

RELATÓRIO E CONTAS

2025

KLP GESTÃO DE ATIVOS, SGOIC, S.A.



Relatório de Gestão do Conselho de Administração

1. Introdução

Senhores Acionistas,

No cumprimento das disposições legais e estatutárias, apresenta-se o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras da KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. (adiante, a “Sociedade” ou “SGOIC”) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

A Sociedade foi constituída em 2025, registada sob o NIPC 518 890 643, tendo sede na Avenida do Forte, n.º 3, Edifício Suécia III, Piso 0, 2790-073 Carnaxide. A Sociedade tem por objeto social exclusivo a administração, gestão e representação de um ou mais organismos de investimento imobiliário, em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis à gestão de organismos de investimento alternativo, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos.

A Sociedade dispõe de uma estrutura de governo societário assente num Conselho de Administração e num Fiscal Único, em conformidade com os seus Estatutos e com o Regime da Gestão de Ativos, assegurando uma separação adequada de funções, a supervisão efetiva da atividade desenvolvida e o cumprimento das exigências regulamentares aplicáveis às sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo.

A autorização da CMVM para o exercício da atividade de administração de organismos de investimento imobiliário foi concedida em 14 de novembro de 2025, permitindo o início das operações após a conclusão dos requisitos prudenciais e organizacionais aplicáveis.

O exercício de 2025 corresponde ao primeiro exercício da Sociedade, não existindo comparativo com anos anteriores.

2. Enquadramento Económico¹

A economia da área do euro iniciou 2025 num contexto de recuperação gradual, após um final de 2024 marcado por maior volatilidade e alguma desaceleração. O BCE confirma que o crescimento permaneceu moderado, mas resiliente, beneficiando de mercados de trabalho robustos e da melhoria das condições financeiras. Em 2025, o crescimento médio do PIB da área do euro situou-se em 1,4%, refletindo a estabilização da procura interna e o impacto de decisões de política monetária menos restritivas.

O desempenho económico continua, contudo, a ser heterogéneo entre os Estados-Membros, com algumas das maiores economias a recuperarem das contrações registadas no final de 2024. O BCE identifica que a incerteza geopolítica e comercial — incluindo o impacto de novas tarifas e políticas protecionistas — condicionou o investimento e o comércio externo durante 2025. Ainda assim, o crescimento fortaleceu-se ao longo do ano, suportado pela subida dos salários reais, pela

¹ Fontes: Banco Central Europeu | INE | Banco de Portugal

resiliência do emprego e por maior despesa pública em setores estratégicos, particularmente na Alemanha.

Segundo o Boletim Económico de dezembro de 2025 do Banco de Portugal, a economia portuguesa deverá crescer 2,0% em 2025, revendo em alta as estimativas anteriores (1,9%). Este crescimento mantém Portugal acima da média da área do euro e está associado à contribuição positiva da procura interna, ao alívio das condições financeiras e ao reforço dos fundos europeus.

Os dados mais recentes mostram que o consumo privado em Portugal continuou a crescer ao longo de 2025, refletindo a resiliência do rendimento das famílias e a melhoria das condições financeiras. O Banco de Portugal destaca que a revisão em alta do crescimento económico se deve, em grande parte, ao maior dinamismo do consumo privado, associado ao alívio das taxas de juro e ao comportamento favorável do mercado de trabalho.

Quanto aos preços, o INE indica que a inflação média em 2025 foi de 2,3%, um valor mais moderado do que em 2023 e 2024, contribuindo para a recuperação gradual do rendimento real das famílias.

Para os próximos dois anos, o enquadramento internacional deverá continuar marcado por incerteza geopolítica, pressões comerciais e alguma volatilidade financeira. Ainda assim, o Banco Central Europeu prevê que a economia da área do euro mantenha um crescimento modesto, mas estável, apoiado por condições financeiras progressivamente menos restritivas, pela melhoria do rendimento real das famílias e pela resiliência do mercado de trabalho.

3. Enquadramento do Setor de Atividade — Mercado imobiliário português²

O mercado imobiliário português registou um desempenho sólido em 2025, refletindo a recuperação da economia e a melhoria das condições financeiras. O investimento imobiliário comercial totalizou 1,85 mil milhões de euros nos primeiros três trimestres, com os setores de retalho, hotelaria e living/PBSA a representarem 75% do volume, demonstrando a forte procura por parte de investidores internacionais e o aumento do capital nacional.

O setor do retalho destacou-se como líder, representando 35% do investimento comercial, enquanto a hotelaria manteve um desempenho robusto, sustentada pelo crescimento do turismo e pela consolidação da procura internacional.

No segmento residencial, 2025 foi um ano recorde, com vendas e valores transacionados a atingirem máximos históricos. As aquisições por residentes cresceram 32%, impulsionadas pelo mercado interno e pelo aumento do número de jovens compradores, resultado das medidas de apoio à aquisição de habitação. Os preços continuaram a crescer a dois dígitos, reforçando a resiliência do setor.

² Fontes: JLL (2025). *Portugal Capital Markets Market Dynamics – Q3 2025* | CBRE (2025). *Commercial Real Estate Investment in Portugal Reaches €1.23B in H1 2025*.

DS
4

DS
10

DS
FL

DS
FL

O arrendamento mostrou sinais de estabilização, com ligeira descida das rendas em Lisboa e Porto, embora o mercado nacional tenha registado aumentos, refletindo a maturidade crescente do setor.

Ao longo de 2025, Portugal reforçou a sua posição como destino de referência para investimento internacional, com mais de três quartos do capital no setor comercial a ter origem estrangeira.

4. Enquadramento dos Fundos de Investimento Imobiliário

No final de 2025, o setor da gestão de ativos imobiliários em Portugal, no âmbito dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), continuou a demonstrar uma evolução robusta, refletida no crescimento expressivo do número de fundos e do montante total de ativos sob gestão (AuM). Esta dinâmica reforça o papel das SGOIC na mobilização da poupança nacional e institucional para o investimento imobiliário, consolidando o setor como uma componente essencial do mercado financeiro português.

O número de sociedades gestoras registou um aumento de 15% face ao período homólogo, totalizando 68 entidades a 31 de dezembro de 2025, face às 60 existentes em 2024. Quanto ao universo de fundos, verificou-se igualmente uma expansão significativa: no final de 2025 existiam 372 fundos fechados (vs. 304 em 2024) e 12 fundos abertos (vs. 11 em 2024), refletindo uma maior procura por estruturas de investimento especializadas e adaptadas às necessidades dos investidores.

O Valor Sob Gestão agregado do setor atingiu 20,06 mil milhões de euros, traduzindo um crescimento trimestral de 8,2% e uma variação anual de 17,6%. Os fundos fechados continuam a dominar o mercado, representando aproximadamente 75% do total, enquanto os fundos abertos correspondem aos restantes 25%. Este crescimento anual é explicado por vários fatores, entre os quais:

- a valorização continuada dos ativos imobiliários;
- a captação líquida positiva de capital;
- a criação de novos veículos de investimento ao longo de 2025.

