



# RELATÓRIO E CONTAS 2025



**GAIASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**

# RELATÓRIO E CONTAS 2025

---

Sede: Lugar do Espido, Via Norte 4470-177 Maia  
Capital Social: €50.000 CRC da Maia  
NIPC: 501 713 751

# Índice

<b>I. RELATÓRIO DE GESTÃO</b>	<b>04</b>
01. Introdução	05
02. Enquadramento Macroeconómico	06
03. Atividade e Investimentos Realizados	06
04. Avaliação de Imóveis	07
05. Evolução do valor das ações	08
06. Património	08
07. Sustentabilidade	09
08. Proposta de aplicação de resultados	09
09. Perspetivas futuras	10
<b>II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>11</b>
<b>III. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>15</b>
<b>IV. RELATÓRIO DE AUDITORIA</b>	<b>36</b>

I.

# RELATÓRIO DE GESTÃO

---

**GAIASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**

# 01. Introdução

A Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. foi constituída a 28 de dezembro de 2022, como um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular, sujeita à legislação e regulamentação aplicáveis, designadamente ao regime previsto no Regime de Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei nº 27/2023, de 28 de Abril e pelo Regulamento da CMVM nº 7/2023 (RRGA).

A constituição da Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (adiante abreviadamente designada como SIC) resultou da conversão da sociedade Gaiashopping I-Centro Comercial, S.A. e foi autorizada por deliberação do Conselho de Administração da CMVM de 24 de novembro de 2022, onde se encontra registada sob o número 1849. O prazo inicial da Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é de 20 anos a contar da data da sua constituição.

A Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, nomeadamente no Centro Comercial GaiaShopping, localizado em Vila Nova de Gaia, cujo valor no final de 2025 ascedia a 156.374.500 Euros.

A SIC é administrada, gerida e representada pela Sierra IG, SGOIC, S.A. (adiante abreviadamente designada como Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária asseguradas pelo Bankinter, S.A. Sucursal em Portugal.

As ações representativas do capital social da Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. encontram-se admitidas à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access, gerido pela Euronext Lisbon – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A., desde 5 de dezembro de 2025.



## 02. Enquadramento Macroeconómico

Prevê-se que o crescimento económico em Portugal se mantenha resiliente no horizonte 2025–2027, apesar de uma ligeira moderação ao longo do período. Após um crescimento estimado de cerca de 2.0% em 2025, a atividade deverá acelerar para 2.3% em 2026, beneficiando do reforço da procura interna e da execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), antes de abrandar para 1.7% em 2027, num contexto de normalização cíclica e menor contributo do setor externo. O crescimento continuará a ser sustentado sobretudo pelo consumo privado e pelo investimento, enquanto as exportações líquidas deverão ter um contributo marginal.

O consumo privado manter-se-á como um dos principais motores da economia, apoiado pelo crescimento robusto do rendimento disponível e a taxa de desemprego próxima de mínimos históricos (5.7% em 2026 e 5.8% em 2027, depois de 6.1% em 2025). O crescimento do emprego deverá moderar ao longo do período, permanecendo consistente com uma taxa de emprego estruturalmente elevada. O crescimento dos salários nominais, reforçado por aumentos do salário mínimo e medidas fiscais direcionadas, continuará a traduzir-se em ganhos de rendimento real, apesar de alguma moderação em 2027.

A inflação deverá continuar a desacelerar e estabilizar em torno da meta do BCE. Após uma média estimada de 2.3% em 2025, a inflação deverá situar-se em cerca de 2.0% em 2026 e 2027, refletindo a normalização dos preços da energia e a desaceleração da maioria dos componentes do índice harmonizado de preços ao consumidor (IHPC). No entanto, a resiliência da procura interna e a evolução dos custos salariais deverão continuar a exercer alguma pressão inflacionista ao longo do período.

No mercado imobiliário nacional, os preços da habitação mantêm-se em níveis historicamente elevados, num contexto de oferta estruturalmente limitada, custos de construção pressionados e dinâmica ainda robusta da procura, em particular nos principais centros urbanos. O mercado de arrendamento evidencia igualmente forte pressão, com crescimento das rendas e taxas de desocupação reduzidas em ativos de maior qualidade e localizações prime, enquanto o imobiliário comercial apresenta uma maior diferenciação entre segmentos e localizações, refletindo-se nas yields exigidas e no volume de investimento. A evolução do setor continuará a depender de fatores como a trajetória das taxas de juro, a execução do investimento no âmbito do PRR, os custos de construção e o enquadramento regulatório e fiscal aplicável ao imobiliário.

## 03. Actividades e Investimentos realizados

A atividade da SIC resulta exclusivamente da propriedade e exploração do centro comercial GaiaShopping.

O GaiaShopping é um centro comercial com 2 pisos, com uma superfície bruta locável de cerca de 59.600 m<sup>2</sup> e dispõe de mais de 2.900 lugares de estacionamento. Conta atualmente com mais de 130 lojas, abrangendo os setores da moda, restauração, serviços e lazer, incluindo um cinema e um hipermercado.

Durante o ano de 2025, visitaram o centro comercial cerca de 10.2 milhões de clientes, que proporcionaram vendas que atingiram os 162,5 milhões de Euros.

O ano de 2025 ficou marcado pelo início dos trabalhos de expansão e requalificação global do GaiaShopping, que visa modernizar as áreas comuns, fachadas, zonas de restauração e estacionamento,

reforçando o conforto e a atratividade do ativo. A entrada de novas insígnias, entre as quais se destaca a Primark como nova âncora comercial, e a reconfiguração de diversas lojas, refletem o posicionamento do centro enquanto destino de referência, com uma oferta sólida e atualizada, composta por operadores nacionais e internacionais de reconhecida solvabilidade e notoriedade, entre as quais várias insígnias do Grupo Inditex e a H&M. Este projeto deverá ficar concluído no ano de 2026.

Ao longo do ano, manteve-se o foco contínuo em iniciativas de sustentabilidade, nomeadamente na implementação das medidas que foram identificadas nas auditorias energéticas, bem como a análise da viabilidade de introdução de painéis fotovoltaicos, com o objetivo de aumentar a eficiência energética do centro. Tal estratégia, encontra-se em linha com os objetivos estabelecidos na estratégia de descarbonização, conforme definido no roadmap projetado para 2040.

## 04. Avaliação dos Imóveis

De acordo com o previsto no RGA, os imóveis da SIC são avaliados com uma periodicidade mínima anual, por, pelo menos, dois avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito.

Nos termos do regime legal em vigor, os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois Peritos Avaliadores de Imóveis.

No processo de avaliação anual dos imóveis da SIC, realizado em dezembro de 2025, estiveram envolvidos os seguintes Avaliadores inscritos na CMVM como Peritos Avaliadores de Imóveis:

Avaliador		Nº registo CMVM
JLL	Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade Avaliações Imobiliárias Unipessoal, Lda	PAI/2006/0009
Savills	Savills Portugal, Lda.	PAI/2006/0004

Nesta avaliação anual, a metodologia e os principais referenciais utilizados pelos Peritos Avaliadores são os que constam no quadro seguinte:

Método	Avaliador		Dif	Média
	JLL	SAVILLS		
	DCF	DCF		
Avaliação Centro Comercial	156 749 000	156 000 000	0,5%	156 374 500
Cap Rate	7%	7%	0,0%	7%
On-off	26 641 096	26 442 760	-0,74%	26 541 928
NOI Y1	11 273 984	10 508 416	-6,79%	10 891 200

De acordo com estes referenciais, a avaliação do Centro Comercial GaiaShopping realizada pela Jones Lang Lasalle (Portugal) totalizou 156.749.000,00 Euros, e a avaliação realizada pela Savills totalizou 156.000.000,00 Euros, resultando numa média de 156.374.500,00 Euros.

## 05. Evolução do valor das Ações

A 31 de dezembro de 2025 a SIC tinha um capital de 50.000,00 Euros, representado por 10.000 ações, detidas por dois participantes.

O Valor Líquido Global da SIC atingiu em 31 de dezembro de 2025 o montante de 100.082.710,44 Euros.

O quadro seguinte apresenta a caracterização do valor da SIC:

	Ativo Total	Valor Líquido Global do Fundo	Ações	Valor por ação
31/12/2025	167.276.952,69	100.082.710,44	10.000	10.008,2710
31/12/2024	157.134.424,29	92.528.770,61	10.000	9.252,8771

## 06. Património

No quadro seguinte demonstra-se o património da SIC a 31 de dezembro de 2024 e 2025:

Descritivo	31/12/2025	31/12/2024
Ativos	167.276.952,69	157.134.424,29
Imóveis	156.374.500,00	144.156.500,00
Disponibilidades	7.858.381,57	11.568.650,60
Outros Ativos	3.044.071,12	1.409.273,69
Passivos	67.194.242,25	64.605.653,68
Capital	100.082.710,44	92.528.770,61

Os Passivos incluem 59.000.000,00 Euros da utilização de empréstimo bancário contraído em 2023 junto da Caixa de Crédito pelo valor global de 77.000.000,00 Euros, com vencimento em 17 de agosto de 2033.

