



CIAGEST - SIGI, S.A.

 **PORTO
BUSINESS
PLAZA**

Assembleia Geral de Acionistas

Relatório e Contas 2025 · 23 Março 2026

SUMÁRIO

01 Perfil e Estrutura da Empresa

SIGI com único ativo — Porto Business Plaza (PBP).
Cotada na Euronext Access Lisboa desde Dezembro de 2025.

02 Marcos Operacionais e Comerciais 2025

Principais eventos na gestão do PBP: novos contratos,
entregas de espaços, evolução de inquilinos.

03 Destaques Financeiros 2025

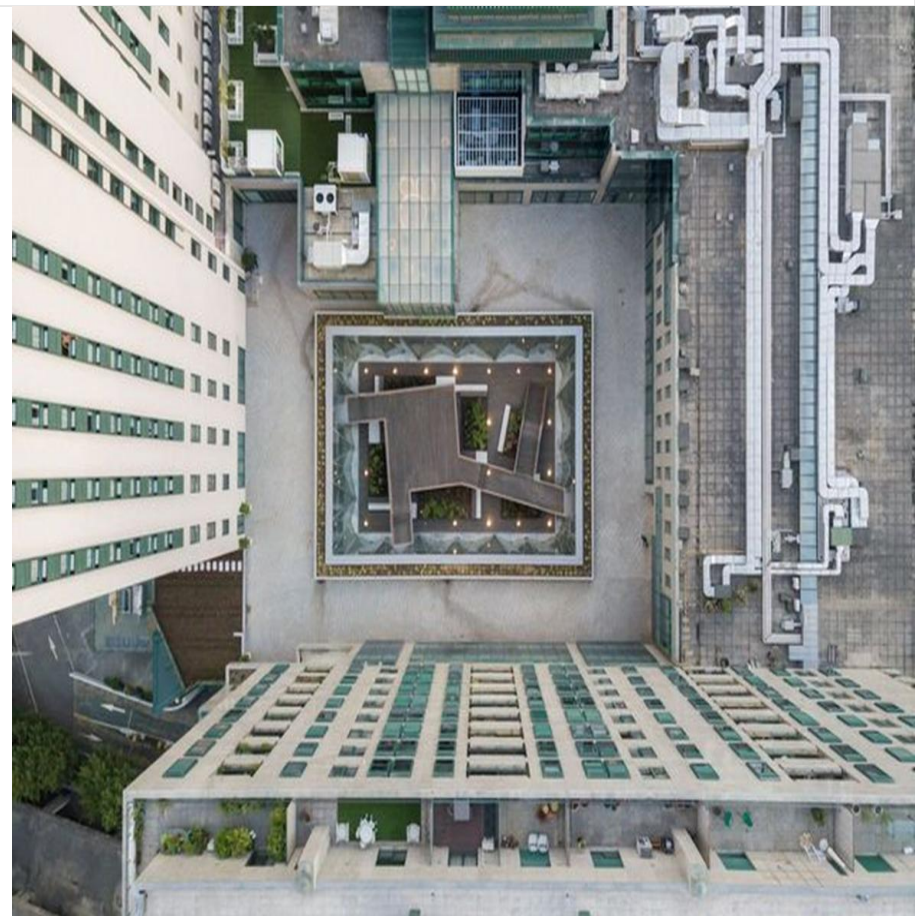
Volume de negócios, EBITDA, resultado líquido,
justo valor do ativo. Comparação Real vs Estimativa.

04 Marcos Estratégicos & Perspectivas 2026

Admissão em bolsa, amortização de dívida, dividendos.

05 Estrutura de Capital e Dividendos

Estrutura accionista actual e quadro de dividendos previstos.



01

PERFIL E ESTRUTURA DA EMPRESA

■ PORTO
BUSINESS
PLAZA



01 — Perfil e Estrutura da Empresa

48.451 m²

Área Locável Total

100%

Taxa de Ocupação

€107,8M

Justo Valor do Ativo

€20M

Dívida (pós jan/2026)

CIAGEST – SIGI, S.A.

