

RELATÓRIO E CONTAS 2025

SIERRA IG, SGOIC, S.A.

Índice

I. RELATÓRIO DE GESTÃO	
01. Introdução	6
02. Atividade da Sociedade	6
03. Perspectivas Futuras	8
04. Balanço e demonstração de resultados	9
05. Demais informação exigida por diplomas legais	9
06. Sustentabilidade	10
07. Proposta de Aplicação de Resultados	11
08. Notas finais	11
II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	14
III. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	20
IV. RELATÓRIO DE AUDITORIA	45

I.

RELATÓRIO DE GESTÃO

SIERRA IG, SGOIC, S.A.

Senhores Acionistas:

No cumprimento das obrigações legais e estatutárias, vimos submeter à apreciação de V. Exas o Relatório e Contas referentes ao exercício de 2025.

01. Introdução

A Sierra IG, SGOIC, S.A. (“Sierra IG”) foi constituída em 30 de setembro de 2021 tendo como objeto a administração de um ou mais organismos de investimento imobiliário e organismos de investimento em capital de risco, a gestão individual de patrimónios imobiliários em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis à gestão de carteiras por conta de outrem e ainda a prestação de serviços de consultoria para investimento imobiliário, incluindo a realização de estudos e análises relativos ao mercado, nos termos permitidos às sociedades gestoras de organismos de investimento imobiliário e de organismos de investimento em capital de risco.

A Sierra IG tem autorização da CMVM para a atividade de administração de organismos de investimento imobiliário, a atividade de gestão discricionária e individualizada de carteiras por conta de outrem e a consultoria para investimento - estas 2 últimas limitadas a ativos imobiliários.

A Sierra IG é detida na totalidade pela Sierra Investments SGPS, S.A..

02. Atividade da sociedade

Durante o ano de 2025 a atividade da Sierra IG teve desenvolvimentos significativos relacionados com a gestão de Organismos de Investimento Coletivo (OIC), nomeadamente:

- com a gestão dos 3 OIC´s constituídos no final de 2024 (a CASCAISHOPPING – SIC Imobiliária Fechada, S.A., a NORTESHOPPING – SIC Imobiliária Fechada, S.A. e a SMARTSECRETS – SIC Imobiliária Fechada, S.A., que resultaram da conversão em SIC de sociedades anónimas comerciais previamente existentes);
- com o desenvolvimento de projeto relacionado com a estruturação de um organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário, sob a forma contratual de fundo de investimento aberto (o CA MAIS CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO), cuja constituição foi autorizada por deliberação do Conselho Diretivo da CMVM em 14 de agosto de 2025, tendo iniciado atividade em 15 de dezembro de 2025;

- com o projeto relacionado com a estruturação de investimento que conduziu a que a Sociedade assumisse, logo no início de 2026, a gestão da TORRE ORIENTE, SIC Imobiliária Fechada, S.A. (substituindo a anterior sociedade gestora deste OIC).

Durante 2025 a Sierra IG prosseguiu com as atividades de Consultoria para Investimento e de gestão discricionária de carteiras por conta de outrem merecendo destaque um aumento relevante dos serviços prestados de Consultoria para Investimento.

No último trimestre de 2025 foram realizados processos relacionados com a admissão à negociação da totalidade das ações representativas do capital social da ARRÁBIDASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A e da GAIASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. no sistema de negociação multilateral Euronext Access gerido pela Euronext Lisbon – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A. – tendo os processos de admissão ficado concluídos em 5 de dezembro de 2025.

Considerando este aumento significativo de atividade a SIERRA IG, durante o exercício, reforçou o número de colaboradores, que passou de 25 no final de 2024 para 34 no final de 2025.

Foram igualmente revistas as Políticas e Manual de Governação e Organização Interna, no sentido de manter atualizados, eficazes e adequados à atividade desenvolvida os sistemas de governo e controlo interno da Sociedade.

Todos os OIC sob gestão da Sociedade são organismos de investimento alternativo imobiliário, fechados, de subscrição particular – exceto o CA MAIS CAPITAL, que é aberto- sujeitos à legislação e regulamentação aplicáveis, designadamente ao regime previsto no Regime da Gestão de Ativos aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril (“RGA”) e pelo Regulamento da CMVM nº 7/2023 (“RRGA”).

No final de 2025 eram os seguintes os OIC sob gestão da Sociedade:

OIC	DATA DA CONSTITUIÇÃO	PRAZO ATUAL	Ativo total	Total Ativos Imobiliários	VLGF	Nº DE PARTICIPANTES
ARRÁBIDASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	26/12/2022	20 anos (termo a 26/12/2042)	137 222 273,57	127 222 500,00	85 239 978,40	2
GAIASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	28/12/2022	20 anos (termo a 28/12/2042)	167 276 952,69	156 374 500,00	100 082 710,44	2
ATRIUM SALDANHA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	26/12/2022	20 anos (termo a 26/12/2042)	220 049 296,59	210 198 500,00	117 142 091,70	1
BARRA SHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	10/12/2018	20 anos (termo a 10/12/2038)	24 251 378,73	22 025 000,00	13 296 694,23	2
VIA CATARINA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	28/12/2023	20 anos (termo a 29/12/2043)	58 573 697,03	54 247 000,00	34 285 907,92	12
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSONAE DOIS	13/07/1995	10 anos (termo a 08/01/2034)	171 045 343,16	169 889 612,00	168 523 813,15	3
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE	31/07/2006	10 anos (termo a 31/07/2026)	200 406 947,24	197 774 900,00	197 016 818,04	2
CTT Imo Yield - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	04/01/2024	10 anos (termo a 04/11/2034)	156 438 501,25	144 913 000,00	153 252 484,26	6
CASCAIS SHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	14/11/2024	20 anos (termo a 14/11/2044)	436 404 860,04	426 882 500,00	250 369 140,76	1
NORTESHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	21/11/2024	20 anos (termo a 21/11/2044)	679 852 882,81	663 696 500,00	344 468 161,20	1
SMARTSECRETS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	11/12/2024	6 anos (termo a 11/12/2030)	46 106 096,96	45 736 900,00	14 605 239,39	2
CA MAIS CAPITAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO	15/12/2025	duração indeterminada	10 101 650,00	-	10 100 465,13	68