O projeto de renovação em curso é integralmente financiado através de financiamento bancário e o projeto de expansão é parcialmente financiado por financiamento bancário e por capitais próprios.

Nos termos da política de endividamento prevista no Regulamento de Gestão, a SIC tem como objetivo que os valores em dívida face ao valor do ativo imobiliário sejam de, aproximadamente, 50% - verificando-se que o financiamento externo no final de 2025 não ultrapassa o referido limite.

No quadro seguinte apresentam-se os principais movimentos registados na SIC em 2024 e 2025:

Descritivo	31/12/2025	31/12/2024
<b>Custos e Perdas</b>	<b>19.474.584,74</b>	<b>10.679.338,63</b>
Juros	2.935.658,93	3.587.306,68
Comissões de gestão	885.782,53	50.076,47
Comissões de depósito	46.786,89	45.555,30
Taxas de supervisão	30.667,04	28.533,82
Outros encargos e taxas	57.727,36	190.702,14
Impostos liquidados no exercício	151.377,59	158.921,30
Perda em ativos imobiliários	10.504.479,71	1.191.567,29
Fornecimentos e serviços externos	159.658,75	107.659,74
Outros custos e perdas	4.702.445,94	5.319.015,89
<b>Proveitos e Ganhos</b>	<b>29.028.524,57</b>	<b>17.883.544,39</b>
Juros	175.936,94	366.010,24
Ganhos em ativos imobiliários	12.218.000,00	1.103.009,72
Rendimentos de ativos imobiliários	12.803.814,04	12.351.043,12
Outros proveitos e ganhos	3.830.773,59	4.063.481,31
<b>Resultado Líquido do exercício</b>	<b>9.553.939,83</b>	<b>7.204.205,76</b>

## 07. Sustentabilidade

A SIC não tem definida na sua Política de Investimentos, como objetivo explícito, a realização de investimentos sustentáveis, nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos, respetivamente, dos artigos 9º e 8º do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 ("Regulamento SFDR", relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros) – enquadrando-se, por isso, no artigo 6º do referido Regulamento.

## 08. Proposta de Aplicação de Resultados

A SIC tem uma Política de distribuição de rendimentos que prevê a distribuição de rendimentos aos participantes, revestindo, por isso, a característica de OIC de distribuição. A Assembleia Geral deverá deliberar anualmente sobre a distribuição na íntegra dos rendimentos distribuíveis em cada ano, podendo ainda determinar distribuições intercalares extraordinárias, sob proposta da Sociedade Gestora.

Compete à Sociedade Gestora salvaguardar que os rendimentos a distribuir não põem em causa a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria da SIC.

O resultado líquido da SIC no exercício de 2025 é positivo no montante de 9.553.939,83 Euros e propomos que tenha a seguinte aplicação:

- Distribuição rendimentos: 1.721.000 Euros
- Resultados Transitados: 7.832.939,83 Euros

## 09. Perspetivas Futuras

Durante o ano de 2026, a SIC continuará a melhorar a oferta comercial do centro, através da introdução de novos conceitos, de marcas renomadas, e no investimento na melhoria da experiência do cliente, a qual será exponenciada pela remodelação e expansão do centro comercial, o qual se espere que fique concluída no 3º Trimestre do ano. O ano ficará ainda marcado pela implementação de iniciativas condizentes com a estratégia ESG definida para o ativo, nomeadamente a introdução de painéis fotovoltaicos.

Maia, 13 de março de 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

---

Luis Filipe Mota Duarte

---

Inês Correia Drummond Borges

---

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

---

Marco Aurélio Lopes Nunes

---

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro

Anacoreta Correia

---

Luís Miguel Fernandes Henriques dos Santos

Costa

---

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

**II.**

# **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

---

**GAISHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**

# Balanço

## BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

Balanco nos termos do Regulamento nº 2/2005 do DVM

### GAISHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

(valores em EUR05)

ATIVO		31/12/2025		31/12/2024		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	PASSIVO	
		Bruto	Mv/At	Mv/Ad	Líquido				31/12/2025	31/12/2024
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS									
32	Terrenos	71.102.361,55			156.374.500,00	61	CAPITAL DO FUNDO	2		50.000,00
33	Construções	85.272.138,45			144.156.500,00	62	Unidades de participação			90.274.564,85
34	Direitos					64	Variações patrimoniais	2		-5.000.000,00
36	Resultados transferidos					65	Resultados distribuídos	2		7.204.205,76
35	Outros Ativos					66	Resultado Líquido do Período	2		
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	71.102.361,55	85.272.138,45		156.374.500,00		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		100.082.710,44	92.528.770,61
214+2171	CARTERA TTUÍLOS E PARTICIPAÇÕES									
214+2172	OBRIGAÇÕES									
213+214+2173	Títulos da Dívida Pública									
22	Outros Fundos Públicos Equiparados									
26	Participações em sociedades imobiliárias									
	Direções diversas									
	Outros títulos									
	TOTAL CART. TTUÍLOS E PARTICIPAÇÕES	274.350,00		263.102,78	11.247,22	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	11	100.764,96	115.743,12
401	CONTAS DE TERCEIROS					48	Provisões Acumuladas		100.764,96	115.743,12
402	Devedores por crédito vencido	100.764,96			100.764,96	421	Resgates a pagar a participantes			
413+4019+4027	Devedores por rendas vencidas	2.502.795,41			2.502.795,41	422	Reinvenções a pagar a participantes			
	Dúras com atas de devedores	2.603.560,37			2.603.560,37	423	Comissões e outros encargos a pagar			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	2.603.560,37			2.603.560,37	424+...+429	Dúras com atas de credores	14,4	5.887.208,62	2.498.591,75
11	DISPONIBILIDADES					431	Empréstimos titulados (LP - comp. variável)	10	58.499.802,82	58.441.364,27
12	Caixa	318,86			318,86	432	Empréstimos não titulados			
13	Depósitos à ordem	1.398.062,71			1.398.062,71	44	Adiantamentos por venda de imóveis			
14	Depósitos a prazo e com pré-aviso	6.500.000,00			6.500.000,00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		64.387.011,44	60.999.956,02
18	Certificados de depósito	7.858.381,57			7.858.381,57	53	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS	14,3	1.811.158,06	2.332.382,90
	Outros meios monetários					56	Acrescimos de custos	14,3	895.307,79	1.217.571,64
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	7.858.381,57			7.858.381,57	59	Receitas com proveito diferido			
51	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS						Dúras acrescimos e diferimentos			
52	Acrescimos de proveitos						Comas transições passivas			
58	Despesas com custo diferido	402.974,12			402.974,12		TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS		2.706.465,85	3.549.954,54
59	Dúras acrescimos e diferimentos	26.289,41			26.289,41		TOTAL DO PASSIVO		67.194.242,25	64.605.653,68
	Comas Transições Ativas	429.263,53			429.263,53		TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO		167.276.952,69	157.134.424,29
	TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIM. ATIVOS	429.263,53			429.263,53					
	TOTAL DO ATIVO	82.267.917,02	85.272.138,45	263.102,78	167.276.952,69					

Abrreviaturas: M - Moedas valias; mm - Moedas valias; At - Ajustamentos financeiros; Ad - Ajustamentos de não financeiros

As Notas Anexas fazem parte integrante do Balanço em 31 de dezembro de 2025

O Contabilista Certificado

Filipa Machado Amador Meaud Correia  
(CC 87254)

Luis Filipe Mota Duarte

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Marco Aurélio Lopes Nunes

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

Inês Correia Drummond Borges

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Maria Luisa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anaroceta Correia