A análise da composição das carteiras revela uma forte concentração em ativos localizados na União Europeia, mantendo a tendência estrutural do mercado. Em particular:

- Construções acabadas: 13,6 mil milhões de euros, permanecendo como o ativo predominante e registando um crescimento anual de 16,4%;
- Terrenos: aumento anual de 28,8%;
- Projetos de construção: crescimento significativo entre 32% e 35%, consoante a categoria;
- Liquidez: redução trimestral de 3,1%, sugerindo uma maior taxa de investimento em ativos imobiliários;

Adicionalmente, o montante de financiamentos obtidos pelos fundos aumentou 21,5% face ao ano anterior, evidenciando um reforço da alavancagem média num contexto de dinamização de projetos imobiliários.

DS
4

DS
10

DS
FL

DS
FL

A análise da quota de mercado no universo FII + FELL revela uma forte concentração nos principais operadores, mas também destaca a presença de entidades de menor dimensão que, embora representem uma parte mais reduzida do mercado, contribuem para a diversidade do ecossistema. Entre estas, destaca-se a KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A., que apresenta no 4.º trimestre de 2025:

- Valor sob gestão: 209,84 milhões de euros;
- Quota de mercado: 1,05%.

Entre as entidades com maior peso no setor, sobressaem:

- LYNX Asset Managers – SGOIC, S.A.: 15,66% do VLGF;
- Square Asset Management – SGOIC, S.A.: 12,34%;
- Sierra IG, SGOIC, S.A.: 7,42%.

Estas três gestoras representam, em conjunto, mais de um terço do mercado.

O aumento do número total de fundos — de 315 no período homólogo para 384 no final de 2025 — traduz uma expansão anual de cerca de 22%. A quase totalidade deste crescimento provém dos fundos fechados, reforçando a tendência de utilização destes veículos para projetos com objetivos definidos, nomeadamente operações de promoção imobiliária, reabilitação urbana ou reposicionamento de ativos.

Os indicadores relativos ao 4.º trimestre de 2025 confirmam assim a vitalidade do setor, sustentada por crescimento dos ativos sob gestão, ampliação do universo de fundos e consolidação das carteiras imobiliárias. O ambiente favorável à valorização dos ativos, bem como a crescente utilização de fundos como instrumento de investimento, contribuíram para uma evolução anual amplamente positiva.

5. Atividade da sociedade

Durante o exercício de 2025, primeiro ano de atividade da KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A., a Sociedade concentrou os seus esforços na criação da sua capacidade operacional e no cumprimento dos requisitos legais, regulamentares e organizacionais aplicáveis às sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo.

Durante 2025, procedeu-se ainda à preparação e submissão à CMVM de toda a informação necessária ao registo e início de atividade da SGOIC, incluindo a documentação exigida pelo Regime da Gestão de Ativos (RGA), pelas normas regulamentares aplicáveis e pelos procedimentos de supervisão. Este processo culminou com a inscrição da Sociedade como entidade autorizada a exercer a atividade de administração de organismos de investimento imobiliário.

DS
4

DS
10

DS
[assinatura]

DS
FL

De forma convergente, a Sociedade procedeu à conversão de três sociedades comerciais já existentes em organismos de investimento coletivo imobiliário sob a forma societária (SIC), os quais passaram a integrar a sua esfera de gestão.

OIC	Data da constituição	Prazo atual	Valor do ativo total	VLGF	Nº Participantes	Depositário
Galeria Parque Nascente – Exploração de Espaços Comerciais – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	19/12/2025	7 anos (termo 19-12-2032)	168 344 514	107 755 584	1	Bankinter, S.A - Sucursal em Portugal
Gondobrico – Exploração de Espaços Comerciais – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	19/12/2025	7 anos (termo 19-12-2032)	14 330 173	11 367 405	1	Bankinter, S.A - Sucursal em Portugal
Klépierre Espaço Guimarães Imobiliária – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	19/12/2025	7 anos (termo 19-12-2032)	135 119 298	90 718 406	1	Bankinter, S.A - Sucursal em Portugal

A 31 de dezembro de 2025 estes OIC tinham um Ativo total de 317.793.985 Euros, ascendendo o seu Valor Líquido Global a 209.841.394 Euros.

As principais características das carteiras de ativos imobiliários dos 3 OIC geridos pela Sociedade no final de 2025 são as seguintes:

- Galeria Parque Nascente – Exploração de Espaços Comerciais – SIC Imobiliária Fechada, S.A detém o Centro Comercial Parque Nascente, localizado em Rio Tinto, no Grande Porto;
- Gondobrico – Exploração de Espaços Comerciais – SIC Imobiliária Fechada, S.A. detém uma fração do Centro Comercial Parque Nascente, localizado em Rio Tinto, no Grande Porto;
- Klépierre Espaço Guimarães Imobiliária – SIC Imobiliária Fechada, S.A. detém o Centro Comercial Espaço Guimarães, localizado em Guimarães.



Parque Nascente

DS
4

DS
10

DS
[Signature]

DS
FL



Espaço Guimarães

6. Perspetivas Futuras

Para o ano de 2026, a KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. prevê consolidar a gestão dos Organismos de Investimento Coletivo imobiliários atualmente sob sua administração, assegurando a prossecução rigorosa das respetivas políticas de investimento e a valorização sustentável dos ativos imobiliários detidos. A Sociedade manterá uma abordagem prudente, disciplinada e orientada para a otimização do desempenho operacional dos centros comerciais integrados nos OIC sob gestão.

A Sociedade continuará a desenvolver medidas destinadas a reforçar a eficiência e estabilidade dos fluxos de rendimento dos ativos, nomeadamente através da gestão ativa dos contratos de arrendamento, da promoção de melhorias operacionais nos centros comerciais e da preservação da qualidade e competitividade dos ativos no mercado. Estas iniciativas têm como objetivo sustentar o valor patrimonial dos imóveis e assegurar a sua atratividade para lojistas e visitantes.

Em paralelo, a KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. pretende dar continuidade aos trabalhos de avaliação e estruturação de novos OIC imobiliários, identificando oportunidades de expansão da sua atividade, sempre em conformidade com o quadro regulamentar aplicável, incluindo o Regime da Gestão de Ativos e demais normativos de supervisão emanados pela CMVM. Qualquer desenvolvimento de novos veículos será conduzido com prudência e com base em análises de mercado que assegurem a adequação dos produtos às necessidades dos investidores e à evolução do setor imobiliário nacional.

Adicionalmente, a Sociedade continuará a reforçar a eficiência dos seus processos internos, o rigor do controlo de riscos e o cumprimento das obrigações legais e regulamentares, promovendo uma gestão transparente e alinhada com as melhores práticas do setor. Será igualmente dada continuidade à integração progressiva de considerações de sustentabilidade na gestão dos ativos e dos OIC.