SIGI (Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária) com único ativo — o Porto Business Plaza (PBP), localizado no Bonfim, Porto.

Cotada na Euronext Access Lisboa desde 18 de dezembro de 2025. Primeira empresa a ser admitida através do novo processo simplificado.

Acionista maioritária: Capitólio S.A., com 63,76% do capital. Total de 25.997.510 ações emitidas.

O PBP foi totalmente requalificado entre 2020 e 2024, com um investimento superior a €20,2M, e encontra-se 100% arrendado com 48.451 m² de área locável total.

02

MARCOS OPERACIONAIS E COMERCIAIS 2025

■ PORTO
BUSINESS
PLAZA



02 — Marcos Operacionais e Comerciais 2025

JAN

Consolidação do contrato com a Natixis , substituindo 9 aditamentos, simplificando o quadro contratual.

ABR

Inauguração do espaço Natixis Solar System (3.500 m²) na área dos antigos cinemas, concluindo a reabilitação desse piso.

MAI

A Bouygues Telecom Services tomou posse de novo espaço no 4.º piso (1.000 m²), obras concluídas em outubro.

JUL

Teya comunicou intenção de rescisão (694 m²). Processo de recolocação comercial iniciado de imediato.

SET

Orange Space abriu o seu espaço de self-storage no antigo terminal rodoviário (4.472 m²).

OUT

Acordo com Fitventures (Fitness Park): ginásio nos pisos 1 e 2 (1.843 m² + 215 m² escritório). Contrato assinado em jan/2026.

Porto Business Plaza · 48.451 m² · 7 pisos · 100% Ocupado

03

**DESTAQUES
FINANCEIROS 2025**

■ PORTO
BUSINESS
PLAZA



03 — Destaques Financeiros 2025

€5.993K

Volume de Negócios

+8% vs 2024

€4.334K

EBITDA

+9% vs 2024

€7.960K

Resultado Líquido

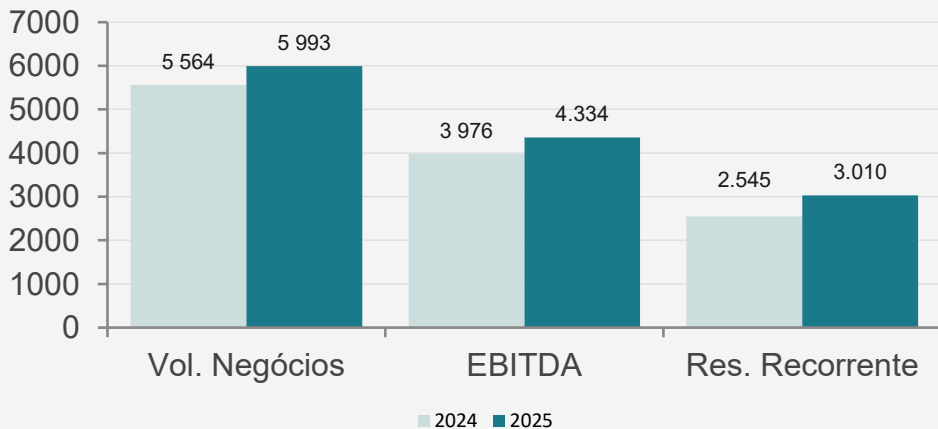
incl. ajust. justo valor

€3.010K

Resultado Recorrente

excl. ajust. justo valor

Exploração: 2024 vs 2025 (€ mil)



POSIÇÃO FINANCEIRA — 31 DEZ 2025

Propriedades de Investimento	€107,8M
Capital Social	€26,0M
Capital Próprio Total	€86,0M*
Dívida Bancária (31 dez)	€27,5M
Dívida (pós amortização jan/26)	€20,0M
LTV (pós amortização)	<19%
Justo Valor / Ação	€3,31

