

RELATÓRIO E CONTAS 2025



CIAGEST - SIGI, S.A.

Rua Santos Pousada, nº 300, sala 723, 4000-478 Porto
Capital social 25.997.510 Euros
NIPC 500 525 463, matriculada na CRC do Porto

RELATÓRIO DE GESTÃO

INTRODUÇÃO

O conselho de administração da Ciagest - SIGI, S.A. (doravante “Ciagest”), no cumprimento do disposto nos artigos 65º e 66º do Código das Sociedades Comerciais e dos estatutos, apresenta e submete à apreciação da assembleia geral de acionistas, o relatório de gestão e a proposta de aplicação de resultados, as contas do exercício e demais documentos de prestação de contas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

É convicção deste conselho que estes documentos expõem fielmente a evolução dos negócios, o desempenho e a posição da sociedade, bem como os principais riscos e incertezas com que se defronta.

SOCIEDADE

Desde 2017, a Ciagest assumiu como principal objeto da sua atividade a requalificação e o relançamento comercial dos seus ativos detidos no imóvel conhecido como Oporto Center, situado entre o Campo 24 de Agosto e a Rua de Santos Pousada, na freguesia de Bonfim, na cidade do Porto. Ainda em 2016, foi celebrado um contrato de reserva e de utilização de espaços com prestação de serviços com a sucursal portuguesa da Natixis tendo por objeto uma área de escritórios com cerca de 11.700 m². Em 2019 foi obtida a resposta favorável da Câmara Municipal do Porto em relação a um PIP (pedido de informação prévia) que visava a transformação do antigo centro comercial designado Central Shopping num centro de escritórios que viria a receber a designação Porto Business Plaza (“PBP”). Em 2020 iniciaram-se os trabalhos de requalificação que viriam a concluir-se em 2022 na maior parte do espaço e em 2024 no que concerne ao antigo edifício dos cinemas. Em 2022, a Ciagest fundiu-se com a sua participada Habitop, que era proprietária do parque de estacionamento e do antigo terminal rodoviário integrados no mesmo imóvel. Em 2023, a Ciagest concluiu a alienação de todos os seus ativos não integrantes do PBP. Ao longo do período entre 2016 e 2025, a Ciagest contratou a utilização, exploração ou arrendamento de todos os espaços que integram o PBP com um conjunto de entidades empresariais em que relevam a já referida Natixis, a Bouygues Telecom Services, a Celfocus, a Elementis, a Space Orange e, mais recentemente, a Fit Ventures.

Em 2025, estando completo o programa de requalificação e de colocação comercial do PBP e perspetivando-se a estabilização nos anos vindouros do volume de proveitos e de resultados da empresa, a administração decidiu pela oportunidade de proceder à abertura do capital da Sociedade, até então detido em 100% pela Capitólio, S.A., a novos investidores. Nessa medida foi delineada a conversão da Sociedade num OIC - Organismo de Investimento Coletivo, imobiliário. Para o efeito, foi aceite a proposta da FundBox – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., datada de julho de 2025, compreendendo um conjunto de serviços visando a transformação da Ciagest, Imobiliária e Gestão, S.A. em SIC – Sociedade de Investimento Coletivo, heterogerida pela FundBox. A transformação da Ciagest em Ciagest SIC Imobiliária e Gestão, S.A. foi concluída em novembro de 2025. Não obstante, logo após as sondagens preliminares do mercado a que se procedeu, concluiu-se pela necessidade e pertinência, do ponto de vista dos investidores, sobretudo por razões de liquidez, da evolução da Sociedade para uma estrutura de SIGI – Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária, com a sua consequente admissão à bolsa de valores.

Em novembro de 2025 a Capitólio decidiu efetuar uma colocação privada dirigida a investidores profissionais de até 80,5% do capital da Ciagest SIC Imobiliária Fechada, S.A. condicionando a conversão da Sociedade em SIGI à

colocação (por subscrição de novas ações num aumento de capital e por venda de ações existentes) de, pelo menos, 20% do capital social da Ciagest. Em 11 de dezembro de 2025, conhecidos os resultados da colocação e atingida a condição de sucesso definida, procedeu-se à conversão da Ciagest em SIGI, cujo registo como CIAGEST-SIGI, S.A. ficou concluído em 16 de dezembro. Em 18 de dezembro de 2025, as ações da CIAGEST-SIGI S.A. passaram a transacionar-se no sistema de negociação multilateral Euronext Access (Lisbon).

ÓRGÃOS SOCIAIS

É a seguinte a composição dos órgãos sociais eleitos em assembleia geral de acionistas de 26 de novembro de 2025, para o triénio 2025-2027:

Mesa da Assembleia Geral:

Jorge Manuel de Oliveira Alves (Presidente)

Susana Isabel Fernandes Rodrigues Rua (Secretário)

Conselho de Administração:

António Manuel Pereira Caldas Castro Henriques (Vogal)

Pedro Gonçalo de Sotto-Mayor de Andrade Santos (Vogal)

Conselho Fiscal:

Carlos Pedro Machado de Sousa Góis (Presidente)

Ana Maria Celestino Alberto dos Santos Costa Pereira (Vogal)

Nuno José Covas Conceição Maldonado Sousa (Vogal)

Manuel Alberto Gaspar Soares (Suplente)

Revisor Oficial de Contas

DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, LDA representada por Ana Rita Cerqueira Cotta ou por Nuno Miguel dos Santos Figueiredo.

Revisor Oficial de Contas Suplente:

João Carlos Henriques Gomes Ferreira

ATIVIDADE

Os principais factos ocorridos no exercício de 2025 no âmbito da gestão comercial e operacional do PBP foram os seguintes:

- Em 29 de janeiro, foi celebrado o contrato de utilização de espaços com prestação de serviços (consolidado) com a Natixis, substituindo o contrato original, de setembro de 2016, e os nove aditamentos entretanto celebrados, o mais recente dos quais em julho de 2024, aperfeiçoando, atualizando, simplificando e sistematizando todo o conteúdo.

- Em 10 de abril, a Natixis inaugurou a área Natixis Solar System (com 3.500 m²) correspondente ao espaço dos antigos cinemas.
- Em 31 de maio, a BTS tomou posse de um novo espaço situado no 4º piso (com 1.000 m²), anteriormente cedido à Natixis e iniciou os trabalhos de adaptação do mesmo e da ligação ao 3º piso, que vieram a ficar concluídos em outubro.
- Em 31 de julho, a Teya comunicou a intenção de rescindir, com efeitos a partir de 31 de janeiro de 2026, o contrato de utilização de espaço nos 3º e 4º pisos (cerca de 800 m²). Foram de imediato iniciadas diligências com vista à colocação em mercado decorrendo, atualmente, conversações com potenciais novos inquilinos.
- Em setembro, a Orange Space abriu ao público o seu novo espaço de *self storage* localizado nas instalações do antigo terminal rodoviário (4.472 m² e mezanino).
- Em 10 de outubro, foi assinado com a sociedade Fitventures, S.A. um acordo de princípios tendo por objeto uma área situada nos 1º e 2º pisos com vista à instalação de um ginásio, com a marca Fitness Park. A área em questão situa-se nos pisos 1 e 2, abrangendo a área anteriormente ocupada pela Arrasos e a área remanescente do antigo terminal rodoviário, não ocupada pela Orange Space. O contrato de arrendamento foi assinado já em janeiro de 2026, abrangendo uma área de 1.843 m² nos pisos 1 e 2 para a instalação do ginásio, uma área de 215 m² no piso 2 para utilização como escritório e 60 lugares de estacionamento. O prazo do contrato são 10 anos, prorrogável por períodos de 3 anos. As obras de adaptação da área para ginásio serão incorridas pelo cliente, ficando sob responsabilidade da Ciagest alguns trabalhos de demolição e de reforço de estrutural.
- No final de novembro, a Green Sales informou a Ciagest da sua conveniência em reduzir o espaço de escritório ocupado no piso 2, bem como o número de lugares de estacionamento utilizados. Esta alteração mereceu decisão favorável e foi concretizada em janeiro de 2026, passando o objeto do contrato de uma área de escritório de cerca de 390 m² e 8 lugares de estacionamento para 190 m² e 4 lugares de estacionamento. Esta redução libertou espaço para o escritório da Fitventures, referido no ponto anterior.

O complexo PBP é constituído por 7 pisos, num total de 48.451 m² de área locável, tendo os 3º, 4º, 5º e 6º pisos sido objeto de uma profunda reabilitação que decorreu, na sua grande maioria, entre 2020 e 2024 e que se traduziu na reconversão de um antigo e encerrado centro comercial e salas de cinemas num moderno centro de escritórios, passando pela abertura de numerosos vãos que proporcionaram o reforço da iluminação natural dos espaços, pela demolição de todos os interiores e infraestruturização de todas as áreas com equipamentos e instalações novos e pelo arranjo paisagístico de duas praças adjacentes, entre outras intervenções, dotando os espaços das condições necessárias a modernos escritórios, quer em termos de luz natural quer de infraestruturas, comodidades e ambientes, proporcionando uma significativa melhoria da eficiência energética e redução da emissão de CO₂. Esta intervenção, que abrangeu também parte do 2º piso, implicou um investimento total realizado pela Ciagest, superior a 20,2 milhões de Euros.

Assim, por área, o PBP atualmente tem a seguinte ocupação:

Entidades	Pisos	Área Total m ²	Escritórios m ²	Ginásio m ²	Logística m ²	Parque Estacionamento m ²
Natixis	1,2,3,4,5,6,7	20 204	20 204			
Bouygues Telecom S.	3	5 406	5 406			
Elementis	4	2 052	2 052			
Celfocus	4	1 657	1 657			
Green Sales	2	190	190			
M. Ventura	4	400				400
Cidade e Variantes e avenças	1,2	11 212				11 212
Orange Space	1	4 472			4 472	
Fitness Park	1,2	2 058	215	1 843		
Em negociação	2, 3	800	800			
Totais		48 451	30 524	1 843	4 472	11 612

RESULTADOS ECONÓMICOS E POSIÇÃO FINANCEIRA

Em 2025, o volume de negócios cresceu 8%, atingindo o valor de 5.993 milhares de Euros (5.564 milhares de Euros em 2024), sendo na totalidade relativo às prestações de serviços (o que compara com 5.514 milhares de Euros de prestações de serviços e 150 mil Euros de vendas em 2024).

O aumento de 11% nas prestações de serviços resultou da atualização dos preços das mesmas em função da inflação, mas sobretudo, da celebração com a Orange Space do contrato de arrendamento do encerrado terminal rodoviário, para ser explorado na atividade de *self-storage*, no final de 2024, refletindo-se, em 2025, um ano completo de rendimento.

Em 2025, no âmbito da conversão da sociedade em OIC, a empresa alterou a política contabilística aplicável às propriedades de investimento, passando do modelo do custo para o modelo do justo valor. Esta alteração foi aplicada retrospectivamente, tendo sido reexpressa a demonstração da posição financeira. Na data de transição para o modelo do justo valor (31 de dezembro de 2024), as propriedades de investimento foram reavaliadas para o respetivo justo valor, considerando a avaliação efetuada ao Porto Business Plaza, em final de 2024, em que o justo valor das propriedades de investimento era de 102,8 milhões de Euros. No final de 2025, tendo por base a média de duas avaliações realizadas por peritos avaliadores externos independentes, o justo valor das propriedades de investimento foi apurado em 107,8 milhões de Euros, pelo que a variação do justo valor, registado na rubrica “Ganhos por ajustamentos de justo valor”, foi de 4,95 milhões de Euros.

Em 2025, os FSE’s ascenderam a 1.743 milhares de Euros, representando um incremento de 24% face a 2024. No entanto, cerca de 575 mil Euros correspondem a custos não recorrentes relativos a serviços jurídicos, de consultoria e comissões de sucesso relacionados com a conversão da sociedade em SIC e, posteriormente, em SIGI e com a admissão das suas ações à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access. Importa referir, ainda, que os FSE’s em 2024, também incluíam 296 mil euros de gastos não recorrentes relacionados com os custos de notariado associados à contratação dos financiamentos e com os custos de mediação dos novos espaços cedidos ou arrendados.

Os gastos com pessoal ascenderam a 125 mil Euros (160 mil Euros em 2024). Esta redução deveu-se, principalmente, à redução dos custos associados à colaboradora responsável pela direção técnica, cujo gasto foi imputado, em 50%, à Capitólio, S.A..

