



SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Relatório e Contas 2025



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

ÍNDICE

1. APRESENTAÇÃO	3
2. SUMÁRIO EXECUTIVO	4
3. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E DE MERCADO	5
3.1. Situação Global	5
3.2. Portugal	10
3.3. Perspetivas Futuras	11
3.4. Mercado de Investimento Imobiliário.....	14
3.5. Fundos de Investimento Imobiliário	28
4. ATIVIDADE DA SIC EM 2025	30
4.1. Estratégia da SIC em 2025	30
4.2. Evolução da Composição da Carteira	30
4.3. Evolução do Capital da SIC	32
4.4. Evolução dos Resultados	33
4.5. Gestão Imobiliária e Comercial	34
4.6. Renegociação de contratos de Empréstimos	35
4.7. Operação Picoas	36
4.8. Recuperação de Dívidas	36
5. GESTÃO DO RISCO	37
6. LIMITES PREVISTOS NO REGULAMENTO DE GESTÃO	38
7. POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE	39
8. MECANISMOS DE RESOLUÇÃO ALTERNATIVA DE LITÍGIOS	40
9. EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS	41
10. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	42
11. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO	43

RELATÓRIO DE GESTÃO

EM 31 de DEZEMBRO DE 2025

1. APRESENTAÇÃO

A Almost Future, SIC Imobiliária Fechada, S.A., adiante designada por Almost Future ou SIC, é uma Sociedade de Investimento Coletivo de capital fixo heterogerida que se constitui como Organismo de Investimento Alternativo (OIA) Imobiliário de subscrição particular, gerida pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora, e tem como Entidade Depositária o Banco L. J. Carregosa, S.A..

A constituição como OIA Imobiliário resultou de um processo de conversão de uma Sociedade Anónima previamente existente denominada Almost Future, S.A..

A conversão em Sociedade de Investimento Coletivo (SIC) foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 20 de novembro de 2020, tendo iniciado a sua atividade em 30 de dezembro de 2020, com a denominação de Almost Future, SICAFI, S.A..

A Almost Future foi constituída por um período inicial de 10 anos, podendo ser prorrogada por períodos adicionais de cinco anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. A Almost Future constituiu-se com o capital social inicial de 250.000 euros, representado por 50.000 ações.

O Auditor da SIC é a sociedade BDO & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca.

A Almost Future é administrada por conta e no interesse exclusivo dos Acionistas, com vista à maximização do valor das participações e do seu património líquido e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras.

A política de investimento da Almost Future é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização crescente do capital, através do investimento e gestão de um conjunto diversificado de imóveis, nos termos previstos no Regulamento de Gestão.

A Almost Future rege-se pelo novo Regime de Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, o qual veio substituir o anterior regime jurídico aplicável, dito Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), e pela regulamentação emitida pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Em cumprimento do disposto nos artigos 92.º e 93.º do RGA, apresenta-se o Relatório e Contas relativos à atividade da Almost Future do período a que se reporta, de forma a permitir aos seus Acionistas, à Entidade Supervisora, ao Auditor e a todos quantos se interessarem pela informação formar um juízo fundamentado sobre a SIC, seus resultados e perspetivas futuras.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

No final de 2025, a Almost Future detinha um ativo imobiliário (construções e terrenos) de 26.189.031 euros e um ativo total de 27.311.686 euros, apresentando aumentos de 4,30% e de 4,43%, respetivamente, face ao exercício anterior. Durante o ano, a SIC efetuou a conversão do imóvel de Loures, em propriedade horizontal de forma a viabilizar a venda do mesmo em frações.

A liquidez da Almost Future, no final de 2025, ascendeu a 593.786 euros. Saliemos que a movimentação de contas bancárias está limitada, dado que existe atualmente uma suspensão de movimentação das contas bancárias (Banco Carregosa e Millennium BCP), decretada pelo Tribunal Central de Instrução Criminal de Lisboa (processo n.º 405/18.0TELSB) desde agosto de 2023, no âmbito da Operação Picoas.

O valor líquido global da SIC, no final de 2025, ascendia a 3.433.156 euros e o valor líquido de cada ação era de 68,6631 euros.

No exercício de 2025, os proveitos totalizaram 1.600.584 euros (1.522.528 euros em 2024), sendo que 526.330 euros corresponderam a rendas de ativos imobiliários e os custos em 2025 ascenderam a 870.902 euros (1.078.985 euros em 2024).

A performance da Almost Future, em 2025, traduziu-se num resultado líquido do exercício de 729.682 euros e uma rentabilidade anual positiva de 26,99%¹.

A Sociedade Gestora, à semelhança do ano anterior, continuará a acompanhar a evolução da situação económica e financeira, nacional e internacional, e do mercado imobiliário, em Portugal, bem como a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros, na SIC, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pela Sociedade.

¹ Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios

3. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E DE MERCADO

3.1. Situação Global

O ano de 2025 ficou marcado por uma intensificação das tensões geopolíticas e pela persistência de múltiplos conflitos armados à escala global, num contexto de crescente fragmentação do sistema internacional.

De acordo com o *Armed Conflict Survey 2025*², a violência organizada continuou a escalar, com cerca de 240 mil mortes relacionadas com eventos violentos entre julho de 2024 e junho de 2025, representando um aumento de 23% face ao período anterior. Os conflitos na Ucrânia, Gaza, Sudão e Myanmar mantiveram-se entre os mais letais, sem avanços significativos em direção à paz duradoura.

Com efeito, no Médio Oriente, o conflito Israel– Hamas prolongou-se pelo segundo ano consecutivo, com graves consequências humanitárias e destruição em larga escala. Os esforços de cessar-fogo permaneceram frágeis, enquanto as tensões regionais se ampliaram, incluindo um confronto direto entre Israel e o Irão em junho de 2025 (que contou com intervenção militar dos Estados Unidos). Paralelamente, a instabilidade agravou-se noutros países da região, contribuindo para a volatilidade nos mercados energéticos e para o aumento da incerteza global.

Na Europa de Leste, a guerra na Ucrânia entrou no quarto ano, continuando a ser um dos maiores focos de instabilidade internacional. A pressão russa permaneceu intensa, com elevado número de baixas e destruição significativa.

Observaram-se ainda riscos emergentes no Indo-Pacífico, nomeadamente no Estreito de Taiwan e no Mar do Sul da China, onde a crescente assertividade chinesa e o redesenhar de alianças estratégicas aumentaram o potencial de confrontação entre grandes potências.

De igual forma, outras regiões enfrentaram igualmente instabilidade crescente. No Sul da Ásia, as relações entre Índia e Paquistão deterioraram-se após um ataque terrorista em abril de 2025, que desencadeou operações militares e confrontos fronteiriços, aproximando os dois países de um conflito de maior escala antes de se alcançar um cessar-fogo. Em África, persistiram conflitos prolongados, como a guerra civil no Sudão e confrontos no Chifre de África, contribuindo para deslocações forçadas e crises humanitárias severas.

Em paralelo aos conflitos armados, 2025 foi igualmente marcado por turbulência política e social em várias partes do mundo. Países como o Bangladesh e o Nepal testemunharam

² The Armed Conflict Survey 2025: Editor's Introduction.

episódios de instabilidade política, enquanto tensões fronteiriças aumentaram na região do Sudeste Asiático, nomeadamente entre a Tailândia e o Camboja. Estes desenvolvimentos, juntamente com eventos inesperados (*i.e.*, como ataques cibernéticos, crises migratórias e episódios de violência política interna) agravaram a perceção de risco e a volatilidade global.

Todos estes fatores contribuem para um ambiente internacional particularmente desafiante, caracterizado por maior imprevisibilidade, fragilidade da governação multilateral e riscos crescentes de escalada entre potências regionais e globais.

Em 2025, a economia mundial demonstrou uma resiliência significativa, apesar do ambiente marcado por tarifas mais elevadas, incerteza política persistente e condições financeiras ainda em normalização.

O crescimento global atingiu, tal como em 2024, os 3,3%, refletindo uma dinâmica robusta impulsionada principalmente pelo investimento tecnológico e pela antecipação de produção e comércio antes da implementação de novas barreiras tarifárias – Tabela 3.1.

Tabela 3.1 – Crescimento da Economia Mundial (%)

	2021	2022	2023	2024	2025 ^e	2026 ^p	2027 ^p
Mundo	6	3,5	3,3	3,3	3,3	3,3	3,2
Economias Avançadas	5,2	2,6	1,7	1,8	1,7	1,8	1,7
EUA	5,7	1,9	2,9	2,8	2,1	2,4	2,0
Zona Euro	5,2	3,4	0,4	0,9	1,4	1,3	1,4
Alemanha	2,6	1,8	-0,3	-0,5	0,2	1,1	1,5
França	6,8	2,5	1,1	1,1	0,8	1,0	1,2
Itália	6,7	3,7	0,7	0,7	0,5	0,7	0,7
Espanha	5,1	5,8	2,7	3,5	2,9	2,3	1,9
Japão	1,7	1	1,5	-0,2	1,1	0,7	0,6
Reino Unido	7,4	4,3	0,3	1,1	1,4	1,3	1,5
Canadá	4,5	3,8	1,5	2,0	1,6	1,6	1,9
Emergentes/Desenvolvimento	6,6	4,1	4,4	4,3	4,4	4,2	4,1
China	8,1	3	5,2	5,0	5,0	4,5	4,0
Índia	8,7	7,2	8,2	6,5	7,3	6,4	6,4

Fonte: IMF, *World Economic Outlook Update*, janeiro de 2026.

Nota: e - Estimativa; p - Previsão.

Ainda assim, as principais economias apresentaram ritmos diferenciados de crescimento. Os Estados Unidos cresceram 2,1%, apoiados por forte investimento em tecnologias de informação, valor ainda assim claramente abaixo do observado em 2024 (2,8%). Na Zona Euro registou-se, tal como no ano anterior, um crescimento modesto (1,4% face a 0,9% em 2024), com economia alemã a crescer uns inexpressivos 0,2% (-0,5% em 2024).

Na Ásia, o Japão apresentou um nível de crescimento de 1,1% (-0,2% em 2024), apesar das políticas públicas de estímulo e de investimento empresarial, enquanto a China, cresceu, tal como em 2024, cerca de 5,0%, com apoio de políticas fiscais e forte procura interna. Destaca-se ainda o comportamento da Índia, cujo crescimento se situou nos 7,3% (6,5% em 2024), impulsionado pela expansão do investimento público e pela resiliência da procura privada.

No que respeita à evolução dos preços, 2025 foi um ano marcado por continuidade no processo de desinflação, ainda que com sinais de divergência entre países. A inflação no conjunto do G20 recuou para 3,4% (6,6% em 2024), enquanto nos países da OCDE atingiu 4,2% (5% em 2024), revelando algum abrandamento face ao ano anterior, mas permanecendo acima das metas de vários bancos centrais.

Nos Estados Unidos, a inflação do consumo situou-se em 2,7%, ligeiramente acima dos 2,6% de 2024, influenciada pelo impacto das tarifas sobre os bens importados enquanto na Zona Euro, estabilizou em torno de 2,1% (2,4% em 2024), alinhada com o objetivo do BCE – Tabela 3.2.

Tabela 3.2 – Taxa de Inflação (%)

	Média 2013 - 2019	2024	2025 ^e	2026 ^p	2027 ^p
G20	3,0	6,6	3,4	2,8	2,5
OCDE	1,6	5,0	4,2	3,5	2,8
Estados Unidos	1,3	2,6	2,7	3,0	2,3
Zona Euro	0,9	2,4	2,1	1,9	2,0
Japão	0,9	2,7	3,2	2,2	2,1

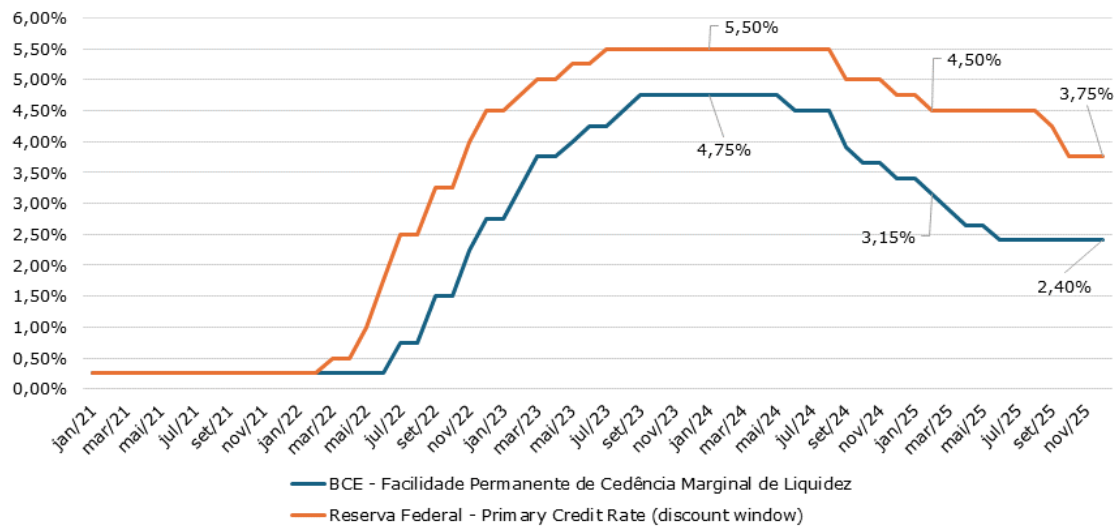
Fonte: OCDE, *Economic Outlook*, dezembro de 2025.

Nota: (e) estimativa; (p) previsão.

A política monetária acompanhou esta evolução, com 2025 a marcar o início de um ciclo de normalização gradual das taxas de juro em várias economias avançadas.

Nos Estados Unidos, a taxa diretora situou-se no intervalo 3,75%-4,5%, com descidas graduais sustentadas pela moderação da inflação e pela necessidade de equilibrar as condições financeiras, enquanto na Zona Euro, a taxa de depósito estabilizou em 2,4%, indicando uma pausa após o ciclo de cortes iniciado em 2024 – Figura 3.1.

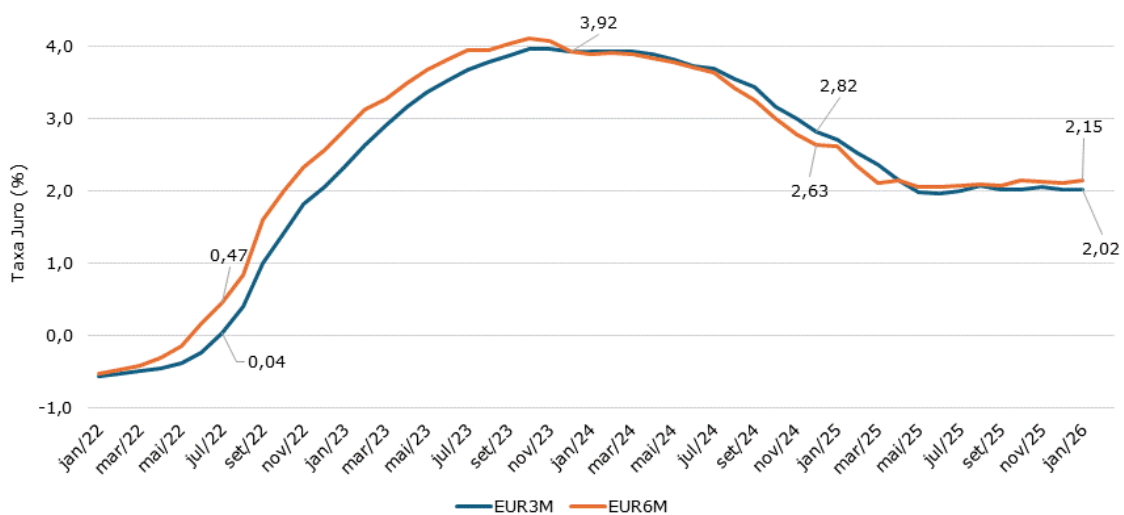
Figura 3.1 – Evolução das Taxas de Referência do BCE e da Reserva Federal



Fonte: BCE e Reserva Federal

Refira-se que alterações das taxas diretoras tiveram reflexo nas taxas de juro do mercado monetário interbancário (MMI). A título de exemplo, a EUR3M, que no dia 1 de janeiro de 2025 era de 2,8%, situava-se no final de 2024 próximo dos 2,0% - Figura 3.2.

Figura 3.2 – Evolução da Euribor



Fontes: <https://www.euribor-rates.eu/>

Os mercados de trabalho mantiveram-se globalmente robustos, embora com sinais crescentes de abrandamento. O desemprego na OCDE situou-se em 5,0%, ligeiramente acima do observado em 2024 (4,9%), refletindo uma redução das vagas disponíveis e um

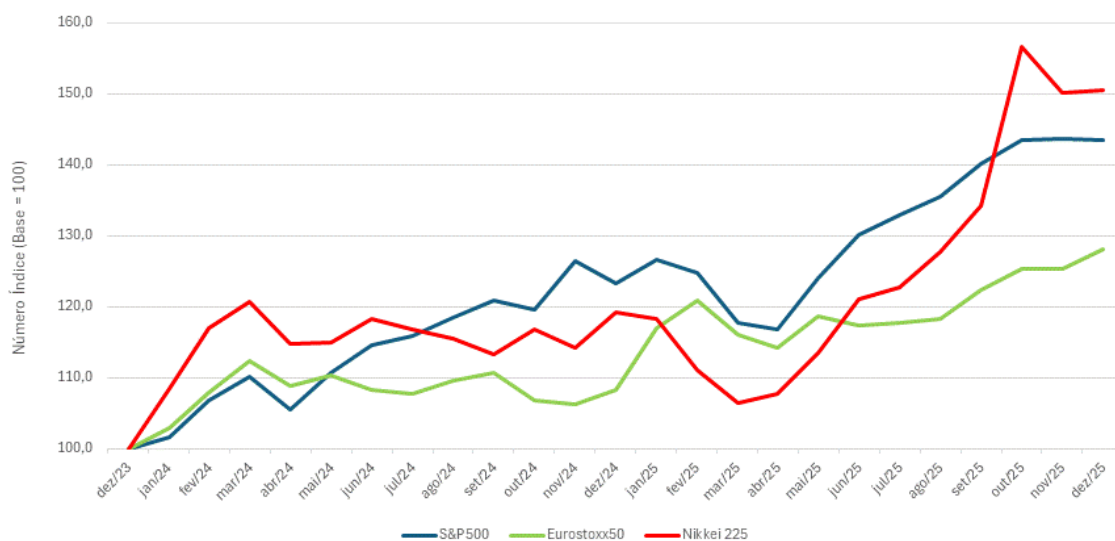
abrandamento na procura de trabalho em vários setores, ainda que acompanhado por uma subida das taxas de participação laboral em diversas economias europeias.