DS
4

DS
10

DS
[Signature]

DS
FL

Assim, a KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. manterá o seu compromisso de assegurar uma gestão responsável, prudente e orientada para a criação de valor de longo prazo para os acionistas e participantes dos OIC sob sua administração.

7. Balanço e demonstração de resultados

O Balanço da Sociedade reflete a atividade desenvolvida até à data de 31 de dezembro de 2025, sendo de destacar os seguintes indicadores principais:

- O seu Ativo Líquido ascende a 388.330 Euros
- O Passivo totaliza 210.552 Euros
- Os Capitais Próprios positivos ascendem a 177.778 Euros
- Os Proveitos ascenderam a 263.330 Euros
- O Resultado Operacional ascendeu a 72.518 Euros
- O Resultado Líquido a 31 de dezembro de 2025 ascende a 52.778 Euros

8. Demais informação exigida por diplomas legais

8.1. Gestão de Riscos Financeiros

O Conselho de Administração acompanha de forma contínua a exposição aos diversos riscos da Sociedade e dos OIC sob sua gestão, dispondo a Sociedade de políticas e procedimentos internos que asseguram a execução e o cumprimento da estratégia de gestão de risco definida.

A Sociedade implementou princípios estruturados de controlo e gestão dos riscos, destinados a garantir que qualquer decisão de investimento assenta em informação rigorosa, atual e alinhada com os limites e orientações previamente estabelecidos. O Conselho de Administração supervisiona, entre outros aspetos, os mecanismos de mitigação dos riscos de liquidez, crédito e taxa de juro.

DS
4

A gestão das necessidades de tesouraria é efetuada pela Sociedade de forma prudente e tempestiva, assegurando o acompanhamento permanente da posição de liquidez, tendo em conta os compromissos assumidos e os requisitos prudenciais de fundos próprios aplicáveis.

DS
10

8.2. Política de Remunerações

A Sociedade dispõe de uma política de remuneração ao nível dos seus órgãos sociais e colaboradores, as quais definem os princípios, as responsabilidades e descrevem os processos que asseguram a consistência entre as práticas de remuneração da Sociedade e os seus objetivos, valores, interesses e solvabilidade.

DS
5

DS
FL

8.3. Sucursais

A Sociedade não possui qualquer sucursal.

8.4. Negócios entre a Sociedade e os seus Administradores

De forma a prevenir os riscos que possam advir, a Sociedade adota processos e mecanismos que permitem identificar, avaliar, gerir e mitigar situações de conflitos de interesses, reais ou potenciais, de acordo com os objetivos e princípios definidos na Política de Gestão de Conflitos de Interesse.

No decurso do exercício de 2025, não foram emitidas autorizações para a realização de operações entre a Sociedade e os seus Administradores, ao abrigo da referida Política de Gestão de Conflitos de Interesses.

Durante o exercício de 2025, a Sociedade não procedeu à aquisição nem à alienação de ações próprias.

9. Sustentabilidade

A 31 de dezembro de 2025, os OIC sob gestão da Sociedade não preveem, nas respetivas Políticas de Investimento, qualquer objetivo explícito de realização de investimentos sustentáveis, nem promovem de forma ativa características ambientais ou sociais nos termos previstos, respetivamente, nos artigos 9.º e 8.º do Regulamento (UE) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019 (“Regulamento SFDR”, relativo à divulgação de informação em matéria de sustentabilidade no setor financeiro). Consequentemente, os OIC enquadram-se no artigo 6.º do referido Regulamento.

DS
4

10. Proposta de aplicação de resultados

O resultado líquido da Sociedade no exercício de 2025 é no montante de 52.778 Euros e propõe-se que tenha a seguinte aplicação:

- Reserva Legal: 2.639 Euros
- Resultados Transitados: 50.139 Euros

DS
10

DS
FL

DS
FL

11. Notas finais

Queremos expressar um agradecimento a todos os que, de forma direta ou indireta, contribuíram para a atividade da Sociedade.

Carnaxide, 30 de abril de 2025

O Conselho de Administração da KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.

DocuSigned by:
FERRACCI Laetitia
0578ACC948AA45C...

Laetitia Hélène Marie-Laure Ferracci

DocuSigned by:
IA
507CA20F2650431...

Ignácio Bescos Guimbao

DocuSigned by:
Ignacio Bescos
F945B636B6A543D...

Telmo Jorge César Ferreira

DocuSigned by:
Isabel Díez
928E3BF36C2B4DD...

Maria Isabel Díez Gonzalez

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

KLP GESTÃO DE ATIVOS, SGOIC, S.A.



KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DEZEMBRO 2025

Montantes expressos em Euro

ATIVO	Notas	31.12.2025
ATIVO		
ATIVO CORRENTE		
Outros créditos a receber	4	263 330
Caixa e depósitos bancários	3	125 000
Total de ativos correntes		388 330
Total do ativo		388 330
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		
CAPITAL PRÓPRIO		
Capital social	5	125 000
Resultado líquido do exercício	5	52 778
Total do capital próprio		177 778
PASSIVO		
PASSIVO CORRENTE		
Estado e outros entes públicos	7	45 586
Outras dívidas a pagar	6	164 965
Total de passivos correntes		210 552
Total do passivo		210 552


O anexo faz parte integrante desta demonstração da posição financeira do período findo em 31 de dezembro de 2025.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração


Assinado por:


87285D36AD5B4FF...

DocuSigned by:

507CA20F2650431...

DocuSigned by:

928E3BF36C2B4DD...

DocuSigned by:

F945B636B6A543D...

DocuSigned by:

0578ACC948AA45C...

KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA EM 31 DE DEZEMBRO 2025

Montantes expressos em Euro

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	31.12.2025
Vendas e serviços prestados	9	263 330
Fornecimentos e serviços externos	10	(32 508)
Gastos com o pessoal	11	(158 304)
Outros rendimentos operacionais		
Outros gastos operacionais		
Resultado antes de depreciações gastos de financiamento e impostos		72 518
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		72 518
Imposto sobre o rendimento		19 739
Resultado depois de impostos		52 778
Resultado líquido do exercício		52 778


O anexo faz parte integrante desta demonstração dos resultados por natureza do período findo em 31 de dezembro de 2025.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração


Assinado por:


87285D36AD5B4FF...

DocuSigned by:

507CA20F2650431...

DocuSigned by:

928E3BF36C2B4DD...

DocuSigned by:

F945B636B6A543D...

DocuSigned by:

0578ACC948AA45C...

KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA DOS PERÍODOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Montantes expressos em Euro

	Notas	31.12.2025
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:		-
Fluxos das atividades operacionais [1]		-
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:		-
Fluxos das atividades de investimento [2]		-
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:		
Recebimentos provenientes de:		
Constituição de Capital Social		125 000
Fluxos das atividades de financiamento [3]		125 000
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]		125 000
Caixa e seus equivalentes no início do período	3	-
Caixa e seus equivalentes no fim do período	3	125 000

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos de caixa do período findo em 31 de dezembro de 2025.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Assinado por:
Sónia Mota
87285D36AD5B4FF...