A 31 de dezembro de 2025 estes OIC tinham um Ativo total de 2.307.729.880,07 Euros, ascendendo o seu Valor Líquido Global a 1.488.383.504,62 Euros.

Na atividade de gestão de carteiras por conta de outrem os ativos sob gestão a 31 de dezembro de 2025 ascendiam a 87.873.000,00 Euros (87.277.000,00 Euros em 2024).

Durante 2025 os proveitos gerados nas atividades autorizadas da Sociedade foram de 12.205.919,37 Euros (4.721.573,66 Euros em 2024), sendo o valor assim repartido:

- 10.170.428,85 Euros (2.991.458,53 Euros em 2024) provenientes da atividade de Gestão de OIC;
- 2.035.490,52 Euros (1.730.115,13 Euros em 2024) da atividade de Gestão de Carteiras por conta de outrem e de Consultoria para Investimento.

As principais características das carteiras de ativos imobiliários dos 12 OIC geridos pela Sociedade no final de 2025 são as seguintes:

- ARRÁBIDASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: detém o Centro Comercial ArrábidaShopping, localizado em Vila Nova de Gaia, no distrito do Porto;
- GAIASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: detém o Centro Comercial GaiaShopping, localizado em Vila Nova de Gaia, no distrito do Porto;
- ATRIUM SALDANHA– SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: detém o Edifício Atrium Saldanha, localizado em Lisboa;

- BARRA SHOPPING– SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.(anteriormente designado CC FÓRUM BARREIRO– SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.): detém o Centro Comercial Barra Shopping, localizado no Barreiro;
- VIA CATARINA– SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: detém o Centro Comercial Via Catarina, localizado no Porto;
- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSONAE DOIS: detém e investe essencialmente em imóveis comerciais arrendados a empresas direta e indiretamente participadas pela EFANOR INVESTIMENTOS SGPS, S.E, localizados em diversas localidades nacionais.;
- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE: detém um conjunto de imóveis, composto por terrenos e edifícios, localizados na Maia, no distrito do Porto;
- CTT IMO YIELD -SIC FECHADA, S.A. detém um portfólio de imóveis na área do retalho e logística localizados em diversas localidades nacionais, incluindo Ilhas, maioritariamente arrendados à CTT – Correios de Portugal, S.A.;
- CASCAISHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: detém o Centro Comercial CascaiShopping, localizado em Cascais;
- NORTESHOPPING –SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: detém o Centro Comercial NorteShopping, localizado em Matosinhos;
- SMARTSECRETS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: a atividade da Sociedade consiste no desenvolvimento de um projeto de construção e requalificação denominado “Casas da Lapa”, a desenvolver em prédios urbanos localizados na freguesia de Santos-o-Velho, Lisboa;
- CA MAIS CAPITAL – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto: efetuará investimentos imobiliários de diferentes tipos e em geografias variadas (principalmente Portugal, Espanha, Itália e Alemanha).

03. Perspetivas Futuras

Para o ano de 2026, os objetivos da Sociedade passam por manter a gestão dos atuais OIC que tem sob gestão e dar continuidade a projetos de estruturação de novos OIC, bem como manter as atividades de Gestão de Carteiras por conta de outrem e de Consultoria para Investimento.

De destacar ainda, dado tratar-se do primeiro ano de atividade, as iniciativas planeadas no âmbito da gestão do Fundo CA MAIS CAPITAL para assegurar a colocação e comercialização de Unidades de

Participação bem como a concretização de investimentos em ativos imobiliários em cumprimento do seu plano de atividades.

04. Balanço e demonstração de resultados

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

- O seu Ativo Líquido ascende a 11.646.296,24 Euros (4.813.324,26 Euros em 31 de dezembro de 2024);
- O Passivo totaliza 5.078.115,33 Euros (2.013.385,62 Euros em 31 de dezembro de 2024);
- Os Capitais Próprios positivos ascendem a 6.568.180,91 Euros (2.799.938,64 Euros em 31 de dezembro de 2024);
- Os Proveitos ascenderam a 12.205.919,37 Euros (4.721.573,66 Euros em 31 de dezembro de 2024);
- O Resultado Operacional ascendeu a 7.137.380,73 Euros (2.226.602,31 Euros em 2024);
- O Resultado Líquido a 31 de dezembro de 2025 ascende a 5.458.242,27 Euros (1.697.526,32 Euros em 31 de dezembro de 2024).