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

# Demonstração de Resultados

Demonstração dos Resultados nos termos do Regulamento nº 2/2005 do CMM

## GAISHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

### DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(valores em EURUSD)

CÓDIGO	CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS		Notas	2025	2024
	DESIGNAÇÃO	Notas	DESIGNAÇÃO	Notas			
711+...+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES						
719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS	14.5	2.955.658,93	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		175.937,41	106.374,39
722	De operações correntes		0,00	Outros, de operações correntes			201.645,85
723	De operações extrapatrimoniais		0,00	De operações extrapatrimoniais			
724+...+728	COMISSÕES		0,00	RENDIMENTO DE TÍTULOS			
729	Da carteira de títulos e participações	14.6	1.020.963,82	Da carteira de títulos e participações		76.461,18	138.516,21
732	Em ativos imobiliários		0,00	De outras operações correntes			
733	Outras, de operações correntes		314.867,73	De operações extrapatrimoniais			
731+738	PERDAS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.10	24.561,96	GANHOS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.10	12.218.000,00	1.160.999,72
739	Na carteira de títulos e participações		0,00	Em ativos imobiliários			
	Outras, em operações correntes		135.410,22	Outras, em operações correntes		21.301,21	314.760,15
	Em operações extrapatrimoniais		1191.568,29	Em operações extrapatrimoniais			
	IMPOSTOS		0,00	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	11		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		0,00	De ajustamentos de dívidas a receber			
742+7422	Impostos indiretos	14.7	84.616,83	De provisões para encargos			
7418+7428	Outros impostos	14.7	66.760,76	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.11	12.803.814,04	12.351.043,12
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO		0,00	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES	14.12	3.733.008,73	3.610.204,45
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	57.488,74	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		29.028.524,57	17.883.543,89
752	Provisões para encargos		0,00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.8	159.658,75				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14.9	4.619.599,56	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		19.473.789,06	Recuperação de incobráveis			
			10.679.238,69	Ganhos extraordinários			
			0,00	Ganhos de exercícios anteriores			
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		0,00	Outros ganhos eventuais		2,00	0,50
782	Valores incobráveis		0,00	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		2,00	0,50
783	Perdas extraordinárias		0,00				
784...788	Perdas de exercícios anteriores		0,00				
	Outras perdas eventuais		795,68				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		795,68				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)		9.553.939,83	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)			
	TOTAL		29.028.524,57	TOTAL		29.028.524,57	17.883.544,39
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira de títulos		51.899,22	D-C		-793,68	-99,44
8X3+86-7X3-76	Resultados de ativos imobiliários		14.357.675,58	B+D-A-C+74		9.553.939,83	7.204.205,76
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais		9.554.735,51	B+D-A-C		9.553.939,83	7.204.205,76
B-A+7421	Resultados correntes						

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração dos Resultados do período findo em 31 de Dezembro de 2025

#### O Contabilista Certificado

Filipa Machado Amador Meaud Correia  
(CC 87254)

#### O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Luis Filipe Mota Duarte  
Inês Correia Drummond Borges

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes  
Luís Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Marco Aurélio Lopes Nunes  
Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

# Demonstração de Fluxos Monetários

De acordo com Regulamento nº 2/2005 da CMVM

GAISHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(valores em EUR)		31/12/2025		31/12/2024	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS		31/12/2025		31/12/2024	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>					
RECEBIMENTOS:					
Subscrição de unidades de participação					
PAGAMENTOS:					
Resgates/reembolsos de unidades de participação					
Rendimentos pagos aos participantes					
		2.000.000,00	2.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			-2.000.000,00		-5.000.000,00
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>					
RECEBIMENTOS:					
Alienação de activos imobiliários					
	15.303.841,67			17.286.413,60	
Rendimentos de activos imobiliários					
					17.304.768,47
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários					
	52.959,30	15.356.800,97		18.354,87	
Outros Recebimentos					
PAGAMENTOS:					
Aquisição de activos imobiliários					
				928.952,00	
Grandes reparações em activos imobiliários					
	6.769.337,00				
Comissões em activos imobiliários					
	5.691.753,40			5.400.711,00	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários					
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários					
Outros Pagamentos de activos imobiliários					
		12.461.090,40			6.329.663,00
Fluxo das operações sobre activos imobiliários			2.895.710,57		10.975.105,47
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>					
RECEBIMENTOS:					
Cobranças de crédito vencido					
	346.677,00			189.651,00	
Cobranças com acordo de revenda					
Juros de depósitos bancários					
Juros de certificados de depósito					
Impostos e taxas					
	17.067,00				
Pagamento de empréstimos					
			363.744,00	304.762,00	494.413,00
Outros recebimentos correntes					
PAGAMENTOS:					
Comissão de Gestão					
	955.431,08			47.667,00	
Comissão de Depósito					
	58.811,25			47.113,00	
Despesas com crédito vencido					
Juros suportados com empréstimos					
	3.072.866,00			3.546.165,00	
Compras com acordo de revenda					
Impostos e taxas					
	74.422,90			145.350,00	
Taxa de Supervisão					
	29.331,35			32.632,00	
Reembolso de empréstimos					
Outros pagamentos correntes					
	778.861,02	4.969.723,60			3.818.926,00
Fluxo das operações de gestão corrente			-4.605.979,60		-3.324.513,00
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>					
RECEBIMENTOS:					
Ganhos Extraordinários					
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores					
Recuperação de incobráveis					
Outros recebimentos de operações eventuais					
PAGAMENTOS:					
Perdas Extraordinárias					
Perdas imputáveis a exercícios anteriores					
Outros pagamentos de operações eventuais					
Fluxo das operações eventuais					
Saldo dos fluxos monetários do período .....(A)			-3.710.269,03		2.650.592,47
Disponibilidades no início do período .....(B)			11.568.650,60		8.918.058,13
Disponibilidades no fim do período .....(C)=(B)+(-A)			7.858.381,57		11.568.650,60

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração de Fluxos Monetários para o período findo em 31 de dezembro de 2025

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

O Contabilista Certificado

Filipa Machado Amador Meaud Correia  
(CC 87254)

Luis Filipe Mota Duarte

Inês Correia Drummond Borges

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Marco Aurélio Lopes Nunes

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

### **III.**

# **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

---

**GAISHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.**

## Introdução

A Gaiashopping SIC, S.A. (adiante abreviadamente designada por "SIC") é um organismo de investimento coletivo ("OIC"), do tipo organismo de investimento alternativo imobiliário ("OIA imobiliário") sob a forma de sociedade de investimento coletivo de capital fixo, heterogerida e de subscrição particular, com sede no Lugar do Espido, Via Norte, na Maia, sujeita à legislação e regulamentação aplicáveis, designadamente ao regime previsto no Regime de Gestão de Ativos ("RGA"), aprovado pelo Decreto-Lei nº 27/2023, de 28 de abril e no Regulamento da CMVM nº 07/2023 (RRGA).

A constituição da SIC resultou de um processo de conversão em SIC de uma sociedade anónima previamente existente denominada Gaiashopping I-Centro Comercial, S.A. e teve lugar na sequência da autorização da CMVM de 24 de novembro de 2022, onde se encontra registada sob o número 1849.

A SIC iniciou a sua atividade em 28 de dezembro de 2022, data de efetivação do registo na Conservatória do Registo Comercial, por um prazo inicial de 20 anos a contar dessa data.

A SIC é gerida pela Sierra IG, SGOIC, S.A. (adiante abreviadamente designada por "Sociedade Gestora"), com sede no Lugar do Espido, Via Norte, na Maia, sendo as funções de entidade depositária asseguradas pelo Bankinter, S.A. Sucursal em Portugal.

As demonstrações financeiras anexas são apresentadas em Euros, sendo esta divisa igualmente a moeda funcional da SIC, dado que esta é a divisa utilizada preferencialmente no ambiente económico em que opera.

## Referencial Contabilístico de Preparação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas em conformidade com o disposto no Regulamento nº 2/2005, da CMVM que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário ("PCFII").

As notas omissas não têm aplicação, por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. Eventuais notas adicionais pretendem complementar a informação prevista no PCFII, com o objetivo de permitir uma melhor compreensão do conjunto das demonstrações financeiras.

## Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas

As bases de apresentação e principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras anexas são as seguintes:

- Bases de apresentação

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e de acordo com o regime contabilístico do acréscimo, a partir dos livros e registos contabilísticos da SIC, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII),

estabelecido pela CMVM, bem como, de acordo com a regulamentação complementar emitida por esta entidade.

- **Especialização dos exercícios**

Na preparação das demonstrações financeiras foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios sendo os custos e proveitos contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

- **Ativos imobiliários**

Os ativos imobiliários são registados de acordo com o respetivo custo de aquisição, incluindo os custos de construção e eventuais obras de remodelação e beneficiação que alterem substancialmente o imóvel, bem como despesas relativas a escrituras e registos.

Nos termos do RRGGA (art.34º a 36º) os imóveis são apresentados no Balanço pelo seu justo valor, o qual é determinado pela média simples das avaliações efetuadas por dois peritos independentes, cujo montante se encontra divulgado neste anexo às demonstrações financeiras. A periodicidade mínima das avaliações dos imóveis de um OIA imobiliário é anual e são também exigidas duas avaliações previamente à aquisição e alienação de imóveis (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) e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

Os ajustamentos que resultem da comparação entre o valor de aquisição dos imóveis e o seu justo valor, correspondentes a mais ou menos valias potenciais, são registados no ativo a crescer ou a deduzir ao valor do imóvel, respetivamente, por contrapartida das rubricas “Ganhos ou Perdas em ativos imobiliários” na Demonstração dos Resultados.

Na alienação dos imóveis, as mais ou menos valias efetivas são determinadas pela diferença entre o valor de venda e o justo valor e registadas na Demonstração dos Resultados do exercício em que ocorram.