DocuSigned by:
Isabel Diez
507CA20F2650431...

DocuSigned by:
Isabel Diez
928E3BF36C2B4DD...

DocuSigned by:
Isabel Diez
F945B636B6A543D...

DocuSigned by:
FERRACCI laetitia
0578ACC948AA45C...

KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DOS PERÍODOS FINDOS

EM 31 DEZEMBRO 2025

Montantes expressos em Euro

	Notas	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Transitados	Resultado Líquido	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de janeiro de 2025		-	-	-	-	-
Constituição de Capital Social	5	125 000	-	-	-	125 000
Resultado Líquido do Exercício		-	-	-	52 778	52 778
Saldo em 31 de dezembro de 2025		125 000	-	-	52 778	177 778

O anexo faz parte integrante desta demonstração das alterações no capital próprio do período findo em 31 de dezembro de 2025.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Assinado por:

87285D36AD5B4FF...

DocuSigned by:

507CA20F2650431...

DocuSigned by:

928E3BF36C2B4D...

DocuSigned by:

F945B636B6A543D...

DS


ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. Introdução

A KLP Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. (“Sociedade”) é uma sociedade anónima com sede em Carnaxide, constituída em 2025, após autorização concedida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM). A sua atividade centra-se na administração de um ou mais organismos de investimento imobiliário e na gestão individual de patrimónios imobiliários, em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis à gestão de carteiras por conta de outrem.

A 31 de dezembro de 2025, a Sociedade administrava três Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário sob a forma societária (SIC), todos constituídos em 19 de dezembro de 2025 e com prazo de duração de sete anos, cujo termo está previsto para 19 de dezembro de 2032. O depositário designado para todos os OIC é o Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal.

Os principais indicadores dos OIC sob gestão são os seguintes:

- Galeria Parque Nascente – Exploração de Espaços Comerciais – SIC Imobiliária Fechada, S.A., com um valor do ativo total de 168.344.514 euros e um Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) de 107.755.584 euros, detendo um participante.
- Gondobrico – Exploração de Espaços Comerciais – SIC Imobiliária Fechada, S.A., com um valor do ativo total de 14.330.173 euros e um VLGF de 11.367.405 euros, igualmente com um participante.
- Klépierre Espaço Guimarães Imobiliária – SIC Imobiliária Fechada, S.A., com um valor do ativo total de 135.119.298 euros e um VLGF de 90.718.406 euros, detendo também um participante.

No seu conjunto, estes organismos representam uma componente significativa da atividade da Sociedade no seu primeiro ano de operação, refletindo uma carteira consolidada com foco no segmento de imobiliário comercial, em particular centros comerciais e ativos associados.

2. Principais políticas contabilísticas

2.1 Bases de apresentação

As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS), tal como adotadas na União Europeia, em conformidade com o Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho. A aplicação das IFRS segue ainda as disposições da Circular de 17 de janeiro de 2020 da CMVM, emitida na sequência do Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, que transferiu para a CMVM as competências de supervisão prudencial das Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Coletivo anteriormente atribuídas ao Banco de Portugal.

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

Rubricar
SM

DS
4

DS
10

DS
[assinatura]

DS
FL

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as IFRS exige que a Sociedade formule julgamentos, estimativas e pressupostos que influenciam a aplicação das políticas contabilísticas e a mensuração de ativos, passivos, rendimentos e gastos. Alterações nestes pressupostos ou diferenças entre as estimativas e os valores efetivamente observados poderão originar ajustamentos materiais aos montantes reconhecidos.

Novas normas, interpretações e alterações Impacto da adoção de novas normas, alterações às normas que se tornaram efetivas para os períodos anuais que se iniciaram em 1 de janeiro de 2025:

Alterações a IAS 21- Os Efeitos das Alterações nas Taxas de Câmbio: Falta de permutabilidade

Esta alteração visa clarificar a forma de avaliar a permutabilidade de uma moeda, e como deve ser determinada a taxa de câmbio quando esta não é permutável por um longo período.

A alteração específica que uma moeda deverá ser considerada permutável quando uma entidade é capaz de obter a outra moeda dentro de um período que permita uma gestão administrativa normal, e através de um mecanismo de troca ou de mercado em que uma operação de troca crie direitos obrigações passíveis de execução.

Se uma moeda não puder ser trocada por outra moeda, uma entidade deverá estimar a taxa de câmbio na data de mensuração da transação. O objetivo será determinar a taxa de câmbio que seria aplicável, na data de mensuração, para uma transação similar entre participantes de mercado. As alterações referem ainda que uma entidade pode utilizar uma taxa de câmbio observável sem proceder a qualquer ajustamento.

As alterações entram em vigor no período com início em ou após 1 de janeiro de 2025. A adoção antecipada é permitida, contudo deverão ser divulgados os requisitos de transição aplicados.

Estas normas e alterações não tiveram impactos materiais nas demonstrações financeiras da Entidade.

Rubricar
SM

Normas (novas e alterações) publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026, e que a União Europeia já endossou:

DS
4

a) Alterações a IFR 9 e IFRS 7- Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros- Estas alterações resultam essencialmente do projeto de revisão da IFR 9 Instrumentos Financeiros (Post Implementation Review – PIR IFRS 9) e clarificam os seguintes aspetos relativos a instrumentos financeiros:

DS
ID

- Esclarece que um passivo financeiro é desreconhecido na "data de liquidação", ou seja, quando a obrigação relacionada é liquidada, cancelada, expira ou o passivo de outra forma se qualifica para desreconhecimento. No entanto, é introduzida a possibilidade de uma entidade optar por adotar uma política contabilística que permita desreconhecer um passivo financeiro que seja liquidado através de um sistema de pagamentos eletrónico, antes da data de liquidação, desde que verificado o cumprimento de determinadas condições.

DS
FL

DS
FL

- Esclarece de que forma uma entidade deve avaliar as características dos fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros que incluem variáveis relativas a fatores ambientais, sociais e de governança (ESG) e outras características contingentes semelhantes.

- Requer divulgações adicionais para ativos e passivos financeiros sujeitos a um evento contingente (incluindo variáveis ESG) e instrumentos de capital classificados ao justo valor através de outro rendimento integral.

As alterações entram em vigor no período com início em ou após 1 de janeiro de 2026. A adoção antecipada é permitida.

Esta alteração é de aplicação retrospectiva. Contudo, uma entidade não é obrigada a reexpressar o período comparativo, sendo os potenciais impactos da aplicação desta alteração reconhecidos em resultados transitados no exercício em que a alteração é aplicável.

- a) **Alterações a IFRS 9 e IFRS 7- Contratos negociados com referência à eletricidade gerada a partir de fontes renováveis-** As alterações referem-se especifica a acordos de compra de energia renovável cuja fonte de produção é dependente da natureza, de modo que o fornecimento não pode ser garantido em horários ou volumes específicos.