05. Demais informação exigida por diplomas legais

5.1. Riscos Financeiros

O Conselho de Administração da Sociedade monitoriza a exposição da Sociedade e dos OIC que gere a riscos, existindo organização, processos e procedimentos que asseguram o cumprimento dos objetivos estabelecidos para cada tipo de risco.

A Sociedade tem definido modelo de gestão de riscos com os princípios de gestão e bem assim políticas específicas que asseguram a monitorização e adopção de medidas mitigadoras das quais fazem parte regras de cobertura de risco de liquidez, risco de crédito e risco de taxa de juro da Sociedade e bem como dos OIC que gere.

As necessidades de tesouraria da Sociedade são geridas de uma forma adequada e oportuna, monitorizando designadamente a posição de liquidez tendo em consideração os compromissos assumidos e os requisitos prudenciais de fundos próprios a que está sujeita.

5.2. Política de Remunerações

A Sociedade tem definida Política de Remuneração dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização e dos titulares de funções essenciais, de acordo com a legislação aplicável, aprovada em Assembleia Geral de Acionistas.

5.3. Sucursais

A Sociedade não possui qualquer sucursal.

5.4. Negócios entre a Sociedade e os seus Administradores

A Sociedade tem definida Política de Identificação, Prevenção e Gestão de Conflitos de Interesses, na qual estão definidas as regras a observar, designadamente nas situações que envolvem o interesse dos Administradores.

No exercício de 2025 não foram concedidas autorizações para negócios entre a Sociedade e os seus Administradores, no âmbito da referida Política de Identificação, Prevenção e Gestão de Conflitos de Interesses.

Durante o exercício de 2025 não foram adquiridas nem alienadas ações próprias.

06. Sustentabilidade

A 31 de dezembro de 2025, 11 dos OIC geridos pela Sociedade não têm definidos nas respetivas Políticas de Investimentos, como objetivo explícito, a realização de investimentos sustentáveis, nem promovem 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 Regulamento SFDR.

No que diz respeito ao Fundo CA MAIS CAPITAL, o mesmo enquadra-se no artigo 8.º do Regulamento SFDR. O Fundo tem previsto na sua Política de Investimentos a promoção de características ambientais, e irá focar-se na promoção da descarbonização, nomeadamente via eficiência energética e energia renovável, devendo cada um dos seguintes critérios ser cumprido em ativos que representem, pelo menos, 50% do valor de mercado dos seus investimentos: (i) produção de energia renovável on-site, e (ii) classificação energética superior a C.

A Sociedade, diretamente e relativamente aos OIC geridos, procurou cumprir com todas as obrigações decorrentes das alterações regulatórias em matéria ESG nas mais variadas vertentes, desde logo, pela

incorporação dos riscos de sustentabilidade nas decisões de investimento, bem como, pela existência na Sociedade da Política de Investimento Responsável.

A Política de Investimento Responsável, definida pela Sociedade, visa integrar os riscos de sustentabilidade e identificar os impactos adversos da sustentabilidade nos processos de tomada de decisões de investimento. As estratégias de investimento evitam certas atividades e produtos de modo que as carteiras dos OIC sob gestão estejam alinhadas com os valores da Sociedade e das partes interessadas relevantes, coerentes com o objetivo de desenvolver uma sociedade sustentável e justa e não causem danos significativos às pessoas ou ao ambiente.

07. Proposta de aplicação de resultados

Tendo presente que os valores dos Fundos Próprios da Sociedade excedem a soma dos valores mínimos e complementares previstos no RGA e que o valor da Reserva Legal já representa 20% do capital social, conforme exigido no Código das Sociedades Comerciais, propõe-se que o resultado líquido da Sociedade do exercício de 2025, no montante de 5.458.242,27 Euros tenha a seguinte aplicação:

- Dividendos: 4.950.000,00 Euros
- Resultados Transitados: 508.242.27 Euros.

08. Notas finais

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

Maia, 23 de março de 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Luis Filipe Mota Duarte

Inês Correia Drummond Borges

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

Marco Aurélio Lopes Nunes

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro
Anacoreta Correia

II.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

SIERRA IG, SGOIC, S.A.

Demonstração da posição financeira a 31 de dezembro de 2025 e 2024

Montantes expressos em Euro

ATIVO	Notas	31.12.2025	31.12.2024
ATIVOS NÃO CORRENTES:			
Ativos fixos tangíveis	4	91,18	364,73
Direitos de uso	15	182 989,67	114 978,78
Ativos intangíveis	5	70 508,20	-
Ativos por impostos diferidos	10	39 868,71	36 791,12
Total de ativos não correntes	19	<u>293 457,76</u>	<u>152 134,63</u>
ATIVOS CORRENTES:			
Clientes	6	906 525,12	366 399,45
Diferimentos	8	113 950,54	189 415,13
Outros créditos a receber	7	1 225 339,98	953 957,12
Caixa e depósitos bancários	3	9 107 022,84	3 151 417,93
Total de ativos correntes	10	<u>11 352 838,48</u>	<u>4 661 189,63</u>
Total do ativo		<u>11 646 296,24</u>	<u>4 813 324,26</u>
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO:			
Capital subscrito	9	250 000,00	250 000,00
Outros instrumentos de capital próprio	9	100 000,00	100 000,00
Reserva legal	9	50 000,00	46 504,73
Outras reservas	9	418 202,87	418 202,87
Resultados transitados	9	291 735,77	287 704,72
Resultado líquido do exercício	9	5 458 242,27	1 697 526,32
Total do capital próprio		<u>6 568 180,91</u>	<u>2 799 938,64</u>
PASSIVO:			
PASSIVO NÃO CORRENTE:			
Credores de locações de longo prazo	15	127 406,36	89 171,94
Outras dívidas a pagar	13	89 336,00	80 222,00
Total de passivos não correntes		<u>216 742,36</u>	<u>169 393,94</u>
PASSIVO CORRENTE:			
Credores de locações de curto prazo	15	55 583,79	27 420,93
Fornecedores	11	1 924 890,55	268 543,98
Estado e outros entes públicos	14	365 571,21	121 281,78
Outras dívidas a pagar	13	2 502 790,85	1 426 744,99
Total de passivos correntes		<u>4 848 836,40</u>	<u>1 843 991,68</u>
Total do passivo		<u>5 065 578,76</u>	<u>2 013 385,62</u>
Total do passivo e capital próprio		<u>11 633 759,67</u>	<u>4 813 324,26</u>