Em síntese, 2025 caracterizou-se por crescimento global económico estável, inflação em desaceleração, normalização gradual da política monetária e mercados de trabalho resilientes, mas em abrandamento. O enquadramento macroeconómico manteve-se condicionado por riscos significativos, nomeadamente tensões comerciais, incerteza geopolítica e fragilidades financeiras, exigindo das economias um equilíbrio cuidadoso entre estabilidade, prudência e promoção de condições que sustentem o investimento e a produtividade no médio prazo.

Impulsionado por uma política monetária acomodatória e pelo comportamento favorável da economia, o mercado acionista teve em 2025 um desempenho globalmente positivo, embora com algumas variações regionais e setoriais.

Ainda assim, os mercados desenvolvidos, como os EUA e a Europa, tiveram um desempenho relativamente melhor do que os mercados emergentes. Setores como tecnologia, comunicações e bens de consumo registaram um bom desempenho, tendo a volatilidade permanecido elevada ao longo do ano, refletindo as incertezas económicas e geopolíticas. A título de exemplo, destaca-se o comportamento do índice S&P 500 (EUA) que teve uma valorização de aproximadamente 16,4% (23,3% em 2024), enquanto na Europa o índice *Eurostoxx 50* valorizou cerca de 18,3% (8,3% em 2024) - Figura 3.3.

Figura 3.3 – Evolução dos Índices Acionistas



Fonte: www.investing.com

3.2. Portugal

Depois de ter registado uma subida de 2,1% em 2024, o PIB português terá registado uma subida de apenas 2,0% em 2025, valor ainda assim, acima do observado para a Zona Euro – Tabela 3.3.

Tabela 3.3 – Cenário Macroeconómico 2023 – 2028 (Portugal)

	2023	2024	2025 ^e	2026 ^p	2027 ^p	2028 ^p
Produto interno bruto (PIB)	2,5	2,1	2,0	2,3	1,7	1,8
Consumo privado	2,0	3,0	3,6	2,3	2,0	1,7
Consumo público	0,6	1,5	1,6	1,2	1,0	0,7
Formação bruta de capital fixo	3,6	4,2	4,0	6,0	0,9	2,7
Procura interna	1,7	2,9	4,0	2,8	1,6	1,7
Exportações	3,5	3,1	1,1	2,6	2,8	2,8
Importações	1,7	4,8	5,3	3,5	2,4	2,5
Emprego	1,0	0,7	2,2	1,1	0,5	0,3
Taxa de desemprego	6,5	6,4	6,2	6,3	6,3	6,3
Balança corrente e de capital (% PIB)	1,9	3,1	2,8	3,2	2,0	1,8
Balança de bens e serviços (% PIB)	1,2	2,3	1,1	0,9	1,1	1,2
Índice harmonizado preços no consumidor (IHPC)	5,3	2,7	2,2	2,1	2,0	2,0
Excluindo bens energéticos e alimentares	5,4	2,7	2,2	2,3	2,1	2,0
Deflator do PIB	6,9	4,8	4,0	3,1	2,2	2,2
Saldo orçamental (% PIB)	1,2	0,5	0,0	-0,4	-0,9	-1,0
Dívida pública (% PIB)	97,9	93,6	88,2	84,0	81,8	79,5

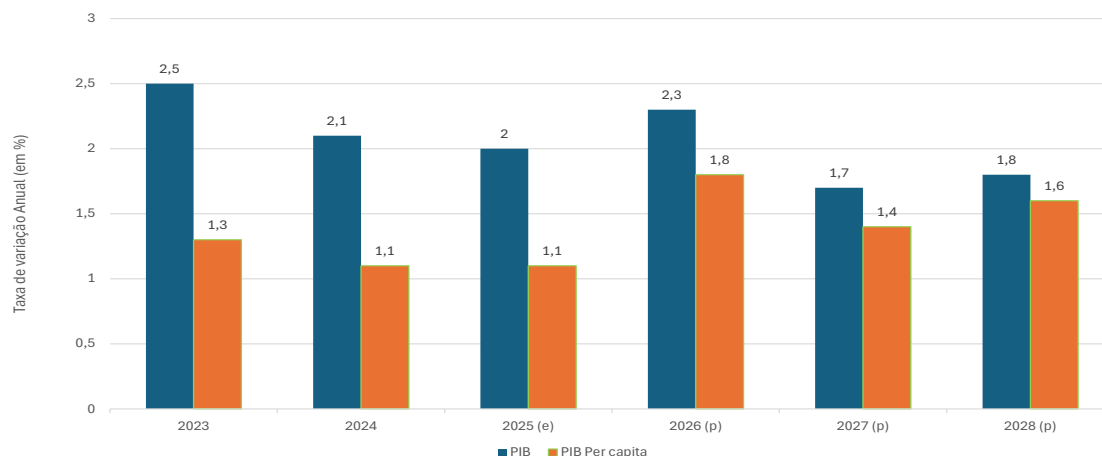
Fontes: Banco de Portugal [BdP] - Boletim Económico, dezembro de 2025.

Nota: Todos os valores correspondem a taxa de variação anual em percentagem (exceto onde indicado) (e) estimativa; (p) previsão.

O crescimento económico registado em 2025 resultou do comportamento na procura interna (+4,0%), compensando o contributo menos positivo das exportações cujo crescimento terá caído de 3,1% em 2024 para 1,1% em 2025.

Atente-se, contudo, que o crescimento do PIB não tem sido acompanhado por um crescimento da mesma dimensão do PIB per capita – Figura 3.4.

Figura 3.4 – Evolução do PIB e do PIB Per Capita



Fonte: Banco de Portugal [BdP] - Boletim Económico, dezembro de 2025.

O crescimento da atividade económica, com efeitos nas receitas fiscais e contributivas, conduziu a uma melhoria da situação orçamental, com o saldo das contas públicas a situar-se em 2025 em valores próximos dos 0% do PIB (0,5% em 2024), enquanto o rácio de dívida pública em percentagem do PIB reduziu-se para os 88,2% em 2025 (93,6% em 2024).

No que respeita aos preços, a taxa de inflação média anual (IHPC) ter-se-á situado nos 2,2% em 2025, abaixo dos 2,7% registados em 2024, mas ainda assim acima do objetivo de inflação de longo prazo definido pelo BCE (2%).

No mercado de trabalho, e apesar do modesto crescimento económico observado, a taxa de desemprego desceu de 6,4% em 2024 para os 6,2% em 2025, o que, a par da descida das taxas de juro, terá contribuído para a estabilização ou ligeira melhoria dos indicadores de confiança – Tabela 3.4.

Tabela 3.4 – Portugal: Indicadores de Confiança (2025)

Indicador	Meses											
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
Indicador de sentimento económico	107,1	103,9	102,8	101,6	105,7	107	106,3	106,5	104,6	104,2	106,3	107,2
Indicador de confiança dos consumidores (SRE)	-15,1	-15	-18	-20,2	-15,9	-16,1	-15,1	-17,8	-17,3	-13,1	-15	-15,1
Indicador de confiança na industrial (SRE)	-5,5	-5,3	-5	-4,6	-4,5	-3,2	-3,1	-3,1	-3,4	-5,3	-0,2	-0,8

Fonte: Comissão Europeia

Nota: SRE – Saldo de Respostas Extremas

3.3. Perspetivas Futuras

A economia mundial deverá manter uma trajetória de crescimento estável nos próximos anos, apesar de um contexto global marcado por forças divergentes. As projeções apontam para um crescimento de 3,3% em 2026 e 3,2% em 2027, valores em linha com o resultado estimado para 2025. Esta resiliência resulta do equilíbrio entre pressões negativas, sobretudo ligadas a tensões comerciais, incerteza geopolítica e níveis elevados de dívida pública e dinâmicas positivas associadas ao forte investimento tecnológico, em particular nas áreas de inteligência artificial (IA) e digitalização.

A inflação global deverá continuar a abrandar, passando de 4,1% em 2025 para 3,8% em 2026 e 3,4% em 2027, refletindo sobretudo a normalização dos preços da energia e a moderação da procura. A convergência para as metas de inflação será, contudo, heterogénea: enquanto os Estados Unidos deverão regressar ao objetivo apenas em 2027, outras grandes economias avançadas deverão alcançá-lo mais rapidamente.

A evolução recente demonstra que o dinamismo económico permanece desigual. Nos Estados Unidos, o crescimento tem sido impulsionado pelo investimento tecnológico e pela flexibilização gradual da política monetária, levando o FMI a projetar uma expansão de 2,4% em 2026. Na zona euro, o crescimento deverá manter-se mais moderado, em torno de 1,3% em 2026, condicionado por persistentes desafios estruturais, menor intensidade do ciclo tecnológico e efeitos remanescentes dos choques energéticos. Já as economias emergentes continuarão a crescer acima da média mundial, com destaque para a Índia, onde se prevê um crescimento de 6,4% em 2026 e 2027.

O comércio mundial, apesar de robusto em setores ligados à tecnologia, deverá apresentar uma desaceleração para 2,6% em 2026, refletindo o ajuste às alterações de políticas comerciais e a recomposição das cadeias de valor. As tensões geoeconómicas permanecem um risco significativo, podendo originar perturbações adicionais nos fluxos de comércio, nos preços de matérias-primas e nos mercados financeiros.

No que respeita a Portugal, e relativamente ao futuro próximo, as previsões apontam para um crescimento económico em 2026 de 2,3%, abrandando em 2027 para os 1,7%, num contexto de redução da inflação para valores próximos dos 2%.

Por outro lado, a trajetória de redução da dívida pública deverá manter-se, sendo expectável que em final de 2026 se situe nos 84,0% do PIB, enquanto no mercado de trabalho, espera-se a manutenção da taxa de desemprego em valores próximos dos 6,3%.

Importa recordar que, embora as projeções para a economia portuguesa se apresentem favoráveis nas várias dimensões (*i.e.*, produto, inflação, emprego e contas públicas), a realidade é que, sendo Portugal uma pequena economia aberta, o seu desempenho continuará fortemente condicionado pela conjuntura internacional. Acresce que a inexistência de uma maioria parlamentar, limita de forma significativa a capacidade de resposta do governo perante choques externos. A estes fatores juntam-se ainda os efeitos dos temporais registados no início de 2026, que poderão agravar as perspetivas económicas e aumentar a probabilidade de as previsões mais otimistas não se concretizarem.

Saliente-se que o enquadramento global em que a economia portuguesa opera permanece particularmente desafiante, caracterizando-se por um conjunto amplo e interligado de riscos geopolíticos, económicos e institucionais.

Em primeiro lugar, e no que respeita aos riscos políticos mantem-se a possibilidade de um retrocesso no frágil processo de paz no Médio Oriente ou a imposição de uma paz “injusta” na Ucrânia, a que acresce as recentes “iniciativas” norte americanas relativamente à Gronelândia, com as consequentes implicações nas relações entre os EUA e a Europa

(relações transatlânticas e unidade da NATO), bem como no funcionamento interno desta última (risco de fragmentação da União Europeia).

De igual forma, a crescente disseminação de informações falsas e a criação de realidades alternativas pode minar a confiança nas instituições, dificultar a cooperação internacional e colocar em causa os regimes democráticos e o Estado de Direito.

Em terceiro lugar, e do ponto de vista económico, a dificuldade da Europa em assegurar níveis de competitividade adequados, em contextos de evolução tecnológica acelerada, está a colocar em causa o “tradicional” modelo industrial europeu, em particular em indústrias tão importantes como o setor automóvel, com potenciais impactos sobre o emprego.

Em quarto lugar, a “guerra tarifária”, que se desenrolou durante 2025, e cujo desfecho poderá não estar consolidado, poderá trazer uma retração nos fluxos de comércio internacional com efeitos ao nível do crescimento económico mundial e das desigualdades na distribuição do rendimento.

Por outro lado, o investimento massivo em infraestrutura de inteligência artificial (IA) e os lucros elevados das *Big Tech* têm sustentado a valorização das ações, nos mercados de capitais mais desenvolvidos. Contudo, dúvidas sobre a capacidade de defesa das empresas líderes neste setor, associadas à crescente concorrência da China e à menor disposição dos consumidores para pagar pela tecnologia, poderão conduzir a um eventual colapso neste setor, com impacto profundo nos mercados globais. Se associarmos a isto, a maior integração no sistema financeiro dos criptoativos, que aumentam a vulnerabilidade a choques, bem como o excesso de otimismo, gerador de consensos demasiado positivos, pode amplificar nos mercados de capitais os efeitos de pequenas surpresas negativas.

Em sexto lugar, a materialização dos riscos políticos e económicos anteriormente identificados tende a intensificar tensões sociais e a alimentar a ascensão de movimentos extremistas, tanto à esquerda como à direita. Estes fenómenos encontram terreno fértil na crescente frustração das populações perante a incapacidade dos partidos tradicionais em dar uma resposta eficaz a problemas que afetam diretamente o seu dia-a-dia (*i.e.*, falta de acesso a habitação condigna, dificuldades no sistema de saúde e aumento persistente do custo de vida). Este contexto pode aprofundar a fragmentação social, dificultando a governação e comprometendo a capacidade de alcançar consensos necessários à tomada de decisões unificadas.

Por fim, acresce que, aos riscos políticos, económicos e sociais identificados, se juntam as crescentes ameaças de ciberespionagem e guerra cibernética, bem como a probabilidade acrescida de eventos climáticos extremos. Neste contexto, é expectável que 2026 se revele

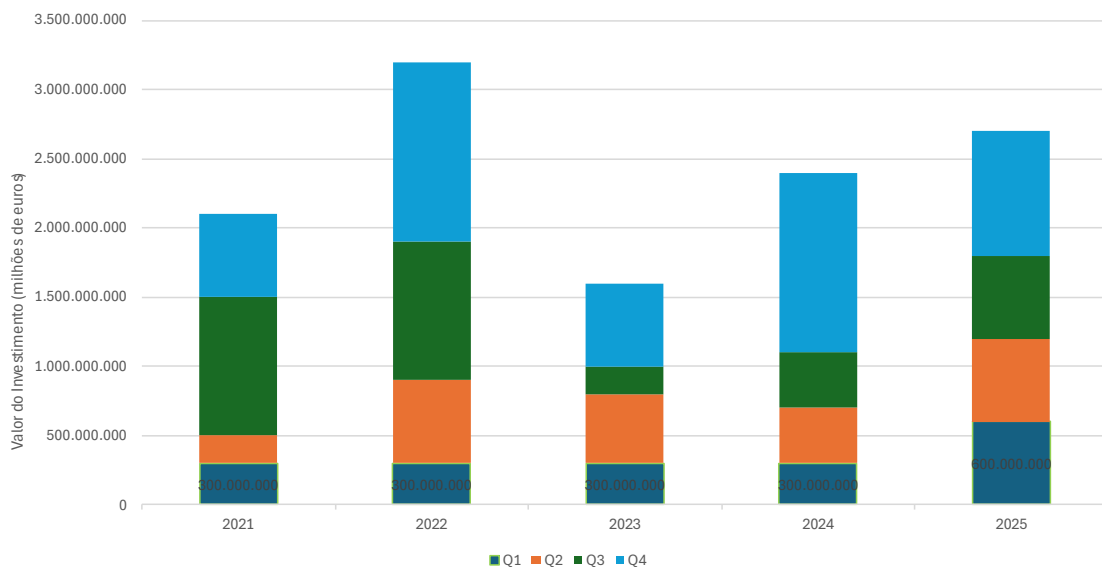
particularmente exigente, sobretudo para economias pequenas e abertas, como a portuguesa, cuja vulnerabilidade a choques externos permanece elevada.

3.4. Mercado de Investimento Imobiliário

O mercado de investimento em imobiliário comercial em Portugal concluiu o ano de 2025 com um desempenho robusto, evidenciando a consolidação da trajetória de recuperação, iniciada em 2023 e 2024.

O volume total de investimento ascendeu a cerca de 2,7 mil milhões de euros, traduzindo um crescimento homólogo de 11% e posicionando-se 13% acima da média dos últimos três anos – Figura 3.5.³

Figura 3.5 – Evolução do Volume Total em Investimento em Imobiliário Comercial



Fonte: Savills

Esta evolução foi sustentada por uma melhoria progressiva dos indicadores de confiança e por uma maior estabilização das expectativas quanto ao enquadramento macroeconómico e financeiro. A dimensão média das transações registou, igualmente, um incremento de 5%, fixando-se em 32 milhões de euros, refletindo maior profundidade e liquidez no mercado.⁴

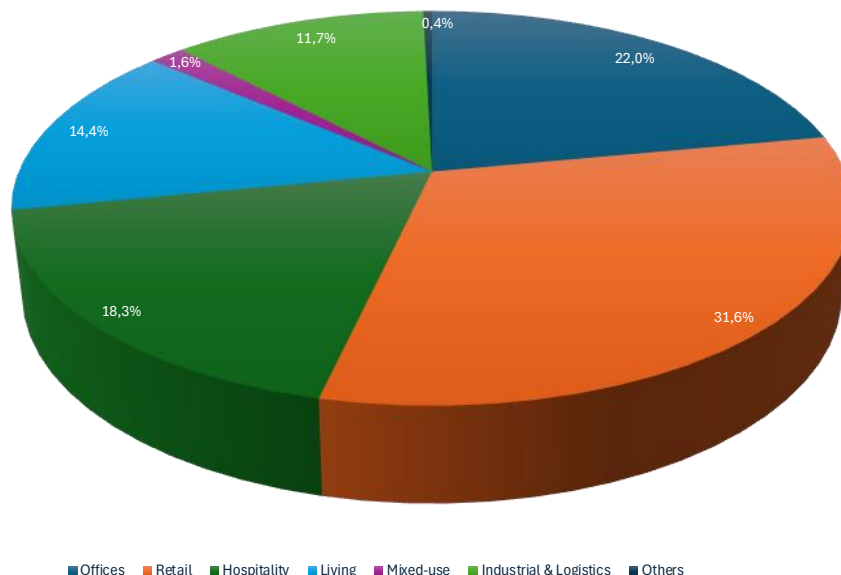
A procura por ativos *core* e *core+* bem localizados e com fundamentos operacionais sólidos manteve-se transversal aos diferentes segmentos de mercado, suportada por uma

³ Fonte: consultora Savills

⁴ Fonte: consultora Savills

recuperação gradual da confiança dos investidores e por uma maior seletividade na alocação de capital.

Figura 3.6 – Volume de Investimento por Sector em 2025



Fonte: Savills

Numa análise desagregada - Figura 3.6 - constata-se que o segmento de Retailho registou um desempenho positivo, impulsionado sobretudo pelos centros comerciais, que evidenciaram um crescimento homólogo de 26%. Contudo, esta performance foi amplamente influenciada pela concretização de transações de carácter excepcional, nomeadamente, a aquisição da totalidade do ativo NorteShopping pelo Fundo Sierra Prime, gerido pela Sonae Sierra — uma operação estimada em mais de 300 milhões de euros, que contribuiu de forma significativa para os resultados do segmento, em 2025.