Neste sentido, estas alterações vêm clarificar a aplicação dos requisitos de “uso próprio” em acordos de compra de energia, bem como o facto de ser permitido aplicar contabilidade de cobertura quando esses contratos sejam usados como instrumentos de cobertura

As alterações são efetivas para períodos anuais a partir de 1 de janeiro de 2026, com aplicação antecipada permitida, exceto quanto às orientações relativas à contabilidade de cobertura que deverá ser aplicada prospectivamente a novos relacionamentos de cobertura, assim designados em ou após a data de aplicação inicial.

Rubricar
SM

- b) **Melhorias anuais às IFRS (Volume 11)** Ciclicamente são introduzidas melhorias que visam clarificar e simplificar a aplicação do normativo internacional, através de pequenas alterações consideradas não urgentes.

DS
4

As principais alterações incluídas neste volume referem-se:

- IFRS 1 (contabilidade de cobertura na adoção pela primeira vez das normas IFRS): Esta alteração visa a atualização das referências cruzadas nos parágrafos B5 e B6 da IFRS 1 adoção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro, para os critérios elegibilidade da contabilidade de cobertura na IFRS 9 para os parágrafos 6.4.1 (a), (b) e (c).
- IFRS 7 (Ganho ou perda no desreconhecimento); Esta alteração visa atualizar a linguagem relativa aos dados de mercado não observáveis incluídos no parágrafo B38 da IFRS 7 Instrumentos Financeiros: divulgações, bem como adicionar referências para os parágrafos 72 e 73 da IFRS 13 Mensuração pelo Justo Valor.
- IFRS 7 (Orientações de implementação): Diversos parágrafos relativos às orientações de implementação da IFRS 7 foram alterados por razões de consistência e clareza.

DS
10

DS
[assinatura]

DS
FL

- IFRS 9 (Desreconhecimento de passivos de locação): Esta alteração vem clarificar que quando um passivo financeiro é extinto de acordo com a IFRS 9, o locatário deverá aplicar o parágrafo 3.3.3 da IFRS 9 e reconhecer o ganho ou perda que resulte desse reconhecimento.
- IFRS 9 (Preço de Transação): Com esta alteração a referência ao “preço da transação” no parágrafo 5.1.3 da IFRS 9 é substituída por “montante determinado pela aplicação da IFRS15”.
- IFRS 10 (Determinação de agente “de facto”): Alteração efetuada ao parágrafo B74 da IFRS 10, a qual vem clarificar que a relação descrita nesse parágrafo é apenas um exemplo de várias possíveis entre o investidor e outras partes atuando como agentes de facto. O objetivo desta alteração é remover a inconsistência com o requisito do parágrafo B73 segundo o qual uma entidade deve utilizar o seu julgamento na avaliação de outras partes possa atuar como agentes “de facto”.
- IAS 7 (Método do custo): substituição do termo “método do custo” no parágrafo 37 da IAS 7 após eliminação da definição de “método do custo”.

As alterações são efetivas para períodos anuais a partir de 1 de janeiro de 2026, com aplicação antecipada permitida.

A Entidade não procedeu à aplicação antecipada de qualquer destas normas nas demonstrações financeiras no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2025. Não são estimados impactos significativos nas demonstrações financeiras decorrentes da sua adoção.

- c) **IFRS 18- Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras**- A IFRS 18 vem substituir a IAS 1 Apresentação de Demonstrações Financeiras surge em resposta às solicitações dos investidores que procuram informação relativa à performance financeira. Com a introdução dos novos requisitos da IFRS 18, os investidores terão acesso a informação mais transparente e comparável sobre o desempenho financeiro das empresas, tendo como objetivo assim melhores decisões de investimento.

A IFRS 18 introduz essencialmente três conjuntos de novas exigências para melhorar a divulgação do desempenho financeiro:

- Comparabilidade da demonstração dos resultados: A IFRS 18 introduz três categorias definidas para rendimentos e despesas – operacional, investimentos e financiamentos- para melhorar a estrutura da demonstração de resultados e exige que todas as empresas forneçam novos subtotais definidos, incluindo o resultado operacional. A nova estrutura e os novos subtotais darão aos investidores um ponto de partida consistente para a análise do desempenho das empresas facilitando a sua comparação.

- Transparência das medidas de desempenho definidas pela Gestão: A IFRS 18 vem exigir que se divulguem informações adicionais sobre os indicadores específicos de performance da empresa relacionados com a demonstração dos resultados, denominados medidas de desempenho definidas pela Gestão.

- Agregação e desagregação de itens nas demonstrações financeiras: A IFRS 18 estabelece orientações sobre o modo como os itens da demonstração dos resultados devem ser agregados.

A IFRS 18 entra em vigor no exercício iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027 sendo a sua aplicação retrospectiva. É permitida a adoção antecipada desde que a opção seja divulgada.

Rubricar
SM

DS
4

DS
10

DS
[assinatura]

DS
FL

Normas (novas e alterações) publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026, e que a União Europeia ainda não endossou:

- a) **IFRS 19 – Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informação financeira: Divulgações**
- A IFRS 19 permite às entidades elegíveis a preparação de demonstrações financeiras em IFRS com requisitos de divulgação mais reduzidos do que os exigidos pelas IFRS, mantendo-se, contudo, a obrigação de aplicar todos os requisitos de mensuração e reconhecimento das IFRS.

A redução de divulgação definida pela IFRS 19 abrange a generalidade das normas IFRS. São consideradas elegíveis as entidades que: (i) sejam subsidiárias de um grupo que prepara demonstrações financeiras consolidadas em IFRS para prestação pública de informação; (ii) não estão sujeitas à obrigação de prestação pública de informação financeira, porque não têm títulos de dívida ou de capital cotados, não estão em processo de cotação, nem têm como atividade principal a guarda de ativos a título fiduciário.

A IFRS 19 entra em vigor em exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027 sendo a sua aplicação opcional. Aplicação antecipada é permitida. As entidades que adotarem antecipadamente devem divulgar e alinhar as divulgações no período comparativo com as do período atual.

- b) **Alterações à IAS 21 – Conversão para uma Moeda de Apresentação Hiperinflacionária**- Estas alterações visam clarificar o método de conversão de demonstrações financeiras de uma moeda não hiperinflacionária para uma moeda hiperinflacionária. As alterações são relevantes apenas para entidades cuja moeda de apresentação seja a de uma economia hiperinflacionária e cuja própria moeda funcional, ou a das suas operações estrangeiras, seja a de uma economia não hiperinflacionária.

Genericamente, as alterações exigem que todos os montantes (incluindo comparativos) sejam traduzidos de uma moeda funcional que seja a de uma economia não hiperinflacionária para uma moeda de apresentação que seja a de uma economia hiperinflacionária, utilizando a taxa de fecho na data da demonstração da posição financeira mais recente.

As alterações são efetivas para períodos anuais a partir de 1 de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

Estas normas não foram ainda adotadas (“*endorsed*”) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Entidade no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2025.