Os gastos incorridos relacionados com os imóveis em utilização nomeadamente, manutenções, reparações e seguros são reconhecidos como um custo no período a que se referem na rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” da Demonstração dos Resultados. As beneficiações ou benfeitorias em imóveis são registadas no Balanço na rubrica de “Ativos Imobiliários”.

- **Unidades de participação**

O capital da SIC está titulado em ações nominativas, conferindo aos seus titulares um direito a quota-parte dos valores que integram o património da SIC proporcional ao número de ações de que sejam titulares.

O valor da ação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global da SIC (VLGF) apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de ações em circulação. O VLGF corresponde ao somatório das rubricas de “Capital do Fundo” do Balanço.

- **Rendimentos em ativos imobiliários**

Os rendimentos em ativos imobiliários da SIC derivados dos contratos de utilização de espaço celebrados com lojistas do centro comercial são imputados na Demonstração de Resultados do período

a que respeitam na rubrica de “Rendimentos de ativos imobiliários”. As rendas faturadas antecipadamente são registadas no Balanço na rubrica “Acréscimos e Diferimentos”.

- **Comissão de gestão, de depósito e Taxa de supervisão**

A SIC suporta encargos com comissões de gestão e de depósito, de acordo com a legislação em vigor e com o previsto no seu Regulamento de Gestão, a título de remuneração dos serviços que são prestados pela Sociedade Gestora e pelo banco depositário.

A comissão de gestão devida à Sociedade Gestora é paga em mensalidades correspondentes a 1/12 do valor anual, que resulta da soma das seguintes componentes:

- a) O valor anual correspondente a 0,50% sobre o valor dos ativos imobiliários da SIC, determinado com referência ao último dia do mês de dezembro do ano anterior; e
- b) O valor anual de 165.000,00 Euros, atualizado anualmente no final de cada exercício pela taxa de inflação aplicável.

A comissão de depósito é paga trimestralmente ao banco depositário e calculada mensalmente sobre a média do VLGf no último dia de cada mês do trimestre a que respeite, por aplicação de uma taxa nominal de:

- 0,05%, se VLGf inferior a 100.000.000,00 Euros;
- 0,04%, se VLGf igual ou superior a 100.000.000,00 Euros.

Em qualquer caso, a comissão anual a pagar nunca poderá ser inferior a 12.000 Euros.

A taxa de supervisão devida à CMVM, prevista no nº2 do Art. 4º da Portaria nº913-I/2003, de 30 de agosto, com a redação dada pela Portaria nº 342-B/20216 de 29 de dezembro, constitui um encargo da SIC e é calculada por aplicação de uma taxa mensal de 0,0026% sobre o VGLF no final de cada mês. Adicionalmente, a Portaria nº342-A/2016 de 29 de dezembro autoriza a CMVM a majorar proporcionalmente as taxas, tarifas ou outros montantes que cobra aos supervisionados, para fazer face ao encargo com a Autoridade da Concorrência, e resulta na aplicação de uma taxa de 5,5% a 7%, a definir anualmente por Portaria e que incide sobre o montante total das receitas próprias da CMVM, cobradas no último exercício encerrado. Para o ano de 2024 e 2025 esta majoração não foi aplicada à SIC.

As comissões e taxas referidas são registadas no período a que dizem respeito, na rubrica “Comissões” da Demonstração dos Resultados.

- **Regime fiscal**

O regime fiscal dos organismos de investimento coletivo encontra-se regulamentado no Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, que procedeu à reforma do regime de tributação dos organismos de investimento coletivo, alterando, entre outros, o artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e criando o método de tributação “à saída” (ou seja, a tributação tem essencialmente impacto na esfera dos participantes). Este regime fiscal prevê, na esfera da SIC, que:

- O lucro tributável apurado é tributado em IRC à taxa geral, atualmente fixada em 20% (artigo 87.º n.º 1 do CIRCI), não sendo considerado no seu apuramento os seguintes rendimentos e gastos:
  - Os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias (e respetivos gastos associados), descritos nos artigos 5.º, 8º e 10º do Código de IRS respetivamente, exceto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou

região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

- Os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor do OIC.
- Os gastos não dedutíveis previstos no artigo 23.º do Código de IRC.
- Sujeição a taxas de tributação autónoma previstas no artigo 88.º do Código de IRC;
- Isenção de derrama municipal e derrama estadual;
- Os prejuízos fiscais reportáveis de exercícios anteriores podem ser deduzidos aos lucros tributáveis, caso os haja, sendo que essa dedução em cada período não pode ultrapassar 65% do respetivo lucro tributável.
- A SIC será tributada em Imposto do Selo, incidente sobre a média trimestral do VLGF, à taxa trimestral de 0,0125% (verba 29.2 da Tabela Geral);
- Os rendimentos auferidos pela SIC estão dispensados de retenção na fonte.
- **Juízos de valor críticos e principais fontes de incerteza associada a estimativas**

As estimativas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras respeitam à valorização dos imóveis, as quais dependem da estimativa do seu valor mercado.

As estimativas foram determinadas com base no melhor conhecimento existente, à data da preparação das demonstrações financeiras e bem assim na experiência de eventos passados e/ou correntes. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de relato, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações a estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva.

## 1. Valias Potenciais em Imóveis

A SIC detém exclusivamente um imóvel (o Centro Comercial GaiaShopping) correspondente a 43 frações autónomas de prédio constituído sob regime de propriedade horizontal, inscrito na matriz predial urbana com o artigo 6168 da freguesia de Vila Nova de Gaia (Santa Marinha).

No contexto do projeto de remodelação e expansão em curso no GaiaShopping, foi efetuada a atualização da propriedade horizontal do imóvel onde o centro comercial se insere, o que permitiu refletir a configuração do ativo após a ampliação. A avaliação do imóvel com referência a 31 de dezembro de 2025 já incorpora esta nova configuração da propriedade horizontal, assegurando que o valor do ativo reflete adequadamente o perfil futuro do centro comercial após a conclusão do projeto de expansão.

A obra em curso, relativa ao projeto de expansão e remodelação do centro comercial, não tem enquadramento no conceito de “obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis” prevista no nº2 do art.36º do RRGGA porque o montante global da obra (estimado em 34,5 milhões de

Euros) representa um valor muito inferior a 50% do valor final do imóvel - pelo que esta obra não fica sujeita a avaliação nos termos previstos no RRGGA para projetos de construção (art.35º).

O imóvel, a 31 de dezembro de 2025, estava valorizado por 156.374.500,00 Euros, conforme avaliações anuais efetuadas com referência à data de 31 de dezembro de 2025 por dois Peritos avaliadores de acordo com as regras previstas pela regulamentação aplicável (art.34º e 40º do RRGGA) e como descrito nas Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas.

Em 31 de dezembro de 2025, a diferença entre o valor contabilístico do imóvel e o valor resultante da média simples dos valores apresentados pelos dois Peritos avaliadores, detalham-se conforme se segue:

		Valor Contabilístico [A]	Média dos Valores das Avaliações [B]	Diferença [B]-[A]
Artigo U-6168	FR.B	8.290.004,22	8.290.004,22	-
Artigo U-6168	FR.D	2.368.191,41	2.368.191,41	-
Artigo U-6168	FR.E	544.450,15	544.450,15	-
Artigo U-6168	FR.F	2.939.363,30	2.939.363,30	-
Artigo U-6168	FR.G	240.493,19	240.493,19	-
Artigo U-6168	FR.H	76.824,14	76.824,14	-
Artigo U-6168	FR.I	76.824,14	76.824,14	-
Artigo U-6168	FR.J	80.164,23	80.164,23	-
Artigo U-6168	FR.K	80.164,23	80.164,23	-
Artigo U-6168	FR.L	50.102,89	50.102,89	-
Artigo U-6168	FR.M	6.302.929,41	6.302.929,41	-
Artigo U-6168	FR.N	70.143,95	70.143,95	-
Artigo U-6168	FR.O	240.493,19	240.493,19	-
Artigo U-6168	FR.P	193.730,89	193.730,89	-
Artigo U-6168	FR.Q	387.461,28	387.461,28	-
Artigo U-6168	FR.R	4.075.025,91	4.075.025,91	-
Artigo U-6168	FR.S	133.607,22	133.607,22	-
Artigo U-6168	FR.T	2.244.604,47	2.244.604,47	-
Artigo U-6168	FR.U	3.640.801,82	3.640.801,82	-
Artigo U-6168	FR.V	207.091,26	207.091,26	-
Artigo U-6168	FR.W	517.728,91	517.728,91	-
Artigo U-6168	FR.X	1.092.240,40	1.092.240,40	-
Artigo U-6168	FR.Y	3.076.310,61	3.076.310,61	-
Artigo U-6168	FR.AB	2.391.572,56	2.391.572,56	-
Artigo U-6168	FR.AC	8.721.223,71	8.721.223,71	-
Artigo U-6168	FR.AD	1.486.382,37	1.486.382,37	-
Artigo U-6168	FR.AE	28.802.417,57	28.802.417,57	-
Artigo U-6168	FR.AF	3.079.650,71	3.079.650,71	-
Artigo U-6168	FR.AG	1.923.946,54	1.923.946,54	-
Artigo U-6168	FR.AH	3.126.413,51	3.126.413,51	-
Artigo U-6168	FR.AI	5.100.462,95	5.100.462,95	-
Artigo U-6168	FR.AJ	4.211.973,72	4.211.973,72	-
Artigo U-6168	FR.AK	13.514.389,61	13.514.389,61	-
Artigo U-6168	FR.AL	5.160.586,12	5.160.586,12	-
Artigo U-6168	FR.AM	1.593.268,34	1.593.268,34	-
Artigo U-6168	FR.AN	25.365.366,92	25.365.366,92	-
Artigo U-6168	FR.AO	1.957.348,47	1.957.348,47	-
Artigo U-6168	FR.AP	741.521,14	741.521,14	-
Artigo U-6168	FR.AQ	1.596.608,43	1.596.608,43	-
Artigo U-6168	FR.AR	3.710.945,78	3.710.945,78	-
Artigo U-6168	FR.AS	4.115.108,52	4.115.108,52	-
Artigo U-6168	FR.AT	2.184.481,29	2.184.481,29	-
Artigo U-6168	FR.AU	662.080,50	662.080,50	-
		<b>156.374.500,00</b>	<b>156.374.500,00</b>	-