O setor de Escritórios registou um crescimento homólogo de 92%, impulsionado por transações de referência, como o edifício de escritórios Lumnia, no Parque das Nações, evidenciando a forte procura por ativos *core* neste segmento.

A Hotelaria manteve níveis de investimento estáveis, suportados por fundamentos sólidos da atividade turística e por um desempenho operacional consistente dos ativos em exploração.

A Logística destacou-se como o segmento com melhor desempenho, registando um crescimento homólogo de 114% e reforçando o seu peso no volume total investido. A procura

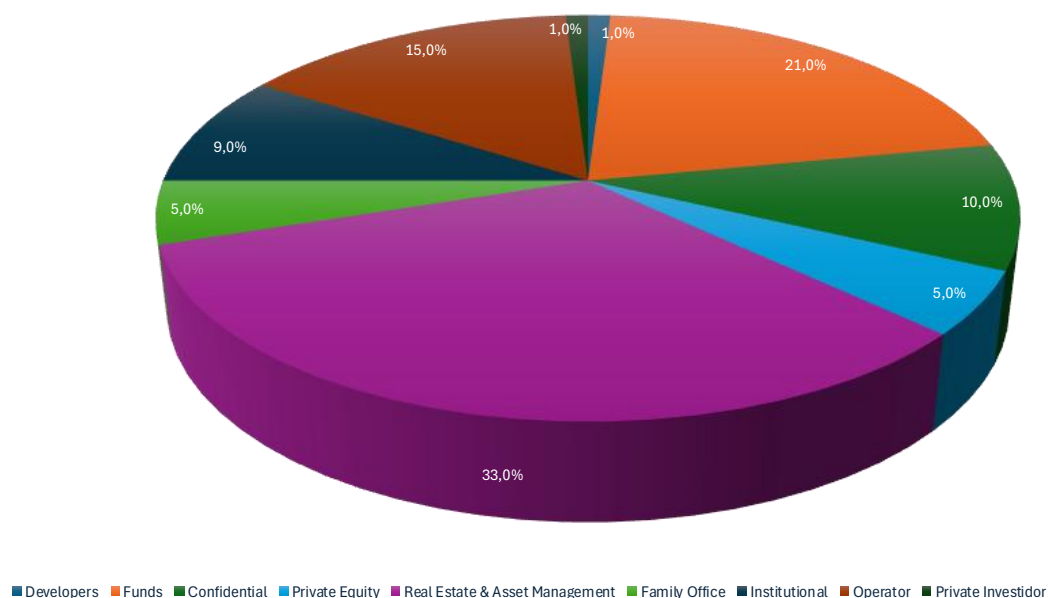
permaneceu elevada, suportada por *drivers* estruturais e por uma oferta limitada de produto *prime*.

As transações de portefólio representaram 22% do volume total, sinalizando um interesse contínuo por operações com escala e ganhos de eficiência operacional. Lisboa e Porto concentraram 65% do volume transacionado, mantendo a sua posição como principais polos de investimento no país.

Embora ainda com expressão anual moderada, 2025 registou também atividade em segmentos alternativos, como ginásios, estabelecimentos de ensino e *data centers*, refletindo uma diversificação gradual das estratégias de alocação de capital por parte dos investidores.

No que respeita à origem do capital, os investidores domésticos representaram 35% do capital total transacionado, evidenciando uma crescente participação no mercado. As Empresas de Gestão de Ativos e Imobiliário e os Fundos Imobiliários mantiveram-se como os grupos de investidores mais dinâmicos e tendo sido responsáveis por mais de metade do investimento realizado. Este desempenho reforça o seu papel como principais impulsionadores da liquidez e vetores de estabilidade do mercado – Figura 3.7.

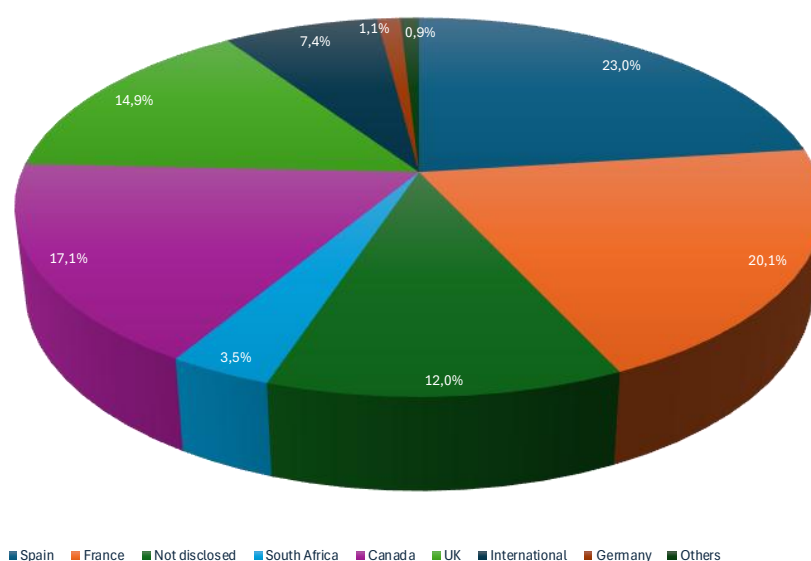
Figura 3.7 – Volume de Investimento por Categoria de Investidor



Fonte: Savills

Os investidores internacionais mantiveram um papel determinante na dinâmica do setor, representando 65% do capital investido. De acordo com a consultora Savills, os investidores espanhóis destacaram-se como os mais ativos, representando 23% das entradas internacionais. Seguiram-se os investidores provenientes do Canadá, França e Reino Unido, que em conjunto foram responsáveis por aproximadamente 50% de todo o capital estrangeiro. Esta forte presença internacional confirma a atratividade do mercado e o seu posicionamento competitivo face a outras geografias europeias – Figura 3.8.

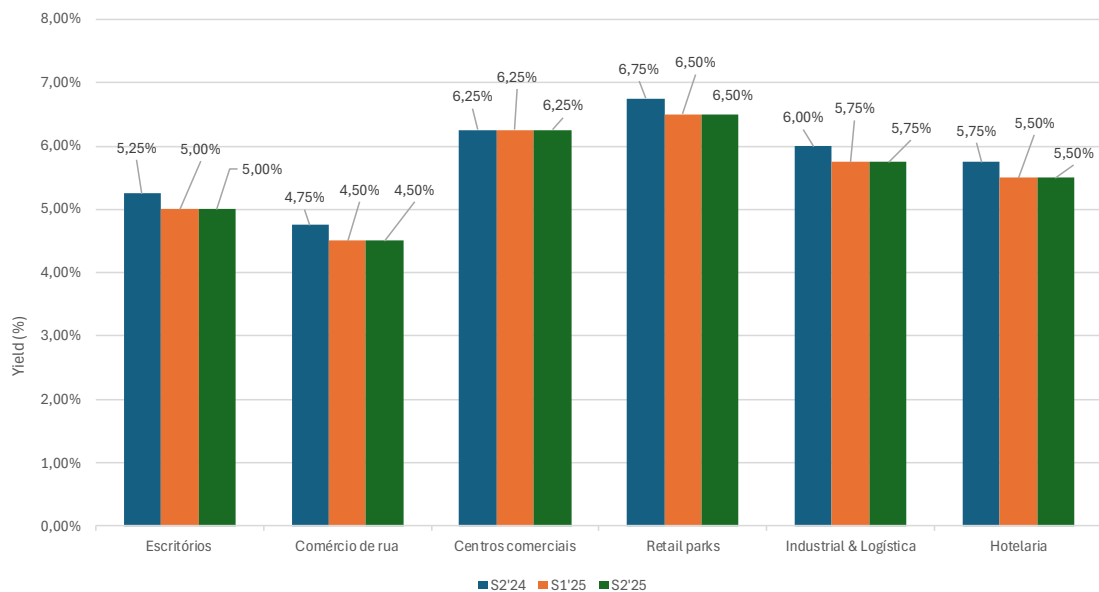
Figura 3.8 – Origem do Investimento



Fonte: Savills

A estabilização das *yields* das obrigações do Tesouro português a 10 anos, ao longo de 2025, criou um ambiente de custo de capital mais previsível para os investidores imobiliários. Com a taxa livre de risco a deixar de exercer pressão ascendente sobre as taxas de desconto, os pressupostos de financiamento tornaram-se mais estáveis, reforçando a resiliência global das *yields prime* no imobiliário.

Em simultâneo, o estreitamento dos *spreads* entre a dívida soberana portuguesa e os *benchmarks core* da área do euro reforçou o posicionamento de Portugal como um mercado do Sul da Europa de menor risco. Esta melhoria relativa na perceção de risco soberano sustentou o interesse contínuo dos investidores em ativos *prime* – Figura 3.9.

Figura 3.9 – Evolução das *Yields Prime*

Fonte: Worx

As *yields prime* do imobiliário comercial sofreram uma compressão generalizada no início de 2025. Para tanto contribuíram a solidez dos fundamentos de mercado, acompanhados pela redução dos custos de capital e o aligeiramento das condições de acesso ao crédito, permitindo a aceleração da atividade de investimento.

No seguimento do aumento dos fluxos de capital, as *yields prime* registaram uma redução geral de 25 pontos base (p.b.) no início do ano de 2025, exceto no caso dos centros comerciais *prime*.

Segundo a consultora Worx, os escritórios registam uma *yield prime* de 5,00%, os centros comerciais de 6,25%, o comércio de rua de 4,50%, os *retail parks* de 6,50% e o industrial e logística de 5,75% - Figura 3.9.

No segmento de escritórios assiste-se a um alargamento do diferencial entre ativos *prime* e não *prime*. A oferta limitada de produto de elevada qualidade tem restringido os volumes de transação, enquanto os ativos fora do segmento *prime* enfrentam maior pressão sobre os preços, impulsionada por um risco de vacância mais elevado, maiores necessidades de reabilitação e adaptação a critérios ESG, e perfis de inquilinos com menor robustez financeira.

Em 2026, Portugal manter-se-á atrativo para investidores nacionais e internacionais, beneficiando de taxas de juro estabilizadas, estabilidade política e posicionamento como mercado de refúgio no contexto europeu, sobretudo face a outros mercados mais voláteis.

O investimento em imobiliário comercial poderá regressar à casa dos 3 mil milhões de euros em 2026, se as condições favoráveis se confirmarem.

No sector de escritórios, Portugal registou uma absorção total de aproximadamente 240.000 m², dos quais cerca de 200.000 m², em Lisboa (-8% face a 2024), e, 40.000 m², no Porto (-15% face a 2024).

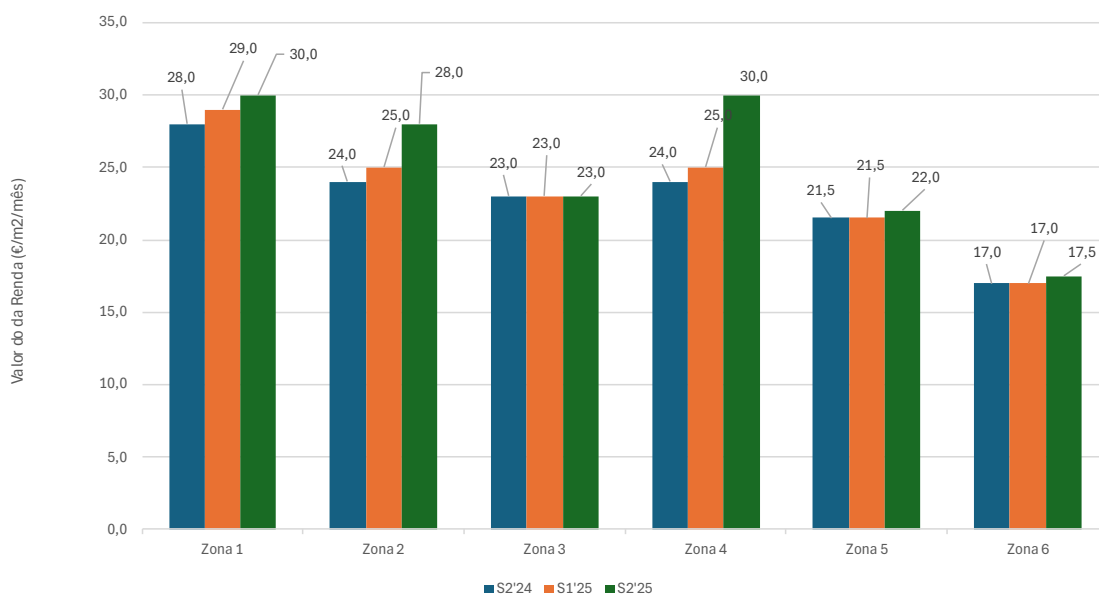
Em Lisboa, as zonas do CBD (zona 2) e do Parque das Nações (zona 5) concentraram os maiores volumes de absorção, com 46% e 18%, respetivamente. O Corredor Oeste (zona 6) posicionou-se em terceiro lugar, com 13% da absorção.

A taxa de desocupação reduziu 0,2 p.p., em 2025, situando-se nos 7,7%. Os maiores aumentos nas taxas de desocupação ocorreram no Centro Histórico (zona 4) e nas Zonas Emergentes (zona 3), com acréscimos de 0,5 p.p. e 0,3 p.p., respetivamente.

O Corredor Oeste (zona 6) manteve a maior taxa de desocupação do mercado, com 15,7%, ao passo que o CBD (zona 2) apresentou a taxa mais baixa, fixando-se nos 3,4%.

As *rendas prime* registaram aumentos em todas as zonas exceto nas Zonas Emergentes (zona 3), com uma valorização anual entre 7% e 25% - Figura 3.10. Em 2025, a renda *prime* atingiu os 30,0 €/m²/mês, em Lisboa.

Figura 3.10. – Rendas Prime na Grande Lisboa, 2025



Fonte: Worx

A tendência de valorização deverá manter-se, por efeito da entrada no mercado de novos edifícios de elevada qualidade e em localizações privilegiadas, impulsionando a consolidação de patamares mais elevados de renda prime.

No Porto, a renda *prime* manteve-se estável, 21 €/m²/mês, e espera-se que se mantenha, em 2026. Relativamente ao *take-up*, os novos empreendimentos representaram 44% da absorção total em 2025, reforçando a tendência de “*flight to quality*” no mercado de escritórios do Porto.

Ao longo do ano de 2026, o mercado de escritórios em Portugal deverá continuar a ajustar-se a um novo paradigma, impulsionado pela consolidação dos modelos híbridos de trabalho e por uma crescente exigência dos ocupantes em termos de qualidade, flexibilidade e sustentabilidade dos espaços.

A procura ativa deverá manter-se sólida, embora o atual contexto macroeconómico esteja a prolongar os ciclos de decisão e a tornar os critérios de seleção dos ativos mais rigorosos.

Os níveis de absorção deverão alinhar-se com a média de longo prazo dos últimos 10 anos. Do lado da oferta, a conclusão de novos projetos prevista para os próximos anos permanece significativa, ainda que parte relevante ainda careça de pré-arrendamentos.

Por enquanto, a escassez de escritórios de elevada qualidade, especialmente em localizações *prime*, continua a representar um desafio, sustentando níveis de renda historicamente elevados.

As rendas *prime* na Grande Lisboa e no Grande Porto devem manter uma trajetória de valorização, particularmente em ativos com certificações de sustentabilidade e características premium.

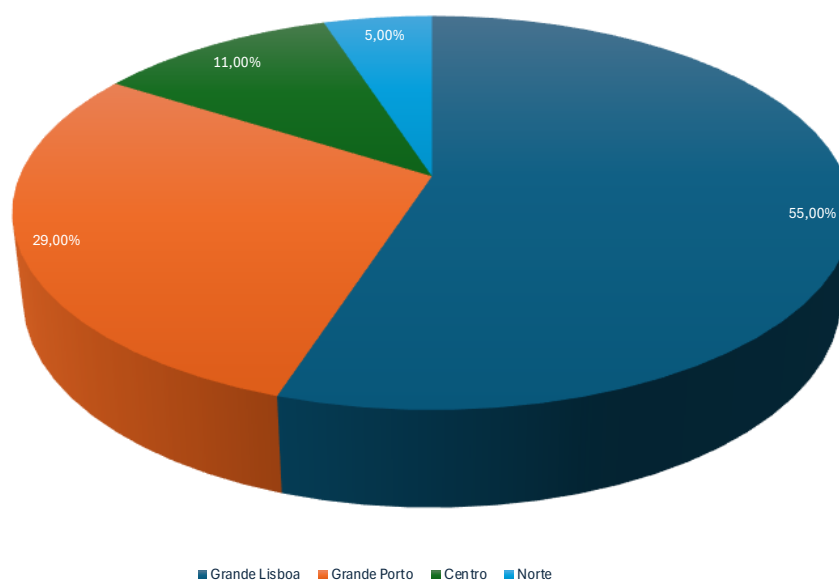
O contexto atual oferece uma oportunidade significativa de reabilitação e reposicionamento de edifícios obsoletos em escritórios Classe A alinhados com ESG, que poderá ser complementada com a integração de espaços de trabalho flexíveis, cuja procura e dinâmica têm sido elevadas, dentro de portfólios tradicionais de escritórios.

O sector Industrial e Logístico registou um período de ajustamento, ao longo de 2025, refletindo uma dinâmica de maior prudência por parte dos ocupantes.

O investimento em requalificação das infraestruturas, automação e digitalização dos ativos parece estar a acelerar cada vez mais no novo quadro de requisitos dos operadores.

O desenvolvimento de novos projetos manter-se-á, igualmente, ativo, atendendo à escassez de oferta do mercado nacional, destacando-se: o Worten Orders Park com 115.000 m², o Panattoni Park Lisbon-City com 85.000 m², o Parque Logístico em Santarém com 85.000 m² pela mão da Spinni e o Malveira Prime Logistics com 70.000 m² pela M7 Real Estate e Blackstone.

Figura 3.11 – Absorção de Industrial e Logística por região, 2025



Fonte: IPI | Worx

Ao longo de 2025, o setor Industrial e Logístico registou, segundo a Worx, uma absorção de cerca de 485.000 m², em 2025, o que representa um decréscimo de 39%, face a 2024 – Figura 3.11.

A região de Lisboa continua a atrair a maior fatia da absorção, representando 55% e um total de 268.800 m² ocupados. Por outro lado, a região do Porto captou 29% da área absorvida, com a colocação de 141.300 m².

