 euros e um total de capital próprio de 6.284.561,97 euros, incluindo um resultado líquido de 3.337.206,30 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Entidade em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia (IFRS).

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 da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia (IFRS);
- 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;

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 a Entidade descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, 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.

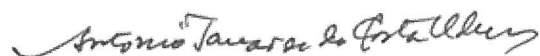
RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 10 de março de 2026

UHY OLIVEIRA, BRANCO & ASSOCIADOS, SROC, LDA.
(SROC n.º 164 e registada na CMVM com o n.º 20161471)
Representada por:



António Tavares da Costa Oliveira
(ROC n.º 656, inscrito na CMVM sob o n.º 20160300)



Asset Management

Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

No cumprimento das disposições legais e do mandato que nos foi confiado, apresentamos o relatório da nossa ação fiscalizadora e o nosso parecer sobre as demonstrações financeiras, o relatório de gestão e proposta de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Relatório

No desempenho das nossas funções legais e estatutárias, acompanhámos, de forma regular, a atividade da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., examinámos os livros, registos contabilísticos e demais documentação relevante, constatámos a observância da Lei e dos Estatutos e obtivemos do Conselho de Administração, do Revisor Oficial de Contas e dos vários responsáveis da Sociedade, todos os esclarecimentos, as informações e os documentos solicitados, o que nos apraz registar e agradecer.

A conjuntura marcada pela redução das pressões inflacionistas e pela descida das taxas de juro, teve os seus reflexos no aumento dos proveitos gerados sobretudo ao nível da comissão de gestão, nomeadamente da comissão de performance associada à remuneração variável.

Apesar da transferência da gestão de alguns fundos para outras sociedades gestoras, ocorrida em 2023, a Sociedade apresentou um resultado positivo substancial, positivamente influenciado pela angariação de novos Organismos de Investimento Coletivo, com uma expressão já significativa de rendimentos gerados.

A Square Asset Management continua a ser, de acordo com a CMVM, a entidade gestora com maior volume de ativos imobiliários sob gestão, o que assume maior relevância por se tratar de uma sociedade independente que atua num mercado onde entidades gestoras detidas por grupos financeiros também operam.

As responsabilidades pelo pagamento de prestações de reforma encontram-se asseguradas pelo Fundo de Pensões Aberto SGF Square Ações gerido pela Golden SGF-Sociedade Gestora de Fundos de Pensões. No exercício de 2025 os custos com pensões de reforma ascenderam a 97.050 euros e as pensões pagas pelo referido Fundo totalizaram 86.711 euros.

O Balanço, referente a 31 de dezembro de 2025, que evidencia um total de 13.036.803 euros e um total de capital próprio de 6.284.562 euros, incluindo um resultado líquido de 3.337.206 euros, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstrações dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, o correspondente Anexo, e o Relatório de Gestão, lidos em conjunto com a Certificação das Contas, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da

SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor.

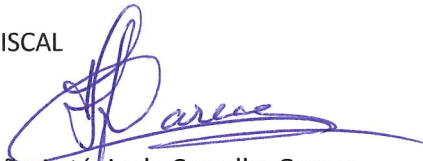
Parecer

Considerando as análises e os trabalhos efetuados, e após a ponderação do conteúdo dos documentos emitidos pelo Revisor Oficial de Contas, que merecem a nossa concordância, somos de parecer que a Assembleia Geral da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. aprove:

- O Balanço referente a 31 de dezembro de 2025, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstrações dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, o correspondente Anexo, e o Relatório de Gestão, apresentados pelo Conselho de Administração da SQUARE ASSET MANAGEMENT – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.;
- A proposta de aplicação de resultados apresentada pela Conselho de Administração, que prevê 569.000 euros para distribuição aos colaboradores e membros do Conselho de Administração a título de participação dos lucros, 2.117.000 euros para distribuição de dividendos e 651.206,30 euros para reservas livres.

Lisboa, 13 de março de 2026

O CONSELHO FISCAL



Presidente – João António de Carvalho Careca



Vogal – Carlos Eduardo Pais e Jorge



Vogal – Henrique João Martins Gomes Salinas Monteiro

~
f
g



Asset Management