Considerando o exposto, o resultado operacional foi positivo em 9.279 milhares de Euros ou em 4.329 milhares de Euros se expurgarmos o feito do ajustamento por justo valor acima referido (2.581 milhares de euros em 2024). O EBITDA foi positivo em 4.334 milhares de Euros, o que compara com 3.976 milhares de Euros apurados em 2024.

O resultado financeiro cifrou-se em -1.318 milhares de Euros (-1.407 milhares Euros em 2024, influenciado pelos custos associados à contratação de novos financiamentos).

Conjugando ambos os resultados acima expostos e considerando ainda o imposto sobre resultados do exercício, no valor de mil Euros, apurou-se um resultado líquido de 7.960 milhares de Euros (ou de 3.010 milhares de Euros expurgado do ajustamento do justo valor do ativo), o que compara com 1.150 mil euros em 2024 (ou 2.545 milhares de Euros expurgando as amortizações do exercício, considerando que as propriedades de investimento estavam registadas ao método do custo).

Na demonstração individual da posição financeira, em 31 de dezembro de 2025, e como referido, destaca-se a alteração da política contabilística aplicável às propriedades de investimento, passando do modelo do custo para o modelo do justo valor, traduzindo-se numa valorização das propriedades de investimento, a 31 de dezembro de 2025, de 107,8 milhões de Euros. Ainda relativamente a esta alteração, na data de transição para o modelo do justo valor (1 de janeiro de 2025), a diferença entre o valor líquido contabilístico das propriedades de investimento nessa data (63,9 milhões de euros) e o respetivo justo valor apurado (102,8 milhões de euros), originou uma diferença de 38,9 milhões de Euros, reconhecida diretamente em capital próprio, na rubrica Reservas de justo valor.

A 14 de maio de 2025, foi deliberado em Assembleia Geral de acionistas proceder à redução do capital social da sociedade de 23.900 milhares de Euros para 22.420 milhares de Euros, passando o valor da redução (1.480 milhares de Euros) para reservas livres.

Em 4 de novembro de 2025, foi deliberado em Assembleia Geral de acionistas a distribuição, em dinheiro, no montante global de 390 mil euros correspondentes a resultados transitados positivos, sujeita à condição de sucesso da oferta de venda e subscrição, já mencionada, a serem pagos até 31 de janeiro de 2026.

Em 26 de novembro de 2025, foi deliberado em Assembleia Geral de acionistas o aumento de capital social da sociedade de 22.420.000 Euros para 25.997.510 Euros, por novas entradas em dinheiro, a realizar mediante a emissão de 3.577.510 ações ordinárias, escriturais e nominativas, sem valor nominal, no contexto da subscrição e oferta de venda, já referida. O preço da subscrição de cada ação foi de 2,21 Euros.

Com o produto da subscrição, a Ciagest, em 2 de janeiro de 2026, procedeu ao reembolso parcial antecipado do financiamento contratado junto do Bankinter, no valor de 7.500.400 Euros, reduzindo o capital em dívida para 20 milhões de Euros, e conseqüentemente, o nível de endividamento total da Ciagest para menos de 20% do valor da avaliação do PBP. Esta redução permitiu alterar o plano de reembolso do empréstimo que passou a contemplar um período inicial de 5 anos de carência e uma redução do *spread* do financiamento em 0,25 p.p., para 1,75%.

Não se justificam aqui outras particulares referências sendo que as notas do anexo às contas, que devem ser lidas em conjunto com as respetivas demonstrações financeiras, fornecem detalhada informação sobre a evolução das diversas realidades contabilísticas.

PESSOAL

Com a conversão em SGI, em dezembro de 2025, a estrutura societária foi alterada, passando os dois membros do conselho de administração a ser remunerados, bem como passou a existir um conselho fiscal, constituído por três elementos, um presidente e dois vogais, também remunerados.

À data do presente documento, o quadro de pessoal da Sociedade é constituído por 2 trabalhadores.

RISCOS

A empresa está sujeita, essencialmente, a dois tipos de riscos:

- Imobiliário: relacionado com as particularidades do segmento de escritórios onde opera, nomeadamente oscilações da procura, preços e custos de funcionamento;
- Financeiro: decorrente das variações das taxas de juro e o seu impacto no custo da dívida bancária da empresa;

Estes riscos estão mitigados, entre outros, por uma política de cuidada seleção das contrapartes, adequada gestão contratual e contratação de financiamentos com uma configuração em linha com o perfil das receitas esperadas.

AÇÕES PRÓPRIAS

A Sociedade não detém nem deteve, durante o ano de 2025, quaisquer ações próprias.

PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO FUTURA

A gestão da empresa, em 2026, terá o seu foco concentrado na continuidade da exploração do PBP e na geração de resultados com vista à remuneração dos seus acionistas.

FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS POSTERIORMENTE A 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Como já referido, a sociedade, em 2 de janeiro de 2026, procedeu-se à amortização parcial e antecipada de 7.500.400 Euros do financiamento contratado junto do Bankinter, reduzindo o montante em dívida para os 20 milhões de Euros.

No seguimento do deliberado na Assembleia Geral de acionistas de 4 de novembro de 2025, a Ciagest distribuiu dividendos no valor de 390 mil Euros, no dia 16 de janeiro de 2026.

Após 31 de dezembro de 2025 e até ao final de fevereiro de 2026, ocorreram as seguintes Transações de Dirigentes relativas à venda de ações representativas do capital social da sociedade pela Capitólio, S.A. na Euronext Access:

Data da operação	Preço	Volume
20/01/2026	2,21	95 250 ações
13/02/2026	2,22	25 000 ações
27/02/2026	2,23	225 000 ações

A Capitólio S.A. é considerada, ao abrigo da legislação aplicável, pessoa estreitamente relacionada com os dirigentes António Manuel Pereira Caldas de Castro Henriques e Pedro Gonçalo de Sotto-Mayor de Andrade Santos, considerando que os referidos dirigentes são membros do Conselho de Administração da Capitólio, S.A., a qual é acionista da CIAGEST - SIGI, S.A., e simultaneamente, acionistas e membros do Conselho de Administração da CIAGEST - SIGI, S.A.

OUTRAS DIVULGAÇÕES:

NEGÓCIOS COM A SOCIEDADE (art.º 397º do Código das Sociedades Comerciais): Não foram celebrados contratos entre a Sociedade e os seus administradores, diretamente ou por interposta pessoa. Também não foram concedidas quaisquer autorizações para a celebração de contratos com Sociedades que estejam em relação de domínio ou de grupo com a Sociedade, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 397º do Código das Sociedades Comerciais;

SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA E CONTRIBUTIVA PERANTE A SEGURANÇA SOCIAL: A Sociedade tem, à data do final do exercício e ao longo do mesmo, a sua situação tributária perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a situação contributiva perante a Segurança Social devidamente regularizadas;

SUCURSAIS: A Sociedade não tem representações nem sucursais no estrangeiro.

AGRADECIMENTOS

O conselho de administração agradece a todas as entidades privadas nomeadamente clientes, fornecedores e instituições financeiras, bem como às entidades oficiais, todo o apoio e confiança demonstrados.

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Resultado Líquido do Exercício foi positivo em 7.960.110,19 Euros, que o conselho de administração propõe que tenha a seguinte aplicação:

- Reservas legais: 75.794,64 Euros
- Dividendos: 2.298.179,88 Euros
- Reservas livres: 635.927,95 Euros
- Reservas de justo valor: 4.950.207,72 Euros

Mais se propõe, que os dividendos sejam pagos até 31 de julho de 2026.

ANEXO AO RELATÓRIO DE GESTÃO

1 – Lista dos titulares de participações qualificadas:

À data de 31 de dezembro de 2025, os acionistas com participações qualificadas no capital da Sociedade são os seguintes:

Capitório, S.A.	Número de Ações	% Capital Social	% Direitos de Voto
Diretamente	16.921.492	65,09%	65,09%
Total Imputável	16.921.492	65,09%	65,09%

António Manuel Pereira Caldas de Castro Henriques	Número de Ações	% Capital Social	% Direitos de Voto
Diretamente	2.433.935	9,36%	9,36%
Indiretamente (Através da Capitório, S.A.)	8.460.746	32,54%	32,54%
Total Imputável	10.894.681	41,91%	41,91%

Pedro Gonçalo de Sotto Mayor de Andrade Santos	Número de Ações	% Capital Social	% Direitos de Voto
Diretamente	2.433.935	9,36%	9,36%
Indiretamente (Através da Capitório, S.A.)	8.460.746	32,54%	32,54%
Total Imputável	10.894.681	41,91%	41,91%

2 – Relação dos Acionistas com mais de 10% do Capital Social:

Relativamente à posição em 31 de dezembro de 2025, nos termos do disposto no artigo 448º do Código das Sociedades Comerciais informa-se que o capital social da Sociedade no valor de 25.997.510 Euros é representado por 25.997.510 ações ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal, sendo que o único acionista detentor de mais de 10% do capital social da sociedade é a Capitório, S.A., com 65,09%.

Porto, 6 de março de 2026

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Valores em unidades de Euro)

ATIVO	Notas	31.12.2025	31.12.2024 Reexpresso
NÃO CORRENTE			
Ativos intangíveis:			
Outros ativos intangíveis	7	1 963	-
		1 963	-
Ativos fixos tangíveis:			
Edifícios	8	-	147
Equipamento básico	8	2 428	4 919
Equipamento Administrativo	8	16 218	18 790
Ativos fixos tangíveis em curso	8	37 628	-
		56 274	23 856
Propriedades de investimento	9	107 812 810	102 791 546
Outros ativos financeiros		1 089	1 089
Total do ativo não corrente		107 872 135	102 816 491
CORRENTE			
Dívidas de terceiros:			
Clientes	5, 6 e 10	1 125 297	1 097 889
Adiantamentos a fornecedores	6 e 10	205	-
Acionistas	5, 6 e 10	-	1
Outras dívidas de terceiros	5, 6 e 10	3 662	7 334
		1 129 163	1 105 223
Outros ativos correntes	11	218 541	76 591
Caixa e seus equivalentes	6 e 12	8 210 187	496 861
Total do ativo corrente		9 557 890	1 678 675
Total do ativo		117 430 025	104 495 166

O Anexo é parte integrante da demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	Notas	(Valores em unidades de Euro)	
		31.12.2025	31.12.2024 Reexpresso
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital subscrito	13	25 997 510	23 900 000
Prémios de emissão	13	4 328 787	0,00
Reservas legais	13	5 123 707	5 123 707
Reservas livres	13	1 090 037	-
Outras reservas	13	40 383 697	40 383 697
Resultados transitados		1 149 581	(2)
Resultado líquido do exercício		7 960 110	1 149 582
Total do capital próprio		86 033 429	70 556 985
PASSIVO			
NÃO CORRENTE			
Empréstimos bancários	6 e 14	20 000 000	27 576 760
Outros dívidas a terceiros	6 e 15	1 398 524	1 537 220
Total do passivo não corrente		21 398 524	29 113 980
CORRENTE			
Empréstimos bancários	6 e 14	7 500 400	2 611 320
Dívidas a terceiros:			
Fornecedores	6	405 411	445 683
Adiantamentos de clientes	6	14 916	2 739
Estado e outros entes públicos	15	233 624	228 132
Acionistas	5, 6 e 15	389 963	81 820
Total do passivo corrente		9 998 072	4 824 201
Total do passivo		31 396 596	33 938 182
Total do capital próprio e passivo		117 430 025	104 495 166

O Anexo é parte integrante da demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024**

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	Notas	(Valores em unidades de Euro)	
		31.12.2025	31.12.2024
Vendas e prestações de serviços	5 e 18	5 993 002	5 563 662
Ganhos por aumentos de justo valor	9 e 24	4 950 208	-
Outros rendimentos e ganhos	19	371 044	236 401
Rendimentos e ganhos operacionais		11 314 254	5 800 063
Custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas		-	(115 601)
Fornecimentos e serviços externos	5 e 21	(1 742 809)	(1 400 924)
Gastos com o pessoal	20	(124 461)	(160 242)
Gastos de depreciação e de amortização e perdas de imparidade	7 e 8	(5 244)	(1 395 022)
Outros gastos e perdas operacionais:			
Impostos	19	(148 780)	(122 413)
Outros gastos e perdas	19	(13 734)	(24 413)
Gastos e perdas operacionais		(2 035 028)	(3 218 615)
Resultado operacional das atividades continuadas		9 279 225	2 581 448
Juros e rendimentos similares obtidos	22	-	285 019
Juros e gastos similares suportados	22	(1 318 194)	(1 331 011)
Custo líquido do financiamento		(1 318 194)	(1 045 992)
Outras perdas financeiras		-	(360 514)
Outros ganhos e perdas financeiros		-	(360 514)
Resultado financeiro	22	(1 318 194)	(1 406 507)
Resultado antes de impostos		7 961 032	1 174 941
Imposto sobre o rendimento do exercício	23	(921)	(25 359)
Resultado líquido do exercício		7 960 110	1 149 582
Resultado por ação:		0,31	0,24