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

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Demonstração de resultados por naturezas dos períodos findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Montantes expressos em Euro

RENDIMENTOS E GASTOS	Notas	31.12.2025	31.12.2024
Vendas e serviços prestados	16	12 205 919,37	4 721 573,66
Fornecimentos e serviços externos	17	(2 492 079,78)	(632 847,84)
Gastos com o pessoal	18	(2 463 258,05)	(1 830 434,51)
Outros rendimentos operacionais	19	4 407,39	4 101,30
Outros gastos operacionais	20	(52 408,76)	(14 441,63)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		7 202 580,17	2 247 950,98
Amortizações e depreciações	4 e 15	(65 199,44)	(21 348,67)
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		7 137 380,73	2 226 602,31
Juros e gastos similares suportados	15 e 21	(9 932,23)	(3 568,70)
Juros e rendimentos similares obtidos	21	48 254,16	20 837,49
Resultado antes de impostos		7 175 702,66	2 243 871,10
Imposto sobre o rendimento	11	(1 717 460,39)	(546 344,78)
Resultado depois de impostos		5 458 242,27	1 697 526,32
Resultado líquido do exercício		5 458 242,27	1 697 526,32

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

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Demonstração de Fluxos de caixa dos períodos findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Montantes expressos em Euro

	NOTAS	2025	2024
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:			
Recebimentos de clientes		12 775 016,23	4 767 545,68
Pagamentos a fornecedores		(1 369 202,63)	(1 120 284,40)
Pagamentos ao pessoal		(2 283 650,88)	(1 861 950,71)
Caixa gerada pelas operações		9 122 162,72	1 785 310,57
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		(777 025,59)	(5 063,55)
Outros recebimentos/pagamentos		(592 116,45)	(19 447,00)
Fluxos das atividades operacionais [1]		7 753 020,68	1 760 800,02
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:			
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedade de Investimento		-	(677,34)
Ativos Intangíveis		(59 448,36)	-
Investimentos financeiros		-	(20 254,16)
Amortização do Exercício (inclui Direito de uso)		(59 960,80)	-
Recebimentos provenientes de:			
Juros e rendimentos similares		21 925,62	-
Fluxos das atividades de investimento [2]		(97 483,54)	(20 931,50)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:			
Recebimentos provenientes de:			
Pagamentos respeitantes a:			
Juros e gastos similares	15	(9 932,23)	(3 568,70)
Dividendos		(1 690 000,00)	(400 000,00)
Fluxos das atividades de financiamento [3]		(1 699 932,23)	(403 568,70)
Variação de caixa e seus equivalentes [4]=[1]+[2]+[3]		5 955 604,91	1 336 299,82
Caixa e seus equivalentes no início do período	3	3 151 417,93	1 815 118,11
Caixa e seus equivalentes no fim do período	3	9 107 022,84	3 151 417,93

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

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

Demonstração das alterações no capital próprio dos períodos findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Montantes expressos em Euro

	Capital social	Outros instrumentos de capital próprio	Reserva legal	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido	Total
Posição em 1 de janeiro de 2024	250 000,00	100 000,00	10 326,00	418 202,87	308,95	723 574,50	1 502 412,32
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2023							
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	287 395,77	(287 395,77)	-
Transferência para reserva legal	-	-	36 178,73	-	-	(36 178,73)	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	(400 000,00)	(400 000,00)
	-	-	36 178,73	-	-	(723 574,50)	(400 000,00)
Resultado líquido do período	-	-	-	-	-	1 697 526,32	1 697 526,32
Resultado integral	-	-	-	-	-	1 697 526,32	1 697 526,32
Posição em 31 de dezembro de 2024	250 000,00	100 000,00	46 504,73	418 202,87	287 704,72	1 697 526,32	2 799 938,64
Posição em 1 de janeiro de 2025	250 000,00	100 000,00	46 504,73	418 202,87	287 704,72	1 697 526,32	2 799 938,64
Aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2024							
Transferência para reserva legal	-	-	3 495,27	-	-	(3 495,27)	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	(1 690 000,00)	(1 690 000,00)
Resultados Transitados	-	-	-	-	4 031,05	(4 031,05)	-
	-	-	3 495,27	-	4 031,05	(1 697 526,32)	(1 690 000,00)
Resultado líquido do período	-	-	-	-	-	5 458 242,27	5 458 242,27
Resultado integral	-	-	-	-	-	5 458 242,27	5 458 242,27
Posição em 31 de dezembro de 2025	250 000,00	100 000,00	50 000,00	418 202,87	291 735,77	5 458 242,27	6 568 180,91

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

O Contabilista CertificadoO Conselho de Administração

Demonstração do rendimento integral dos períodos findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Montantes expressos em Euro

	<u>Notas</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Resultado líquido do período		5 458 242,27	1 697 526,32
Total rendimento integral do período		<u>5 458 242,27</u>	<u>1 697 526,32</u>

O anexo faz parte integrante desta demonstração do rendimento integral do período findo em 31 de dezembro de 2025.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

III.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

SIERRA IG, SGOIC, S.A.