* Inclui Reservas de Justo Valor (€38,9M)

3.1

**COMPARAÇÃO
REAL vs
ESTIMATIVA
2025**

Capital Próprio

Em linha com estimativas

Diferença principal

**Caixa +€7,5M (dívida
amortizada em jan/26)**

3.1 — Comparação Real vs Estimativa 2025: Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados (€ mil)	Real 2025	Estimativa	Diferença	Nota explicativa
Prestação de serviços	5.993	5.998	-5	
Outros rendimentos	99	91	+8	
Rendimentos operacionais	6.092	6.089	+3	
Fornec. e Serv. Externos	-1.494	-1.462	-32	Auditoria (€24K), Cert. Energético (€6K) e outros (€3K)
Custos com pessoal	-101	-80	-21	Estimativa: Órgãos Sociais a partir de jan.26
Depreciações	-5	-5	0	
Outros gastos e perdas	-163	-134	-29	IMI (13k – correção em 2025) + IS (15k – custos c/ comissões bancárias)
Resultado Operacional	4.329	4.408	-79	
Juros e custos financeiros	-1.318	-1.265	-53	Empréstimo manteve-se a €27,5M até jan/2026 (estava previsto reduzir em set/2025)
Resultado Financeiro	-1.318	-1.265	-53	
RESULTADO LÍQUIDO (recorrente)	3.010	3.143	-133	

Valores em milhares de euros (€ mil). Real 2025 após reclassificações contabilísticas. A diferença em Juros e custos financeiros (-€53K) resulta do calendário de amortização do empréstimo bancário.

3.1 — Comparação Real vs Estimativa 2025: Balanço (€ mil)

ATIVO	Real	Estim.	Dif.	CAPITAL PRÓPRIO + PASSIVO	Real	Estim.
Ativo não Corrente	107.872	108.107	-235	Capital + Prémio emissão	30.326	30.326
Prop. de Investimento	107.850	108.088	-238	Reservas e Justo Valor	46.814	46.938
AFT + Intangíveis + Outros	22	19	+3	Resultado Líquido	3.010	3.143
Ativo Corrente	1.129	1.080	+49	Resultado Transitado	1.150	1.150
Clientes	1.125	1.080	+45	TOTAL CAPITAL PRÓPRIO	86.423	86.679
Outras contas a receber	4	0	+4	Dívidas a Inst. de Crédito	27.500	20.000
Depósitos Bancários e Caixa	8.210	756	+7.454	Fornecedores + Estado	639	760
Diferimentos	219	217	+2	Outras contas a pagar + Dif.	2.868	2.721
TOTAL ATIVO	117.430	110.160	+7.270	TOTAL PASSIVO	31.007	23.481

⚠ O excesso de caixa (+€7.454K) resulta da amortização do empréstimo bancário ter ocorrido em janeiro 2026 em vez de setembro 2025 como inicialmente previsto. Os Capitais Próprios estão riadorosamente em linha com as estimativas.

04

**MARCOS ESTRATÉGICOS
& PERSPECTIVAS 2026**



04 — Marcos Estratégicos & Perspetivas 2026

TRANSFORMAÇÃO SOCIETÁRIA 2025

Out 2025

Proposta FundBox aceite para conversão em OIC

Nov 2025

Oferta a investidores profissionais (até 80,5% capital)

11 Dez 2025

Colocação concluída — 11 investidores.; ações @ €2,21

16 Dez 2025

Registo definitivo CIAGEST – SIGI, S.A.

18 Dez 2025

Início negociação Euronext Access Lisboa

16 Jan 2026

1.º dividendo pago — €390K (€0,015/ação)

FOCO E PERSPETIVAS 2026

Dívida Reduzida

Amortização €7,5M em jan/26 → €20M. LTV <19%. Carência 5 anos. Spread -0,25 p.p. para 1,75%.