A trajetória ascendente das rendas foi acompanhada pela entrada no mercado de novos edifícios de elevada qualidade, localizados nos principais eixos logísticos, num cenário global de escassez que se deverá manter, ao longo de 2026, destacando-se:

- a renda prime no eixo prime Castanheira-Azambuja (zona 1) na Grande Lisboa encontra-se em 5,65 €/m²/mês;
- a zona de Sacavém-Alverca (zona 2) sofreu um aumento para 6,15 €/m²/mês;

- a cidade de Lisboa (zona 3) regista uma renda prime que atinge os 7,00 €/m²/mês, fruto da proximidade aos clientes finais;
- no mercado do Porto, a renda fixa-se em 5,90 €/m²/mês.

O mercado industrial e logístico em Portugal, no enquadramento da atual conjuntura de incerteza económica e política, experienciou uma desaceleração na procura, particularmente após um ano forte como o de 2024. Ainda assim, esta não deverá representar mais do que a retoma para níveis de longo prazo dos últimos 10 anos, não sendo esperado um novo decréscimo expressivo para 2026.

A procura deverá ser impulsionada principalmente por processos de *nearshoring*, *reshoring* e investimentos em defesa, numa altura em que a União Europeia se está a virar mais para dentro, num clima de elevada instabilidade comercial e de segurança.

O setor continua a revelar uma escassez crónica de oferta de alta qualidade. Do lado da promoção, observa-se uma atividade seletiva, com os promotores a fechar contratos de pré-arrendimento ou pré-venda antes de avançarem para a construção. O setor mantém atratividade, sobretudo para projetos *build-to-suit*.

As rendas deverão apresentar uma tendência ascendente, para os principais eixos / zonas, de Lisboa e do Porto, dada a maior pressão de procura.

Relativamente ao setor do Retalho, os centros comerciais continuam a evidenciar um desempenho particularmente robusto no período pós-pandemia, alcançando recordes anuais consecutivos de vendas. Em 2025, o crescimento atingiu 10%, após um aumento de 7% em 2024, reforçando a atratividade sustentada destes ativos junto de investidores e retalhistas.

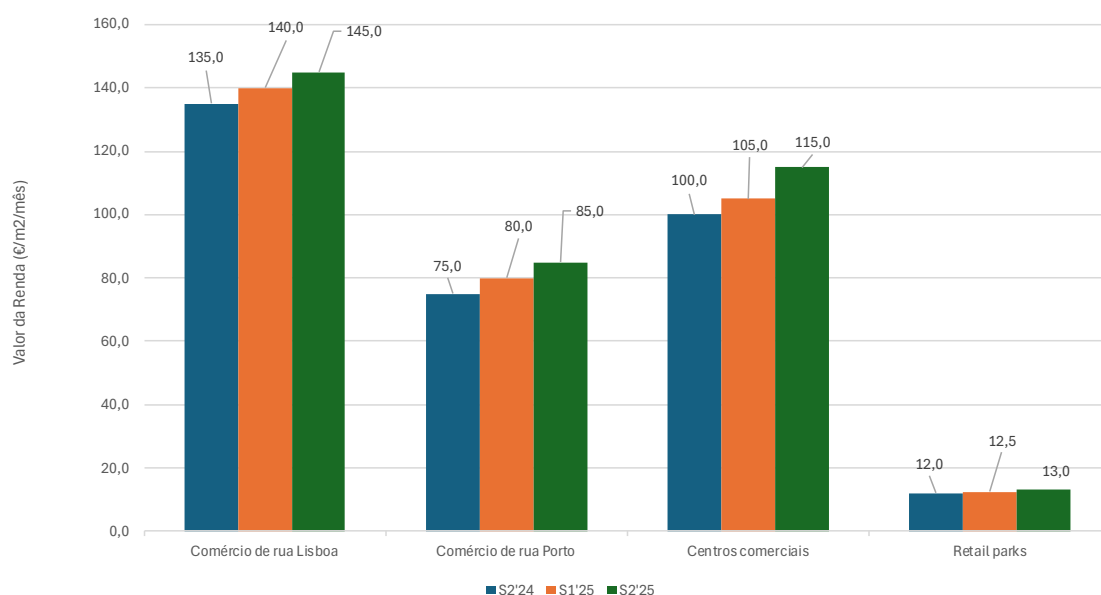
A crescente atratividade do formato *retail park* continua a dinamizar a atividade de promoção imobiliária, com cinco projetos atualmente em desenvolvimento a nível nacional. Após a sua conclusão, estes empreendimentos deverão acrescentar cerca de 77.000 m² de nova área ao mercado, contribuindo para o reforço e modernização da oferta de retalho em localizações estratégicas.

Estes desenvolvimentos, quer em centros comerciais, quer em *retail parks*, deverão continuar a sustentar um forte interesse dos investidores por estas classes de ativos. e a atratividade sustentada destes formatos no mercado de retalho português.

Apoiado por uma procura robusta por parte dos ocupantes, as rendas *prime* nos diferentes formatos registaram aumentos generalizados, ao longo do ano de 2025 – Figura 4.12:

- A renda *prime* do comércio de rua em Lisboa atingiu os 145,0 €/m²/mês, ultrapassando novamente os valores pré-pandemia;
- A renda *prime* do comércio de rua no Porto ultrapassou também os valores pré-COVID, fixando-se atualmente nos 85,0 €/m²/mês;
- os centros comerciais registam uma renda *prime* de 115,0 €/m²/mês, também acima dos valores pré-pandemia;
- Os retail parks atingiram os 13,0 €/m²/mês, mantendo a tendência de crescimento dos últimos anos.

Figura 3.12 – Evolução das Rendas *Prime* por segmento, 2025



Fonte: Worx

Dado que Portugal regista o maior aumento de vendas a retalho da Europa, apoiado pela recuperação do consumo doméstico, níveis de poupança ainda elevados e o contributo contínuo do turismo, fatores que alimentam a atração de novas insígnias e formatos emergentes no mercado físico, o segmento de Retalho, em 2026, deverá manter o seu dinamismo.

Estas tendências apontam para um mercado de retalho cada vez mais resiliente e diversificado, onde o capital continua a regressar a ativos tradicionais, como centros comerciais e comércio de rua, mas também a formatos alternativos que combinam

experiência, conveniência e omnicanalidade, reforçando a importância de espaços que se adaptem às novas preferências de consumidores e investidores.

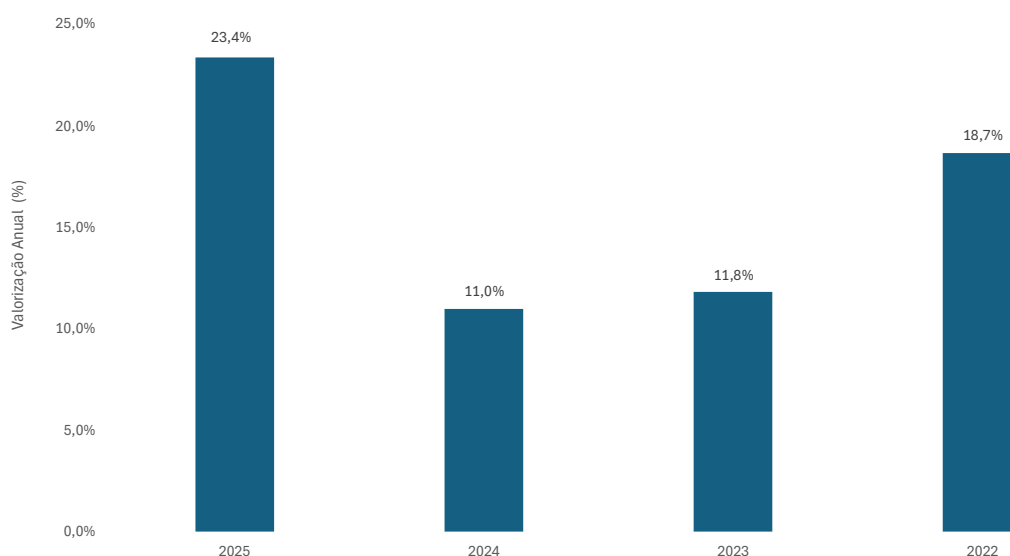
Em termos de rendas, observa-se uma tendência de valorização ligeira em localizações *prime*, suportada pela escassez de espaços de qualidade e pela resiliência da procura.

No que diz respeito ao segmento de promoção imobiliária residencial, o ano de 2025 voltou a apresentar excelentes resultados com uma trajetória ascendente, sendo influenciado positivamente pelo desagravamento das taxas de juro e o posicionamento de Portugal como um lugar de eleição para visitar e viver.

De acordo com os dados publicadas pela Confidencial Imobiliária (Ci), as vendas de habitações atingiram cerca de 165.000 unidades, em 2025, exibindo um crescimento de 9,8% face ao observado em 2024.

A nível de preços, de acordo com a Ci, verificou-se um aumento histórico de 23,4%, superando os ganhos de valorização face ao ano anterior (11,0%). Embora o INE ainda não apresente valores para o final do ano de 2025, os indicadores até ao final do 3.º trimestre de 2025 demonstraram um aumento de 17,7% dos preços, comprovando a trajetória crescente analisada pela Ci – Figura 3.13.

Figura 3.13 – Valorização anual preços residenciais – Portugal



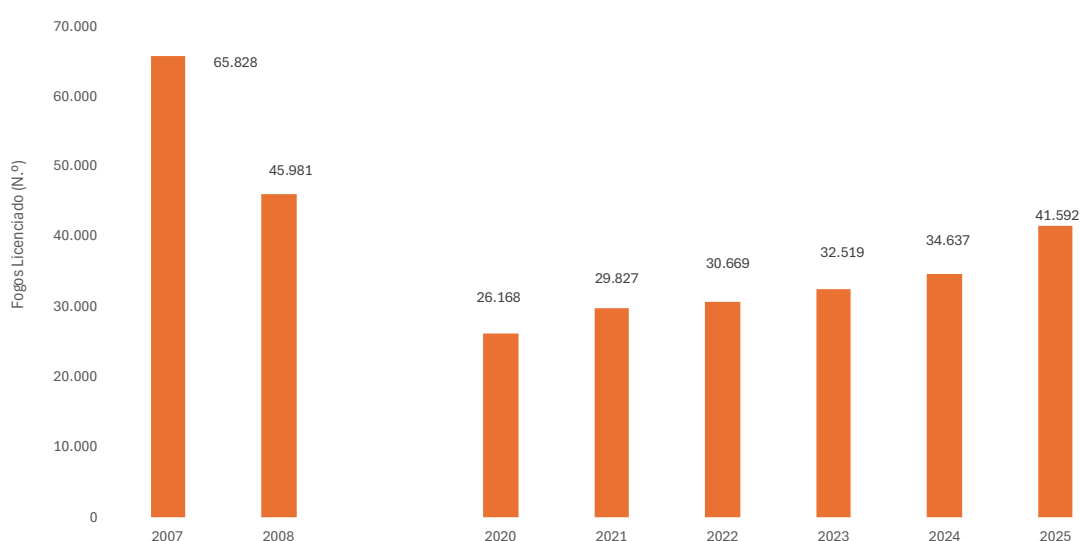
Fonte: Confidencial Imobiliário

A redução significativa das taxas de juro voltou a ser uma das principais razões para a boa performance do mercado residencial. Em dezembro de 2025, verificou-se que a taxa média de juro das novas operações de financiamento à habitação reduziu para 2,8% (3,2% em período homólogo de 2024), confirmando a trajetória anual, na qual se registou uma redução da taxa média anual para 2,96% (3,66% em 2024). Em termos de contratação de novos créditos à habitação, esta evolução em baixa dos juros impulsionou o mercado residencial, que totalizou 28,7 mil milhões de euros (mais 16,9% face ao ano anterior).

Outra razão principal para a evolução dos preços no mercado residencial é a consolidação de Portugal como destino para viver, trabalhar e visitar. Indicadores da AIMA a 22 de outubro, demonstraram a atribuição de 386.463 novas autorizações de residência, mais 60% do que no mesmo período de 2024, enquanto indicadores do turismo demonstram que o alojamento turístico atingiu máximos históricos com 82,1 milhões de dormidas.

As pressões demográficas da imigração e do turismo continuam a não ser compensadas por nova oferta, acentuando ainda mais os desequilíbrios já existentes entre a oferta e procura. Nos indicadores de investimento em nova promoção, salienta-se que, pese embora o período de 2020-2025 tenha registado um crescimento contínuo de novos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar (variação homóloga de +31,8%), o valor absoluto em 2025 continua a estar significativamente inferior aos níveis registados em 2007 e 2008, época pré-crise financeira – Figura 3.14.

Figura 3.14 – Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar – Portugal



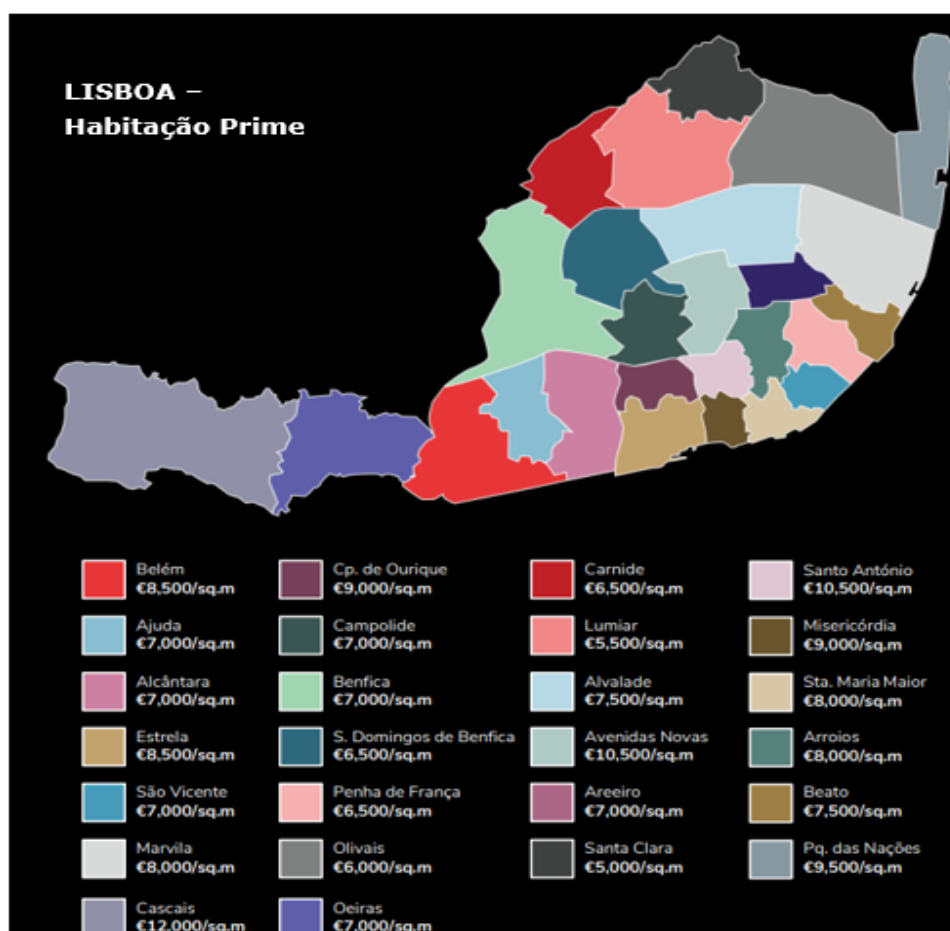
Fonte:INE

Em relação aos preços da construção, embora se verifique uma estabilização dos *supply chains*, independentemente dos desafios geopolíticos, verifica-se que os preços mantêm uma trajetória ascendente. Em 2025, baseado em dados do INE, registou-se uma variação média dos últimos 12 meses de 4,0%, um incremento significativo em relação a 2024 (3,4%). Tal como no ano anterior, este valor é impactado na sua maioria pelos custos de mão de obra.

A nível de geografias, as cidades de Lisboa e Porto continuarem a dominar o mercado imobiliário residencial, atingindo valores recorde, sendo que várias outras capitais de distrito têm verificado crescimentos de preços acelerados, nomeadamente Évora, Beja, Santarém e Setúbal.

A área metropolitana de Lisboa registou em dezembro de 2025 um *asking price* médio de 5.995 €/m² para todos os imóveis. Isto representa um aumento de 4,8% relativamente a 2024 (5.718 €/m²). De salientar que, para o segmento *premium*, continua a verificar-se um prémio significativo sobre os valores indicados, conforme ilustrado na Figura 3.15.

Figura 3.15 – Preços de referência Prime por m2 – Lisboa

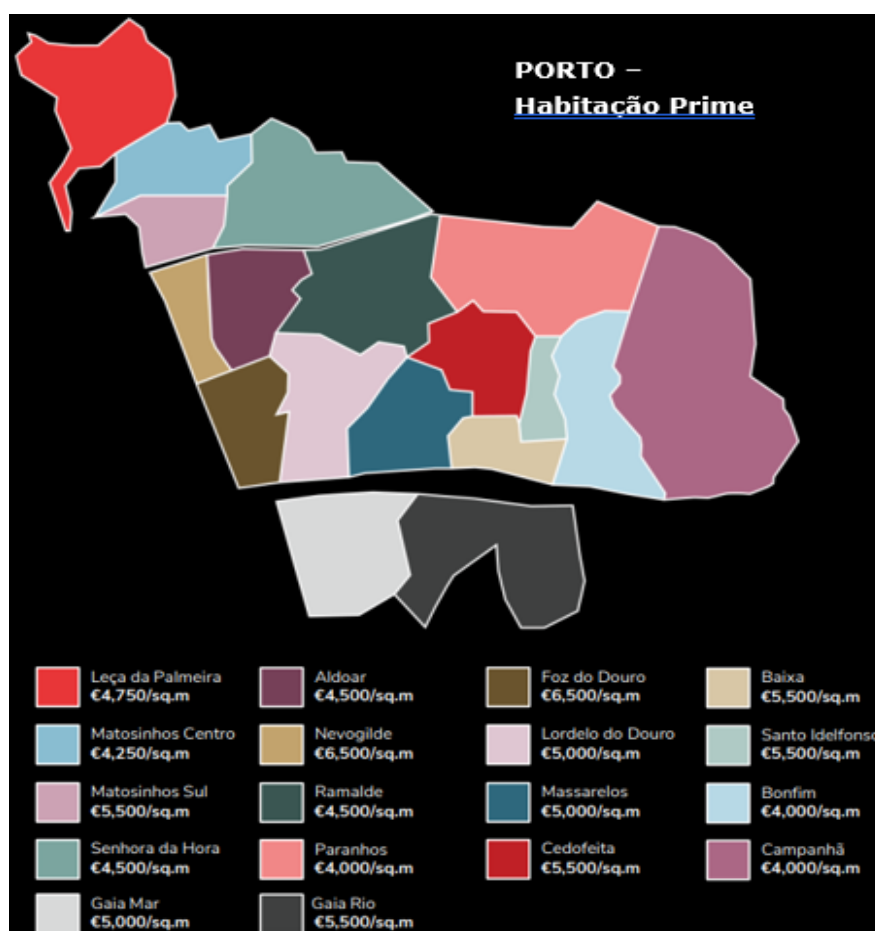


Fonte: Ci/SIR e DILS

Em relação ao arrendamento, o mercado manteve a sua boa dinâmica, pese embora no 4º trimestre tenha havido um abrandamento do valor das rendas, perdendo os ganhos dos trimestres anteriores. No final do ano, registou-se assim o valor médio de 20,2 €/m², o que corresponde a um aumento de 1%, em relação a 2024 (20,0 €/m²)⁵.