1. Introdução

A Sierra IG, SGOIC, S.A. ("Sociedade"), com sede no Lugar do Espido - Via Norte, na Maia, foi constituída em 30 de setembro de 2021, após autorização concedida pela CMVM em 23 de setembro de 2021, e tem como objeto social a administração de um ou mais organismos de investimento imobiliário e organismos de investimento em capital de risco, a gestão individual de patrimónios imobiliários em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis à gestão de carteiras por conta de outrem e ainda a prestação de serviços de consultoria para investimento imobiliário. A atividade da Sociedade está sujeita 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") – e, no que não seja incompatível com essa legislação e regulamentação, está sujeita às regras previstas no Código das Sociedades Comerciais.

Em 31 de dezembro de 2025, a Empresa gere doze Organismos de Investimento Coletivo (OIC):

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSONAE DOIS: constituído a 13 de julho de 1995, o seu prazo atual é de 10 anos, com termo a 8 de janeiro de 2034, podendo este prazo ser prorrogado por períodos não superiores a 10 anos. Trata-se de um organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário sob forma contratual de Fundo de investimento fechado, de subscrição particular, que investe essencialmente em imóveis comerciais arrendados a empresas direta e indiretamente participadas pela EFANOR INVESTIMENTOS SGPS, S.E..

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE: constituído a 31 de julho de 2006, o seu prazo atual é de 10 anos, com termo a 31 de julho de 2026 (tendo este prazo sido prorrogado por 10 anos, por deliberação da Assembleia de Participantes de 29 de janeiro de 2026). Trata-se de um organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário, sob forma contratual de Fundo de investimento fechado, de subscrição particular, que investe essencialmente num conjunto de imóveis localizados na Maia, que o Fundo detém desde a sua constituição, composto por terrenos e edifícios.

Arrábidashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.: constituída a 26 de dezembro de 2022 como um organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário sob forma societária, de capital fixo, heterogerido e de subscrição particular. O seu prazo inicial é de 20 anos e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, nomeadamente detém o Centro Comercial ArrábidaShopping, localizado em Vila Nova de Gaia, no distrito do Porto.

Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.: constituída a 28 de dezembro de 2022, como um organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário sob forma societária, de capital fixo, heterogerido e de subscrição particular. O seu prazo inicial é de 20 anos e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, detendo o Centro Comercial GaiaShopping, localizado em Vila Nova de Gaia, no distrito do Porto.

Atrium Saldanha – SIC Imobiliária Fechada, S.A.: constituída a 26 de dezembro de 2022 como um organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário sob forma societária, de capital fixo,

heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial deste OIC é de 20 anos e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, detendo o Edifício Atrium Saldanha, localizado em Lisboa.

Barra Shopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.(anteriormente designada CC Fórum Barreiro - SIC Imobiliária Fechada, S.A.): sob gestão da Sociedade desde 13 de dezembro de 2023, foi constituída a 10 de dezembro de 2018, como um organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário sob forma societária, de capital fixo, heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 20 anos e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, detendo o Centro Comercial Barra Shopping (anteriormente designado Fórum Barreiro), localizado no Barreiro.

Via Catarina – SIC Imobiliária Fechada, S.A.: constituída a 29 de dezembro de 2023, como um organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário sob forma societária, de capital fixo, heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 20 anos, e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, detendo o Centro Comercial ViaCatarina, localizado no Porto.

CTT Imo Yield – SIC Imobiliária Fechada, S.A.: constituída a 4 de janeiro de 2024, como um organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário sob forma societária, de capital fixo, heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 10 anos e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, associados à rede de retalho dos CTT e armazéns e centros de logística e distribuição da rede operacional dos CTT em Portugal.

Cascaishopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.: constituída a 20 de novembro de 2024, como um organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário sob forma societária, de capital fixo, heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 20 anos, a contar da data da constituição, automaticamente prorrogável por sucessivos períodos de 10 anos até perfazer 50 anos e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, detendo o Centro Comercial CascaiShopping, localizado em Cascais.

Norteshopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.: constituída a 21 de novembro de 2024, como um organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário sob forma societária, de capital fixo, heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 20 anos, a contar da data da constituição, automaticamente prorrogável por sucessivos períodos de 10 anos até perfazer 50 anos e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, detendo o Centro Comercial NorteShopping, localizado em Matosinhos.

Smartsecrets – SIC Imobiliária Fechada, S.A.: constituída a 11 de dezembro de 2024, como organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário sob forma societária, de capital fixo, heterogerido e de subscrição particular. O prazo inicial do OIC é de 6 anos, a contar da data da constituição e tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, detendo imóveis com vista ao desenvolvimento de um projeto de construção e requalificação denominado “Casas da Lapa”, localizado em Lisboa.