Recolocação Teya (694 m²)

Piso 3 atualmente arrendado (364 m²) e negociações em curso com potenciais novos inquilinos para o piso 2.

Ginásio Fitness Park

Contrato Fitventures: 1.843 m² + 215 m² escritório + 60 lugares. Prazo 10 anos.

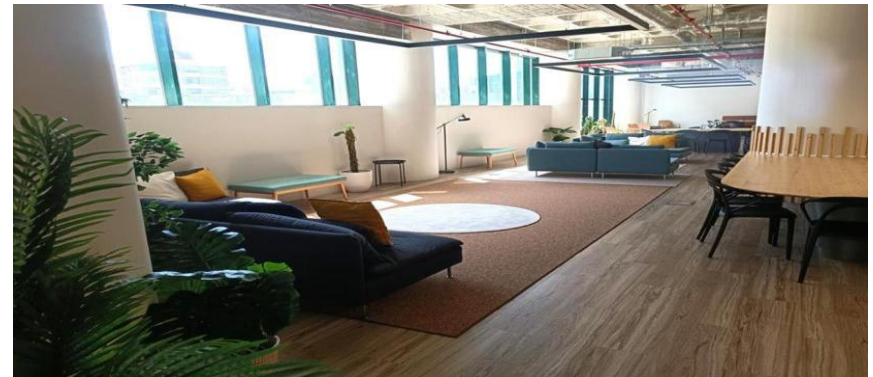
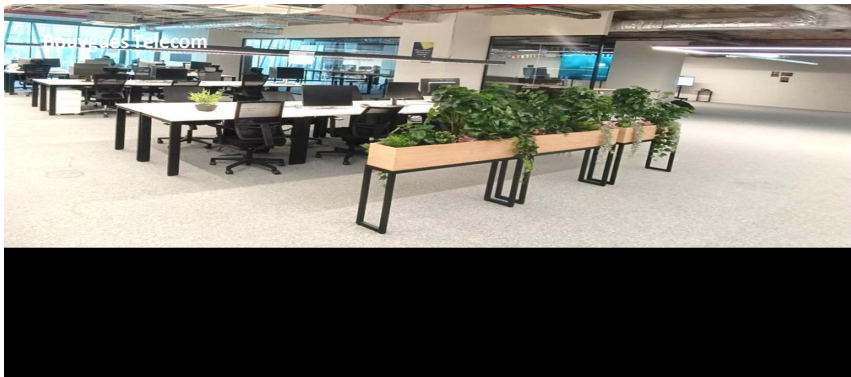
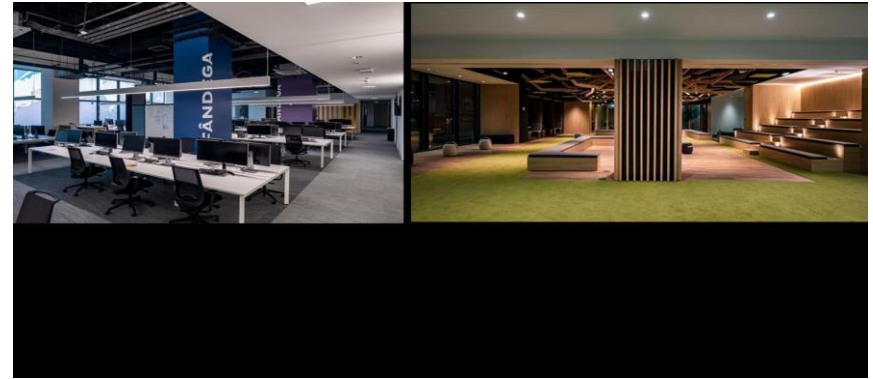
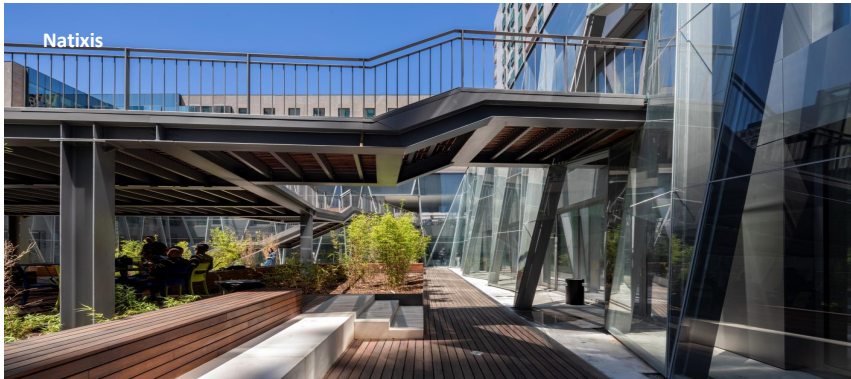
Próximo Dividendo — Jul 2026