Por outro lado, a área metropolitana do Porto registou um *asking price* médio de 3.885 €/m² para todos os imóveis. Isto representa um aumento de 4,9% relativamente a 2024 (3.705 €/m²). De salientar que, para o segmento *premium*, continua a verificar-se um prémio significativo sobre os valores indicados, conforme ilustrado na Figura 3.16. No mercado do arrendamento, verificou-se uma dinâmica semelhante a Lisboa, mas com o 4º trimestre a ser ainda mais penalizador. No final do ano, registou-se assim o valor médio de 17,4 €/m², o que corresponde a uma perda de 1,7%, em relação a 2024 (17,7 €/m²)⁶.

Figura 3.16 – Preços de referência Prime por m2 – Porto



Fonte: Ci/SIR e DILS

⁵ Fonte: Idealista.

⁶ Fonte: Idealista.

Por fim, importa salientar que, o Governo continua empenhado em criar condições para o crescimento do investimento na habitação, com o intuito de através do aumento da oferta, baixar os custos da habitação e das rendas. Destaca-se o pacote fiscal, aprovado na especialidade já em 2026, a promover o arrendamento, através da redução de IRS e IRC nos rendimentos prediais desde que as rendas sejam abaixo de 2.300 euros, assim como a habitação a custos moderados através da aprovação da redução da taxa do IVA para 6% na construção nova destinada a habitação própria e permanente que não exceda o valor de 660.982 euros.

3.5. Fundos de Investimento Imobiliário

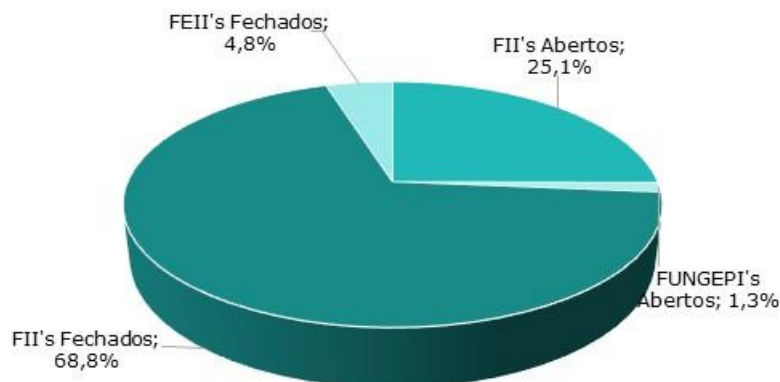
De acordo com a informação estatística divulgada pela CMVM, no final de 2025, existiam 68 Sociedades Gestoras de Fundos Imobiliários em atividade, com um valor sob gestão em Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII) e Fundos de Gestão de Património Imobiliário (FUNGEPI) de 20.028,50 milhões de euros, mais 3.642,72 milhões (22,23%) do que no final de 2024.

A SILVIP ocupava a 13ª posição, no que respeita à quota de mercado, com um valor líquido global sob gestão de 407 milhões de euros, a que corresponde um montante global de ativos sob gestão de 437 milhões de euros.

A 31 de dezembro de 2025, estavam em atividade 349 FII Abertos e Fechados (273 em 31 de dezembro de 2024), tendo o valor sob gestão do conjunto destes Fundos atingido 18.811,12 milhões de euros, mais 3.575,49 milhões de euros do que no final de 2024.

Por categorias, os 12 FII Abertos possuíam 5.024,15 milhões de euros de volume sob gestão, verificando-se um aumento de 584,41 milhões de euros face ao total registado no final de 2024. Os restantes 337 FII Fechados possuíam um volume sob gestão no montante de 13.786,97 milhões de euros, registando um aumento de 2.991,08 milhões de euros comparativamente com o final de 2024 – Figura 3.17.

Figura 3.17 – Distribuição dos Valores sob Gestão



Fonte: CMVM – Estatística Periódica F.I.I. – dezembro de 2025

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 48,2% da carteira dos FII e FEII Abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Também os investimentos realizados pelos FUNGEPI se destinaram, sobretudo, ao setor dos serviços (47,2%).

Tendo por base a informação da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), que calcula os índices de rendibilidades anualizadas para os investidores em função da maturidade do investimento, numa amostra de 88 Fundos Imobiliários, com referência a 31 de dezembro de 2025, a performance dos Fundos Imobiliários foi bastante favorável, situando-se nos 6,43% tendo por base o horizonte temporal de 1 ano – Tabela 3.5.

Tabela 3.5 – Rendibilidade dos Fundos

Designação	Fundos	Valor Índice	Rendibilidade Anualizada				
			1 Ano	2 Ano	3 Ano	5 Ano	10 Anos
Índice Imobiliário APFIPP	88	1.295,03	6,43%	6,85%	5,71%	5,02%	3,31%
Sub-Índice Fundos Abertos	11	1.190,77	4,21%	4,51%	4,14%	4,05%	2,52%
Sub-Índice Fundos Fechados Arrendamento	50	1.905,56	9,11%	8,48%	7,08%	6,11%	6,12%
Sub-Índice Fundos Fechados Desenvolvimento	27	954,44	7,15%	12,05%	8,41%	6,15%	1,65%

Fonte: APFIPP

Em termos desagregados, constata-se que os Fundos Imobiliários Abertos e Fechados (categoria de arrendamento e de desenvolvimento) mantiveram, em 2025, um desempenho bastante competitivo face às restantes alternativas de aplicação de poupanças⁷, alcançando rendibilidades de 4,21%, de 9,11% e de 7,15%, respetivamente (31 de dezembro de 2025).

⁷ Como certificados de aforro ou depósitos a prazo.

4. ATIVIDADE DA SIC EM 2025

4.1. Estratégia da SIC em 2025

A Almost Future iniciou o ano de 2025 com o objetivo de continuar a valorização progressiva do capital investido nos seus ativos imobiliários, numa perspetiva de médio e longo prazo, baseada em critérios de prudência e de estabilidade, privilegiando o interesse dos Acionistas, mas com algumas limitações ao desenvolvimento da sua normal atividade.

O foco principal manteve-se na estabilização das operações e em garantir a estabilidade financeira de curto prazo da sociedade. Isto foi atingido através da minimização do impacto da Operação Picoas nas atividades da SIC, bem como da normalização das receitas prediais, fruto de contratos de arrendamento assinados no ano anterior.

De igual forma, manteve-se a atenção devida nos processos de desenvolvimento, com o objetivo de: (i) avançar com os licenciamentos possíveis; (ii) terminar os processos de construção em curso; e (iii) potencializar os ganhos com a comercialização.

4.2. Evolução da Composição da Carteira

A 31 de dezembro de 2025, o ativo total da SIC totalizava 27.311.686 euros, com um montante investido em ativos imobiliários de 26.189.031 euros, correspondendo a 96% do seu Ativo Total – Tabela 4.1.

Tabela 4.1 – Balanço da SIC

Balanço (Valores em Euros)	2025		2024	
	Montante	%	Montante	%
ATIVO				
Ativos imobiliários	26.189.031	96%	25.109.950	96%
Depósitos à ordem e a prazo	593.786	2%	507.736	2%
Outros valores ativos	528.869	2%	536.540	2%
	27.311.686	100%	26.154.226	100%
PASSIVO				
Provisões	170.207	1%		
Comissões a pagar	200	0%	200	0%
Empréstimos	21.789.047	91%	21.789.047	93%
Adiantamentos por venda de imóveis	123.670	1%		
Outros valores passivos	1.795.406	8%	1.661.505	7%
	23.878.530	100%	23.450.752	100%
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	3.433.156		2.703.474	
Nº DE AÇÕES	50.000		50.000	
VALOR DA AÇÃO	68,6631		54,0695	

O montante de ativos imobiliários aumentou, no exercício de 2025, em 1.079.081 euros, face ao ano anterior (ver Nota 14 e 21 do Anexo às Demonstrações Financeiras), em resultado do seguinte:

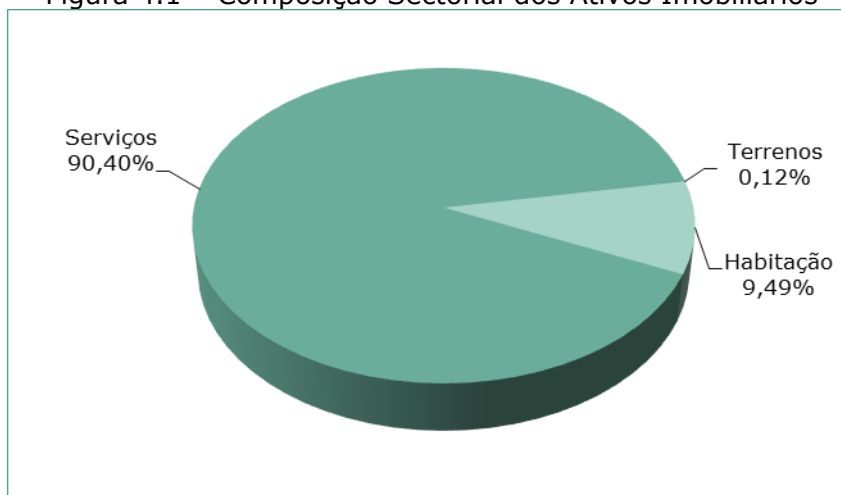
- investimentos na remodelação e modernização do património imobiliário;
- licenciamento da propriedade horizontal no imóvel de Loures;
- registo de ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários.

Os ganhos em operações com ativos imobiliários registados no ano resultaram do processo de reavaliação dos ativos imobiliários da SIC, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no Regulamento de Gestão e dando cumprimento às regras valorimétricas previstas no mesmo e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

A decomposição dos ativos imobiliário (imóveis) encontra-se detalhada nas Notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

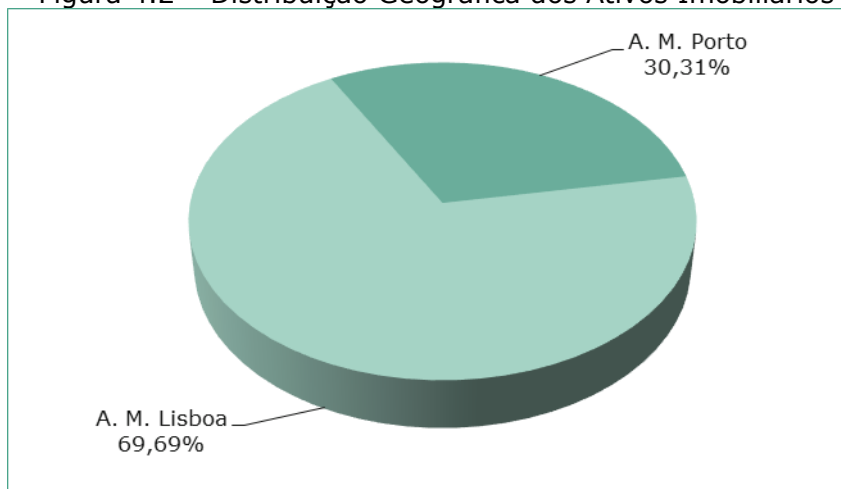
A composição sectorial dos ativos imobiliários, no final de 2025, de acordo com a Nota 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, demonstra uma elevada concentração em ativos de serviços – Figura 4.1.

Figura 4.1 – Composição Sectorial dos Ativos Imobiliários



A Almost Future tem o seu património localizado essencialmente nas Áreas Metropolitanas do Porto (AMP) e de Lisboa (AML) – Figura 4.2.

Figura 4.2 – Distribuição Geográfica dos Ativos Imobiliários



A liquidez, no final de 2025, ascendeu a 593.786 euros, ainda que a movimentação nas contas bancárias esteja limitada, nos termos referidos anteriormente, desde agosto de 2023, no âmbito da Operação Picoas.

4.3. Evolução do Capital da SIC

A Almost Future iniciou a atividade em 30 de dezembro de 2020, data da conversão em SIC, com um capital social inicial de 250.000 euros, representado por 50.000 ações.

Na Tabela 4.2 apresentam-se alguns dos indicadores relativos à estrutura da Almost Future, nomeadamente o volume sob gestão, o número de ações emitidas e o seu valor unitário, os resultados líquidos gerados e a rentabilidade, referentes aos últimos 3 exercícios.

Tabela 4.2 – Volume sob Gestão, Resultados e Rentabilidade

Designação (Valores em Euros)	Exercício		
	2025	2024	2023
Volume sob gestão	3.433.156	2.703.474	2.259.931
Nº ações em circulação	50.000	50.000	50.000
Valor da ação (último dia do ano)	68,6631	54,0695	45,1986
Resultados líquidos	729.682	443.543	276.389
Rentabilidade anualizada (Fonte: APFIPP)	26,99%	19,45%	13,98%

A 31 de Dezembro de 2025, o capital da SIC (volume sob gestão) totalizava 3.433.156 euros, dividido em 50.000 ações, com o valor unitário da ação, nessa data, de 68,6631 euros.

4.4. Evolução dos Resultados

No final exercício de 2025, os proveitos e custos ascenderam a 1.600.584 euros e 870.902 euros, respetivamente. Na Tabela infra apresenta-se a evolução dos proveitos e custos da SIC e respetivos resultados líquidos nos últimos três anos.

Tabela 4.3 – Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2025		2024		2023	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
PROVEITOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Rendimentos de ativos imobiliários	526.336	33%	194.773	13%	373.166	20%
Ganhos em ativos imobiliários	1.074.243	67%	1.242.403	82%	1.466.194	78%
OUTROS RENDIMENTOS						
Reposição e/ou anul. de provisões			85.223	6%	42.701	2%
Outros	5	0%	129	0%		
	1.600.584	100%	1.522.528	100%	1.882.061	100%
CUSTOS						
CARTEIRA DE IMÓVEIS						
Menos valias de ativos imobiliários			127.334	12%		
Perdas em ativos imobiliários					779.731	49%
Comissões de transações	45.824	5%	176.722	16%		
OUTROS CUSTOS						
Juros de empréstimos	217.887	25%	217.949	20%	217.887	14%
Fornecimentos e serviços externos	171.523	20%	269.490	25%	401.473	25%
Comissão gestão	202.592	23%	137.733	13%	104.565	7%
Comissão depósito	7.500	1%	7.500	1%	7.500	0%
Provisões do exercício	170.207	20%	85.223	8%	24.765	2%
Impostos	52.023	6%	53.669	5%	66.404	4%
Outros	3.346	0%	3.365	0%	3.347	0%
	870.902	100%	1.078.985	100%	1.605.672	100%
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	729.682		443.543		276.389	
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DA SICAFI	3.433.156		2.703.474		2.259.931	
Nº DE AÇÕES	50.000		50.000		50.000	
VALOR DA AÇÃO	68,6631		54,0695		45,1986	

Embora sujeita a restrições na sua atividade, a performance da SIC foi positiva no ano de 2025, o que permitiu atingir um resultado líquido do exercício de 729.682 euros (443.543 euros em 2024) e uma rentabilidade anual positiva de 26,99%.

Os resultados líquidos apurados pela SIC, para o exercício de 2025, devem-se essencialmente ao registo em ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários no valor de 1.074.243 euros (ver Nota 21 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

4.5. Gestão Imobiliária e Comercial

No início de 2025, o património imobiliário da SIC era constituído por cinco imóveis distribuídos pelas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, com usos de serviços e de habitação.

Edifício Fontes Pereira de Melo 32

Em abril de 2025 foi assinado um aditamento ao contrato de arrendamento do edifício Fontes Pereira de Melo 32, integrando os pisos 4 e 7, assegurando assim a ocupação integral do imóvel por parte do arrendatário único. No decorrer do ano de 2025, a empresa arrendatária, que gere *flexible work spaces*, terminou a remodelação de todos os pisos, assegurando uma ocupação elevada. Desta forma, o contrato de longa duração, encontra-se estabilizado, assegurando a estabilidade financeira da SIC no curto e médio prazo.

Edifício Loures

Destaca-se a emissão da Autorização de Utilização no mês de abril de 2025, assim como a escritura de constituição de Propriedade Horizontal, ocorrida em junho de 2025. Com o desdobramento das frações autónomas, foi possível dar início ao processo comercial. Salienta-se uma negociação frustrada para a venda integral do imóvel a um investidor único, que foi seguida pela abertura das vendas ao público, em setembro de 2025. Verificou-se que o processo de vendas foi bem-sucedido, com propostas aceites para 12 de 13 frações, e foram assinados 7 contratos promessa de compra e venda.

Ainda em relação ao Edifício Loures, verificou-se algumas dificuldades em ultrapassar as inconformidades e defeitos que resultaram das vistorias de final de obra, incluindo situações do foro administrativo em relação a certificações do edifício. Estima-se que estas situações venham a ser resolvidas no 1^a trimestre de 2026.

Edifício Estefânia

Em relação ao Edifício Estefânia, o processo de licenciamento (comunicação prévia) submetido no final do 2024 foi indeferido por desconformidades entre os documentos legais e de identificação do edifício, e os levantamentos topográficos. No início do 2^o trimestre de 2025, foi dessa forma solicitada uma reavaliação do imóvel à Autoridade Tributária, tendo a sua conclusão ocorrido somente em setembro de 2025. Procedeu-se de seguida, ao registo de atualização da certidão do registo predial do imóvel, tendo o processo ficado concluído nos primeiros dias de janeiro de 2026. O próximo passo será assim a submissão de nova

Comunicação Prévia, logo que estejam reunidos todos os termos de responsabilidades atualizados dos projetistas.

Edifício Visionarium

Sobre o Edifício Visionarium, foi mantido o foco comercial em ocupar o restante imóvel, mas infelizmente os esforços não obtiveram resultados práticos. Para além de vários contactos diretos, foi também contratada uma mediadora de renome, que originou inclusive algumas visitas, mas em todos os casos sem qualquer consequência. Com o objetivo de procurar alternativas que dinamizem a colocação deste imóvel no mercado, no final de 2025, iniciaram-se contactos com gabinetes de arquitetura com o objetivo de desenvolver um estudo detalhado de *fit-out*. Com uma ideia concreta sobre o potencial de ocupação dos espaços disponíveis, consideramos que esta definição poderá facilitar um melhor entendimento do imóvel e, consequentemente, facilitar a atração de novos inquilinos.