O Anexo é parte integrante da demonstração dos resultados em 31 de dezembro de 2025

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024**

(Valores em unidades de Euro)

	31.12.2025	31.12.2024
<i>Resultado Líquido do exercício</i>	<u>7 960 110</u>	<u>1 149 582</u>
Total Rendimento Integral	7 960 110	1 149 582

O Anexo é parte integrante da demonstração do rendimento integral em 31 de dezembro de 2025

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024**

(Valores em unidades de Euro)

Rubrica	Notas	Capital subscrito	Prémios de emissão	Reservas legais	Reservas livres	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total dos capitais próprios
Saldo a 1/Jan/2025 - Reexpresso	13	23 900 000	-	5 123 707	-	40 383 697	(2)	1 149 582	70 556 985
Aplicação do resultado líquido	13	-	-	-	-	-	1 149 582	(1 149 582)	-
Justo valor	13	-	-	-	-	-	-	-	-
Redução de capital	13	(1 480 000)	-	-	1 480 000	-	-	-	-
Aumento de capital	13	3 577 510	4 328 787	-	-	-	-	-	7 906 297
Deliberação de distribuição de dividendos	13	-	-	-	(389 963)	-	-	-	(389 963)
Rendimento integral	13	-	-	-	-	-	-	7 960 110	7 960 110
Saldo a 31/Dez/2025	13	25 997 510	4 328 787	5 123 707	1 090 037	40 383 697	1 149 581	7 960 110	86 033 429

(Valores em unidades de Euro)

Rubrica	Notas	Capital subscrito	Prémios de emissão	Reservas legais	Reservas livres	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total dos capitais próprios
Saldo a 1/Jan/2024	13	50 000 000	-	1 753 101	-	4 083 337	(13 096 240)	2 920 621	45 660 818
Aplicação do resultado líquido	13	-	-	146 031	-	-	2 774 590	(2 920 621)	-
Justo valor	13	-	-	-	-	38 918 769	-	-	38 918 769
Cobertura de prejuízos	13	-	-	-	-	(2 618 409)	2 618 409	-	-
Redução de capital	13	(26 100 000)	-	3 224 575	-	-	7 703 240	-	(15 172 185)
Rendimento integral	13	-	-	-	-	-	-	1 149 582	1 149 582
Saldo a 31/Dez/2024 - Reexpresso	13	23 900 000	-	5 123 707	-	40 383 697	(2)	1 149 582	70 556 985

O Anexo é parte integrante da demonstração das alterações do capital próprio em 31 de dezembro de 2025

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024**

(Valores em unidades de Euro)

	Notas	2025/ Dezembro	2024/ Dezembro
Fluxos de caixa da actividades operacionais:			
Recebimentos de clientes		7 861 473	7 152 834
Pagamentos a fornecedores		(2 289 927)	(1 469 956)
Pagamentos ao pessoal		(77 753)	(84 636)
		<u>5 493 792</u>	<u>5 598 242</u>
Outros recebimentos/pagamentos		(1 520 978)	(1 197 222)
		<u>(1 520 978)</u>	<u>(1 197 222)</u>
Fluxos de caixa das actividades operacionais		3 972 814	4 401 020
Fluxos de caixa das actividades de investimento:			
Pagamentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis		(108 684)	(1 737 395)
		<u>(108 684)</u>	<u>(1 737 395)</u>
Fluxos de caixa das actividades de investimento		(108 684)	(1 737 395)
Fluxos de caixa das actividades de financiamento:			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		-	32 555 000
Juros e ganhos similares		13 310	70 000
Aumento do capital social		7 906 297	-
Outras operações de financiamento		-	4 313 908
		<u>7 919 607</u>	<u>36 938 908</u>
Pagamentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		(2 687 681)	(24 258 868)
Juros e gastos similares		(1 382 731)	(1 701 353)
Libertação excesso capital	13	-	(7 185 574)
Outras operações de financiamento		-	(6 188 000)
		<u>(4 070 412)</u>	<u>(39 333 795)</u>
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		3 849 195	(2 394 887)
Variação de caixa e seus equivalentes			
Variação de caixa e seus equivalentes		7 713 326	268 738
Caixa e seus equivalentes no início do período	6 e 12	496 861	228 123
Caixa e seus equivalentes no fim do período	6 e 12	8 210 187	496 861

O Anexo é parte integrante da demonstração da demonstração de fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2025

O Contabilista Certificado do

O Conselho de Administração

ANEXO À DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Reconciliação de passivos decorrentes de atividade de financiamento:

	Empréstimos bancários (Nota 14)
Saldo a 1 de janeiro de 2025	-
Fluxos de Caixa	30 188 080
Financiamentos obtidos	-
Pagamentos de dívida financeira	(2 687 681)
Saldo a 31 de dezembro de 2025	27 500 400

	Empréstimos bancários (Nota 14)
Saldo a 1 de janeiro de 2024	21 891 948
Fluxos de Caixa	
Financiamentos obtidos	32 555 000
Pagamentos de dívida financeira	(24 258 868)
Saldo a 31 de dezembro de 2024	30 188 080

**POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E NOTAS EXPLICATIVAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025****1. NOTA INTRODUTÓRIA**

Elementos identificativos

Denominação Social: Ciagest – SIGI, S.A.

A Sociedade constitui-se como sociedade de investimento e gestão imobiliária e rege-se pelas disposições a estas aplicáveis em cada momento, designadamente pelo regime específico previsto no Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro.

Número de matrícula na Conservatória do Registo Comercial do Porto e de Pessoa Coletiva: 500 525 463.

Sede Social: Rua de Santos Pousada, n.º 300, sala nº 723 – 4000 - 478 Porto

Objeto Social:

- a) a aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis, para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, a aquisição de participações em outras sociedades de investimento e gestão imobiliária, a aquisição de participações em quaisquer outras sociedades que cumpram as condições previstas no artigo 7.º, n.º 1, alínea b) do Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, e a aquisição de unidades de participação ou ações em quaisquer organismos de investimento alternativo imobiliários e fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, em ambos os casos cuja política de distribuição de rendimentos seja similar à estabelecida para as sociedades de investimento e gestão imobiliária; e
- b) o exercício acessório de quaisquer outras atividades, incluindo a aquisição de participações sociais em sociedades não abrangidas no artigo 7.º, n.º 1, alíneas b) e c) do Decreto-Lei n.º 19/2019, incluindo em sociedades com objeto diferente do objeto da Sociedade, desde que legalmente permitidas às sociedades de investimento e gestão imobiliária, nomeadamente em cumprimento das regras de composição do ativo aplicáveis à Sociedade.

Os valores monetários referidos nas notas são apresentados em unidades de Euro.

Em 18 de dezembro de 2025, as ações representativas do capital social da Empresa foram admitidas à negociação no Sistema de Negociação Multilateral Euronext Access gerido pela Euronext Lisboa.

É da opinião do Conselho de Administração que estas demonstrações financeiras refletem de forma apropriada as operações da Empresa, bem como a sua performance financeira e fluxos de caixa.

2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A empresa faz parte integrante do grupo de consolidação cuja empresa-mãe, Capitólio, S.A., elabora contas consolidadas desde 2004 em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Assim, ao abrigo do nº 1 do artº 4º do DL 158/2009, de 13 de julho, optou pela elaboração das demonstrações financeiras individuais em conformidade com estas normas internacionais.

Até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, foram aprovadas (“*endorsed*”) pela União Europeia as seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória ao exercício económico da Empresa iniciado em 1 de janeiro de 2025:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	
Emenda à IAS 21 – Os efeitos de alterações em taxas de câmbio – <i>Lack of exchangeability</i>	1-jan-25	Esta emenda publicada pelo IASB em agosto de 2023 define a abordagem para avaliar se uma moeda pode ou não ser trocada por outra moeda. Caso se conclua que a moeda não pode ser trocada por outra, indica como se determina a taxa de câmbio a aplicar e as divulgações adicionais necessárias.

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras da Empresa no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, decorrente da adoção das normas, interpretações, emendas e revisões acima referidas.

As seguintes normas contabilísticas e interpretações, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros, foram, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, aprovadas (“*endorsed*”) pela União Europeia:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	
Emenda a IFRS 9 e IFRS 7 – Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros	1-jan-26	Estas emendas publicadas pelo IASB em maio de 2024 incluem alterações decorrentes dos resultados do processo de revisão de pós-implementação da IFRS 9 efetuado pelo IASB.

Emenda à IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos relacionados com eletricidade dependente da natureza	1-jan-26	Esta emenda publicada pelo IASB em dezembro de 2024 inclui <i>guidance</i> e divulgações adicionais relacionadas com contratos de fornecimento de eletricidade provenientes de energias renováveis, bem como possibilidade de designar esses contratos como instrumentos de cobertura se cumprirem determinados requisitos.
Melhoramentos anuais das normas internacionais de relato financeiro (volume 11)	1-jan-26	Corresponde essencialmente a emendas nas normas IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7.

Estas normas apesar de aprovadas (“*endorsed*”) pela União Europeia, não foram adotadas pela Empresa em 2025, em virtude de a sua aplicação não ser ainda obrigatória.

Não se estima que da futura adoção das referidas emendas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras.

As seguintes normas contabilísticas e interpretações foram emitidas pelo IASB e não se encontram ainda aprovadas (“*endorsed*”) pela União Europeia:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação das Demonstrações Financeiras	1-jan-27	Esta norma substitui a norma IAS 1, inclui requisitos de apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras para as entidades que reportam de acordo com IFRS.
IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública: divulgações	1-jan-27	Esta norma permite que uma subsidiária elegível possa optar por divulgações reduzidas nas suas demonstrações financeiras preparadas em IFRS.
Emendas à IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública: divulgações	1-jan-27	Emenda publicada em agosto de 2025 inclui alterações às divulgações requeridas pela norma IFRS 19 devido a alterações posteriores a outras normas IFRS que não existiam ainda à data de publicação da IFRS 19.

<p>Emenda à IAS 21 – Efeito de alterações em taxas de câmbio – conversão para moeda de apresentação de economia hiperinflacionária</p>	<p>1-jan-27</p>	<p>Esta emenda publicada em novembro de 2025 clarifica que quando seja necessário converter demonstrações financeiras com uma moeda funcional de uma economia não hiperinflacionária para uma moeda de apresentação de uma economia hiperinflacionária sejam convertidos todos os ativos, passivos, rubricas de capital, proveitos e custos à taxa de câmbio de fecho do reporte (incluindo comparativos).</p>
--	-----------------	--

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

Relativamente a estas normas e interpretações, emitidas pelo IASB mas ainda não aprovadas (“*endorsed*”) pela União Europeia, não se estima que da futura adoção das mesmas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras anexas.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras são as seguintes:

3.1 BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da empresa, os quais estão em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas na União Europeia.

A Administração procedeu à avaliação da capacidade de a Sociedade operar em continuidade tendo por base toda a informação relevante factos e circunstâncias de natureza financeira, comercial ou outra incluindo acontecimentos subsequentes à data de referência das demonstrações financeiras disponíveis sobre o futuro. Em resultado da avaliação efetuada, a Administração conclui que a Sociedade dispõe de recursos adequados para manter as atividades, não havendo intenção de cessar as atividades no curto prazo, pelo que considerou adequado o uso do pressuposto da continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras.

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram utilizadas estimativas que afetam as quantias reportadas de ativos e passivos, assim como as quantias reportadas de rendimentos e gastos durante o período de reporte. Todas as estimativas e assunções efetuadas pelo conselho de administração foram efetuadas com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso.

O Conselho de Administração da Empresa entende que as demonstrações financeiras anexas e as notas que se seguem asseguram uma adequada apresentação da informação financeira.

Nas presentes demonstrações financeiras a empresa não procedeu à implementação de qualquer norma ou interpretação já emitida pelo IASB cuja data de aplicação obrigatória seja posterior.

3.2 ATIVOS INTANGÍVEIS

Os ativos intangíveis são reconhecidos quando, e apenas quando, seja provável que benefícios económicos futuros atribuíveis ao ativo fluam para a entidade e o custo do ativo possa ser mensurado com fiabilidade.

Os ativos intangíveis são mensurados pelo modelo do custo, sendo apresentados ao custo menos amortizações acumuladas e eventuais perdas por imparidade acumuladas.