Em 31 de dezembro de 2025, as mais e menos valias potenciais do imóvel têm a seguinte composição:

		Valor Aquisição	Mais valias potenciais	Menos valias potenciais	Valor Liquido
Artigo U-6168	FR.B	3.769.557,99	4.520.446,23	-	8.290.004,21
Artigo U-6168	FR.D	1.076.799,60	1.291.391,80	-	2.368.191,39
Artigo U-6168	FR.E	247.557,60	296.892,56	-	544.450,15
Artigo U-6168	FR.F	1.336.507,26	1.602.856,04	-	2.939.363,30
Artigo U-6168	FR.G	109.350,59	131.142,60	-	240.493,19
Artigo U-6168	FR.H	34.931,44	41.892,70	-	76.824,14
Artigo U-6168	FR.I	34.931,44	41.892,70	-	76.824,14
Artigo U-6168	FR.J	36.450,20	43.714,03	-	80.164,23
Artigo U-6168	FR.K	36.450,20	43.714,03	-	80.164,23
Artigo U-6168	FR.L	22.781,37	27.321,52	-	50.102,89
Artigo U-6168	FR.M	2.865.896,83	3.437.032,58	-	6.302.929,40
Artigo U-6168	FR.N	31.893,92	38.250,03	-	70.143,95
Artigo U-6168	FR.O	109.350,59	131.142,60	-	240.493,19
Artigo U-6168	FR.P	88.087,98	105.642,91	-	193.730,89
Artigo U-6168	FR.Q	176.175,96	211.285,33	-	387.461,28
Artigo U-6168	FR.R	1.852.885,07	2.222.140,84	-	4.075.025,91
Artigo U-6168	FR.S	60.750,33	72.856,89	-	133.607,22
Artigo U-6168	FR.T	1.020.605,55	1.223.998,92	-	2.244.604,47
Artigo U-6168	FR.U	1.655.446,50	1.985.355,33	-	3.640.801,83
Artigo U-6168	FR.V	94.163,16	112.928,25	-	207.091,41
Artigo U-6168	FR.W	235.407,53	282.321,38	-	517.728,91
Artigo U-6168	FR.X	496.633,95	595.606,45	-	1.092.240,40
Artigo U-6168	FR.Y	1.398.776,35	1.677.534,26	-	3.076.310,61
Artigo U-6168	FR.AB	1.087.430,91	1.304.141,65	-	2.391.572,56
Artigo U-6168	FR.AC	3.965.477,80	4.755.745,91	-	8.721.223,71
Artigo U-6168	FR.AD	675.847,42	810.534,94	-	1.486.382,36
Artigo U-6168	FR.AE	13.096.098,14	15.706.319,44	-	28.802.417,38
Artigo U-6168	FR.AF	1.400.295,11	1.679.355,60	-	3.079.650,71
Artigo U-6168	FR.AG	874.804,75	1.049.141,79	-	1.923.946,54
Artigo U-6168	FR.AH	1.421.557,73	1.704.855,78	-	3.126.413,51
Artigo U-6168	FR.AI	2.319.143,85	2.781.319,09	-	5.100.462,94
Artigo U-6168	FR.AJ	1.915.154,16	2.296.819,56	-	4.211.973,72
Artigo U-6168	FR.AK	6.144.895,90	7.369.493,71	-	13.514.389,61
Artigo U-6168	FR.AL	2.346.481,50	2.814.104,62	-	5.160.586,12
Artigo U-6168	FR.AM	724.447,69	868.820,65	-	1.593.268,34
Artigo U-6168	FR.AN	11.533.450,18	13.831.916,74	-	25.365.366,92
Artigo U-6168	FR.AO	889.992,34	1.067.356,14	-	1.957.348,48
Artigo U-6168	FR.AP	337.164,33	404.356,80	-	741.521,13
Artigo U-6168	FR.AQ	725.966,45	870.641,99	-	1.596.608,44
Artigo U-6168	FR.AR	1.687.340,42	2.023.605,36	-	3.710.945,78
Artigo U-6168	FR.AS	1.871.110,17	2.243.998,35	-	4.115.108,52
Artigo U-6168	FR.AT	993.267,90	1.191.213,40	-	2.184.481,30
Artigo U-6168	FR.AU	301.043,39	361.037,21	-	662.080,60
		71.102.361,55	85.272.138,45		156.374.500,00

## 2. Unidades de Participação e Valor Líquido Global

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital da SIC durante os exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram os seguintes:

	Saldo inicial 01/1/2025	Subscrições (+) e Resgates (-)	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado líquido do período	Saldo final 31/12/2025
Valor base	50.000,00					50.000,00
Variações Patrimoniais						
Resultados distribuídos	(5.000.000,00)		(2.000.000,00)	5.000.000,00		(2.000.000,00)
Resultados acumulados	90.274.564,85			2.204.205,76		92.478.770,61
Resultado líquido	7.204.205,76			(7.204.205,76)	9.553.939,83	9.553.939,83
<b>Total</b>	<b>92.528.770,61</b>		<b>-2.000.000,00</b>		<b>9.553.939,83</b>	<b>100.082.710,44</b>
Nº de ações	10.000					10.000
Valor por ação	9.252,8771					10.008,2710

  

	Saldo inicial 01/1/2024	Subscrições (+) e Resgates (-)	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado líquido do período	Saldo final 31/12/2024
Valor base	50.000,00	-	-	-	-	50.000,00
Variações Patrimoniais	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	(5.199.085,10)	-	(5.000.000,00)	5.199.085,10	-	(5.000.000,00)
Resultados acumulados	84.306.976,85	-	-	5.967.588,00	-	90.274.564,85
Resultado líquido	11.166.673,00	-	-	(11.166.673,00)	7.204.205,76	7.204.205,76
<b>Total</b>	<b>90.324.564,75</b>	<b>-</b>	<b>(5.000.000,00)</b>	<b>0,10</b>	<b>7.204.205,76</b>	<b>92.528.770,61</b>
Nº de ações	10.000					10.000
Valor por ação	9.032,4600					9.252,8771

Durante o exercício de 2025 e de acordo com a Política de distribuição de rendimentos da SIC, foi realizada uma distribuição de rendimentos, deliberada pela Assembleia Geral de 28 de março de 2025, no âmbito da aplicação dos resultados de 2024 (no montante global de 2.000.000,00 Euros). A mesma Assembleia Geral deliberou ainda a aplicação de 2.204.205,76 Euros do resultado líquido de 2024 em Resultados Transitados.