Distribuição semestral prevista, alinhada com a política SIGI.

Criação de Valor

Sustentabilidade operacional, otimização do portfólio e valorização a longo prazo.

Fotos dos Escritórios — Inquilinos do Porto Business Plaza



05

Estrutura de Capital e Dividendos



05 — Estrutura de Capital e Dividendos

ESTRUTURA ACCIONISTA — Março 2026

Capitório S.A.

63.76%

António Castro Henriques

9.36%

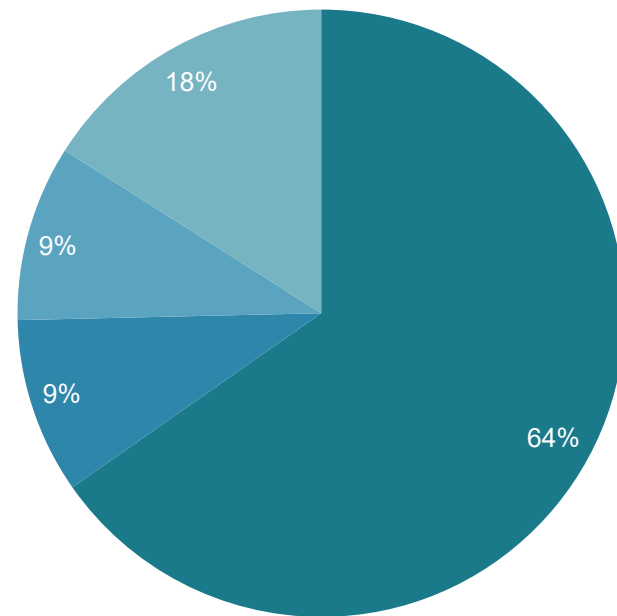
Gonçalo Andrade Santos

9.36%

Investidores de Mercado

17.52%

Total: 25.997.510 ações | 100%



■ Capitório S.A.

■ A. Castro Henriques

■ G. Andrade Santos

■ Investidores Mercado

05 — Perspectivas de Dividendos para 2026

A empresa prevê manter a política e os montantes de dividendos anteriormente anunciados.
Em 2026, a distribuição semestral prevista para Julho será de:

€2.298.180

Total a distribuir
em Julho 2026

25.997.510

Nº de acções
em circulação

€0,0884

Por acção
valor unitário

HISTÓRICO E CALENDÁRIO DE DIVIDENDOS

16 Janeiro 2026

PAGO

€389.962,65

€0,015 / acção

Julho 2026

PREVISTO

€2.298.180

€0,0884 / acção

Rendimento do dividendo calculado com base no valor de admissão (€2.21/acção). Política de distribuição semestral sujeita a aprovação pela Assembleia Geral.



PORTO BUSINESS PLAZA

23 MARÇO 2026

Conselho de Administração

António Manuel Pereira Caldas Castro Henriques · Pedro Gonçalo de Sotto-Mayor de Andrade Santos

Sede: Rua de Santos Pousada, n.º 300, Sala 723, 4000-478 Porto · Euronext Access: CIAGEST · Próx. Dividendo: Jul 2026