As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes, por duodécimos, de acordo com o período de vida útil estimada de 5 anos.

Os ativos intangíveis são sujeitos a testes de imparidade sempre que existam indícios de que o seu valor contabilístico possa não ser recuperável.

Uma perda por imparidade é reconhecida sempre que o valor recuperável do ativo seja inferior ao seu valor contabilístico, sendo registada na demonstração dos resultados.

Um ativo intangível é desreconhecido no momento da sua alienação ou quando não se esperam benefícios económicos futuros do seu uso ou alienação.

Qualquer ganho ou perda resultante do desreconhecimento é reconhecido nos resultados do período como “Outros rendimentos e ganhos” ou “Outros gastos e perdas”.

3.3 ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Os ativos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição ou custo de aquisição reavaliado, deduzido de depreciações acumuladas e perdas de imparidade.

As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes, por duodécimos, de acordo com os seguintes períodos de vida útil estimada:

	Vida Útil
Equipamento básico	2 - 20
Equipamento administrativo	3 - 10

As vidas úteis e método de amortização dos vários bens são revistos anualmente. O efeito de alguma alteração a estas estimativas é reconhecido prospectivamente na demonstração dos resultados.

As despesas com reparação e manutenção dos ativos fixos tangíveis são consideradas como gastos no exercício em que ocorrem.

As mais ou menos valias resultantes da venda ou abate do ativo fixo tangível são determinadas pela diferença entre o preço de venda e o valor líquido contabilístico na data de alienação/abate, sendo registadas na demonstração dos resultados, como “Outros rendimentos e ganhos” ou “Outros gastos e perdas”.

3.4 PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

As propriedades de investimento compreendem, essencialmente, terrenos e edifícios detidos para obter rendas ou valorização do capital ou ambos e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para fins administrativos ou para venda no curso ordinário dos negócios.

Até ao exercício anterior, a sociedade mensurava as propriedades de investimento pelo modelo do custo, ou seja, ao custo deduzido de depreciações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas.

O método de depreciação utilizado nas propriedades de investimento era o método das quotas constantes considerando como taxa de depreciação a correspondente a uma vida útil de 20-50 anos.

Os gastos incorridos relacionados com propriedades de investimento em utilização nomeadamente, manutenções, reparações, seguros e impostos sobre propriedades (IMI – Imposto Municipal Sobre Imóveis), eram reconhecidos como um gasto na demonstração dos resultados do exercício a que se referem. As beneficiações relativamente às quais se estima que gerem benefícios económicos adicionais futuros, eram capitalizadas na rubrica “Propriedades de investimento”.

Com efeitos a partir de 31 de dezembro de 2024, a sociedade procedeu à alteração da política contabilística, passando a adotar o modelo do justo valor, por considerar que este método proporciona informação mais relevante e fiável acerca da posição financeira e do desempenho da entidade, refletindo de forma mais adequada o valor económico dos ativos imobiliários detidos.

A alteração para o modelo do justo valor é aplicada de forma retrospectiva a 31 de dezembro de 2024, sendo reconhecido Outras Reservas o diferencial entre o valor contabilístico anterior e o justo valor à data da alteração.

Após o reconhecimento inicial, as propriedades de investimento são mensuradas pelo modelo do justo valor, sendo o justo valor determinado com base em avaliações efetuadas por peritos independentes qualificados e com experiência recente no mercado imobiliário relevante.

As variações no justo valor são reconhecidas diretamente na demonstração dos resultados do período em que ocorrem, na rubrica “Ganhos por aumentos de justo valor”

As propriedades de investimento mensuradas ao justo valor não são objeto de depreciação.

Uma propriedade de investimento é desreconhecida aquando da sua alienação ou quando não se esperam benefícios económicos futuros decorrentes da sua utilização ou alienação.

Qualquer ganho ou perda resultante do desreconhecimento é reconhecido na demonstração dos resultados do período em que ocorre.

3.5 ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

A Empresa classifica os instrumentos financeiros nas categorias apresentadas e reconciliadas com a demonstração da posição financeira conforme identificado na Nota 6.

É feita uma avaliação dos investimentos quando existem indícios de que o Ativo possa estar em imparidade, sendo registradas como custo na demonstração dos resultados as perdas por imparidade que se demonstrem existir.

a) Dívidas de terceiros

As dívidas de terceiros são registradas pelo seu valor nominal deduzido de eventuais perdas de imparidade, reconhecidas na rubrica de perdas de imparidade em contas a receber, para que as mesmas reflitam o seu valor realizável líquido.

Estas rubricas não incluem juros por não se considerar material o impacto do desconto.

As perdas por imparidade são registradas na sequência de eventos ocorridos que indiquem, objetivamente e de forma quantificável, que a totalidade ou parte do saldo em dívida não será recebido.

b) Empréstimos

Os empréstimos são registados no passivo e mensurados ao custo amortizado (utilizando o método da taxa de juro efetiva). As despesas com a emissão desses empréstimos são registradas como uma dedução à dívida e reconhecidas ao longo do período de vida do empréstimo, de acordo com o método da taxa de juro efetiva.

Os encargos financeiros com juros bancários e despesas similares (nomeadamente Imposto de Selo), são registados na demonstração dos resultados de acordo com o princípio da especialização dos exercícios, encontrando-se os montantes vencidos e não liquidados, à data do balanço, classificados na rubrica “Outros passivos correntes”.

c) Dívidas a terceiros

As dívidas a terceiros encontram-se registradas pelo seu valor nominal. Usualmente estas dívidas a terceiros não vencem juros.

d) Caixa e seus equivalentes

Os montantes incluídos na rubrica “Caixa e seus equivalentes” correspondem aos valores de caixa, depósitos à ordem e depósitos a prazo e outras aplicações de tesouraria de curto prazo, vencíveis a menos de três meses, e que possam ser imediatamente mobilizáveis com risco insignificante de alteração de valor.

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a rubrica de caixa e equivalentes de caixa compreende também os descobertos bancários incluídos na rubrica de “Empréstimos bancários”, na demonstração da posição financeira.

Todos os montantes incluídos nesta rubrica são passíveis de ser realizados no curto prazo não existindo penhoras ou garantias prestadas sobre estes ativos.

3.6 ENCARGOS FINANCEIROS COM EMPRÉSTIMOS OBTIDOS

Os encargos financeiros relacionados com empréstimos obtidos são geralmente reconhecidos como gasto de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

Estes encargos são capitalizados quando associados a ativos qualificáveis de acordo com a IAS 23.

3.7 IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

A sociedade encontra-se constituída sob a forma de Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI), ao abrigo do regime jurídico aprovado pelo Decreto-Lei n.º 19/2019, beneficiando do regime fiscal específico aplicável a estas entidades.

Nos termos da legislação em vigor, as SIGI estão sujeitas ao regime geral do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), com as especificidades previstas no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Em particular, os rendimentos das SIGI encontram-se sujeitos a IRC, sendo aplicável um regime de eliminação de dupla tributação económica ao nível dos acionistas, através da obrigatoriedade de distribuição de uma percentagem mínima dos resultados gerados, nos termos legais.

O imposto sobre o rendimento do exercício inclui o imposto corrente e o imposto diferido.

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base nos resultados tributáveis de acordo com as regras fiscais em vigor.

Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados e anualmente avaliados, utilizando as taxas de tributação que se esperam estar em vigor à data da reversão das diferenças temporárias.

Os ativos por impostos diferidos são registados unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para os utilizar. Na data de cada balanço é efetuada uma reapreciação das diferenças temporárias subjacentes aos ativos por impostos diferidos no sentido de reconhecer ativos por impostos diferidos não registados anteriormente por não terem preenchido as condições para o seu registo e/ou para reduzir o seu montante, em função da expectativa atual da sua recuperação futura.

Os impostos diferidos são registados como gasto ou rendimento do exercício, exceto se resultarem de montantes registados diretamente em capital próprio, situação em que o imposto diferido é também registado na mesma rubrica.

3.8 APRESENTAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

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

3.9 RECONHECIMENTO DE GASTOS E RENDIMENTOS**a) Rédito**

O rédito é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber. O rédito reconhecido está deduzido do montante de devoluções, descontos e outros abatimentos e não inclui IVA e outros impostos liquidados relacionados com a venda. Os rendimentos relativos a vendas e prestações de serviços em geral são reconhecidos, em cada exercício, de acordo com a obrigação de desempenho a que respeitam, em função da percentagem de desempenho dos mesmos. Ou seja, no que respeita a cada obrigação de desempenho o grupo reconhece o rédito ao longo do tempo através da mensuração do progresso no sentido do cumprimento total de tal obrigação de desempenho.

Os proveitos financeiros relacionados com mora no pagamento por parte dos clientes são reconhecidos quando há significativa evidência da sua cobrabilidade.

O rédito de juros é reconhecido utilizando o método da taxa de juro efetiva, desde que seja provável que benefícios económicos fluam para o Grupo e o seu montante possa ser mensurado com fiabilidade.

O rédito proveniente de dividendos é reconhecido quando for estabelecido o direito do Grupo a receber o correspondente montante.

b) Especialização dos exercícios

As empresas do Grupo registam os seus rendimentos e gastos de acordo com o princípio da especialização dos exercícios pelo qual os rendimentos e gastos são reconhecidos à medida que são gerados independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos gerados são registadas nas rubricas “Outros ativos correntes” ou “Outros passivos correntes”, consoante a natureza da diferença.

3.10 SALDOS E TRANSAÇÕES EXPRESSOS EM MOEDA ESTRANGEIRA

As transações em outras divisas que não Euro, são registadas às taxas em vigor na data da transação. Em cada data de balanço, os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para Euro utilizando as taxas de câmbio vigentes naquela data.

As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transações e as vigentes na data das cobranças, pagamentos ou à data do balanço, foram registadas como “Outros ganhos e perdas financeiros” na demonstração dos resultados do exercício.

As cotações utilizadas das rubricas incluídas na demonstração da posição financeira foram as seguintes:

		Câmbio de fecho (médio de compra e venda) em	
		31/12/2025	31/12/2024
Dólar Americano	EUR/USD	0,851	0,9625

3.11 IMPARIDADE DE ATIVOS NÃO CORRENTES

É efetuada uma avaliação de imparidade à data de cada balanço e sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias que indique que o montante pelo qual o ativo se encontra registado possa não ser recuperado.

Sempre que o montante pelo qual o ativo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda de imparidade, registada na demonstração de resultados.

A quantia recuperável, é a mais alta do preço de venda líquido e do valor de uso. O preço de venda líquido é o montante que se obteria com a alienação do ativo numa transação ao alcance das partes envolvidas deduzido dos gastos diretamente atribuíveis à alienação. O valor de uso é o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados que são esperados que surjam do uso continuado do ativo e da sua alienação no final da sua vida útil. A quantia recuperável é estimada para cada ativo, individualmente ou, no caso de não ser possível, para a unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence.

A reversão de perdas de imparidade reconhecidas em exercícios anteriores é registada quando existem indícios de que as perdas de imparidade reconhecidas já não existem ou diminuíram. A reversão das perdas de imparidade é reconhecida na demonstração de resultados como resultados operacionais.

Contudo, a reversão da perda por imparidade é efetuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida (líquida de amortização ou depreciação) caso a perda por imparidade não se tivesse registado em exercícios anteriores.

3.12 ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados nas notas explicativas exceto se a possibilidade de existir um exfluxo de recursos for remota.

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados nas notas explicativas quando é provável a existência de um influxo económico futuro.

3.13 EVENTOS SUBSEQUENTES

Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço, se materiais, são divulgados nas demonstrações financeiras.

3.14 GESTÃO DE RISCO

No desenvolvimento da sua atividade a empresa encontra-se exposta a uma variedade de riscos: Risco de mercado (incluindo risco de taxa de juro e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global é focado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e procura minimizar os efeitos adversos que daí advêm para o seu desempenho financeiro.

A exposição ao risco de crédito decorre das contas a receber resultantes da normal atividade comercial, sendo a exposição máxima ao risco de crédito o valor nominal das contas a receber.

O risco de taxa de juro é essencialmente resultante de endividamento indexado a taxas variáveis.

As receitas e “*cash-flows*” da Empresa são minimamente influenciadas pela variação de taxas de juro, na medida em que as disponibilidades da Empresa se encontram dependentes unicamente da evolução das taxas de juro em Euro.

3.15 JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram efetuados juízos de valor e estimativas e utilizados diversos pressupostos que afetam o valor contabilístico dos ativos e passivos, assim como os rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes. Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva. Por este motivo e dado o grau de incerteza associado, os resultados reais das transações em questão poderão diferir das correspondentes estimativas.

4. REEXPRESSIONÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a empresa alterou a política contábilística aplicável às propriedades de investimento, passando do modelo do custo para o modelo do justo valor.

Esta alteração foi aplicada retrospectivamente, tendo sido reexpressa a informação comparativa na demonstração da posição financeira do exercício anterior, 2024.

Adicionalmente, em 2025 reclassificaram-se as cauções dos contratos de utilização de espaço com prestação de serviços associada relativos ao Porto Business Plaza, registadas em “Outras dívidas de terceiros”, para passivo não corrente para melhor refletir a exigibilidade das mesmas.

O impacto da valorização das propriedades de investimento na demonstração da posição financeira de 31 de dezembro de 2024 e reclassificação de “Outras dívidas de terceiros” foi o seguinte:

	Notas	31.12.2024		
		Antes da reexpressão	Ajustamentos	Após reexpressão
ATIVO				
NÃO CORRENTE				
Ativos fixos tangíveis:				
Edifícios		147	-	147
Equipamento básico		4 919	-	4 919
Equipamento Administrativo		18 790	-	18 790
		23 856	-	23 856
Propriedades de investimento	9	63 872 777	38 918 769	102 791 546
Outros ativos financeiros		1 089	-	1 089
Total do ativo não corrente		63 897 722	38 918 769	102 816 491
CORRENTE				
Dívidas de terceiros:				
Clientes		1 097 889	-	1 097 889
Acionistas		1	-	1
Outras dívidas de terceiros		7 334	-	7 334
		1 105 223	-	1 105 223
Outros ativos correntes		76 591	-	76 591
Caixa e seus equivalentes		496 861	-	496 861
Total do ativo corrente		1 678 675	-	1 678 675
Total do ativo		65 576 397	38 918 769	104 495 166
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
CAPITAL PRÓPRIO				
Capital subscrito		23 900 000	-	23 900 000
Reservas legais		5 123 707	-	5 123 707
Outras reservas	13	1 464 928	38 918 769	40 383 697
Resultados transitados		(2)	-	(2)
Resultado líquido do exercício		1 149 582	-	1 149 582
Total do capital próprio		31 638 216	38 918 769	70 556 985
PASSIVO				
NÃO CORRENTE				
Financiamentos obtidos:				
Empréstimos bancários		27 576 760	-	27 576 760
Outros dívidas a terceiros		-	1 537 220	1 537 220
Total do passivo não corrente		27 576 760	1 537 220	29 113 980
CORRENTE				
Financiamentos obtidos:				
Empréstimos bancários		2 611 320	-	2 611 320
		2 611 320	-	2 611 320
Dívidas a terceiros:				
Fornecedores		445 683	-	445 683
Adiantamentos de clientes		2 739	-	2 739
Estado e outros entes públicos		228 132	-	228 132
Acionistas		81 820	-	81 820
Outros dívidas a terceiros		1 537 220	(1 537 220)	-
		2 295 594	(1 537 220)	758 374
Outros passivos correntes		1 454 507	-	1 454 507
Total do passivo corrente		6 361 421	(1 537 220)	4 824 201
Total do passivo		33 938 182	-	33 938 182
Total do capital próprio e passivo		65 576 397	38 918 769	104 495 166

5. PARTES RELACIONADAS

Os termos ou condições praticadas entre empresas do grupo e associadas são substancialmente idênticos aos termos que normalmente seriam contratados entre entidades independentes em operações comparáveis.

Os saldos e transações com empresas do grupo e associadas encontram-se discriminados nos quadros seguintes:

Saldos a 31 de dezembro de 2025	Adiantamento de clientes	Acionistas	Outros devedores e credores	Empresas do grupo (RETGS)
Capitório, S.A.	12 663	-	111	-
Total Valor Bruto	12 663	-	111	-

Saldos a 31 de dezembro de 2024	Acionistas	Outros devedores e credores	Empresas do grupo (RETGS)
Capitório, S.A.	-	417	(81 820)
Total Valor Bruto	-	417	(81 820)

Transações em 2025	Fornecimentos e serviços externos	Vendas e prestações de serviços	Custos com pessoal
Capitório, S.A.	19 000	-	22 694
Totais	19 000	-	22 694

Transações em 2024	Fornecimentos e serviços externos	Vendas e prestações de serviços	Juros e rendimentos similares
Capitório, S.A.	12 879	-	285 019
Totais	12 879	-	285 019

6. CLASSES DE INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros, de acordo com as políticas contabilísticas descritas na Nota 3.4, foram classificados como segue:

Ativos financeiros	31.12.2025	31.12.2024
<u>Empréstimos e contas a receber</u>		
Ativos correntes		
Dívidas de terceiros:		
Clientes	1 125 297	1 097 889
Adiantamentos a fornecedores	205	-
Acionistas	-	1
Outras dívidas de terceiros	3 662	7 334
Acréscimos de rendimento	207 819	71 705
Caixa e seus equivalentes	8 210 187	496 861
	9 547 168	1 673 790
<hr/>		
Passivos financeiros	31.12.2025	31.12.2024
<u>Passivos financeiros registados pelo custo amortizado</u>		
Passivos não correntes		
Empréstimos bancários	20 000 000	27 576 760
Dívidas a terceiros	1 398 524	1 537 220
	21 398 524	29 113 980
Passivos correntes		
Financiamentos obtidos:		
Empréstimos bancários	7 500 400	2 611 320
Fornecedores	405 411	445 683
Adiantamentos de clientes	14 916	2 739
Acionistas	389 963	81 820
Outros dívidas a terceiros	-	-
Acréscimos de gastos	185 097	255 311
	8 495 787	3 396 873
	29 894 311	32 510 853

7. ATIVOS INTANGÍVEIS

Em 31 de dezembro de 2025, o movimento ocorrido no valor dos ativos intangíveis, bem como nas respectivas amortizações e perdas por imparidade acumuladas, foi o seguinte:

Ativos intangíveis Ativo bruto	Saldo Inicial	Aquisições	Alienações	Transferências, abates e regularizações	Saldo Final 31-12-2025
Outros ativos intangíveis	-	1 996	-	-	1 996
	-	1 996	-	-	1 996

Ativos intangíveis Amortizações e perdas por imparidade acumuladas	Saldo Inicial	Depreciações do exercício	Alienações	Transferências, abates e regularizações	Saldo Final 31-12-2025
Amortizações acumuladas					
Outros ativos intangíveis	-	33	-	-	33
Total amortizações acumuladas	-	33	-	-	33
Valor líquido	-				1 963

Em 31 de dezembro de 2025, os ativos intangíveis dizem respeito ao licenciamento e desenvolvimento da marca do Porto Business Plaza (PBP).

8. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respectivas amortizações e perdas por imparidade acumuladas, foi o seguinte:

Ativos fixos tangíveis Ativo bruto	Saldo Inicial	Aquisições	Alienações	Transferências, abates e regularizações	Saldo Final 31-12-2025
Edifícios	28 880	4 179	(4 179)	-	28 880
Equipamento básico	16 752	-	-	-	16 752
Equipamento Administrativo	54 940	379	-	-	55 319
Ativos Fixos Tangíveis em curso	-	37 628	-	-	37 628
	100 572	42 186	(4 179)	-	138 579

Ativos fixos tangíveis Amortizações e perdas por imparidade acumuladas	Saldo Inicial	Depreciações do exercício	Alienações	Transferências, abates e regularizações	Saldo Final 31-12-2025
Amortizações acumuladas					
Edifícios	28 733	-	-	147	28 880
Equipamento básico	11 833	2 491	-	-	14 324
Equipamento Administrativo	36 149	2 720	-	232	39 101
Total amortizações acumuladas	76 716	5 211	-	379	82 305
Valor líquido	23 856				56 274

Ativos fixos tangíveis	Saldo Inicial	Aquisições	Alienações	Transferências e abates (Nota 8)	Saldo Final 31-12-2024
Ativo bruto					
Terrenos	806 575	-	-	(806 575)	-
Edifícios	2 736 527	-	-	(2 707 647)	28 880
Equipamento básico	16 752	-	-	-	16 752
Equipamento Administrativo	48 187	6 753	-	-	54 940
Ativos Fixos Tangíveis em curso	1 659 798	1 354 586	-	(3 014 383)	-
	5 267 839	1 361 339	-	(6 528 606)	100 572
Ativos fixos tangíveis	Saldo Inicial	Depreciações do exercício	Alienações	Transferências e abates (Nota 8)	Saldo Final 31-12-2024
Amortizações e perdas por imparidade acumuladas					
Amortizações acumuladas					
Edifícios	749 566	-	-	(720 833)	28 733
Equipamento básico	13 370	2 491	-	(4 028)	11 833
Equipamento Administrativo	34 105	2 044	-	-	36 149
Outros ativos fixos tangíveis	-	-	-	-	0
Total amortizações acumuladas	797 041	4 535	-	(724 860)	76 716
Valor líquido	4 470 798				23 856

A 31 de dezembro de 2025, o valor de 37.628 Euros registado em ativos fixos tangíveis em curso, diz respeito a obras em curso no piso 1, obras essas relativas à conversão de uma área anteriormente utilizada como armazém e lojas para uma área de um futuro ginásio. Com a conclusão da intervenção, o total da rubrica será reclassificado para propriedades de investimento, considerando a futura exploração do espaço em questão.

Em 2024, com a conclusão do investimento na reabilitação da área dos ex-cinemas do Porto Business Plaza, o qual, a 31 de dezembro de 2024, totalizava 2.669.346 Euros, os ativos em questão foram reclassificados de ativos fixos tangíveis e de ativos fixos em curso para propriedades de investimento, considerando a exploração dos mesmos (Nota 9).

Por outro lado, e na sequência de novos contratos de utilização de espaços com prestação de serviços associados nos pisos 2, 3 e 4, bem como na área do antigo “terminal”, o investimento realizado ao longo do exercício de 2024, na ordem dos 367.046 Euros e 20.788 Euros respetivamente, foi transferido de ativos fixos em curso para propriedades de investimento. Por outro lado, foi efetuada uma reclassificação de ativos fixos tangíveis para propriedades de investimentos, no montante de 56.953 Euros, relativa a benfeitorias realizadas em anos anteriores na fração “RF”, piso 2 do Porto Business Plaza (Nota 9).

À data de 31 de dezembro de 2025, não existem compromissos contratuais materialmente relevantes para a aquisição de ativos fixos tangíveis.

9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o movimento ocorrido no valor das propriedades de investimento, foi o seguinte:

Propriedades de investimento	Saldo Inicial Reexpresso	Aumentos	Alienações	Ajustamento justo valor (Nota 24)	Transfer. e Abates	Saldo Final 31-12-2025
Propriedades de investimento	102 791 546	71 056	-	4 950 208	-	107 812 810
Total	102 791 546	71 056	-	4 950 208	-	107 812 810

Propriedades de investimento Depreciações e perdas por imparidade acumuladas	Saldo Inicial Reexpresso	Reforço	Perdas de imparidade do exercício	Ajustamento justo valor (Nota 24)	Transferência	Saldo Final 31-12-2025
Depreciações	-	-	-	-	-	-
Perdas por imparidade	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

Valor líquido	102 791 546			4 950 208		107 812 810
----------------------	--------------------	--	--	------------------	--	--------------------

Propriedades de investimento	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Ajustamento justo valor (Nota 13)	Transfer. e Abates	Saldo Final 31-12-2024 Reexpresso
Propriedades de investimento	82 403 118	-	-	13 866 575	6 521 853	102 791 546
Total	82 403 118	-	-	13 866 575	6 521 853	102 791 546

Propriedades de investimento Depreciações e perdas por imparidade acumuladas	Saldo Inicial	Reforço	Perdas de imparidade do exercício	Ajustamento justo valor (Nota 13)	Transferência	Saldo Final 31-12-2024 Reexpresso
Depreciações	16 039 401	1 390 487	-	(18 154 749)	724 860	-
Perdas por imparidade	6 897 445	-	-	(6 897 445)	-	-
Total	22 936 847	1 390 487	-	(25 052 194)	724 860	-

Valor líquido	59 466 272			38 918 769		102 791 546
----------------------	-------------------	--	--	-------------------	--	--------------------

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a empresa alterou a política contabilística aplicável às propriedades de investimento, passando do modelo do custo para o modelo do justo valor.

Esta alteração foi aplicada retrospectivamente, tendo sido reexpressa a informação comparativa do exercício anterior.