Data	Rendimento distribuído		Origem do rendimento Distribuído
	Por Unidade de Participação	Global	Ano 2023
23.04.2025	200	<u>2.000.000,00</u>	<u>2.000.000,00</u>
		<u>2.000.000,00</u>	<u>2.000.000,00</u>

### 3. Inventário dos Ativos Imobiliários da SIC

Durante o exercício de 2025 não foram alienados ou adquiridos imóveis. Em 31 de dezembro de 2025, o detalhe do inventário de imóveis da SIC consta no quadro seguinte:

Descrição	Área [m <sup>2</sup> ]	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da última avaliação	Avaliador [I]	Valor da avaliação [I]	Avaliador [II]	Valor da avaliação [II]	Valor do imóvel	Município	
Artigo U-6168	FR.B	1.649	1989-11-01	3.769.557,99	31/12/2025	20060004	8.270.147,44	20060009	8.309.861,00	8.290.004,22	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.D	3.057	1989-11-01	1.076.799,60	31/12/2025	20060004	2.362.519,81	20060009	2.373.863,00	2.368.191,41	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.E	1.729	1989-11-01	247.557,60	31/12/2025	20060004	543.146,30	20060009	545.754,00	544.450,15	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.F	308	1989-11-01	1.336.507,26	31/12/2025	20060004	2.932.323,61	20060009	2.946.403,00	2.939.363,31	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.G	308	1989-11-01	109.350,59	31/12/2025	20060004	239.917,39	20060009	241.069,00	240.493,20	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.H	363	1989-11-01	34.931,44	31/12/2025	20060004	76.640,28	20060009	77.008,00	76.824,14	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.I	311	1989-11-01	34.931,44	31/12/2025	20060004	76.640,28	20060009	77.008,00	76.824,14	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.J	272	1989-11-01	36.450,20	31/12/2025	20060004	79.972,46	20060009	80.356,00	80.164,23	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.K	3.597	1989-11-01	36.450,20	31/12/2025	20060004	79.972,46	20060009	80.356,00	80.164,23	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.L	429	1989-11-01	22.781,37	31/12/2025	20060004	49.982,79	20060009	50.223,00	50.102,90	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.M	354	1989-11-01	2.865.896,83	31/12/2025	20060004	6.287.834,82	20060009	6.318.024,00	6.302.929,41	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.N	4.954	1989-11-01	31.893,92	31/12/2025	20060004	69.975,90	20060009	70.312,00	70.143,95	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.O	584	1989-11-01	109.350,59	31/12/2025	20060004	239.917,39	20060009	241.069,00	240.493,20	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.P	518	1989-11-01	88.087,98	31/12/2025	20060004	193.266,78	20060009	194.195,00	193.730,89	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.Q	347	1989-11-01	176.175,96	31/12/2025	20060004	386.533,57	20060009	388.389,00	387.461,29	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.R	1.743	1989-11-01	1.852.885,07	31/12/2025	20060004	4.065.266,82	20060009	4.084.785,00	4.075.025,91	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.S	1.360	1989-11-01	60.750,33	31/12/2025	20060004	133.287,44	20060009	133.927,00	133.607,22	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.T	28.366	1989-11-01	1.020.605,55	31/12/2025	20060004	2.239.228,94	20060009	2.249.980,00	2.244.604,47	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.U	17.376	1989-11-01	1.655.446,50	31/12/2025	20060004	3.632.082,65	20060009	3.649.521,00	3.640.801,83	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.V	13.756	1989-11-01	94.163,16	31/12/2025	20060004	206.595,53	20060009	207.587,00	207.091,27	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.W	3.742	1989-11-01	235.407,53	31/12/2025	20060004	516.488,82	20060009	518.969,00	517.728,91	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.X	3.608	1989-11-01	496.633,95	31/12/2025	20060004	1.089.624,79	20060009	1.094.856,00	1.092.240,40	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.Y	4.484	1989-11-01	1.398.776,35	31/12/2025	20060004	3.068.943,23	20060009	3.083.678,00	3.076.310,62	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AB	4.893	1989-11-01	1.087.430,91	31/12/2025	20060004	2.385.845,12	20060009	2.397.300,00	2.391.572,56	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AC	4.302	2022-11-01	3.965.477,80	31/12/2025	20060004	8.700.337,42	20060009	8.742.110,00	8.721.223,71	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AD	3.124	2022-11-01	675.847,42	31/12/2025	20060004	1.482.822,73	20060009	1.489.942,00	1.486.382,37	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AE	7.035	1989-11-01	13.096.098,14	31/12/2025	20060004	28.733.439,15	20060009	28.871.396,00	28.802.417,58	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AF	6.461	1989-11-01	1.400.295,11	31/12/2025	20060004	3.072.275,41	20060009	3.087.026,00	3.079.650,71	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AG	6.664	1989-11-01	874.804,75	31/12/2025	20060004	1.919.339,09	20060009	1.928.554,00	1.923.946,55	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AH	4.136	1989-11-01	1.421.557,73	31/12/2025	20060004	3.118.926,02	20060009	3.133.901,00	3.126.413,51	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AI	21.512	1989-11-01	2.319.143,85	31/12/2025	20060004	5.088.247,89	20060009	5.112.678,00	5.100.462,95	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AJ	8.200	1989-11-01	1.915.154,16	31/12/2025	20060004	4.201.886,44	20060009	4.222.061,00	4.211.973,72	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AK	2.546	1989-11-01	6.144.895,90	31/12/2025	20060004	13.482.024,21	20060009	13.546.755,00	13.514.389,61	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AL	5.209	1989-11-01	2.346.481,50	31/12/2025	20060004	5.148.227,24	20060009	5.172.945,00	5.160.586,12	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AM	26.317	1989-11-01	724.447,69	31/12/2025	20060004	1.589.452,68	20060009	1.597.084,00	1.593.268,34	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AN	2.131	1989-11-01	11.533.450,18	31/12/2025	20060004	25.304.619,84	20060009	25.426.114,00	25.365.366,70	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AO	4.338	1989-11-01	889.992,34	31/12/2025	20060004	1.952.660,95	20060009	1.962.036,00	1.957.348,48	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AP	2.905	2022-11-01	337.164,33	31/12/2025	20060004	739.745,27	20060009	743.297,00	741.521,14	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AQ	5.964	1989-11-01	725.966,45	31/12/2025	20060004	1.592.784,87	20060009	1.600.432,00	1.596.608,44	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AR	6.486	1989-11-01	1.687.340,42	31/12/2025	20060004	3.702.058,55	20060009	3.719.833,00	3.710.945,78	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AS	3.051	1989-11-01	1.871.110,17	31/12/2025	20060004	4.105.253,05	20060009	4.124.964,00	4.115.108,53	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AT	123.854	1995-10-01	993.267,90	31/12/2025	20060004	2.179.249,37	20060009	2.189.713,00	2.184.481,30	Vila Nova de Gaia
Artigo U-6168	FR.AU	7.519	1995-10-01	301.043,39	31/12/2025	20060004	660.495,20	20060009	663.666,00	662.080,60	Vila Nova de Gaia
				71.102.361,55			156.000.000,00		156.749.000,00	156.374.500,00	

As avaliações anuais da carteira de imóveis foram realizadas, com referênência à data de 31 de dezembro de 2025, pelos seguintes peritos avaliadores:

Avaliador		Nº registo CMVM
JLL	Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade Avaliações Imobiliárias Unipessoal, Lda	PAI/2006/0009
Savills	Savills Portugal, Lda.	PAI/2006/0004

## 4. Outros Títulos

Os instrumentos financeiros utilizados, a 31 de dezembro de 2025 e 2024, respeitam a Caps de taxas de juro, utilizados para efeitos do risco de taxa de juro do empréstimo bancário contraído junto da Caixa de Crédito Agrícola, sendo reconhecidos pelo seu justo valor.

As principais características dos instrumentos financeiros são as seguintes:

---

Banco Caixa Crédito Agrícola  
 Montante: 41.300.000  
 Cap Rate: 4.5%  
 Taxa de juro: Euribor a 6 meses (Floor 0%)  
 Maturidade: 17/08/2028

---

Os fluxos financeiros destes instrumentos financeiros são efetuados trimestral e postecipadamente, coincidindo com as datas de pagamento dos financiamentos bancários. Estes instrumentos financeiros foram contratados por um período a findar em 17 de agosto de 2028, sendo que o montante do capital sobre o qual incide este instrumento “cobre” 41.300.000,00 Euros do capital em dívida.

## 7. Liquidez da SIC

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante o exercício de 2025 e 2024, foi o seguinte:

Rubrica	Saldo inicial 01/1/2025	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31/12/2025
Numerário	693,75			318,86
Depósitos à ordem	2.077.956,85			1.358.062,71
Depósitos a prazo e com pré-aviso	9.490.000,00	88.040.000,00	-91.030.000,00	6.500.000,00
	<u>11.568.650,60</u>			<u>7.858.381,57</u>

  

Rubrica	Saldo inicial 01/1/2024	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31/12/2024
Numerário	542,41			693,75
Depósitos à ordem	2.917.515,72			2.077.956,85
Depósitos a prazo e com pré-aviso	6.000.000,00	34.265.000,00	-30.775.000,00	9.490.000,00
	<u>8.918.058,13</u>			<u>11.568.650,60</u>

A rubrica de disponibilidades inclui também os valores recebidos pela SIC como garantia prestada nos contratos celebrados com os lojistas (saldo inicial a 01.01.2025: 777.294,27 Euros e saldo final a 31.12.2025: 824.097,05Euros).