Edifício Montevideu

Relativamente ao edifício situado na Av. Montevideu, na zona privilegiada da Foz do Douro na cidade do Porto, continuam a ser analisadas as melhores estratégias de desenvolvimento para o imóvel, incluindo a monitorização a alterações ou qualquer revisão futura do PDM da cidade do Porto.

4.6. Renegociação de contratos de Empréstimos

Com o objetivo de assegurar a estabilidade financeira da Almost Future, foram encetadas negociações com a acionista Edge Technology Lda., para rever as condições relativamente aos termos dos contratos de suprimentos com a SIC.

Entre dezembro de 2025 e dezembro de 2026, estavam previstos vencer-se contratos de suprimentos no total 17.546.547 euros, valor este que a SIC não teria capacidade para pagar sem iniciar um processo de alienação de ativos. Nesse sentido, foi negociado a prorrogação dos prazos de vencimento, para os contratos, até dezembro 2027.

No decorrer de 2026, a Almost Future irá analisar todas as alternativas abertas de financiamento à SIC para continuar a assegurar a estabilidade e viabilidade económica da mesma.

4.7. Operação Picoas

Embora o processo judicial da Operação Picoas continue a decorrer, salienta-se que a Almost Future não é arguida no processo, não foi alvo de qualquer arresto aos seus imóveis, e continua a não ter conhecimento da existência de quaisquer diligências nesse sentido.

Na realidade, o exercício de 2025 foi marcado pelo aliviar das restrições à sua gestão. Embora a Almost Future continue a ver parte da sua atividade condicionada, em março de 2025, foi autorizada a abrir uma nova conta bancária, na qual passou a estar autorizada a gerir movimentações sem restrições. Essa realidade permitiu a normalização da gestão de tesouraria do dia-a-dia e das atividades imobiliárias.

A Almost Future continuará a assegurar a comunicação contínua e a total transparência sobre as suas atividades com as autoridades, sendo que, ao mesmo tempo defenderá os seus direitos, sempre que for necessário, de forma a evitar condicionamentos na capacidade de gestão da SIC.

4.8. Recuperação de Dívidas

Em abril de 2025, o Almost Future iniciou um processo de recuperação de dívida, no total de 497.900 euros, instaurando uma ação executiva a um cliente que incumpriu com um Acordo de Pagamento estabelecido numa Confissão de Dívida. Esta dívida é anterior à conversão da sociedade em SIC.

A citação do cliente ocorreu somente em setembro de 2025, visto o mesmo residir atualmente numa jurisdição fora da União Europeia. Após a citação, o advogado do cliente encetou contactos com os advogados da Almost Future, para uma resolução negociada.

Embora a Almost Future se tenha disposto a negociar, com o objetivo de acordar um novo plano de pagamentos, mediante pagamento imediato de grande parte da dívida e encurtamento do prazo para pagamento do remanescente valor, no final de dezembro de 2025, as Partes não chegaram a um entendimento, tendo o processo de execução seguido o seu curso normal.

Para fazer face a uma possível situação de recuperabilidade, encontra-se registado, a 31 de dezembro de 2025, na rubrica provisões, no passivo, o montante de cerca de 167.624 euros, o qual cobre o montante de dívida considerada como sendo de cobrança duvidosa (ver Nota 8, 11 e 15 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

5. GESTÃO DO RISCO

Tendo em consideração o tipo de atividade desenvolvida pela SIC, em que as receitas advêm quase exclusivamente da promoção e da exploração imobiliária e da gestão da liquidez gerada no âmbito das atividades anteriores, os principais riscos a que a SIC se encontra sujeito são financeiros e não financeiros, em particular o Risco de Liquidez, Risco de Mercado e Risco de Crédito.

Risco de Liquidez

A SILVIP, ao nível da gestão de liquidez da SIC, acompanha o perfil de liquidez da carteira de ativos da SIC, assim como o cumprimento das obrigações assumidas ou contingentes.

Adicionalmente e por forma a acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como à sustentabilidade financeira da SIC, é monitorizada a Reserva de Liquidez da SIC, bem como as necessidades financeiras dos ativos da SIC.

Com efeito, embora a Almost Future apresente uma Reserva de Liquidez superior a 16,5% no final de 2025 (31 de dezembro de 2025), a mesma apresenta nas suas contas dívidas a credores resultantes de restrições aos pagamentos, que inibem o apuramento efetivo desta reserva.

Risco de Mercado

Os OIA Imobiliários estão diretamente expostos ao Risco de Mercado, traduzido na possibilidade de perda resultante de alterações em variáveis de mercado financeiro, nomeadamente na taxa de juro, taxa de câmbio, preço das ações ou preços das *commodities*, com impacto direto no valor dos ativos imobiliário (ou outros) ou passivos que compõem o seu património.

A SILVIP reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão da SIC, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rendibilidade, a composição do seu património imobiliário, por segmentos e distribuição geográfica, a evolução dos seus ativos e passivos, assim como a valorização de cada uma das suas componentes e contribuição para a performance total.

Risco de Crédito

A avaliação do Risco de Crédito é efetuada previamente à formalização dos contratos, ou quando se procede a renegociações das condições dos mesmos, pela análise de informação

económico-financeira dos arrendatários, procedimento aplicável também a outras contrapartes, tendo em consideração a atual situação financeira do arrendatário, a existência de dívidas, o histórico de incumprimentos, monitorando alertas de risco através de plataformas de dados estruturados.

A monitorização do Risco de Crédito da SIC, quando for aplicável, será efetuada mensalmente, incluída na análise da sua performance, permitindo acompanhar a atividade da carteira de ativos, incluindo a monitorização das dívidas dos arrendatários, o nível de provisionamento, as diligências em curso e o tipo de cobertura de risco existente.

6. LIMITES PREVISTOS NO REGULAMENTO DE GESTÃO

Em matéria de limites à composição do património dos Organismos de investimento Alternativos Imobiliários (OIA Imobiliários) foi opção do legislador nacional que os mesmos não fossem previstos no RGA, como estavam anteriormente no RGOIC, assegurando-se, por via regulamentar⁸, a previsão dos que se mostrem essenciais a uma gestão sã e prudente.

Assim, os limites, para o período findo a 31 de dezembro de 2025, são os atualmente previstos do Regulamento de Gestão da Almost Future e os previstos no RRGa, encontrando-se integralmente cumpridos, conforme se demonstra na Tabela 6.1.

Tabela 6.1 – Limites Legais

ALMOST FUTURE, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA								
Mapa de Cumprimento de Limites						Data referência: 31-12-2025		
Legislação	Regra	Limite		Base de Calculo		Valor Balanço (M €)	%	Análise Limites
		Diploma Legal	Regul. Gestão	Rubricas	Valor M €			
Regulamento da CMVM n.º 7/2023 (RRGA)	Ativos Imobiliários: [n.º 1, alínea a), do artigo 21.º]	≥ 66,67%	≥ 66,67%	Ativo Liquido Total (Média 6 meses)	26,4	25,4	96,2%	Em cumprimento
-	Detenção de UP's de FII: [Auto-limite]	-	≥ 66,7%			0,0	0,0%	Em cumprimento
-	Sociedades Imobiliárias: [Auto-limite]	-	≤ 25%			0,0	0,0%	Em cumprimento
-	Endividamento: [Auto-limite]	-	≤ 100%	Ativo Liquido Total no mês	27,3	21,8	79,8%	Em cumprimento

⁸ Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que entrou em vigor a 01 de janeiro de 2024, que regulamenta o Regime da Gestão de Ativos (RRGA).

7. POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE

A Sociedade Gestora reconhece que, muito embora a ponderação de critérios de investimento sustentável esteja alinhada com os seus valores e com os seus deveres fiduciários, esta não dispõe ainda de instrumentos de análise ou procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e concisa, o modo como integra os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados.

Pela natureza própria dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a SILVIP sempre integrou nas decisões de investimento da SIC critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao sector imobiliário.

Desde a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2019/2088, a SILVIP tem vindo a reavaliar as suas ambições em matéria de sustentabilidade, apoiando-se nas melhores práticas já desenvolvidas em mercados internacionais, com o objetivo de elaboração de políticas e procedimentos em matéria de sustentabilidade adaptados à sua realidade operacional e à natureza dos Fundos sob gestão, e ao cumprimento integral das disposições do Regulamento (UE) 2019/2088 que lhe sejam aplicáveis, atendendo devidamente à sua dimensão, à natureza e à escala das suas atividades e ao tipo de produtos que disponibiliza.

8. MECANISMOS DE RESOLUÇÃO ALTERNATIVA DE LITÍGIOS

A SILVIP assegura aos seus investidores a possibilidade de recurso a mecanismos de Resolução Alternativa de Litígios (RAL), sempre que a pretensão apresentada não tenha sido integralmente atendida em sede de reclamação prévia junto da SILVIP e da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

Nestes casos, o investidor (na qualidade de investidor não profissional) poderá recorrer às seguintes entidades de resolução alternativa de litígios, para litígios cujo montante não seja superior a 30.000 euros:

- Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo de Lisboa – [CACCL](#);
- Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo da Região de Coimbra – [CACRC – Início](#);
- Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo do Ave, Tâmega e Sousa – [TRIAVE – Centro de Conflitos de Consumo do Vale do Ave/Tribunal Arbitral](#);
- Centro de Informação de Consumo e Arbitragem do Porto – [CICAP – Tribunal Arbitral do Consumo](#);
- Centro de Informação, Mediação e Arbitragem de Consumo (tribunal Arbitral de Consumo) – [CIAB – O CIAB é um Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo, que promove a realização de arbitragem de forma institucionalizada](#);
- Centro de Informação, Mediação e Arbitragem do Algarve (CIMAAL) – [Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo do Algarve – Início](#);
- Centro Nacional de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo (CNIACC) – [CNIACC – Centro Nacional de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo](#).

Para mais informações sobre os mecanismos de resolução alternativa de litígios aplicáveis a atividades de gestão de organismos de investimento coletivo ou atividades adicionais e acessórias, consulte o site da CMVM em investidor.cmvm.pt/PInvestidor e o Portal do Consumidor em consumidor.gov.pt.

A apresentação de reclamação junto da SILVIP ou das autoridades de supervisão não prejudica o direito do investidor de recorrer aos mecanismos RAL ou aos meios judiciais competentes.

9. EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS

No início de 2026, o enquadramento económico permanece marcado pela incerteza, influenciado pela continuação dos conflitos na Ucrânia e no Médio Oriente, bem como pelos efeitos ainda imprevisíveis da política económica norte-americana e pela manutenção das taxas de juro em níveis ainda elevados.

Apesar deste contexto, começa a observar-se um abrandamento gradual das pressões financeiras, sugerindo que, ao longo de 2026, poderá verificar-se uma estabilização progressiva, permitindo alguma recuperação dos fundamentos do mercado imobiliário europeu e nacional.

Em 2026, a SIC irá continuar a concentrar-se na valorização do seu património imobiliário e na obtenção de um rendimento contínuo e estável. O foco da gestão manter-se-á nos ganhos de eficiência nos imóveis para rendimento, nomeadamente através de maximização de ocupação e rendibilidade, assim como na conclusão dos projetos de desenvolvimento em curso.

Do ponto de vista de estratégia da SIC, para 2026, antecipa-se uma continuação da linha de atuação de anos anteriores. Do lado da promoção, salienta-se a perspetiva de no primeiro semestre de 2026, avançar com a conclusão das vendas das frações do imóvel Loures, originando receitas importantes para a SIC. Por outro lado, será continuado o trabalho já iniciado em relação ao licenciamento do edifício Estefânia, com a submissão de nova comunicação prévia no primeiro trimestre do ano. No segundo trimestre, o foco é o concurso para a empreitada de reabilitação do Edifício da Estefânia. Paralelamente, serão reforçados os esforços para comercializar o imóvel Visionarium.

A Almost Future irá continuar a analisar as melhores formas de financiamento da SIC, assegurando por um lado a estabilidade financeira a médio longo prazo, mas por outro, garantir liquidez necessária que permita efetuar os investimentos necessários nos imóveis em desenvolvimento.

10. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

A Sociedade Gestora propõe que o resultado líquido da SIC, no montante de 729.682 euros, transite integralmente para Resultados Transitados.

Lisboa, 26 de fevereiro de 2026

Conselho de Administração

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil dos Santos Costa

11. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO

ALMOST FUTURE, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

(valores em euros)														
BALANÇO														
31-12-2025														
ATIVO						PASSIVO								
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2025				2024	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	Período 2025	Período 2024		
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido							
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS														
31	Terrenos	1,3,14	131.298		100.648	30.650	30.300	61	Unidades de Participação	2	250.000	250.000		
32	Construções	1,3,14	24.279.791	2.984.423	1.105.833	26.158.381	25.079.650	62	Variações Patrimoniais					
33	Direitos							64	Resultados Transitados	2	2.453.474	2.009.931		
34	Adiantamento por compras de imóveis							65	Resultados Distribuídos					
35	Outros activos							66	Resultados Líquidos do Período	2	729.682	443.543		
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	1, 14	24.411.089	2.984.423	1.206.481	26.189.031	25.109.950		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		3.433.156	2.703.474		
CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES														
211+2171	Títulos da Dívida Pública													
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados													
213+214+2173	Obrigações diversas													
22	Participações em sociedades imobiliárias							47	AJUSTAMENTOS e PROVISÕES					
24	Unidades de Participação							48	Ajustamentos de dívidas a receber	11	170.207			
26	Outros títulos								Provisões Acumuladas		170.207	0		
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0	0	0	0	0		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS					
CONTAS DE TERCEIROS														
411	Devedores por crédito vencido	15	49.608			49.608	16.973	421	CONTAS DE TERCEIROS					
412	Devedores por rendas vencidas							422	Resgates a Pagar a Participantes					
413+...+419	Outras Contas de Devedores	8, 15	476.900			476.900	517.379	423	Rendimentos a Pagar a Participantes					
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		526.508	0	0	526.508	534.352	424+...+429	Comissões e outros encargos a pagar	17	200	200		
DISPONIBILIDADES														
11	Caixa							431	Outras Contas de Credores	13,17	559.448	594.461		
12	Depósitos à ordem	7	593.786			593.786	507.736	432	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)	10	21.789.047	21.789.047		
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso							44	Empréstimos Não Titulados	13	123.670			
14	Certificados de depósito								Adiantamentos por venda de imóveis		22.472.365	22.383.708		
18	Outros meios monetários								TOTAL DOS VALORES A PAGAR					
11+18	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		593.786			593.786	507.736							
ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS														
51	Acréscimos de Proventos	16	2.361			2.361	2.188	53	ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS	18	1.177.666	931.479		
52	Despesas com Custo Diferido							56	Acréscimos de custos	18	58.292	135.565		
58	Outros Acréscimos e Diferimentos							58	Receitas com Provento Diferido					
59	Contas Transitórias Activas							59	Outros Acréscimos e Diferimentos					
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIF.ACTIVOS		2.361			2.361	2.188		Contas Transitórias Passivas					
	TOTAL DO ACTIVO		25.533.744	2.984.423	1.206.481	27.311.686	26.154.226		TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS		1.235.958	1.067.044		
Total do Número de Ações						50.000	50.000	Valor Unitário da Ação					68,6631	54,0695

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias;

Af - Ajustamentos favoráveis ad - ajustamentos desfavoráveis

O Contabilista Certificado

Cláudio Miguel Maricato Loureiro

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil Dos Santos Costa

ALMOST FUTURE, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

(valores em euros)									
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS									
31-12-2025									
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2025	2024	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2025	2024
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+718	De Operações Correntes	19	217.887	217.949	812	Da Carteira de Títulos e Participações			
719	De Operações Extrapatrimoniais				811+818	Outras, de Operações Correntes			
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais			
722	Da Carteira de Títulos e Participações					RENDIMENTOS DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários	20	45.824	176.722	822..825	Da Carteira de Títulos e Participações			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	20	213.417	148.598	828	De Outras Operações Correntes			
729	De Operações Extrapatrimoniais				829	De Operações Extrapatrimoniais			
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações				832	Na Carteira de Títulos e Participações			
733	Em Activos Imobiliários	21		127.334	833	Em Activos Imobiliários	21	1.074.243	1.242.403
731+738	Outras, de Operações Correntes				831+838	Outras, de Operações Correntes			
739	Em Operações Extrapatrimoniais				839	Em Operações Extrapatrimoniais			
	IMPOSTOS					REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimentos					De ajustamentos de dívidas a receber	11		85.223
7412+7422	Impostos Indirectos	22	9.725	11.523	851	De Provisões para encargos			
7418+7428	Outros Impostos	22	42.298	42.146	852	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	24	526.330	194.773
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	25	6	
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11		85.223	87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		1.600.579	1.522.399
752	Provisões para encargos	11	170.207						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	23	171.523	269.490					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		21						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		870.902	1.078.985					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	Valores Incobráveis				881	Recuperação de Incobráveis			
782	Perdas Extraordinárias				882	Ganhos Extraordinários			
783	Perdas de Exercícios Anteriores				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	26	5	123
784...788	Outras perdas Eventuais				884...888	Outros Ganhos Eventuais	26		6
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		0	0		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		5	129
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)		729.682	443.543		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		0	0
	TOTAL		1.600.584	1.522.528	66	TOTAL		1.600.584	1.522.528
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos				D-C	Resultados Eventuais		5	129
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários		1.383.226	863.630	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento		729.682	443.543
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais				B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período		729.682	443.543
B-A+741	Resultados Correntes		729.677	443.414					

O Contabilista Certificado

Cláudio Miguel Maricato Loureiro

A Administração da Sociedade Gestora

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil Dos Santos Costa

ALMOST FUTURE, SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS (Valores em Euros)	Notas	31-12-2025		31-12-2024	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação		-		-	
Comissões de comercialização		-	-	-	-
PAGAMENTOS					
Resgate de unidades de participação		-		-	
Rendimentos pagos aos participantes		-		-	
Comissões de comercialização		-	-	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo					
-					
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS					
Alienação de ativos imobiliários		-		1.700.000	
Rendimentos de ativos imobiliários		400.311		308.415	
Adiantamento por venda de ativos imobiliários		123.670		-	
Outros recebimentos de ativos imobiliários		-	523.981	-	2.008.415
PAGAMENTOS					
Aquisição de ativos imobiliários		-		-	
Grandes reparações em ativos imobiliários		-		-	
Comissões em ativos imobiliários		(12.712)		(83.640)	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(172.555)		(361.269)	
Adiantamentos por compras de ativos imobiliários		-		-	
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(2.605)	(187.872)	(1.023.020)	(1.467.929)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários					
336.109					
540.486					
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS					
Empréstimos obtidos		-		-	
Juros de depósitos bancários		-		-	
Outros recebimentos correntes		35.306	35.306	17.800	17.800
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		(193.733)		(165.565)	
Comissão de depósito		(7.500)		(11.250)	
Comissão de supervisão		(2.550)		(2.550)	
Amortização de empréstimos		-		-	
Juros de empréstimos obtidos		-		(27.530)	
Impostos e taxas		(48.296)		(51.545)	
Outros pagamentos correntes		(33.286)	(285.365)	(63.746)	(322.186)
Fluxo das operações de gestão corrente					
(250.059)					
(304.386)					
OPERAÇÕES EVENTUAIS					
RECEBIMENTOS					
Ganhos extraordinários		-		-	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		-		-	
Recuperação de incobráveis		-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais		-	-	106	106
PAGAMENTOS					
Perdas extraordinárias		-		-	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		-		-	
Outros pagamentos de operações eventuais		-		-	
Fluxo das operações eventuais					
-					
106					
Saldo dos fluxos monetários do período (A)			86.050		236.206
Disponibilidades no início do período (B)			507.736		271.530
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)		7	593.786		507.736

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

Cláudio Miguel Maricato Loureiro

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil Dos Santos Costa

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO 2025

Nota introdutória

A Almost Future, SIC Imobiliária Fechada, S.A., adiante designada por Almost Future ou SIC, é uma Sociedade de Investimento Coletivo de capital fixo heterogerida que se constitui como Organismo de Investimento Alternativo (OIA) Imobiliário de subscrição particular, resultando de um processo de conversão de uma Sociedade Anónima comercial (Almost Future, S.A.), gerida pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por SILVIP ou Sociedade Gestora.