CA MAIS CAPITAL - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto: constituído em 15 de dezembro de 2025 como organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário, sob a forma contratual de Fundo de investimento aberto, de duração indeterminada. Tem uma Política de investimentos que prevê a realização de investimentos imobiliários de diferentes tipos e em geografias variadas (principalmente nos Estados Membros da União Europeia, nomeadamente Portugal, Espanha, Itália e Alemanha), que permitam gerar rendimento através da exploração económica dos imóveis ao longo do tempo.

A Sociedade, à data de 31 de dezembro 2025, dispunha de 34 colaboradores, sendo alguns serviços administrativos e técnicos assegurados contratualmente pela Sierra Portugal S.A..

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

2. Principais políticas contabilísticas

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

2.1. Bases de apresentação

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

As demonstrações financeiras reportadas a 31 de dezembro de 2025 foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos mantidos de acordo com os princípios consagrados nas Normas Internacionais de Contabilidade previstas em legislação da União Europeia.

Novas normas contabilísticas e seu impacto nas demonstrações financeiras anexas

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

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda à IAS 21 – Os efeitos de alterações em taxas de câmbio – Lack of exchangeability	Esta emenda publicada pelo IASB em agosto de 2023 define a abordagem para avaliar se uma moeda pode ou não ser trocada por outra moeda. Caso se conclua que a moeda não pode ser trocada por outra, indica como se determina a taxa de câmbio a aplicar e as divulgações adicionais necessárias.	01/jan/25

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras da Sociedade no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, decorrente da adoção das emendas acima referidas.

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

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
Emenda à IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos relacionados com eletricidade dependente da natureza	Esta emenda publicada pelo IASB em dezembro de 2024 inclui orientações e divulgações adicionais relacionadas com contratos de fornecimento de eletricidade provenientes de energias renováveis, bem como possibilidade de designar esses contratos como instrumentos de cobertura se cumprirem determinados requisitos.	01/jan/26
Emenda a IFRS 9 e IFRS 7 – Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros	Estas emendas publicadas pelo IASB em maio de 2024 incluem alterações decorrentes dos resultados do processo de revisão de pós-implementação da IFRS 9 efetuado pelo IASB.	01/jan/26
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação das Demonstrações Financeiras	Esta norma substitui a norma IAS 1, inclui requisitos de apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras para as entidades que reportam de acordo com IFRS.	01/jan/27
Melhoramentos anuais das normas internacionais de relato financeiro (volume 11)	Corresponde essencialmente a emendas nas normas IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7.	01/jan/26

Estas normas e emendas, apesar de aprovadas (“endorsed”) pela União Europeia, não foram adotadas pela Sociedade em 2025, em virtude de a sua aplicação não ser ainda obrigatória. Não se estima que da futura adoção das referidas emendas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras.

As seguintes normas contábilísticas, interpretações, emendas e revisões foram emitidas pelo IASB e não se encontram ainda aprovadas (“endorsed”) pela União Europeia:

Norma / Interpretação	Alteração	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após
IFRS 18 – Apresentação e Divulgação das Demonstrações Financeiras	Esta norma substitui a norma IAS 1, inclui requisitos de apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras para as entidades que reportam de acordo com IFRS.	01/jan/27
IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública: divulgações	Esta norma permite que uma subsidiária elegível possa optar por divulgações reduzidas nas suas demonstrações financeiras preparadas em IFRS.	01/jan/27
Emendas à IFRS 19 – Subsidiárias sem responsabilidade pública: divulgações	Emenda publicada em agosto de 2025 inclui alterações às divulgações requeridas pela norma IFRS 19 devido a alterações posteriores a outras normas IFRS que não existiam ainda à data de publicação da IFRS 19.	01/jan/27
Emenda à IAS 21 – Efeito de alterações em taxas de câmbio – conversão para moeda de apresentação de economia hiperinflacionária	Esta emenda publicada em novembro de 2025 clarifica que quando seja necessário converter demonstrações financeiras com uma moeda funcional de uma economia não hiperinflacionária para uma moeda de apresentação de uma economia hiperinflacionária sejam convertidos todos os ativos, passivos, rubricas de capital, proveitos e custos à taxa de câmbio de fecho do reporte (incluindo comparativos).	01/jan/27

Estas normas não foram ainda adotadas (“endorsed”) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Sociedade no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Relativamente a estas normas e interpretações, emitidas pelo IASB, mas ainda não aprovadas (“endorsed”) pela União Europeia, não se estima que da futura adoção das mesmas decorram impactos significativos para as demonstrações financeiras anexas.

2.2. Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das amortizações acumuladas e perdas por imparidade. Os ativos intangíveis só são reconhecidos se for provável que

deles advenham benefícios económicos futuros para a Sociedade, sejam controláveis pela Sociedade e se possa medir razoavelmente o seu valor, e são amortizados linearmente de acordo com os seguintes períodos de vida útil:

Ativo	Anos
Software e outros direitos	3-10
Outros ativos intangíveis	5

As amortizações dos ativos intangíveis são registadas na demonstração dos resultados por naturezas do período na rubrica de “Gastos de depreciação e de amortização”.

2.3. Ativos fixos tangíveis

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

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

2.4. Ativos e Passivos Financeiros

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

Os ativos financeiros são inicialmente registados pelo seu valor de aquisição, que é o justo valor, incluindo despesas de transação, exceto no caso dos ativos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados em que as despesas de transação são imediatamente registadas em resultados.