Não são estimados impactos significativos nas demonstrações financeiras decorrentes da sua adoção

Rubricar
SM

DS
4

DS
ID

DS
[assinatura]

DS
FL

2.2 Reconhecimento de rendimentos de serviços e comissões

A SGOIC cobra aos OIC que gere uma Comissão de Gestão que se destina a remunerar a Sociedade pela gestão dos OIC. Esta Comissão de Gestão é cobrada mensalmente nas condições definidas nos Regulamentos de Gestão de cada OIC (Nota 9). A Sociedade cobra ainda uma comissão de set-up não recorrente, a liquidar após o início efetivo da atividade de cada SIC, no montante contratualmente previsto.

Os rendimentos e gastos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento. Os rendimentos e gastos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

Nas rubricas de “Outros ativos financeiros” e “Outros passivos financeiros” são reconhecidos os rendimentos e gastos atribuíveis ao exercício corrente cuja cobrança ou pagamento apenas ocorrerá em períodos futuros, bem como os montantes já pagos ou recebidos até à data de relato que digam respeito a exercícios futuros. Estes valores serão reconhecidos nos resultados do período a que respeitam, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

2.3 Ativos fixos tangíveis

Os ativos fixos tangíveis são inicialmente registados ao custo de aquisição ou produção, o qual inclui o custo de compra, quaisquer gastos diretamente atribuíveis às atividades necessárias para colocar os ativos na localização e condição necessárias para operarem de forma pretendida.

Os gastos subsequentes são capitalizados apenas quando seja provável que deles resultem benefícios económicos futuros adicionais para a Sociedade. As despesas de manutenção corrente e reparação são reconhecidas como gasto no período em que são incorridas, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

As depreciações são calculadas, após o momento em que o ativo se encontra em condições de ser utilizado, de acordo com o método das quotas constantes, em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens.

Sempre que existam indícios de que um ativo possa estar em imparidade, a Sociedade procede à determinação do seu valor recuperável, em conformidade com a IAS 36 – Imparidade de Ativos. Se o valor líquido contabilístico exceder o valor recuperável estimado, é reconhecida uma perda por imparidade na demonstração de resultados.

À data destas demonstrações financeiras não existem ativos fixos tangíveis a classificar nesta categoria.

2.4 Ativos e Passivos Financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são reconhecidos na demonstração da posição financeira quando a Sociedade se torna parte das respetivas disposições contratuais.

As contas a receber correspondem a valores originados no decurso da atividade normal, não destinados à negociação. Incluem saldos de clientes, outros valores a receber e depósitos bancários.

Rubricar
SM

DS
4

DS
10

DS
[assinatura]

DS
FL

Os outros passivos financeiros incluem contas a pagar a fornecedores, a acionistas e outras obrigações a pagar, sendo mensurados ao custo amortizado.

a) Clientes e outras contas a receber: são registadas ao custo amortizado, deduzidas de eventuais perdas por imparidade. Normalmente, o custo amortizado não difere do valor nominal.

b) Fornecedores e outras contas a pagar: São registadas ao custo amortizado, que, na generalidade dos casos, corresponde ao valor nominal.

c) Caixa e depósitos bancários: Incluem valores de caixa, depósitos bancários, depósitos a prazo e outras aplicações de tesouraria com maturidade inferior a três meses e risco insignificante de alteração de valor.

2.5 Locações

Definição de locação

A Sociedade avalia se um contrato é ou contém uma locação com base na definição prevista na IFRS 16. Um contrato é, ou contém, uma locação quando confere o direito de utilizar um ativo identificado (ativo subjacente) durante um período determinado, mediante o pagamento de uma retribuição.

Locações em que a Sociedade atua como locatária

Em conformidade com a IFRS 16, a Sociedade reconhece ativos de direito de uso e passivos de locação relativamente às classes de ativos abrangidas pela norma. Assim, estas locações são reconhecidas no Balanço.

Os ativos de direito de uso são apresentados na rubrica “Outros ativos tangíveis”, em linha com a apresentação dos ativos subjacentes detidos pela Sociedade com natureza semelhante.

Os passivos de locação são apresentados na rubrica “Outros passivos” do Balanço.

Ativos de direito de uso

Os ativos de direito de uso são inicialmente mensurados ao custo, sendo subsequentemente mensurados ao custo deduzido de depreciações acumuladas, perdas por imparidade e ajustamentos decorrentes de alterações do passivo de locação.

Rubricar
SM

Passivos de locação

Os passivos de locação são inicialmente mensurados ao valor presente dos pagamentos de locação a efetuar ao longo do prazo do contrato, descontados à taxa incremental de financiamento da Sociedade.

DS
4

Posteriormente, o passivo é:

- acrescido dos juros calculados sobre o passivo em dívida;
- reduzido pelos pagamentos de locação efetuados;
- recalculado quando ocorram alterações nos pagamentos futuros decorrentes:
 - o de variações em índices ou taxas;

DS
10

DS
FL

DS
FL

- o de alterações nas estimativas dos montantes a pagar ao abrigo de garantias de valor residual;
- o ou de mudanças na avaliação sobre o exercício de opções de compra, extensão ou rescisão.

O prazo da locação corresponde ao período não cancelável durante o qual a Sociedade tem direito a utilizar o ativo subjacente, acrescido:

- dos períodos abrangidos por opções de prorrogação, quando exista certeza razoável de que serão exercidas;
- dos períodos abrangidos por opções de rescisão, quando exista certeza razoável de que não serão exercidas.

A avaliação do exercício destas opções tem impacto material no prazo da locação e, consequentemente, nos montantes reconhecidos como ativos de direito de uso e passivos de locação.

À data destas demonstrações financeiras, não existem contratos de locação enquadráveis no âmbito da IFRS 16 para reconhecimento contabilístico.

2.6 Provisões

São reconhecidas provisões quando:

- a Sociedade tem uma obrigação presente — legal, implícita ou decorrente de práticas habituais ou políticas publicadas que criem uma expectativa válida de responsabilidade;
- seja provável que a sua liquidação exija uma saída de recursos que incorporem benefícios económicos; e
- o montante da obrigação possa ser estimado de forma fiável.

A mensuração das provisões observa os princípios da IAS 37, refletindo a melhor estimativa do dispêndio necessário para liquidar a obrigação, considerando o resultado mais provável das ações em curso e os riscos e incertezas inerentes ao processo.

Quando o efeito do desconto é material, as provisões correspondem ao valor presente dos pagamentos futuros esperados, utilizando uma taxa que reflita o risco associado à obrigação.

As provisões são revistas em cada data de reporte e ajustadas de forma a refletirem a melhor estimativa existente nesse momento, sendo revertidas através de resultados sempre que deixe de ser provável a necessidade da sua utilização.

As provisões são consideradas liquidadas quando os recursos são utilizados para fazer face às obrigações para as quais foram inicialmente constituídas ou quando estas responsabilidades deixam de subsistir.