A função de Banco Depositário é exercida pelo Banco L. J. Carregosa, S.A..

Bases de apresentação

As Demonstrações Financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005, de 14 de abril, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

O presente anexo obedece, em estrutura, ao disposto no PCFII, pelo que as Notas 1 a 13 previstas nesse Regulamento e que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota Introdutória e a Nota 14 e seguintes são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das Demonstrações Financeiras.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

A SIC respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

b) Imóveis

Os imóveis para rendimento são apresentados no Balanço pelo seu valor de mercado, sendo este obtido através das avaliações efetuadas por dois peritos independentes. O valor de mercado inscrito no Balanço é apurado pela média simples dos valores apresentados nos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efetuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no ativo.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

c) Provisões para devedores de cobrança duvidosa

As rendas vencidas a regularizar e as dívidas a regularizar de outros contas de devedores são sujeitas a uma análise periódica de base comercial de forma a determinar as provisões necessárias à cobertura do risco de cobrabilidade, sendo o respetivo valor registado no passivo, na rubrica ajustamentos e provisões, por contrapartida de resultados. As dívidas vencidas em contencioso são provisionadas integralmente.

A atual política de constituição de provisões tem por base as dívidas com uma antiguidade superior a 30 dias, às quais é deduzida a cobertura de risco existente à data, nomeadamente: i) as provisões já registadas, ii) os valores recebidos dos arrendatários como garantia de cumprimento do contrato (garantias bancárias, cauções, fianças, livranças, etc.) e iii) os valores em acordos de pagamento.

d) Ações e variações patrimoniais

As ações são contabilizadas ao valor em vigor nas datas em que ocorrem as subscrições e os resgates, e que corresponde ao valor de encerramento das contas da

SIC do dia anterior, divulgado no mercado nesse dia. Esse montante é dividido entre o valor base (valor nominal) e a parte correspondente à variação patrimonial, quer por mais-valias líquidas não realizadas, quer por rendimentos distribuíveis, e registado nas rubricas respetivas do capital da SIC.

e) **Despesas com imóveis**

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, por forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pela SIC.

f) **Comissões de gestão, de depositário e de supervisão**

Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobra uma comissão de gestão fixa (componente fixa) e uma comissão variável (componente variável):

- **Componente fixa:** A componente fixa foi de 8.000 euros por mês, até 31 de outubro de 2024 (inclusive), totalizando 80.000 euros durante este período. Para o mês de novembro de 2024, foi fixada a comissão de 29.000 euros, sendo que a partir de dezembro 2024 (inclusive), a comissão fixa passou a ter um valor mensal de 15.000 euros por mês.
- **Componente variável:** A taxa da componente variável é calculada de acordo com a seguinte fórmula:
 - i. 40% (quarenta por cento) da diferença entre a performance da SIC anual e as Obrigações do Tesouro Português a 10 anos, aferida no 1º (primeiro) dia útil de cada ano, adicionada de 1%;
Taxa = [40% x [rendibilidade da SIC - (Obrigações do Tesouro Português 10Y + 1%)]]
 - ii. Esta taxa não poderá, em valor absoluto, exceder 3% (três por cento) ao ano;
 - iii. A componente variável da comissão aplicar-se-á a partir do dia 1 de janeiro de 2021 e não será aplicável caso o resultado líquido da SIC seja negativo.
- A soma da componente fixa com a componente variável nunca poderá ultrapassar 1% do valor do ativo total.

O valor da comissão de gestão é calculado diariamente, sendo que a componente variável é calculada de acordo com a fórmula acima indicada tendo por base o resultado líquido positivo da SIC. O seu valor é apurado no último dia útil de cada mês.

A componente fixa da comissão de gestão é liquidada mensalmente pela Entidade Gestora até ao dia 10 do mês seguinte aquele a que respeita. A componente variável é liquidada anualmente até ao 10º dia seguinte ao final de cada exercício.

Pelo exercício da sua atividade, a Entidade Depositária cobrará mensalmente através da aplicação de uma taxa anual sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia do mês de 0,10%, com um mínimo mensal de 625 euros, e liquidada mensalmente apresentando-se registada na rubrica de comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

Na sequência do Decreto-Lei n.º 5/2015, de 8 de janeiro, que alterou o Estatuto da CMVM, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de novembro, com a publicação da Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de dezembro, os Fundos passaram a pagar uma taxa de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global da SIC correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a 200 euros nem superior a 20.000 euros. A comissão de supervisão é liquidada mensalmente e apresenta-se registada na rubrica de comissões de operações correntes da Demonstração de Resultados.

g) Imposto sobre os rendimentos

A SIC é tributada, à taxa geral de imposto sobre rendimento coletivo (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos, antes de 1 de julho de 2015, são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos, antes de 1 de julho de 2015, são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

A SIC está, ainda, sujeita às taxas de tributação autónoma em imposto sobre o rendimento legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Até 31 de dezembro de 2022, a SIC poderá deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores e, a partir do exercício de 2017, essa dedução passou para 5 períodos. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não poderá exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

A partir de 01 de janeiro de 2023, com a alteração introduzida pelo Orçamento do Estado de 2023 no artigo 52.º do Código do IRC, deixou de ser aplicável a limitação temporal na dedução dos prejuízos fiscais anterior. Esta alteração é aplicável aos prejuízos fiscais gerados nos períodos de tributação que se iniciem em ou após 01 de janeiro de 2023, bem como aos prejuízos fiscais apurados em períodos de tributação anteriores cujo período de dedução ainda se encontre em curso em 01 de janeiro de 2023. A dedução a partir de agora, a efetuar em cada um dos períodos de tributação, não poderá exceder o montante correspondente a 65% do respetivo lucro tributável.

Os rendimentos resultantes da distribuição ou resgate são sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28% tratando-se de pessoas singulares ou 25% tratando-se de pessoas coletivas (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte).

No caso de sujeitos passivos não residentes, os rendimentos distribuídos por Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário, bem como os provenientes do resgate de unidades de participação, estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%. Esta taxa é agravada para 35% quando o beneficiário é residente em paraíso fiscal, e para 25% quando a entidade não residente é detida, direta ou indiretamente, em mais de 25% por pessoas ou entidades residentes em Portugal.

h) Outros impostos

Os bens imóveis adquiridos pela SIC encontram-se sujeitos ao pagamento de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), imposto de selo, previsto na verba 1.1 da taxa geral do imposto de selo, e imposto municipal sobre imóveis (IMI).

A SIC é tributada em imposto do selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125%, calculado e pago trimestralmente.

À comissão de gestão e de depósito acresce imposto do selo à taxa legal aplicável.

i) Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no Balanço.

j) Política de distribuição de rendimentos

A SIC capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com carácter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.

No entanto, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SIC, a Sociedade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, a qual deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

Nota 1 | Património imobiliário – Valor de Balanço

A 31 de Dezembro de 2025, a diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis era a seguinte:

Concelho	Imóveis (Valores em euros)	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)	Nota
Santa Maria da Feira	Visionarium	2.622.650	2.622.650		
Lisboa	Estefanea	5.887.500	5.887.500		
Porto	Montevideu	5.315.000	5.315.000		
Lisboa	Fpm 32	9.879.200	9.879.200		
Loures	Loures	2.484.681	2.484.681		
Total		26.189.031	26.189.031	0	

Conforme se verifica pela análise do quadro anterior, não existia, a 31 de dezembro de 2025, diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, dando cumprimento às regras valorimétricas previstas no Regulamento de Gestão e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Nota 2 | Variação do valor líquido global (capital) da SIC e das ações

Discriminação das variações ocorridas durante o período, no valor da ação da SIC, bem como das ações emitidas, resgatadas e em circulação, bem como dos factos geradores das variações ocorridas:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados e Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	250.000					250.000
Diferença em subs./resg.						
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	2.453.474					2.453.474
Resultados do período					729.682	729.682
SOMA	2.703.474	0	0	0	729.682	3.433.156
Nº de ações	50.000					50.000
Valor da ação	54,0695					68,6631

Nota 3 | Inventário dos ativos da SIC

A 31 de dezembro de 2025, a carteira da SIC decompõe-se da seguinte forma:

Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	País	Município
Terrenos										
Não Urbanizados										
VISIONARIUM - Europarque, Lugar de Espargo de Baixo	1223	30-11-2018	26.191	19-12-2025	6.100	19-12-2025	6.100	6.100	Portugal	Sta. Maria da Feira
VISIONARIUM - Europarque, Lugar de Espargo de Baixo	280	30-11-2018	5.996	19-12-2025	1.400	19-12-2025	1.400	1.400	Portugal	Sta. Maria da Feira
VISIONARIUM - Europarque, Lugar de Espargo de Baixo	700	30-11-2018	14.991	19-12-2025	3.500	19-12-2025	3.500	3.500	Portugal	Sta. Maria da Feira
VISIONARIUM - Europarque, Lugar de Espargo de Baixo	3928	30-11-2018	84.119	19-12-2025	19.600	19-12-2025	19.700	19.650	Portugal	Sta. Maria da Feira
Projectos										
Projetos de Construção de Reabilitação										
Serviços										
VISIONARIUM - Europarque, Lugar de Espargo de Baixo	4897	30-11-2018	2.560.539	19-12-2025	2.523.000	19-12-2025	2.661.000	2.592.000	Portugal	Sta. Maria da Feira
ESTEFANEA - Rua D. Estefanea 82 a 82C e Travessa João Vaz 9	3248	29-10-2019	4.430.197	19-12-2025	5.680.000	19-12-2025	6.095.000	5.887.500	Portugal	Lisboa
Outros Projetos de Construção										
Habitação										
LOURES - Rua Amaldo Jesus Gomes e Rua da Paz - A	54	12-02-2021	164.214	29-08-2025	190.500	29-08-2025	191.850	191.175	Portugal	Loures
LOURES - Rua Amaldo Jesus Gomes e Rua da Paz - B	56	12-02-2021	172.899	29-08-2025	201.175	29-08-2025	201.400	201.287	Portugal	Loures
LOURES - Rua Amaldo Jesus Gomes e Rua da Paz - C	42	12-02-2021	147.041	29-08-2025	167.100	29-08-2025	175.265	171.183	Portugal	Loures
LOURES - Rua Amaldo Jesus Gomes e Rua da Paz - D	44	12-02-2021	152.566	29-08-2025	174.600	29-08-2025	180.628	177.614	Portugal	Loures
LOURES - Rua Amaldo Jesus Gomes e Rua da Paz - E	57	12-02-2021	178.011	29-08-2025	206.300	29-08-2025	208.175	207.238	Portugal	Loures
LOURES - Rua Amaldo Jesus Gomes e Rua da Paz - F	61	12-02-2021	182.299	29-08-2025	210.450	29-08-2025	214.000	212.225	Portugal	Loures
LOURES - Rua Amaldo Jesus Gomes e Rua da Paz - G	54	12-02-2021	161.885	29-08-2025	177.527	29-08-2025	199.400	188.464	Portugal	Loures
LOURES - Rua Amaldo Jesus Gomes e Rua da Paz - H	56	12-02-2021	177.572	29-08-2025	206.350	29-08-2025	207.100	206.725	Portugal	Loures
LOURES - Rua Amaldo Jesus Gomes e Rua da Paz - I	42	12-02-2021	151.342	29-08-2025	173.400	29-08-2025	178.978	176.189	Portugal	Loures
LOURES - Rua Amaldo Jesus Gomes e Rua da Paz - J	43	12-02-2021	155.127	29-08-2025	179.995	29-08-2025	181.200	180.598	Portugal	Loures
LOURES - Rua Amaldo Jesus Gomes e Rua da Paz - K	57	12-02-2021	180.105	29-08-2025	207.250	29-08-2025	212.100	209.675	Portugal	Loures
LOURES - Rua Amaldo Jesus Gomes e Rua da Paz - L	61	12-02-2021	181.108	29-08-2025	201.585	29-08-2025	220.100	210.843	Portugal	Loures
LOURES - Rua Amaldo Jesus Gomes e Rua da Paz - M	42	12-02-2021	130.106	29-08-2025	139.034	29-08-2025	163.900	151.467	Portugal	Loures
Construções acabadas										
Arrendadas										
Serviços										
FPM 32 - Av. Fontes Pereira de Melo 32, 32A, 32B	3024	21-12-2020	8.733.946	19-12-2025	9.728.400	19-12-2025	10.030.000	9.879.200	Portugal	Lisboa
Não arrendadas										
Serviços										
MONTEVIDEU - Av. Montevideu 282	2179	12-03-2020	6.420.833	19-12-2025	5.249.000	19-12-2025	5.381.000	5.315.000	Portugal	Porto
Total	20.148		24.411.087		25.646.266		26.731.796	26.189.031		

A 31 de dezembro de 2025, a carteira da SIC decompõe-se da seguinte forma (continuação):

Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Depósitos à ordem		EUR					0	593.786
Conta D.O.: MILLENNIUM BCP		EUR					0	230.266
Conta D.O. Banco Carregosa		EUR					0	1.544
Conta D.O. Novo Banco		EUR					0	361.976

Empréstimos	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Empréstimos obtidos		EUR					-1.066.072	-22.855.119
PRT11200008-106 1% 20180801 20280801		EUR					-32.513	-1.375.013
PRT11200008-108 1% 20180904 20280904		EUR					-16.303	-716.303
PRT11200008-109 1% 20190507 20290515		EUR					-35.861	-2.235.861
PRT11200008-112 1% 20191223 20271231		EUR					-21.702	-381.702
PRT11200008-113 1% 20200217 20271231		EUR					-352.595	-6.352.595
PRT11200008-114 1% 20200305 20271231		EUR					-426	-7.806
PRT11200008-115 1% 20200525 20271231		EUR					-67.305	-1.267.305
PRT11200008-116 1% 20200630 20271231		EUR					-165.284	-3.165.284
PRT11200008-117 1% 20200710 20271231		EUR					-2.201	-42.201
PRT11200008-119 1% 20200713 20271231		EUR					-10.350	-199.517
PRT11200008-121 1% 20200723 20271231		EUR					-299.552	-5.799.552
PRT11200008-122 1% 20201214 20271231		EUR					-40.420	-840.420
PRT11200008-125 1% 20210203 20271231		EUR					-12.282	-262.282
PRT11200008-128 1% 20210514 20271231		EUR					-9.278	-209.278

A 31 de dezembro de 2025, a carteira da SIC decompõe-se da seguinte forma (continuação):

Valores Ativos a Regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Rendas em Dívida		EUR						49.608
Outros		EUR						479.261
Valores Passivos a Regularizar	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
Recebimentos por conta de Imóveis		EUR						-123.670
Rendas adiantadas		EUR						-58.292
Outros		EUR						-841.449
Valor Líquido Global do Fundo (VLGF):		EUR						3.433.156
N.º de Unidades de Participação Total								50.000
Ativos sob Gestão		EUR						27.311.686
Ativos Líquidos		EUR						593.786

Nota 6 | Critérios e princípios de valorização

Momento de referência da valorização

- a) O valor da ação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de ações circulação. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira;
- b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram a SIC é o seguinte:
 - Para efeitos de divulgação, o valor das ações será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
 - Para efeitos internos, o valor das ações será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

- a) Os imóveis devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:
 - i. com uma periodicidade mínima de doze meses;
 - ii. previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
 - iii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
 - iv. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
 - v. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
 - vi. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.

- b) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores;
- c) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores;
- d) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da SIC e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da alínea a);
- e) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo da SIC na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior;
- f) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto;
- g) Os projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção;
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo da SIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da SIC, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo;
- i) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juros adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: 1º) A SIC: i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação; ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do

imóvel; ii) Transfira a posse para o promitente adquirente; 2º) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; 3º) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

Nota 7 | Discriminação da liquidez da SIC

O movimento de liquidez da SIC, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	507.736			593.786
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	507.736	0	0	593.786

A liquidez disponível da Almost Future, no final de 2025, ascendeu a 593.786 euros, mas não traduz a realidade, dado que existe atualmente uma suspensão de movimentação das contas bancárias e um montante cativo de 200.000 euros, ambos decretados pelo Tribunal Central de Instrução Criminal de Lisboa (processo n.º 405/18.0TELSB) desde agosto de 2023, no âmbito da Operação Picoas (ver Nota 17 do presente Anexo).

Nota 8 | Valor das dívidas de cobrança duvidosa

A 31 de dezembro de 2025, as rubricas de outras contas de devedores constantes do Balanço apresentavam as seguintes dívidas consideradas como sendo de cobrança duvidosa:

Entidades (Valores em euros)	Devedores		
	Rendas	Outros	Total
Outras contas de devedores			
Jean André Olivier Sansané		167.624	167.624
Total	0	167.624	167.624

Para o valor de 167.624 euros de dívidas, consideradas como sendo de cobrança duvidosa, a SIC a 31 de dezembro de 2025, regista provisões em igual valor (ver Nota 11 e 15 do presente Anexo), as quais foram apuradas de acordo com a atual política de constituição de provisões (ver Nota dos Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos).