A Sociedade desreconhece ativos financeiros quando: (i) os direitos contratuais aos seus fluxos de caixa expiram; (ii) transfere para outra entidade os riscos e benefícios significativos associados à posse dos mesmos ou; (iii) não obstante tenha retido parte, mas não substancialmente os riscos e benefícios significativos, e tenha transferido o controlo sobre os mesmos.

A Sociedade desreconhece passivos financeiros apenas quando a correspondente obrigação seja liquidada, cancelada ou expire.

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados;
- Ativos financeiros detidos até à maturidade;
- Contas a receber;
- Ativos financeiros disponíveis para venda.

Os ativos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados respeitam essencialmente aos instrumentos financeiros derivados. A mensuração subsequente destes ativos financeiros é feita pelo justo valor, registado por contrapartida de resultados, exceto se os mesmos reunirem as condições para efeitos de contabilidade de cobertura.

Os ativos financeiros detidos até à maturidade são os ativos financeiros com maturidade fixada e em relação aos quais a Sociedade tem intenção e capacidade de manter até essa data. No caso concreto da Sociedade à data de 31 de dezembro de 2025 e 2024, não existem ativos financeiros a classificar nesta categoria.

As contas a receber são originadas no decurso normal das operações da Sociedade, em relação aos quais não existe intenção de os negociar. Classificam-se nesta categoria as contas a receber de clientes e outras contas a receber, e os depósitos bancários.

Os ativos financeiros disponíveis para venda são os ativos financeiros que não sejam de classificar em nenhuma das categorias anteriores. À data destas demonstrações financeiras não existem ativos financeiros a classificar nesta categoria.

Os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias:

- Passivos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados;
- Outros passivos financeiros.

Os passivos financeiros mensurados ao justo valor através de resultados, correspondem unicamente aos instrumentos financeiros derivados. A mensuração subsequente destes passivos financeiros é feita pelo justo valor, registado por contrapartida de resultados, exceto se reunirem as condições para efeitos de contabilidade de cobertura.

Os outros passivos financeiros correspondem aos restantes passivos financeiros que não sejam de classificar na categoria anterior. Classificam-se nesta categoria as outras contas a pagar, incluindo acionistas, e as contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar. A mensuração subsequente destes passivos financeiros é feita pelo custo amortizado de acordo com o método do juro efetivo.

a) Outros créditos a receber

As contas a receber de clientes e outras contas a receber são registadas ao custo amortizado, deduzido de eventuais perdas de imparidade. Usualmente, o custo amortizado destes ativos financeiros não difere do seu valor nominal.

b) Outras dívidas a pagar

As dívidas a fornecedores e outras contas a pagar a terceiros são registadas ao custo amortizado. Usualmente, o custo amortizado destes passivos financeiros não difere do valor nominal.

c) Caixa e depósitos bancários

Os montantes incluídos na rubrica de “Caixa e depósitos bancários” correspondem aos valores de caixa, depósitos bancários, depósitos a prazo e outras aplicações de tesouraria, vencíveis a menos de três meses, e para os quais o risco de alteração de valor é insignificante.

Estes ativos são mensurados ao custo amortizado. Usualmente, o custo amortizado destes ativos financeiros não difere do seu valor nominal.

Para efeitos da demonstração de fluxos de caixa, a rubrica de “Caixa e depósitos bancários”, compreende também os descobertos bancários incluídos na posição financeira na rubrica de “Financiamentos obtidos”.

2.5. Locações

Os contratos de locação são classificados como: (i) locações financeiras se através deles forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse; e como (ii) locações operacionais se através deles não forem transferidos substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à posse.

A classificação das locações em financeiras ou operacionais é feita em função da substância e não da forma do contrato.

Locações em que a Sociedade age como locatária

Os ativos fixos tangíveis adquiridos mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades, são contabilizados pelo método financeiro, reconhecendo-se o ativo adquirido e as dívidas pendentes de liquidação de acordo com o plano financeiro contratual. Adicionalmente, os juros incluídos no valor das rendas e as amortizações do ativo fixo tangível são reconhecidos na demonstração dos resultados do exercício a que respeitam.

Nas locações consideradas como operacionais, as rendas devidas são reconhecidas como gasto na demonstração dos resultados numa base linear durante o período do contrato de locação.

2.6. Direito de uso

Os ativos por direito de uso são mensurados inicialmente pelo passivo da locação e ajustados por custos iniciais. A sua valorização posterior segue o modelo do custo, sendo depreciados em função da sua vida útil (que varia entre 4 e 20 anos consoante a categoria) ou do prazo do contrato, o que for menor.

2.7. Provisões

As provisões são reconhecidas, quando e somente quando, a Sociedade tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante de um evento passado e seja provável que para a resolução dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado. As provisões são revistas na data de relato e são ajustadas de modo a refletir a melhor estimativa a essa data.

2.8. Ativos e passivos contingentes

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras. Os passivos contingentes são divulgados no Anexo, exceto se a possibilidade de existir um fluxo de recursos englobando benefícios económicos futuros for remota.

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, mas divulgados no Anexo quando é provável a existência de um influxo económico futuro.

2.9. Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do exercício é calculado com base nos resultados tributáveis da Sociedade e considera a tributação diferida.