2.7 Ativos e passivos contingentes

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras. Estes passivos são apenas divulgados no Anexo, exceto quando a probabilidade de ocorrer uma saída de recursos que envolvam benefícios económicos futuros seja considerada remota.

Rubricar
SM

DS
4

DS
10

DS
[assinatura]

DS
FL

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras. Contudo, são divulgados no Anexo sempre que seja provável a ocorrência de uma entrada de benefícios económicos futuros.

À data destas demonstrações financeiras, não existem ativos nem passivos contingentes a divulgar.

2.8 Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do exercício é determinado com base no resultado tributável da Sociedade considerando simultaneamente o imposto corrente e o imposto diferido.

O imposto corrente é calculado com base no resultado tributável, o qual difere do resultado contabilístico devido a ajustamentos exigidos pela legislação fiscal aplicável no país da sede da Sociedade.

Os impostos diferidos são determinados de acordo com o método da responsabilidade de balanço, refletindo as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e os respetivos valores determinados para efeitos fiscais.

Os ativos e passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor no período em que as diferenças temporárias se revertam, com base em legislação fiscal promulgada ou substancialmente promulgada à data de relato.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos apenas quando exista expectativa razoável de que venham a ser gerados lucros tributáveis futuros suficientes para permitir a sua utilização, ou quando existam diferenças temporárias tributáveis capazes de compensar diferenças temporárias dedutíveis no momento da sua reversão. Em cada data de relato, é efetuada uma revisão dos montantes reconhecidos, sendo reduzidos quando deixe de ser provável a sua recuperação futura.

Os impostos diferidos são reconhecidos como gasto ou rendimento do período.

2.9 Classificação da demonstração da posição financeira

Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis a mais de um ano da data de relato são classificados, respetivamente, como ativos e passivos não correntes.

2.10 Benefícios dos empregados

De acordo com a IAS 19 – Benefícios a Empregados, as remunerações variáveis — incluindo participação nos resultados, prémios e outros complementos remuneratórios — atribuídas aos colaboradores e aos membros dos órgãos de administração são reconhecidas como gasto no período a que respeitam, refletindo o registo contabilístico em regime de especialização dos exercícios.

Rubricar

SM

DS

4

DS

10

DS

5

DS

FL

2.11 Caixa e seus equivalentes

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes incluem os montantes registados no balanço com maturidade inferior a três meses a contar da data de balanço, abrangendo a caixa e as disponibilidades em instituições de crédito.

2.12 Julgamentos e estimativas

Na preparação das presentes demonstrações financeiras, foram utilizadas estimativas e juízos que afetam os montantes reportados de ativos, passivos, rendimentos e gastos no período de reporte.

As estimativas foram determinadas com base no melhor conhecimento disponível à data de aprovação das demonstrações financeiras, considerando os eventos e transações em curso, bem como a experiência obtida em situações passadas ou atuais. Todavia, podem ocorrer circunstâncias em períodos subsequentes que não eram previsíveis à data de relato e que, por esse motivo, não foram refletidas nas estimativas efetuadas. Qualquer alteração a essas estimativas será reconhecida prospetivamente em resultados, em conformidade com a IAS 8 – Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros.

Os principais pressupostos e estimativas críticas utilizados pela Sociedade encontram-se divulgados nas respetivas notas do Anexo.

3. Caixa e depósitos bancários

A rubrica de “Caixa e depósitos bancários” em 31 de dezembro de 2025 detalha-se conforme se segue:

	31-12-2025
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	125 000
Total Caixa e depósitos bancários	125 000

Rubricar
SM

DS
4

4. Outros créditos a receber

A rubrica “Outros créditos a receber”, em 31 de dezembro de 2025, apresenta a seguinte composição:

DS
10

DS
[assinatura]

DS
FL

	31-12-2025
Set up Fees GPN	95 000
Set up Fees GB	20 000
Set up Fees KEG	70 000
Comissão de Gestão de Dezembro GPN	42 375
Comissão de Gestão de Dezembro GB	3 596
Comissão de Gestão de Dezembro KEG	32 359
Total Acréscimos de Rendimentos	263 330

5. Instrumentos de capital próprio

Capital subscrito

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Sociedade, totalmente subscrito e realizado, está representado por 125.000 ações, nominativas, com o valor nominal EUR 1,00 cada uma e é detido na sua totalidade pela Klépierre S.A.

Resultado líquido do período

Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica de resultado líquido do período tem a seguinte decomposição:

Resultado realizado	52 778
	52 778

Relativamente ao resultado líquido positivo apurado no exercício de 2025, no montante de 52,778 Euros, o Conselho de Administração propõe para aprovação em Assembleia Geral a seguinte aplicação:

Resultados transitados	50 139
Reserva legal	2 639
	52 778

Rubricar
SM

DS
4

DS
10

DS


6. Outras dívidas a pagar

A 31 de dezembro de 2025, a composição da rubrica “Outras dívidas a pagar” é a seguinte:

DS
FL

	31-12-2025
Férias e Subsídio de Férias	92 195
Renda + contrato IT	14 517
Remunerações A Pagar Ao Pessoal	21 850
Fees de auditoria	9 000
Fees apoio ao Reporting	9 100
Prémios	6 704
Seguros	4 609
Renting viaturas	2 269
Subsídio Alimentação	1 553
Gastos de viagens	1 000
Gift Cards	900
Advogados - PLMJ	357
Combustíveis	350
Gastos gerais de escritório	300
Portagens	262
Total Outras dívidas a pagar	164 966

7. Estado e outros entes públicos

A 31 de dezembro de 2025, a rubrica “Estado e outros entes públicos” encontra-se detalhada conforme segue:

	31-12-2025
Contribuição Segurança Social	13 394
Imposto Sobre o Rendimento	19 739
Retenção Imposto Sobre o Rendimento	12 453
Total Estado e outros entes públicos	45 586

Rubricar
SM

DS
4

8. Rédito e comissões

A remuneração devida à Sociedade pela atividade de gestão dos organismos de investimento imobiliário sob sua administração encontra-se definida nos respetivos Regulamentos de Gestão e contratos celebrados entre as partes, em conformidade com o disposto no artigo 68.º do Regime da Gestão de Ativos (RGA).

DS
ID

DS
[Signature]

Nos termos contratualmente estabelecidos, a comissão de gestão apresenta a seguinte estrutura:

DS
FL

- No primeiro ano de atividade de cada SIC, a comissão de gestão corresponde a uma taxa anual de 0,32% aplicada sobre o valor de mercado dos ativos da SIC a 30 de junho de 2025, conforme determinado pelos peritos avaliadores independentes.
- A partir do segundo ano, o montante da comissão de gestão passa a assumir a forma de montante fixo anual, indexado à evolução do índice de preços no consumidor, tomando como referência o valor da comissão do ano anterior.
- Adicionalmente, é devida uma comissão de set-up não recorrente, a liquidar após o início efetivo da atividade de cada SIC, no montante contratualmente previsto.