Na data de transição para o modelo do justo valor (31 de dezembro de 2024), as propriedades de investimento foram reavaliadas para o respetivo justo valor, considerando a avaliação efetuada ao Porto Business Plaza, em setembro de 2024, por uma entidade independente e credenciada para o efeito, em que o justo valor das propriedades de investimento era de 102.791.546 Euros, o qual corresponde ao valor de mercado dos ativos, utilizando a Abordagem de Mercado, com a utilização dos Métodos de Capitalização das Rendimentos e de Mercado como os mais adequados para determinação do valor de avaliação do ativo. A diferença entre o valor líquido contabilístico das propriedades de investimento nessa data, mensurado pelo modelo do

custo e o respetivo justo valor apurado, no valor de 38.918.769 Euros foi reconhecida diretamente no capital próprio, na rubrica Reservas de justo valor (Nota 13).

No final de 2025, o justo valor das propriedades de investimento, no valor de 107.812.810 Euros, foi determinado com base na média de duas avaliações realizadas por peritos avaliadores externos independentes, devidamente qualificados e com experiência relevante no mercado imobiliário onde os ativos se encontram localizados, utilizando a Abordagem de Mercado, com a utilização dos Métodos de Capitalização das Rendas e de Mercado como os mais adequados para determinação do valor de avaliação do ativo.

O impacto nos resultados do exercício de 2025 foi de 4.950.208 Euros, refletindo a variação do justo valor das propriedades de investimento reconhecida em resultados, na rubrica “Ganhos por ajustamentos de justo valor” (Nota 24).

Em 2024, com a conclusão do investimento relativo à área dos antigos “Cinemas” do Porto Business Plaza, foram transferidos de ativo fixo tangível, 3.457.270 Euros, e de ativo fixo tangível em curso, 2.669.346 Euros, num total de 6.126.616 Euros, para propriedades de investimento, tendo em conta que estes ativos se encontram afetos à exploração (Nota 8).

Foram ainda transferidos 387.834 Euros de ativo fixo tangível em curso para propriedades de investimento, relativos ao investimento realizado nos pisos 1, 2, 3 e 4, na sua maioria concretizado durante o exercício de 2024. Por outro lado, foi efetuada uma reclassificação de ativos fixos tangíveis para propriedades de investimento, no montante de 56.953 Euros, relativa a benfeitorias realizadas em anos anteriores na fração “RF”, piso 2 do Porto Business Plaza.

Em 31 de dezembro de 2025, todos os ativos registados em propriedades de investimento encontravam-se dados em hipoteca, inerentes ao financiamento contratado junto do Bankinter (Nota 14), sendo o valor dos principais itens correspondente a ativos imobiliários que se encontram em exploração ou disponíveis para exploração, como segue:

Propriedades Investimento dados em hipoteca	31.12.2025	31.12.2024
		Reexpresso
Edifício PBP – Piso 2, 3 e 4	51 563 510	48 160 006
Edifício PBP – Piso 5, 6 e 7	31 365 053	31 405 164
Edifício PBP - Entrada n.º 290 - Piso 5 e 6	11 115 544	10 158 430
Edifício PBP - Área de <i>Self-storage</i> - Piso 1	7 639 164	7 953 166
Edifício PBP - Parque de Estacionamento - Piso 1 e 2	6 129 538	5 114 780
Total	107 812 810	102 791 546

As propriedades de investimento geraram em 2025 rendimento no valor de 5.993.002 Euros (Nota 18).

Não existem, à data da demonstração da posição financeira, obrigações contratuais para comprar, construir ou desenvolver propriedades de investimento ou para reparação, manutenção ou aumentos das mesmas.

10. DÍVIDAS DE TERCEIROS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o detalhe era o seguinte:

Dívidas de terceiros correntes	31.12.2025	31.12.2024
Cientes	1 125 297	1 097 889
Cientes	1 125 297	1 097 889
Acionistas	-	1
Acionistas	-	1
Adiantamento a fornecedores	205	-
Outras dívidas de terceiros	3 662	7 334
Outras dívidas de terceiros	3 662	7 334

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da rubrica de clientes corresponde, na sua maioria, à faturação emitida no final do mês de dezembro, ao cliente Natixis, sendo relativa ao 1º trimestre do ano seguinte.

11. OUTROS ATIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o detalhe de “Outros ativos correntes” era como segue:

Outros ativos correntes	31.12.2025	31.12.2024
Acréscimos de rendimentos	207 819	71 705
Gastos a reconhecer	10 722	4 885
	218 541	76 591

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	31.12.2025	31.12.2024
Acréscimos de rendimentos		
Juros a receber	-	13 309
Rendas	207 819	43 518
Outros acréscimos de rendimentos	-	14 879
	207 819	71 705
Gastos a reconhecer		
Rendas	3 050	3 050
Seguros	1 648	1 824
Outros gastos a reconhecer	6 025	11
	10 722	4 885

A 31 de dezembro de 2025 e 2024, o valor de “Rendas” registado em “Acréscimos de rendimentos” diz respeito à especialização do contrato de arrendamento, celebrado em julho de 2024, relativo à área do antigo “terminal” e atual centro de *self-storage*.

12. CAIXA E SEUS EQUIVALENTES

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o detalhe de caixa e equivalentes de caixa era o seguinte:

	31.12.2025	31.12.2024
Numerário	851	1 629
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	8 209 336	495 232
Caixa e seus equivalentes na demonstração de fluxos de caixa	8 210 187	496 861
Caixa e seus equivalentes na demonstração da posição financeira	8 210 187	496 861

13. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

Capital Social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Empresa, totalmente subscrito e realizado, é de 25.997.510 Euros, representado por 25.997.510 de ações ordinárias, escriturais e nominativas e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Empresa, totalmente subscrito e realizado, era de 23.900.000 Euros, representado por 4.780.000 ações com o valor nominal de cinco Euros cada uma e era detido a 100% pela Capitólio, S.A..

Em 14 de maio de 2025, foi deliberado em Assembleia Geral a redução do capital social de 23.900.000 Euros para 22.420.000 Euros com extinção de ações, para libertação de excesso de capital, passando o valor da redução (1.1480.000 Euros) para reservas livres.

Em 26 de novembro de 2025, foi deliberado em Assembleia Geral de acionistas o aumento de capital social da sociedade de 22.420.000 Euros para 25.997.510 Euros, por novas entradas em dinheiro, a realizar mediante a emissão de 3.577.510 ações ordinárias, escriturais e nominativas, sem valor nominal, no contexto da subscrição e oferta de venda. O preço da subscrição de cada ação foi de 2,21€, incluindo um ágio de 1,21€ por ação.

Assim, entre 28 de novembro de 2025 e 11 de dezembro de 2025, a Ciagest, na qualidade de emitente e oferente e a Capitólio, S.A., na qualidade de oferente, realizaram uma oferta de até 20.929.640 ações ordinárias, escriturais e nominativas, sem valor nominal, dirigida unicamente a investidores profissionais, representativas do capital social da Ciagest, composta por uma componente de oferta de subscrição e uma componente de oferta de venda (a “Colocação de Ações”). Na Colocação de Ações foram colocadas junto de onze investidores profissionais 4.208.148 ações representativas do capital social da Ciagest, tendo sido subscrita a totalidade das ações oferecidas na componente de oferta de subscrição e ainda colocadas 630.638 ações detidas pela Capitólio.

O Resultado Líquido do Exercício de 2024, positivo no montante de 1.149.582 Euros, foi transferido para a conta de Resultados Transitados, conforme deliberação da Assembleia-Geral de 15 de maio de 2025 (ata n.º 123).

Reserva Legal

A legislação comercial portuguesa estabelece que pelo menos 5% do resultado líquido anual tem de ser destinado ao reforço da “Reserva legal” até que esta represente pelo menos 20% do capital social. Esta reserva não é distribuível, a não ser em caso de liquidação da Empresa, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos, depois de esgotadas todas as outras reservas, e para incorporação no capital.

Excedentes de revalorização

As reservas de reavaliação e justo valor não podem ser distribuídas aos acionistas, exceto se encontrarem totalmente amortizadas ou se os respetivos bens objeto de reavaliação tiverem sido alienados.

No âmbito da alteração da política contabilística aplicável às propriedades de investimento realizada em 2025, passando do modelo do custo para o modelo do justo valor, na data de transição para o modelo do justo valor (31 de dezembro de 2024), a diferença entre o valor líquido contabilístico das propriedades de investimento nessa data (63,9 milhões de euros) e o respetivo justo valor apurado (102,8 milhões de euros), originou uma diferença de 38,9 milhões de Euros, reconhecida diretamente em capital próprio, na rubrica Reservas de justo valor.

Em 31 de dezembro de 2024, os “Excedentes de revalorização” correspondem ao montante de reservas que não pode ser alvo de distribuição aos acionistas e resultam quer de uma reavaliação legal efetuada ao abrigo da legislação aplicável, nomeadamente Decreto-Lei nº 31/98, de 11 de Fevereiro quer da revalorização efetuada aos ativos fixos tangíveis à data de conversão das demonstrações financeiras da Empresa para IFRS

(1 de Janeiro de 2009), uma das opções previstas nas disposições de transição, e que fizeram parte do “*deemed cost*” dos ativos respetivos.

14. EMPRÉSTIMOS BANCÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os empréstimos obtidos pela Empresa detalham-se do seguinte modo:

	31.12.2025	31.12.2024
<hr/>		
Empréstimos não correntes		
Empréstimos bancários	20 000 000	27 576 760
	20 000 000	27 576 760
Empréstimos correntes		
Empréstimos bancários	7 500 400	2 611 320
	7 500 400	2 611 320
<hr/>		

Em 31 de dezembro de 2025, são as seguintes, as principais características do empréstimo bancário contratado pela Empresa:

A 27 de dezembro de 2024, a Ciagest, Imobiliária e Gestão S.A. contratou junto do Bankinter, S.A., um empréstimo na modalidade de mútuo com hipoteca e consignação de rendimentos no valor de 30.000.000 Euros, tendo por finalidade o refinanciamento do edifício do Porto Business Plaza.

O prazo do contrato é de 144 meses, contado desde a data da sua celebração, tendo entrado em vigor na mesma data. O capital contratado, juros e demais encargos serão reembolsados em 144 prestações, postecipadas e sucessivas.

Este financiamento tem como garantia hipoteca sobre todas as frações do imóvel “Porto Business Plaza”, propriedade da Ciagest – SIGI, S.A., e ainda a consignação dos rendimentos do imóvel hipotecado. Adicionalmente, tem implícito a manutenção de uma relação entre financiamento e garantia hipotecária máxima de 40%, bem como a manutenção do rácio de cobertura do serviço da dívida (RCSD) num mínimo de 1,20x.

A 31 de dezembro de 2025, o valor em dívida ascendia a 27.500.400 Euros (30.000.000 Euros em 31 de dezembro de 2024).

Com a contratação deste financiamento e sendo a sua finalidade o refinanciamento do edifício Porto Business Plaza, na mesma data, a Ciagest, Imobiliária e Gestão S.A.:

- Exerceu antecipadamente ao termo previsto no contrato de *leaseback* imobiliário celebrado com o Banco Comercial Português (Nota 7), o direito de opção de compra relativo aos imóveis locados, pelo preço de 7.762.955 Euros.
- liquidou a totalidade, 9.006.097 Euros, do financiamento contratado a 29 de julho de 2022, no âmbito das obras de reconversão do Porto Business Plaza, no valor inicial de 10.500.000 Euros, junto do Bankinter S.A..

- liquidou a totalidade, 3.398.345 Euros, do financiamento contratado junto do Bankinter, S.A., a 14 de novembro de 2022, no âmbito das obras de transformação de seis antigas lojas e seis antigas salas de cinema, no valor inicial de 2.700.000 Euros e posteriormente ampliado, em 24 de janeiro de 2024, para 3.600.000 Euros.
- liquidou a totalidade, 1.481.836 Euros, do financiamento contratado em dezembro de 2021, junto do Banco Comercial Português, no valor inicial de 2.400.000 Euros.
- liquidou a totalidade, 828.509 Euros, do financiamento contratado em fevereiro de 2024, junto do Banco Comercial Português, no valor inicial de 1.000.000 Euros.

A 2 de janeiro de 2026, a Ciagest procedeu ao reembolso antecipado parcial do financiamento, no valor de 7.500.400 Euros, reduzindo, assim, o capital em dívida para 20.000.000 Euros, por meio da alocação da receita líquida da subscrição de ações e respetivo aumento de capital social (Nota 13). Esta amortização parcial, tem implícita as seguintes alterações ao contratado, contratadas a 27 de janeiro de 2026: redução de 0,25 p.p. no *spread* aplicado; carência de 5 anos no reembolso de capital pela alteração das prestações em que do valor total em dívida de 20.000.000 Euros, 15.000.000 Euros serão reembolsados em 132 prestações mensais, postecipadas e sucessivas, sendo as primeiras 60 prestações apenas de juros e encargos associados, 71 prestações de valor igual e fixado em 208.300 Euros e uma última prestação de capital fixado em 210.700 Euros, a que acrescem os juros e encargos associados. O valor remanescente de 5.000.000 Euros será pago juntamente com a última prestação.