Esta provisão diz respeito à escritura de venda realizada em 08 de novembro de 2019, de 4 frações que fazem parte do prédio urbano sito na Rua Helena Vieira da Silva n.º 374 e Rua Armando Leça n.º 213.

Na escritura, foi formalizado um plano de pagamentos, o qual não foi inicialmente cumprido, tendo posteriormente no dia 28 de janeiro de 2022 sido assinado um novo Acordo de Pagamento e Confissão de Dívida. Este acordo foi cumprido até agosto de 2023, data a partir da qual o cliente informou ter a conta bancária portuguesa bloqueada por instrução do Tribunal ao abrigo da Operação Picoas. Embora os pagamentos tenham sido novamente retomados em outubro de 2024, continua-se a verificar-se incumprimentos regulares no pagamento das prestações, nomeadamente atrasos nas datas de pagamento de prestações, assim como a falta de liquidação das prestações de agosto e dezembro de 2025.

Em abril de 2025, a Almost Future iniciou um processo de execução para recuperação desta dívida, que está a decorrer no Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa. Das diligências efetuadas por parte do solicitador de execução, apurou-se uma penhora de saldo bancário no valor de 309.276 euros, a favor da Almost Future, que aguarda decisão final do Tribunal.

A provisão constituída é a diferença entre valor do saldo devedor em dívida e o valor apurado na penhora.

Nota 9 | Comparabilidade com o exercício anterior

Durante o exercício de 2025 não se verificaram alterações de políticas ou critérios contabilísticos com impactos relevantes nas rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários, pelo que os valores agora apresentados são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

Nota 10 | Valor das dívidas a terceiros – Empréstimos não titulados

A SIC, no final de 2025, mantém contratualizado com os Acionistas 14 contratos de suprimentos, com diversos prazos de vencimento.

Entidade Financiadora (Valores em euros)	Tipo Contrato	Taxa	Montante	
			Contratado	Utilizado
Empréstimos dos Acionistas Edge Technology, Lda	14 contratos suprimentos	Taxa fixa 1%	21 789 047	21 789 047
Total			21 789 047	21 789 047

No ano de 2025, foram efetuados aditamentos para extensão do vencimento de onze dos contratos que venciam entre dezembro de 2025 e dezembro de 2026, para vencerem em dezembro de 2027.

Nota 11 | Ajustamentos de dívidas a receber e provisões

A SIC apresentava, a 31 de dezembro de 2025, o seguinte desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas:

Ajustamentos e Provisões (Valores em euros)	Saldo Inicial	Aumentos	Redução	Outros	Saldo Final
Outros encargos		170.207			170.207
TOTAL	0	170.207	0	0	170.207

O montante de 170.207 euros respeita ao valor provisionado em 2025, relativo:

- à diferença entre o valor acordado para venda da fração C, do imóvel Loures e o seu valor venal, no montante de 2.583 euros;
- às dívidas consideradas de cobrança duvidosa a 31 de dezembro de 2025, as quais foram apuradas de acordo com a atual política de constituição de provisões (ver Nota dos Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos), no montante de 167.624 euros.

Nota 13 | Responsabilidade com e de terceiros

As responsabilidades com e de terceiros, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, discriminam-se da seguinte forma:

Tipo de Responsabilidade (Valores em euros)	Montante	
	No início	No final
Operações a prazo de Venda – Imóveis Loures (Rua da Paz)	0	1.579.300 1.579.300
Valores recebidos em garantia Arrendatários - Garantias Bancárias	21.290	118.245 118.245
Arrendatários - Cauções	21.290	
TOTAL	21.290	1.697.545

Operações a prazo de venda – Imóveis

Entre outubro e dezembro de 2025, foram assinados sete contratos de promessa de compra e venda (CPCV), referentes a frações do imóvel de Loures no montante total de 1.579.300 euros. A título de sinal, a SIC recebeu o montante de 123.670 euros.

Uma vez que os requisitos descritos na alínea i) das regras de valorimetria e cálculo do valor da ação (ver Nota 6 do presente Anexo) não se encontravam totalmente preenchidos, estes CPCV não se encontram valorizados ao preço fixado nos contratos.

Valores recebidos em garantia

Para bom cumprimento dos contratos de arrendamento foi recebido, pela Almost Future, uma garantia bancária no montante de 118.245 euros, referente ao imóvel Fontes Pereira Melo.

Nota 14 | Movimentos no património imobiliário da SIC

Os movimentos no património imobiliário da SIC, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, discriminam-se da seguinte forma:

Movimentos no Património Imobiliário (Valores em euros)	2025		2024	
	Terrenos	Construções	Terrenos	Construções
Saldo no início do período	30.300	25.079.650	30.300	25.577.080
Custo de aquisição	131.298	24.274.953	131.298	25.443.304
Ajustamentos realizados	(100.998)	804.697	(100.998)	133.776
Movimentos no ano	350	1.078.731	0	(497.430)
Aquisições e obras		4.838		87.501
Alienações				(1.255.852)
Ajustamentos realizados (incluindo efeito das alienações)	350	1.073.893		670.921
Saldo no final do período	30.650	26.158.381	30.300	25.079.650
Custo de aquisição	131.298	24.279.791	131.298	24.274.953
Ajustamentos realizados	(100.648)	1.878.590	(100.998)	804.697
TOTAL	30.650	26.158.381	30.300	25.079.650

O montante de ativos imobiliários aumentou no exercício de 2025, em cerca de 1.079.081 euros, face ao ano anterior, o qual resultou:

- dos investimentos na remodelação e modernização do património imobiliário;
- Licenciamento da propriedade horizontal no imóvel de Loures;
- do registo de ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários.

Os ganhos e perdas resultaram das reavaliações dos ativos imobiliários da Almost Future, realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no Regulamento de Gestão e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor descritas na Nota 6 do presente Anexo (ver Nota 21 deste presente Anexo).

Nota 15 | Contas de terceiros – Ativo

A 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a SIC apresentava as seguintes dívidas de terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Devedores por rendas vencidas	49.608	16.973
Outras contas de devedores	476.900	517.379
TOTAL	526.508	534.352

Devedores por rendas vencidas

A rubrica de devedores por rendas vencidas inclui os montantes em dívida por parte dos arrendatários dos imóveis, no valor de 49.608 euros (31 de dezembro de 2024: 16.973 euros).

Não existem valores em dívida com uma antiguidade superior a 30 dias, razão pela qual não existe registado, a 31 de dezembro de 2025, ajustamentos de dívidas por rendas por receber (ver Nota 8 do presente Anexo).

Outros contas de devedores

A rubrica de outras contas de devedores inclui um valor a receber de 476.900 euros (31 de dezembro de 2024: 515.700 euros), referente à escritura de venda realizada em 08 de novembro de 2019, de 4 frações que fazem parte do prédio urbano sito na Rua Helena Vieira da Silva n.º 374 e Rua Armando Leça n.º 213.

Na escritura foi formalizado um plano de pagamentos, o qual não foi inicialmente cumprido, tendo posteriormente no dia 28 de janeiro de 2022 sido assinado um novo Acordo de Pagamento e Confissão de Dívida. Este acordo foi cumprido até agosto de 2023, data a partir da qual o cliente informou ter a conta bancária portuguesa bloqueada por instrução do Tribunal ao abrigo da Operação Picoas. Embora os pagamentos tenham sido novamente retomados em outubro de 2024, continua-se a verificar-se incumprimentos regulares no pagamento das prestações, nomeadamente atrasos nas datas de pagamento de prestações, assim como a falta de liquidação das prestações de agosto e dezembro de 2025.

Em abril de 2025, a Almost Future iniciou um processo de execução para recuperação desta dívida, que está a decorrer no Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa.

Para fazer face a uma possível situação de recuperabilidade, encontra-se registado, a 31 de dezembro de 2025, na rubrica provisões, no passivo, o montante de cerca de 167.624 euros, o qual cobre o montante de dívida considerada como sendo de cobrança duvidosa (ver Nota 8 e 11 do Anexo às Demonstrações Financeiras).

Nota 16 | Acréscimos e diferimentos – Ativo

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de acréscimos e diferimentos do ativo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Despesas com custo diferido	2.361	2.188
Seguros	2.361	2.188
TOTAL	2.361	2.188

Nota 17 | Contas de terceiros – Passivo

A 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a SIC apresentava as seguintes dívidas a terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Comissões e outros encargos a pagar	200	200
Autoridades de supervisão - taxa de supervisão	200	200
Outras contas de credores	559.448	594.461
Credores por fornecimentos e serviços externos	392.291	413.605
Outros credores por compra de imóveis	166.728	180.518
Imposto de selo a pagar	429	338
TOTAL	559.648	594.661

Face à restrição de movimentação de contas e do montante cativo (ver Nota 7 do presente Anexo), a Almost Future apresenta saldos em dívida a diversos credores relacionados com a Operação Picoas, que numa situação normal não existiriam.

Nota 18 | Acréscimos e diferimentos – Passivo

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de acréscimos e diferimentos do passivo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Acréscimos de custos	1.177.666	931.479
Juros e custos equiparados a liquidar	1.066.072	848.185
Comissão de gestão - Fixa	15.000	15.000
Comissão de gestão - Variável	22.592	13.733
Comissão de depósito	625	625
Taxa de supervisão	200	200
Imposto de selo	1.529	1.174
Imposto municipal sobre imóveis (IMI)	50.617	46.491
Adicional Imposto municipal sobre imóveis (AIMI)	3.119	3.119
Outros custos a pagar	17.912	2.952
Receitas com proveito diferido	58.292	135.565
Rendas diferidas	58.292	135.565
TOTAL	1.235.958	1.067.044

O reforço na rubrica de juros e custos equiparados a liquidar, justifica-se pela especialização e não liquidação dos juros de suprimentos do acionista Edge Technology, Lda..

Nota 19 | Juros e custos equiparados

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de juros e custos equiparados discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Juros e custos equiparados	217.887	217.949
De financiamentos obtidos	217.887	217.949
TOTAL	217.887	217.949

Nota 20 | Comissões suportadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de comissões suportadas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Em activos imobiliários	45.824	176.722
Comissões de Intermediação - Venda	22.628	83.640
Comissões de Intermediação - Arrendamento	23.196	93.082
Outras, de operações correntes	213.417	148.598
Comissão de gestão - Fixa	180.000	124.000
Comissão de gestão - Variável	22.592	13.733
Comissão de depósito	7.500	7.500
Taxa de supervisão	2.550	2.550
Comissões bancárias	775	815
TOTAL	259.241	325.320

Nota 21 | Perdas e ganhos em operações financeiras e activos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de perdas e ganhos em operações financeiras e activos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários	0	127.334
Perdas na alienação de activos imobiliários		127.334
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários	1.074.243	1.242.403
Ajustamentos favoráveis em activos imobiliários	1.074.243	1.242.403
TOTAL	1.074.243	1.115.069

Durante o ano de 2025, foram registados pela SIC ganhos em operações com activos imobiliários no valor de 1.074.243 euros, na sequência do registo no ano das reavaliações efetuadas ao património imobiliário, sendo estas realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, dando cumprimento às regras valorimétricas previstas no Regulamento de Gestão e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Em 2024, a venda realizada originou um resultado negativo para a SIC, quando comparado com o valor pelo qual se encontrava registado o imóvel (menos-valia de 127.334 euros), no entanto, permitiu à Almost Future retomar os pagamentos aos credores.

Nota 22 | Impostos e taxas

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de impostos e taxas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Impostos Indirectos	9.725	11.523
Imposto de selo	9.725	11.523
Outros Impostos	42.298	42.146
Imposto municipal sobre imóveis	42.298	37.987
Adicional de imposto municipal sobre imóveis		4.159
TOTAL	52.023	53.669

Nota 23 | Fornecimentos e serviços externos

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de fornecimentos e serviços externos discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Fornecimentos e serviços externos	171.523	269.490
Água	3.914	6.091
Electricidade	10.897	23.892
Seguros	15.863	12.404
Telecomunicações	83	323
Condomínios	3.720	8.746
Conservação	7.922	33.594
Vigilância e segurança	69.591	75.740
Higiene e limpeza	726	7.129
Outros custos prediais	11.959	47.784
Avaliação de imóveis	6.642	9.594
Auditoria	4.674	4.674
Outros não prediais	21.954	39.519
TOTAL	171.523	269.490

Nota 24 | Rendimentos de ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de rendimentos de ativos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Rendimentos de activos imobiliários	526.330	194.773
De arrendamentos	526.330	194.773
TOTAL	526.330	194.773

O saldo apresentado na rubrica de rendimentos de ativos imobiliário corresponde, na íntegra, às rendas e penalidades contratuais recebidas pela SIC provenientes do arrendamento do seu património imobiliário em 2025.

Nota 25 | Outros proveitos e ganhos correntes

Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica de outros proveitos e ganhos correntes discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante
	2025
Outros proveitos e ganhos correntes	6
Diversos proveitos e ganhos correntes	6
TOTAL	6

O valor apresentado respeita a regularização de um arrendatário, na sequência da revogação dos contratos de arrendamento.

Nota 26 | Proveitos e ganhos eventuais

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a rubrica de proveitos e ganhos eventuais discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2025	2024
Proveitos e ganhos eventuais	5	129
Ganhos de exercicios anteriores	5	123
Outros ganhos eventuais		6
TOTAL	5	129

Nota 27 | Acontecimentos subsequentes

No início de 2026, o enquadramento económico permanece marcado pela incerteza, influenciado pela continuação dos conflitos na Ucrânia e no Médio Oriente, bem como pelos efeitos ainda imprevisíveis da política económica norte-americana e pela manutenção das taxas de juro em níveis ainda elevados.

Apesar deste contexto, começa a observar-se um abrandamento gradual das pressões financeiras, sugerindo que, ao longo de 2026, poderá verificar-se uma estabilização

progressiva, permitindo alguma recuperação dos fundamentos do mercado imobiliário europeu e nacional.

A Sociedade Gestora, à semelhança do ano anterior, continuará a acompanhar a evolução da situação económica e do mercado imobiliário, em Portugal, bem como a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros, na SIC, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pela mesma.

Nota 28 | Remunerações pagas pela Sociedade Gestora

Dando cumprimento ao exigido na Secção 6 do Anexo IV do Regime Gestão de Ativos, o montante total de remunerações do exercício de 2025 pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., aos seus colaboradores no âmbito da gestão dos Organismos de Investimento Alternativos Imobiliários sob sua gestão, é discriminado da seguinte forma:

Remunerações Pagas

O Montante total das remunerações pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. no exercício económico findo a 31 de dezembro de 2025, aos seus 21 colaboradores, subdivide-se em remunerações fixas e variáveis:

- i. A título de remunerações fixas: 1.703.269 euros;
- ii. A título de remunerações variáveis: 78.011 euros.

Montante Agregado de Remunerações

O montante agregado da remuneração, discriminado por categorias de colaboradores, é o seguinte:

- i. Membros do conselho de administração: 598.374 euros;
- ii. Responsáveis pelas funções de controlo interno: 118.500 euros;
- iii. Restantes colaboradores: 1.064.406 euros.

As remunerações foram calculadas conforme definido pelos contratos de trabalho e pela Política de Remuneração da Sociedade. Durante o ano de 2025 não se detetaram irregularidades em matéria de remunerações e também não se realizaram alterações à Política de Remuneração.

Para além dos membros do Conselho de Administração, não existem colaboradores da entidade responsável pela gestão cujas atividades tenham um impacto significativo no perfil de risco do Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário.

O número de colaboradores afetos à gestão dos Organismos de Investimento Alternativos Imobiliários geridos pela SILVIP ao longo do ano de 2025 foi de 21, realçando-se que estas remunerações não são custo efetivo destes Organismos, mas sim da Sociedade Gestora.

Contabilista Certificado

Cláudio Miguel Maricato Loureiro João

Conselho de Administração

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

Miguel Alexandre Teixeira Coelho

Marco António Brás Gil dos Santos Costa

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **Almost Future, SIC Imobiliária Fechada, SA** (adiante designada por SIC), gerida pela **SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 27 311 686 euros e um total de capital da SIC de 3 433 156 euros, incluindo um resultado líquido de 729 682 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **Almost Future, SIC Imobiliária Fechada, SA** em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Ênfase

Conforme divulgado no Relatório de Gestão, embora a SIC continue com parte da sua atividade condicionada, por restrição de movimentação das suas contas bancárias, decretada pelo Tribunal Central de Instrução Criminal de Lisboa no âmbito da Operação Picoas, em 2025 foi autorizada a abertura de uma nova conta bancária, sem limitações à sua movimentação. Independentemente do aumento de receitas por via de operações de venda e do arrendamento de ativos imobiliários já realizadas, bem como das que se

perspetivam vir a ser concretizadas, a SIC continuará a analisar as melhores formas de financiamento assegurando, por um lado, a estabilidade financeira a médio e longo prazos e, por outro lado, garantindo a liquidez necessária para os investimentos nos imóveis em desenvolvimento. A nossa opinião não é modificada com respeito a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários da SIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- (iii) 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;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v) avaliação da capacidade da SIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- (i) 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;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora da SIC;
 - (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
 - (iv) concluimos 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 SIC 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 SIC descontinue as suas atividades;
 - (v) 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; e
 - (vi) comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 12 de março de 2026

A handwritten signature in blue ink that reads 'António Pina Fonseca'. The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

António José Correia de Pina Fonseca,
(ROC n.º 949, inscrito na CMVM sob o n.º 20160566)
em representação de BDO & Associados - SROC

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Exmos. Senhores,

Relatório

No cumprimento do mandato que V. Exas. nos conferiram e no desempenho das nossas funções legais e estatutárias, acompanhámos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a atividade da **Almost Future, SIC Imobiliária Fechada, SA** (o "OIC"), gerida pela **SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** (adiante designada por Entidade Gestora), examinámos regularmente os livros, registos contabilísticos e demais documentação, constatámos a observância da lei e dos estatutos e obtivemos do Conselho de Administração do OIC e da Entidade Gestora os esclarecimentos, informações e documentos solicitados.

O Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração dos Fluxos Monetários, o correspondente Anexo e o Relatório de Gestão, lidos em conjunto com o Relatório de Auditoria, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados do OIC e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor. Os critérios valorimétricos utilizados merecem a nossa concordância.

Parecer

Assim, atentos os aspetos acima referidos e a ênfase referida no Relatório de Auditoria, somos de parecer:

1º Que sejam aprovados o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos Resultados, a Demonstração dos Fluxos Monetários e o correspondente Anexo, apresentados pelo Conselho de Administração da Entidade Gestora, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025;

2º Que seja aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração da Entidade Gestora.

Lisboa, 12 de março de 2026

O FISCAL ÚNICO



António José Correia de Pina Fonseca,
(ROC nº 949, inscrito na CMVM sob o nº 20160566)
em representação de BDO & Associados - SROC