A comissão de gestão é faturada e liquidada mensalmente, com base em duodécimos da comissão anual aplicável, sendo o respetivo pagamento efetuado até ao quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que diga respeito.

Esta estrutura remuneratória assegura um modelo alinhado com o esforço de gestão requerido em cada fase da vida dos organismos de investimento imobiliário e com as exigências regulamentares aplicáveis às sociedades gestoras.

A 31 de dezembro de 2025, a rubrica de “Vendas e serviços prestados” encontra-se discriminada da seguinte forma:

	31-12-2025
Set up fees - Parque Nascente	95 000
Set up fees - Gondobrico	20 000
Set up fees - Espaço Guimarães	70 000
Comissão de gestão - Parque Nascente	42 375
Comissão de gestão - Gondobrico	3 596
Comissão de gestão - Espaço Guimarães	32 359
Total Vendas e serviços prestados	263 330

9. Fornecimentos e serviços externos

A rubrica “Fornecimentos e serviços externos”, registada a 31 de dezembro de 2025, detalha-se conforme se indica abaixo:

	31-12-2025
Honorários Klépierre	14 517
Honorários Auditoria	9 000
Honorários Conceito	3 000
Rendas E Alugueres	2 269
Seguros	1 453
Deslocações/Estadas	1 262
Honorários Legais	357
Combustíveis	350
Outros Serviços	300
Total Fornecimentos e serviços externos	32 508

Rubricar
SM

DS
4

DS
ID

DS
[assinatura]

DS
FL

10. Gastos com o pessoal

A rubrica “Gastos com o pessoal”, em 31 de dezembro de 2025, apresenta a seguinte composição:

	31-12-2025
Remunerações a pagar	108 044
Encargos Remuneração	28 134
Prémios	10 417
Formação	6 100
Seguro De Saúde	3 156
Outros Gastos de pessoal	2 453
Total gastos com o pessoal	158 304

A 31 de dezembro de 2025, a Sociedade conta com 7 colaboradores (excluindo os órgãos de administração). A remuneração dos colaboradores da Sociedade inclui uma parte de remuneração variável, em função da performance da Sociedade e baseada na avaliação do desempenho efetivo.

11. Partes relacionadas

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante o exercício de 2025 podem ser detalhados como segue:

	Saldos	
	Acréscimo de proveitos	Acréscimo de gastos
	31-12-2025	31-12-2025
Parque Nascente - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	137 375	-
Gondobrico - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	23 596	-
Espaço Guimarães - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	102 359	-
Kleppierre Management Portugal, S.A.	-	14 517
	263 330	14 517

	Transações	
	Vendas e serviços prestados	Fornecimento e serviços externos
	31-12-2025	31-12-2025
Parque Nascente - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	137 375	-
Gondobrico - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	23 596	-
Espaço Guimarães - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	102 359	-
Kleppierre Management Portugal, S.A.	-	14 517
	263 330	14 517

Rubricar
SM

DS
4

DS
10

DS
[assinatura]

DS
FL

12. Gestão de Capital

Nos termos do artigo 31º do Regime da Gestão de Ativos (“RGA”), as Sociedades Gestoras de OIC têm de ter a todo o tempo Fundos Próprios iguais ou superiores ao maior dos seguintes montantes:

- 1. O montante do capital inicial mínimo previsto no artigo 30º do RGA;
- 2. Um quarto do montante baseado em despesas gerais fixas nos termos da legislação da União Europeia relativa aos requisitos prudenciais das empresas de investimento (aplicando-se o artigo 13º do Regulamento (EU) 2019/2033 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019);
- 3. O montante referido no artigo 31º, nº3 do RGA de Fundos Próprios Adicional ao capital inicial mínimo, de 0,02% do montante em que o valor líquido global das carteiras sob gestão exceda os 250 milhões de Euros (sendo que a soma do montante de Fundos Próprios Adicional e do capital inicial mínimo não pode ser superior a 10 milhões de Euros).

A Sociedade está abrangida por um Seguro de Responsabilidade Civil Profissional para cobrir eventuais riscos resultantes de responsabilidade civil profissional, a título de negligência.

Os Fundos Próprios que a Sociedade está obrigada a deter têm de ser investidos em ativos líquidos ou prontamente convertíveis em numerário no curto prazo, conforme previsto no nº7 do artigo 31º do RGA.

Em 31 de dezembro de 2025 a situação da SGOIC nesta matéria era a seguinte:

Rubricar
SM

DS
4

DS
ID

DS
[assinatura]

DS
FL

REQUISITOS PRUDENCIAIS	Fundamento	31-12-2025
A. REQUISITO DE CAPITAL		
Capital social		125 000
Capital inicial mínimo	Art.30º, nº1 al. a) do RGA	125 000
B. REQUISITOS DE FUNDOS PRÓPRIOS		
Capital Social		125 000
Fundos Próprios da Sociedade		125 000
1. Capital inicial mínimo	Art.30º, nº1 al. a) do RGA	125 000
2. Despesas gerais fixas ano anterior (25%)	Artigo 97º do Regulamento (UE) N.º 575/2013	100 267
3. Adicional Fundos Próprios + Capital inicial mínimo		N/A
Adicional de Fundos Próprios (0,02% do que excede 250 M€)	Art.31º, nº 3, al. a) do RGA	N/A
Adicional de Fundos Próprios + Capital inicial mínimo (< 10M€)	Art.31º, nº 3, al. b) do RGA	N/A
Montante Mínimo de Fundos Próprios		125 000
C. REQUISITOS DE COBERTURA DE RISCOS DE RESPONSABILIDADE PROFISSIONAL		
6. Seguro de responsabilidade civil profissional	Art.31º nº6 b) do RGA Art.12º, nº 3 Art.15º do Reg. (EU) nº 231/2013	Sim
D. REQUISITOS DE LIQUIDEZ		
Montante Mínimo de Fundos Próprio		125 000
Disponibilidades		125 000

13. Número médio de pessoas ao serviço da Sociedade

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o número médio de pessoas (excluindo os órgãos de administração) ao serviço da Sociedade foi de 7 colaboradores.

14. Resultado por ação

O resultado por ação no período findo em 31 de dezembro de 2025 foi determinado conforme se segue:

	31-12-2025
Resultados:	
Resultado líquido do período	52 778
Número de ações:	
Número médio ponderado de ações	125 000
Resultado por ação	0,42

Rubricar
SM

DS
4

DS
ID

DS

DS
FL

15. Acontecimentos após a data do balanço

Não são conhecidos à data, quaisquer eventos subsequentes, com impacto significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade.

16. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e autorizadas para emissão em 30 de abril de 2026. Contudo, as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas, nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Assinado por:
Sónia Mota
87285D36AD5B4FF...

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DocuSigned by:
ISA
507CA20F2650431...

DocuSigned by:
Isabel Dias
928E3BF36C2B4DD...

DocuSigned by:
Stefania
F945B636B6A543D...

DocuSigned by:
FERRARI
0578ACC948AA45C...