Em março de 2023 em outubro de 2024, a Ciagest, Imobiliária e Gestão, S.A. contratou com Raizecrowd – Serviços de Informação e Tecnologia, Lda., uma entidade gestora de plataforma de financiamento colaborativo por empréstimo autorizada e supervisionada pela CMVM, um financiamento no valor de 103.000 Euros, pelo prazo de 36 meses e um financiamento de 150.000 Euros, pelo prazo de 24 meses, respetivamente. O reembolso de capital e pagamento de juros seria efetuado em 36 e 24 prestações mensais, tendo se vencido a primeira a 6 de abril de 2023 e a 4 de novembro de 2024, respetivamente.

A 15 de dezembro de 2025, a empresa amortizou a totalidade dos valores em dívida à data, 9.336 Euros e 67.035 Euros respetivamente.

Maturidades dos Empréstimos Obtidos

O empréstimo registado na demonstração da posição financeira à data de 31 de dezembro de 2025, considerando as alterações de janeiro de 2026, tem a seguinte maturidade:

Maturidades	Empréstimos bancários
2026	7 500 400
2027	-
2028	-
2029	-
Após - 2030	20 000 000
	27 500 400

Os empréstimos, à data de 31 de dezembro de 2025 e 2024, venciam juros às seguintes taxas:

Natureza	31.12.2025		31.12.2024	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Empréstimos bancários	Euribor 12M + 2,00%		Euribor 12M + 2,00%	6,490%

Enquanto SIGI e respeitando o respetivo regime jurídico, o endividamento da empresa não pode corresponder, a todo o tempo, a mais de 60% do valor do ativo total da SIGI.

15. ACIONISTAS, OUTRAS DÍVIDAS A TERCEIROS E ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica “Dívidas a terceiros” tem a seguinte decomposição:

Dívidas a terceiros	31.12.2025	31.12.2024 reexpresso
Outros credores	1 398 524	1 537 220
Outras dívidas a terceiros - não corrente	1 398 524	1 537 220
Regime especial de tributação dos grupos de empresas (Nota 5)	-	81 820
Acionistas - corrente	-	81 820

A 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de “Outros credores” dizem respeito aos valores das cauções dos contratos de utilização de espaço com prestação de serviços associada relativos ao Porto Business Plaza.

O detalhe da rubrica “Estado e outros entes públicos” à data de 31 de dezembro de 2025 e 2024 é como segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Retenção de Imposto sobre o rendimento	10 938	4 884
Imposto sobre o valor acrescentado	219 636	220 527
Imposto sobre o rendimento do exercício	1 613	-
Contribuições para a segurança social	1 436	2 722
	233 624	228 132

16. OUTROS PASSIVOS CORRENTES

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o detalhe da rubrica “Outros passivos correntes” era como segue:

Outros Passivos Correntes	31.12.2025	31.12.2024
Acréscimos de gastos	185 097	255 311
Rendimentos a reconhecer	1 268 661	1 199 196
	1 453 759	1 454 507

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estas rubricas tinham a seguinte decomposição:

	31.12.2025	31.12.2024
Acréscimos de gastos		
Juros a liquidar	-	818
Remunerações a liquidar	25 988	28 194
IMI	81 645	68 845
Outros acréscimos de gastos	77 465	157 454
	185 097	255 311
Rendimentos a reconhecer		
Rendas antecipadas	1 268 661	1 199 196
	1 268 661	1 199 196
Total	1 453 759	1 454 507

A 31 de dezembro de 2024, em “Outros acréscimos de gastos”, inclui o acréscimo de gastos relativo à comissão de concessão de crédito inerente ao financiamento contratado junto do Bankinter, em 27 de dezembro de 2024, o qual só foi cobrado em janeiro de 2025, no valor de 78.000 Euros.

17. DISCRIMINAÇÃO DO MOVIMENTO NO EXERCÍCIO DOS AJUSTAMENTOS DE VALOR

O movimento ocorrido nos ajustamentos de valor nos exercícios de 2025 e 2024 é como segue:

Ajustamentos de valor em 2025	Saldo Inicial	Reforço	Reversão	Utilização	Saldo Final
Outros devedores	373	-	-	(373)	-
Outras dívidas de terceiros	373	-	-	(373)	-
Total de ajustamentos de valor	373	-	-	(373)	-

Ajustamentos de valor em 2024	Saldo Inicial	Reforço	Reversão	Utilização	Saldo Final
Outros devedores	373	-	-	-	373
Outras dívidas de terceiros	373	-	-	-	373
Mercadorias	28 900	-	-	(28 900)	-
Inventários	28 900	-	-	(28 900)	-
Total de ajustamentos de valor	29 273	-	-	(28 900)	373

Em 2024, a utilização de ajustamentos de valor em Inventários diz respeito, à alienação de uma loja em Faro e de lugares de estacionamento da Senhora do Porto.

18. VENDAS E PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS

As vendas e prestações de serviços nos exercícios de 2025 e 2024, foram as seguintes:

Vendas e Prestações de Serviços	31.12.2025	31.12.2024
Vendas	-	150 000
Prestações de serviços	5 993 002	5 413 662
Total	5 993 002	5 563 662

19. OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS E OUTROS GASTOS E PERDAS

A decomposição da rubrica “Outros rendimentos e ganhos” nos exercícios findos a 31 de dezembro de 2025 e 2024 é como segue:

Outros rendimentos e ganhos	31.12.2025	31.12.2024
Rendimentos suplementares	271 768	219 606
Indemnizações por sinistro	91 927	9 358
Outros rendimentos e ganhos operacionais	7 350	7 437
	371 044	236 401

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo dos rendimentos suplementares correspondem, na sua maioria, a rendimentos relativos a imputação de custos a terceiros.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a rubrica “Outras gastos e perdas” detalha-se como segue:

Outros gastos e perdas operacionais	31.12.2025	31.12.2024
Impostos	148 780	122 413
Outros	13 734	24 413

20. GASTOS COM O PESSOAL

Os gastos com o pessoal durante os exercícios de 2025 e 2024, apresentam a seguinte decomposição:

Gastos com Pessoal	31.12.2025	31.12.2024
Remuneração dos órgãos sociais	18 367	-
Remuneração do pessoal	80 501	130 383
Encargos sobre remunerações	22 081	26 471
Seguros de acidentes de trabalho e doenças profissionais	852	1 098
Outros	2 660	2 290
	124 461	160 242

Com a conversão em SIGI, a estrutura societária foi alterada, sendo os dois membros do conselho de administração remunerados, bem como a existência de um conselho fiscal, constituído por três elementos, um presidente e dois vogais, igualmente remunerados.

Em 2025, a redução dos gastos com pessoal face ao ano anterior, deve-se, principalmente, à redução dos custos associados à colaboradora responsável pela direção técnica, cujo gasto foi imputado, em 50%, à Capitólio, S.A..

Os gastos com órgãos sociais durante os exercícios de 2025 e 2024, apresentam a seguinte decomposição:

Órgãos Sociais	31.12.2025	31.12.2024
Administração	10 133	-
Conselho fiscal	8 233	-
	18 367	-

21. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Os gastos com fornecimentos e serviços externos nos exercícios de 2025 e 2024, apresentam a seguinte decomposição:

Fornecimentos e serviços externos	31.12.2025	31.12.2024
Trabalhos especializados	722 843	190 413
Conservação e reparação	494 350	432 479
Eletricidade	169 510	174 067
Comissões	112 545	170 186
Vigilância e segurança	100 772	92 788
Seguros	36 350	32 869
Condomínios	30 689	30 017
Serviços Bancários	23 450	34 491
Limpeza, higiene e conforto	22 228	30 017
Rendas e alugueres	9 047	42 857
Água	6 090	6 815
Comunicação	4 501	6 140
Material de escritório	3 740	3 446
Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	1 837	2 967
Combustíveis, lubrificantes e outros fluidos	1 280	2 600
Publicidade e Propaganda	1 055	25
Honorários	975	-
Despesas de representação	625	25
Deslocações e estadas	568	1 140
Contencioso e notariado	355	136 448
FSE's-Outros	-	11 019
Livros e documentação técnica	-	115
	1 742 809	1 400 924

Em 2025 e 2024, a rubrica “Trabalhos especializados”, inclui prestações de serviços de assessoria contabilística, fiscal e jurídica, sendo que em 2025 inclui, também, as prestações de serviços de consultoria associados ao processo de conversão da sociedade em SIGI, bem como na admissão das ações da sociedade à Euronext Access.

Em 2025 e 2024, a rubrica “Comissões”, correspondem, essencialmente, às comissões de sucesso dos consultores no âmbito da admissão das ações na Euronext Access e às comissões das mediadoras relativas aos novos espaços comercializados, respetivamente.

Quanto aos gastos em “Conservação e reparação”, na sua maioria, correspondem a gastos com manutenções, preventivas e corretivas, do Porto Business Plaza.

Em 2024, o valor elevado de gastos em “Contencioso e notariado”, deveu-se, no âmbito dos contratos de financiamentos celebrados, aos diversos registos prediais e custos notariais associados.

22. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS

Os resultados financeiros dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 apresentam a seguinte decomposição:

Gastos e Perdas	31.12.2025	31.12.2024
Juros e gastos similares suportados	1 318 194	1 331 011
Outros gastos e perdas financeiros	-	360 514
Outras perdas financeiras	-	360 514
	(1) 1 318 194	1 691 525
Rendimentos e Ganhos	31.12.2025	31.12.2024
Juros e rendimentos similares obtidos	-	285 019
	(2) -	285 019
Resultados financeiros	(2)-(1) (1 318 194)	(1 406 507)

Relativamente aos “Outros gastos e perdas suportados” registados em 2024, dizem respeito ao imposto do selo incorrido e às comissões bancárias inerentes quer à contratação de novos financiamentos quer à amortização dos restantes (Nota 14).

23. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

No ano de 2025, com base na Lei n.º 45- A/2024 de 31 de dezembro, a taxa de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas é de 20%. Em resultado das alterações introduzidas através da Lei n.º 64/2025, de 7 de novembro de 2025, a taxa geral do IRC é reduzida de forma progressiva a partir de 2026 até 2028 de 20% para 17%, sendo em 2026 de 19%, e a taxa especial passa de 16% para 15% já em 2026. Relativamente à tributação adicional em sede de imposto sobre o rendimento sobre as pessoas coletivas, artigo 87.º-A do Código do IRC, a tributação mantém-se em 3% para entidades com um lucro tributável entre 1.500.000 Euros e 7.500.000 Euros; 5% para entidades com um lucro tributável entre 7.500.000 Euros e 35.000.000 Euros e 7% para entidades com um lucro tributável superior a 35.000.000 Euros.

Nos termos do Código de IRC, a Empresa encontra-se sujeita adicionalmente a tributação autónoma sobre um conjunto de encargos, às taxas previstas.

Durante o exercício de 2025, no sentido de avançar para a profissionalização da gestão dos ativos imobiliários, cujo objetivo último seria a captação de investimento externo, e atendendo às incertezas quanto ao sucesso de uma colocação das ações no mercado em 2025, condição necessária imposta pela Administração para a sua conversão em SIGI, a sociedade foi convertida numa Sociedade de Investimento Coletivo (SIC), concretizada em novembro de 2025, passando desta forma a estar abrangida, relativamente à totalidade do período de tributação de 2025, pelo regime fiscal especial previsto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Em 16 de dezembro de 2025, verificada a condição de sucesso da colocação imposta para a conversão da sociedade em SIGI, a Sociedade foi convertida em Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI) e as

suas ações admitidas à negociação no mercado de negociações multilateral Euronext Access, uma vez que a Administração nos contactos prévios com investidores consolidou a convicção que para a captação de capital externo esta seria a melhor forma societária, a qual estava, no entanto, sujeita à verificação da condição acima descrita.

As Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI) constituídas de acordo com a legislação nacional, embora sujeitas às regras gerais de tributação constantes do Código do IRC (CIRC), encontram-se abrangidas pelo disposto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Assim o lucro tributável destas entidades é apurado de acordo com as normas contabilísticas aplicáveis, havendo exclusão de tributação de alguns rendimentos, designadamente os rendimentos de capitais, tal como referidos no artigo 5.º do Código do IRS, os rendimentos prediais, referidos no artigo 8.º do Código do IRS e as Mais-valias, tal como previstas no artigo 10.º do Código do IRS, salvo quando os mesmos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime claramente mais favorável.

Nos termos da Circular n.º 6/2015 da Autoridade Tributária e Aduaneira não deverão igualmente ser consideradas as mais-valias e menos-valias potenciais, os rendimentos e as perdas decorrentes da aplicação do método do justo valor a instrumentos financeiros e a imóveis e os ganhos e perdas cambiais.

Por outro lado, são também de excluir, para efeitos do apuramento lucro tributável, os gastos diretamente relacionados com os rendimentos excluídos de tributação e os previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC. Após esta forma de apuramento, recai sobre a matéria coletável sujeita a tributação a taxa geral de IRC atualmente prevista de 20%, não lhes sendo aplicável a derrama municipal nem a derrama estadual.

Os prejuízos fiscais apurados pelas SIGI seguem as mesmas regras de dedutibilidade das sociedades tributadas pelo regime geral, previsto no artigo 52.º do Código do IRC.

De acordo com a legislação fiscal, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a segurança social). Deste modo, as declarações fiscais da Empresa referentes aos anos de 2022 e seguintes podem vir ainda ser sujeitas a revisão. O Conselho de Administração da Empresa entende que eventuais correções, a existirem, não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras.

O imposto sobre o rendimento registado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 decompõe-se do seguinte modo:

Imposto sobre o rendimento	31.12.2025	31.12.2024
Imposto corrente	(1 613)	(75 623)
Excesso/Insuficiência de estimativa de imposto do exercício anterior	692	50 265
	(921)	(25 359)

A reconciliação do resultado antes de imposto para o imposto do exercício é como segue:

	31/12/2025			31/12/2024		
	Taxa	Base Fiscal	Imposto	Taxa	Base Fiscal	Imposto
Taxa e imposto nominal sobre o rendimento (em vigor em Portugal)	0,00%	-	-	21,00%	1 373 406	52 079
Derrama			-			20 601
Derrama estadual			-			-
Tributação autónoma			(1 613)			2 943
Taxa e imposto efetivo sobre o rendimento			(1 613)			75 623

24. VARIAÇÃO DE VALOR DAS PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

O detalhe da variação do valor das propriedades de investimento no exercício de 2025 e 2024 é o seguinte:

	31.12.2025	31.12.2024
Variação do justo valor (Nota 9):		
Ganhos por aumentos de justo valor	4 950 208	-
Perdas por diminuições de justo valor	-	-
	4 950 208	-

25. RISCOS FINANCEIROS

Risco Cambial

Como se depreende destas demonstrações financeiras, a Sociedade desenvolve a sua atividade exclusivamente em Portugal e não tem presença noutros mercados.

Risco de crédito

Este risco está associado às contas a receber decorrentes do normal desenvolvimento das atividades da empresa. Em função da antiguidade de crédito, perfil de risco do cliente, experiência recolhida e demais circunstâncias é aferida a necessidade de registo de imparidades.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, as contas a receber para as quais não foram registados ajustamentos por se considerar que as mesmas são realizáveis, são as seguintes:

Prazos de vencimento:	31.12.2025	31.12.2024
Não vencido	1 113 672	1 095 581
0 a 180 dias	10 002	686
181 a 360 dias	-	1 319
+ de 540 dias	1 623	304
Total	1 125 297	1 097 890

Os valores em dívida há mais de 360 dias, estratificam-se por tipo de cliente de modo seguinte:

Valores em dívida > 360 dias	31.12.2025	31.12.2024
Entidades Privadas Nacionais	1 623	304
	1 623	304

Em 31 de dezembro de 2025 é convicção do conselho de administração que o valor dos ajustamentos de contas a receber estimados se mostram adequadamente relevados nas demonstrações financeiras.

Risco de liquidez

A política de gestão do risco de liquidez visa assegurar, a cada momento, que o perfil de vencimentos da dívida se adequa à capacidade da empresa de gerar fluxos de caixa para o seu pagamento. A gestão do risco de liquidez passa, portanto, por gerir os desajustamentos entre as necessidades de fundos (por gastos operativos e financeiros, investimentos e vencimento de dívidas), com as fontes de receita (recebimentos de clientes, desinvestimentos, compromissos de financiamento por entidades financeiras). Em paralelo, a empresa toma medidas de gestão que previnem a ocorrência desse risco mediante uma adequada e atempada gestão de tesouraria. Para gerir o risco de liquidez a empresa mantém um equilíbrio entre o prazo e a flexibilidade do endividamento contratado através do uso de financiamentos escalonados que encaixem com as necessidades de fundos.

A maturidade dos passivos financeiros em 31 de dezembro de 2025, considerando as alterações de janeiro de 2026 ao contrato de financiamento (Nota 14) é como segue:

Maturidades	Empréstimos bancários	Fornecedores	Adiantamentos de clientes	Total
2026	7 500 500	401 449	14 916	7 916 865
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
Após - 2030	20 000 000	-	-	20 000 000
	27 500 500	401 449	14 916	27 916 865

26. DIVULGAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

Para efeitos da alínea b) do nº1 do artigo 66º-A do CSC declara-se que o valor de gastos com auditoria foi no montante de 35.000 Euros.

27. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Após a data do balanço, a 2 de janeiro de 2026, a sociedade amortizou parcial e antecipadamente 7.500.400 Euros do financiamento contratado junto do Bankinter, reduzindo o montante em dívida para 20.000.000 Euros. Esta amortização parcial, teve implícita alterações ao contrato de financiamento, contratadas a 27 de janeiro de 2026, conforme as descritas na Nota 14.

No seguimento do deliberado na Assembleia Geral de acionistas de 4 de novembro de 2025, no dia 16 de janeiro de 2026, a sociedade distribuiu dividendos no valor de 389.963 Euros (Nota 13).

28. ALTERAÇÕES DE POLÍTICAS, ESTIMATIVAS E ERROS

Durante o exercício de 2025, a empresa alterou a política contabilística aplicável às propriedades de investimento, passando do modelo do custo para o modelo do justo valor (Notas 9, 13 e 24). Esta alteração foi aplicada retrospectivamente, tendo sido reexpressa a demonstração da posição financeira comparativa em 31 de dezembro de 2024.

Não foram registados erros materiais relativos a exercícios anteriores.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Ciagest - SIGI, S.A. (a Entidade), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 117.430.025 euros e um total de capital próprio de 86.033.429 euros, incluindo um resultado líquido de 7.960.110 euros), a demonstração dos resultados, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras, incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos da matéria referida no primeiro parágrafo da secção “Bases para a opinião com reservas”, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Ciagest - SIGI, S.A. 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 (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Bases para a opinião com reservas

Conforme descrito no Relatório de Gestão e nas notas 4 e 9 do anexo às demonstrações financeiras, durante o exercício de 2025, e na sequência das alterações societárias ocorridas, a Entidade procedeu a uma alteração da sua política contabilística de valorização das “Propriedades de investimento”, de custo de aquisição líquido de depreciações para justo valor, determinado com base em avaliações de peritos independentes. Na sequência desta alteração, a demonstração da posição financeira da Entidade em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (reexpresso) apresenta na rubrica “Outras reservas” o montante de 38.918.769 euros, relacionado com o impacto apurado na alteração desta política contabilística reportado a 31 de dezembro de 2024, não tendo, no entanto, a Entidade procedido à reexpressão completa das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, conforme requerido pelo normativo contabilístico aplicável. Embora este facto não tenha impacto no total do capital próprio em 31 de dezembro de 2025, nem no resultado do exercício findo nesta data, existiriam impactos nos montantes comparativos apresentados relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 que não é possível quantificar.

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 com reservas.



“Deloitte”, “nós” e “nossos” refere-se a uma ou mais firmas-membro e entidades relacionadas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). A DTTL (também referida como “Deloitte Global”) e cada uma das firmas-membro e entidades relacionadas são entidades legais separadas e independentes entre si e, consequentemente, para todos e quaisquer efeitos, não obrigam ou vinculam as demais. A DTTL e cada firma-membro da DTTL e respetivas entidades relacionadas são exclusivamente responsáveis pelos seus próprios atos e omissões não podendo ser responsabilizadas pelos atos e omissões das outras. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação, aceda a www.deloitte.com/pt/about.

A Deloitte é líder global na prestação de serviços de Audit & Assurance, Tax & Legal, Consulting | Technology & Transformation e Advisory | Strategy, Risk & Transactions a quase 90% da Fortune Global 500® entre milhares de empresas privadas. Os nossos profissionais apresentam resultados duradouros e mensuráveis, o que reforça a confiança pública nos mercados de capital, permitindo o sucesso dos nossos clientes e direcionando a uma economia mais forte, a uma sociedade mais equitativa e a um mundo mais sustentável. Com 180 anos de história, a Deloitte está presente em mais de 150 países e territórios. Saiba como as 460.000 pessoas da Deloitte criam um impacto relevante no mundo em www.deloitte.com.

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 (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- 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 distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que 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 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 identificado 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 451º, nº 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, exceto quanto aos efeitos da matéria referida no primeiro parágrafo da secção “Bases para a opinião com reservas”, 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 apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Porto, 6 de março de 2026

Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por Ana Rita Cerqueira Cotta, ROC
Registo na OROC n.º 1397
Registo na CMVM n.º 20160810

RELATÓRIO E PARECER

Exmos. Acionistas da
CIAGEST - SIGI, S.A.

Em conformidade com as disposições legais e estatutárias aplicáveis e de acordo com os termos do mandato que nos foi confiado, vimos submeter à Vossa apreciação o nosso Relatório e Parecer que abrange a atividade por nós desenvolvida sobre os documentos de prestação de contas da CIAGEST - SIGI, S.A. (“Sociedade”), relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade.

RELATÓRIO

Acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que consideramos adequada, a evolução da atividade da Sociedade, a regularidade dos seus registos contabilísticos e o cumprimento do normativo legal e estatutário em vigor, tendo recebido do Conselho de Administração e dos Serviços da Sociedade as informações e os esclarecimentos solicitados.

No âmbito das suas funções, examinámos a demonstração da posição financeira, em 31 de dezembro de 2025, a demonstração dos resultados, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras, as quais foram elaboradas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas pela União Europeia.

Apreciámos o conteúdo da Certificação Legal das Contas, documento emitido pelo Revisor Oficial de Contas, Deloitte, & Associados, SROC, S.A., em 6 de março de 2026, na qual consta a seguinte reserva:

“Conforme descrito no Relatório de Gestão e nas notas 4 e 9 do anexo às demonstrações financeiras, durante o exercício de 2025, e na sequência das alterações societárias ocorridas, a Entidade procedeu a uma alteração da sua política contabilística de valorização das “Propriedades de investimento”, de custo de aquisição líquido de depreciações para justo valor, determinado com base em avaliações de peritos independentes. Na sequência desta alteração, a demonstração da posição financeira da Entidade em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (reexpresso) apresenta na rubrica “Outras reservas” o montante de 38.918.769 euros, relacionado com o impacto apurado na alteração desta política contabilística reportado a 31 de dezembro de 2024, não tendo, no entanto, a Entidade procedido à reexpressão completa das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, conforme requerido pelo normativo contabilístico aplicável. Embora este facto não tenha impacto no total do capital próprio em 31 de dezembro de 2025, nem no resultado do exercício findo nesta data, existiriam impactos nos montantes comparativos apresentados relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 que não é possível quantificar.”

O referido documento mereceu a nossa concordância.

Adicionalmente, procedemos à análise do conteúdo do Relatório de Gestão em 31 de dezembro de 2025 preparado pelo Conselho de Administração e da proposta de aplicação de resultados nele incluída.

CIAGEST - SIGI, S.A.
Conselho Fiscal

PARECER

Face ao exposto, exceto quanto aos efeitos da matéria referida na reserva incluída na Certificação Legal das Contas, somos de parecer que as demonstrações financeiras supra referidas, o relatório de gestão e a proposta de aplicação dos resultados nele expressa, estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias aplicáveis, pelo que poderão ser aprovados em Assembleia Geral de Acionistas.

Desejamos ainda manifestar ao Conselho de Administração, aos serviços da Sociedade e ao Revisor Oficial de Contas o nosso apreço pela colaboração prestada.

Porto, 6 de março de 2026

Carlos Sousa Góis
Presidente

Ana Alberto Santos
Vogal

Nuno Maldonado Sousa
Vogal