## 8. Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica de dividas de cobrança duvidosa tinha a seguinte composição:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Devedores por rendas vencidas</b>		
ABECEDÁRIO CREMOSO, UNIPessoal LDA	1.433,77	-
AROMATIC DECISIONS LDA	153,00	5.046,69
BIOZOO - PLANTAS E ANIMAIS DE	-	7.423,94
CIDADES AUSTERAS - LDA	10.384,88	-
CLASSE E DISTINÇÃO-COM. VEST., S.A.	17.627,05	11.184,52
CÓR DIGITAL - UNIPessoal, LDA	3.254,10	-
CRUCIALANSWER LDA	12.700,35	-
CTT - CORREIOS DE PORTUGAL, S.A.	659,30	-
ITX PORTUGAL - CONFECÇÕES, S.A	8,67	-
LATITUD 10,5, LDA	572,84	-
MYSTERYSCOPY, S.A.	-	8.236,41
NOLIVE - DISTRIBUIÇÃO DE CALÇADO, L	325,29	-
RECANTOS TRAÇADOS, UNIPessoal LDA	-	49.715,95
RESMAS DE CONFORTO - CALÇADO, LDA.	31.507,63	31.507,63
SKIN COLOUR COSMETICS, LDA	-	1.449,74
Outros	22.138,08	1.178,24
	<u>100.764,96</u>	<u>115.743,12</u>

Os saldos destas rubricas encontram-se integralmente provisionados, de acordo com a estimativa das perdas dos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança, conforme se apresenta na Nota 11.

## 9. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

Durante o exercício não se verificaram alterações de políticas contabilísticas e/ou critérios contabilísticos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, pelo que os valores são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

## 10. Dívidas a Terceiros Cobertas por Garantias Reais

Em 31 de dezembro de 2025, existiam dívidas a terceiros cobertas por garantias reais conforme se detalha no quadro seguinte:

Rubrica do balanço	Valor	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	58.499.802,82		
Acréscimos de custos	898.073,01	Hipoteca	110.110.000,00

No período findo a 31 de dezembro de 2025, a rubrica de Empréstimos não titulados, no montante de 58.499.802,82 Euros, refere-se ao valor do empréstimo obtido junto da Caixa de Crédito Agrícola pelo valor global de 59.000.000,00 Euros e a 500.197,18 Euros relativos a custo amortizado. O empréstimo

tem uma taxa de juro EURIBOR a 6 meses + Spread (1.85%) e o seu prazo de vencimento é a 17 de agosto de 2033.

A rubrica de acréscimos de custos no valor de 898.073,01 Euros, inclui juros no valor de 875.209,28 Euros.

## 11. Ajustamentos de Dívidas a Receber e das Provisões Acumuladas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

Contas	Saldo inicial 01/01/2025	Aumentos	Diminuições	Utilizações	Saldo final 31/12/2025
<b>Ajustamentos de dívidas a receber</b>					
Rendas vencidas	115.743,12	57.488,74	(21.301,21)	(51.165,69)	100.764,96
	<u>115.743,12</u>	<u>57.488,74</u>	<u>(21.301,21)</u>	<u>(51.165,69)</u>	<u>100.764,96</u>

  

Contas	Saldo inicial 01/01/2024	Aumentos	Diminuições	Utilizações	Saldo final 31/12/2024
<b>Ajustamentos de dívidas a receber</b>					
Rendas vencidas	402.947,07	27.556,20	(314.760,15)	-	115.743,12
	<u>402.947,07</u>	<u>27.556,20</u>	<u>(314.760,15)</u>	<u>-</u>	<u>115.743,12</u>

Relativamente aos valores a receber de rendas vencidas na Nota 8, os mesmos encontram-se totalmente ajustados, atendendo à fraca probabilidade de recebimento dos mesmos.

## 12. Impostos

O cálculo de imposto sobre o rendimento nos exercícios de 2025 e 2024 resultou no seguinte:

	2025	2024
Resultado líquido do exercício	9.553.939,83	7.204.205,76
Proveitos a deduzir		
Rendimentos prediais	12.803.814,04	12.351.043,12
Mais valias prediais realizadas	-	-
Mais valias prediais potenciais	-	-
Outros proveitos excluídos	16.344.293,57	5.789.686,80
	<u>29.148.107,61</u>	<u>18.140.729,92</u>
Custos a acrescentar		
Custos relativos a rendimentos prediais excl	9.538.855,67	1.268.987,51
Menos valias prediais realizadas	-	-
Menos valias prediais potenciais	990.189,00	-
Outros custos excluídos	8.778.806,69	9.230.014,74
	<u>19.307.851,36</u>	<u>10.499.002,25</u>
Matéria Colectável (prejuízo fiscal)	<u>(286.316,42)</u>	<u>(437.521,91)</u>

O regime fiscal dos organismos de investimentos coletivo prevê ainda a tributação em sede de Imposto de Selo, incidente sobre o seu valor líquido global, a uma taxa de 0.0125% trimestral (0.05% anual). No exercício de 2025 o valor de Imposto de Selo suportado foi de 46.690,32 Euros.

	Valor Líquido Global do Fundo		Imposto selo (verba 29.2) (0,0125%)
	Valor mensal	Média Trimestral	
31/01/2025	93.057.681,08		
28/02/2025	93.660.731,81	93.019.257,12	11.627,41
31/03/2025	92.339.358,48		
30/04/2025	92.891.205,73		
31/05/2025	93.293.484,10	93.362.238,92	11.670,28
30/06/2025	93.902.026,94		
31/07/2025	94.385.254,51		
31/08/2025	92.962.985,28	92.745.031,72	11.593,13
30/09/2025	90.886.855,37		
31/10/2025	91.567.192,90		
30/11/2025	91.538.226,31	94.396.043,22	11.799,51
31/12/2025	100.082.710,44		
			<u>46.690,32</u>

## 13. Responsabilidades com e de Terceiros

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as responsabilidades com e de terceiros tinham o seguinte detalhe:

Tipo de responsabilidade	31/12/2025	31/12/2024
Valores recebidos em garantia (Nota 14.4)	824.097,05	777.294,27
	<u>824.097,05</u>	<u>777.294,27</u>

Os valores recebidos em garantia foram entregues à SIC como garantia prestada no âmbito dos contratos celebrados com os lojistas.

## 14. Outras informações relevantes para apreciação das Demonstrações Financeiras

### 14.1. Acréscimos de proveitos e diferimentos ativos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da rubrica de acréscimos e diferimentos ativos, detalha-se como se segue:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Acréscimos de proveitos</b>		
Rendas	302.525,93	255.802,96
Despesas comuns	76.815,15	2.240,96
Juros	2.906,25	173.645,59
Outros	20.726,79	10.588,94
	<u>402.974,12</u>	<u>442.278,45</u>
<b>Despesas com custos diferidos</b>		
Bens e serviços	26.289,41	26.948,69
	<u>26.289,41</u>	<u>26.948,69</u>
<b>Total</b>	<u>429.263,53</u>	<u>469.227,14</u>

No período findo em 31 de dezembro de 2025, a rubrica Rendas inclui a estimativa de faturação a emitir relativa a remuneração variável no montante de 199.239,27 Euros, remuneração de rendas fixas no montante de 64.725,81 Euros e remuneração de espaços no montante de 38.560,85 Euros.

#### 14.2. Outras contas de devedores

O saldo da rubrica de outras contas de devedores no exercício de 2025 e 2024, detalha-se como se segue:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Outros devedores</b>		
Rendas	233.851,97	374.562,25
Adiantamentos a fornecedores	184.265,52	23.310,82
Iva a regularizar	19.579,41	34.704,05
Outros	2.065.098,51	326.178,31
	<u>2.502.795,41</u>	<u>758.755,43</u>

A rubrica "Outros" inclui cauções no montante de 1,21 milhões de euros ao Município de Gaia, no âmbito do investimento em curso no centro comercial.

#### 14.3. Acréscimos de custos e diferimentos passivos

O saldo da rubrica de acréscimos e diferimentos passivos no exercício de 2025 e 2024, detalha-se como se segue:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Acréscimos de custos</b>		
Juros e custos similares	931.290,82	1.233.136,12
Descontos nas rendas	53.759,54	42.934,74
Comissão de gestão	76.767,82	4.333,33
Comissão de depósito	24.349,98	11.844,64
Taxa de supervisão	2.602,29	2.405,81
Imposto Municipal sobre Imóveis	109.681,95	152.002,95
Bens e serviços	109.694,60	365.024,74
Outros	503.011,06	520.700,57
	<u>1.811.158,06</u>	<u>2.332.382,90</u>
<b>Receitas com proveitos diferidos</b>		
Rendas adiantadas	679.150,92	932.163,77
Despesas comuns adiantadas	216.156,87	285.407,87
	<u>895.307,79</u>	<u>1.217.571,64</u>
<b>Total</b>	<u>2.706.465,85</u>	<u>3.549.954,54</u>

#### 14.4. Outras contas de credores

O saldo da rubrica de outras contas de credores no exercício de 2025 e 2024 detalha-se como se segue:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Outros credores</b>		
EOEP-Iva a pagar	229.034,42	386.730,36
EOEP-Imposto de selo	11.810,41	11.395,54
Credores p/fornecimento de serviços externos	765.520,62	845.978,54
Credores p/fornecimento de investimento	3.653.824,26	332.488,42
Garantias prestadas s/arrendamento (Nota 13)	824.097,05	777.294,27
Outros	402.921,86	144.704,62
	<u>5.887.208,62</u>	<u>2.498.591,75</u>

### 14.5 Juros e Custos equiparados

A rubrica de Juros no exercício de 2025 e 2024 apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Juros</b>		
Financiamentos bancários	2.535.061,06	3.336.038,64
Financiamentos acionistas	-	-
Derivados de cobertura	252.392,12	106.200,00
Outros gastos similares	148.205,75	145.068,04
	<u>2.935.658,93</u>	<u>3.587.306,68</u>

### 14.6. Comissões

A rubrica de Comissões no exercício de 2025 e 2024 apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Comissões</b>		
Comissão de gestão	885.782,53	50.076,47
Comissão de depósito	46.786,89	45.555,30
Taxa de supervisão	30.667,04	28.533,82
Comercialização	56.792,16	190.174,86
Outras comissões - bancárias	935,20	527,28
	<u>1.020.963,82</u>	<u>314.867,73</u>

Foi deliberado pela Assembleia Geral de 18 de dezembro de 2024 a alteração da Comissão de Gestão a pagar à Sociedade Gestora, com efeitos a 1 de janeiro de 2025 – e essa alteração justifica o acréscimo de valor, entre 2024 e 2025, nesta rubrica da Demonstração de Resultados.

### 14.7. Impostos diretos e indiretos

A rubrica de Impostos no exercício de 2025 e 2024 apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Impostos diretos</b>		
Imposto Municipal sobre Imóveis	66.760,76	109.682,03
<b>Impostos indiretos</b>		
Imposto de selo-verba 29.2	46.690,32	45.404,38
Imposto de selo-outras verbas	37.926,51	3.834,89
	<u>151.377,59</u>	<u>158.921,30</u>

#### 14.8. Fornecimentos e serviços externos

A composição da rubrica de Fornecimentos e serviços externos no exercício de 2025 e 2024 é a seguinte:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Fornecimentos e serviços externos</b>		
Seguros	-	19.350,47
Condomínio	47.585,00	25.984,39
Conservação e reparação	11.391,21	3.257,32
Auditoria	47.551,00	17.940,00
Avaliação dos ativos	10.010,04	22.860,04
Outros	43.121,50	18.267,52
	<u>159.658,75</u>	<u>107.659,74</u>

#### 14.9. Outros custos e perdas correntes

Os outros custos e perdas correntes registados de 2025 e 2024 foram os seguintes:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Outros custos e perdas correntes</b>		
Condomínio	3.736.196,65	3.610.203,48
Outros	883.402,91	1.545.745,05
	<u>4.619.599,56</u>	<u>5.155.948,53</u>

Os outros custos e perdas correntes relacionados com o funcionamento e operação do centro comercial, maioritariamente da área do condomínio, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, ascenderam a 4.619.599,56 Euros e 5.155.948,53 Euros, respetivamente. Deste montante, em 2025 e 2024, destaca-se os serviços subcontratados no total de 1.200.765,46 Euros e 2.003.228,88 Euros, respetivamente, e respeitam essencialmente a serviços de assistência técnica, segurança e serviços de limpeza e manutenção das instalações. Os custos da área comum do condomínio são suportados pelos lojistas e condóminos do Centro (nota 14.12).

#### 14.10. Perdas e Ganhos em ativos imobiliários

Os ganhos e perdas em ativos imobiliários registados nos exercícios de 2025 e 2024 foram os seguintes:

	2025	2024
Ganhos em Ativos Imobiliários	12.218.000,00	1.160.999,72
Perdas em Ativos Imobiliários	(10.504.479,71)	(1.191.568,29)
	<u>1.713.520,29</u>	<u>(30.568,57)</u>

Os resultados verificados nos exercícios de 2025 e 2024 apresentam a seguinte composição:

	2025	2024
Varição Justo Valor	12.218.000,00	1.160.999,72
Investimentos Realizados	(10.504.479,71)	(1.191.568,29)
	<u>1.713.520,29</u>	<u>(30.568,57)</u>

A variação de justo valor resulta das avaliações realizadas em cada exercício, conforme detalhe no quadro seguinte:

Exercício	Data da última avaliação	Avaliador [I]	Valor da avaliação [I]	Avaliador [II]	Valor da avaliação [II]	Valor do imóvel	Varição de justo valor
2025	31/12/2025	JLL	156.749.000,00	Savills	156.000.000,22	156.374.500,00	12.218.000,00
2024	31/12/2024	C&W	141.846.000,00	Savills	146.467.000,00	144.156.500,00	1.161.000,00
2023	31/12/2023	C&W	140.684.000,00	B.Prime	145.307.000,00	142.995.500,00	5.454.500,00

#### 14.11. Rendimentos de ativos imobiliários

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os rendimentos de ativos imobiliários tinham a seguinte composição:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos	12.474.176,91	12.157.570,61
Remunerações fixas	(844.955,97)	(925.770,12)
Remunerações fixas - descontos contratuais	(66.235,93)	(52.896,79)
Remunerações variáveis	320.003,30	371.468,61
Remunerações de espaços	709.022,57	637.113,46
Remunerações de espaço - descontos contratuais	-	(2.621,36)
Outros	211.803,16	166.178,71
	<u>12.803.814,04</u>	<u>12.351.043,12</u>

#### 14.12. Outros proveitos e ganhos correntes

Os outros proveitos e ganhos correntes relacionados com o funcionamento e operação do centro comercial (condomínio) nos exercícios findo de 31 de dezembro de 2025 e 2024 ascenderam a 3.733.008,73 Euros e 3.610.204,45 Euros, respetivamente.

### 14.13. Remunerações (RGA, n.º 1 do artigo n.º 93.º)

No quadro seguinte discrimina-se a informação relativa às remunerações pagas pela Sociedade Gestora durante o exercício de 2025, proporcional ao VLG da Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada S.A, em 31 de dezembro de 2025:

31/12/2025	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis	Total
Orgãos sociais	14.522,27	10.300,42	24.822,69
Colaboradores	121.852,31	18.960,76	140.813,07
	<u>136.374,58</u>	<u>29.261,18</u>	<u>165.635,76</u>

O valor proporcional atribuível à Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada S.A (6,7%) baseou-se no peso relativo do VLG da SIC em 31 de dezembro de 2025 no somatório do VLG dos OICs geridos pela Sierra IG à mesma data (1.488.383.504,62 Euros).

Em 2025 a Sierra IG tinha 7 Administradores (dos quais 2 remunerados) e 3 membros do Conselho Fiscal (todos remunerados) e 34 colaboradores afetos à gestão dos OIC's sob gestão.

Não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à Sierra IG, não tendo esta última exercido atividades com impacto significativo no perfil de risco da Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada S.A.

## 15. Acontecimentos após a data de Balanço

Após encerramento do exercício não ocorreram eventos materialmente relevantes que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro da SIC, e que, conseqüentemente, devam ser objeto de referência.

Maia, 13 de março de 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

---

Luis Filipe Mota Duarte

---

Inês Correia Drummond Borges

---

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

---

Marco Aurélio Lopes Nunes

---

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de  
Castro Anacoreta Correia

---

Luís Miguel Fernandes Henriques dos Santos  
Costa

---

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

**IV.**

# **RELATÓRIO DE AUDITORIA**



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young  
Audit & Associados - SROC, S.A.  
Rua Direita de Francos, 165 - 14º  
4100-211 Porto  
Portugal

Tel: +351 226 002 015  
Fax: +351 226 000 004  
www.ey.com

## Relatório de Auditoria

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de Gaiashopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (o OIC), gerido por Sierra IG SGOIC, S.A. (a Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 167.276.953 euros e um total de capital do OIC de 100.082.710 euros, incluindo um resultado líquido de 9.553.940 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativos 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 de Gaiashopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A., gerido por Sierra IG SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2025, 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 fundos de investimento 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 do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

#### Responsabilidades do órgão de gestão da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC 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:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, 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 do OIC 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 o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime de 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, a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.

**Sobre a matéria previstas 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 do OIC.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 13 de março de 2026

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.  
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas  
Representada por:



Augusto Gil Gomes Escaleira - ROC n.º 1415  
Registado na CMVM com o n.º 20161025