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base nos resultados tributáveis (os quais diferem dos resultados contabilísticos) de acordo com as regras fiscais em vigor no local da sede da Sociedade.

Os impostos diferidos são calculados com base no método da responsabilidade de balanço e refletem as diferenças temporárias entre o montante dos ativos e passivos para efeitos de reporte contabilístico e os seus respetivos montantes para efeitos de tributação.

Os ativos e passivos por impostos diferidos são calculados e anualmente avaliados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que esteja formal ou substancialmente emitida à data de relato.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos unicamente quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para a sua utilização, ou nas situações em que existam diferenças temporárias tributáveis que compensem as diferenças temporárias dedutíveis no período da sua reversão. À data de cada relato é efetuada uma revisão desses impostos diferidos, sendo os mesmos reduzidos sempre que deixe de ser provável a sua utilização futura.

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

2.10. Classificação da demonstração da posição financeira

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

2.11. Rédito e especialização dos exercícios

A Sociedade cobra aos OIC que gere, uma Comissão de Gestão que se destina a remunerar a Sociedade pela gestão dos mesmos. Esta Comissão de Gestão é cobrada mensalmente nas condições definidas nos Regulamentos de Gestão de cada OIC (Nota 16).

A Sociedade cobra ainda comissões por serviços prestados relativos a consultoria para investimento a empresas do Grupo Sonae Sierra, inerentes à gestão ou desenvolvimento de ativos imobiliários e/ou respetivos veículos de detenção. Adicionalmente, a Sociedade cobra comissões pelo exercício da atividade de gestão discricionária e individualizada de carteiras, ao veículo Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A..

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

Nas rubricas de “Outros ativos financeiros” e “Outros passivos financeiros”, são registados os rendimentos e gastos imputáveis ao exercício corrente e cuja liquidação ou recebimento apenas ocorrerá em exercícios futuros, bem como os valores pagos e os recebidos que já ocorreram à data de relato, mas que respeitam a exercícios futuros, os quais serão imputados aos resultados do exercício económico correspondente.

2.12. Benefícios dos empregados

Os benefícios dos empregados classificam-se em:

a) Benefícios de curto prazo

Os benefícios de curto prazo incluem salários, contribuições para a segurança social, participação nos lucros e gratificações (pagas dentro dos 12 meses).

O gasto relativo a participações nos lucros e/ou gratificações é relevado dentro do período em que o trabalhador prestou o seu contributo (desde que exista uma obrigação presente, lega/construtiva e que a mesma possa ser mensurada com fiabilidade).

b) Benefícios de cessação

Resultam de benefícios pagos em consequência da decisão da Sociedade cessar o contrato de um colaborador antes da data normal de reforma, ou da decisão de um empregado de aceitar a saída voluntária em troca desses benefícios.

c) Outros benefícios

A Política de Remuneração dos membros dos órgãos de administração e fiscalização e dos titulares de funções essenciais definida pela Sociedade prevê a atribuição de remuneração variável cujo pagamento, em parte, é diferido por um período de 3 anos após a sua atribuição.

Estas remunerações variáveis diferidas são reconhecidas linearmente na demonstração de resultados, pelo montante que foi atribuído e que é ajustado anualmente nos termos definidos na Política.

2.13. Saldos e transações expressos em moeda estrangeira

As transações em divisas que não Euro são registadas às taxas de câmbio em vigor na data da transação.

Em cada data de relato, os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para Euro utilizando as taxas de câmbio vigentes naquela data.

As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transações e as vigentes na data das cobranças, pagamentos ou à data da posição financeira, são registados como rendimentos e gastos na demonstração dos resultados do exercício.

2.14. Política de gestão de risco

No desenvolvimento da sua atividade a Sociedade encontra-se exposta a uma variedade de riscos: risco de mercado, risco de taxa de juro, risco de liquidez, risco operacional, risco de crédito, risco de contraparte, risco de *compliance* e risco de reputação. A Política de Gestão de Riscos da Sociedade destina-se a definir e implementar os mecanismos, processos e técnicas adequados e eficazes a fim de identificar, medir, gerir e acompanhar a todo o momento os riscos a que os organismos de investimento coletivo que a Sociedade gere estão ou podem vir a estar expostos e aqueles que a Sociedade está exposta pela sua atividade, bem como assegurar a conformidade com os limites em matéria de gestão de riscos.

O Conselho de Administração da Sierra IG, SGOIC, S.A. monitoriza a exposição da Sociedade a riscos, existindo organização, processos e procedimentos que asseguram o cumprimento dos objetivos estabelecidos para cada tipo de risco.

A Política de Gestão de Riscos da Sociedade tem como objetivos essenciais, assegurar a implementação da estratégia e o cumprimento dos objetivos da Sociedade; assegurar, de modo apropriado, a compreensão da natureza e da magnitude de todos os riscos subjacentes à atividade desenvolvida pela Sociedade; assegurar a identificação, avaliação, acompanhamento e controlo de todos os riscos materiais a que a Sociedade se encontra exposta, interna e externamente, assegurando a sua manutenção dentro dos limites definidos por esta, de forma a que não afetem a sua situação financeira; influenciar ativamente todas as tomadas de decisão do órgão de administração; e contribuir para uma cultura de risco sã e prudente que reflita o conhecimento e a sua capacidade de gerar comportamentos congruentes nesta matéria.

As necessidades de tesouraria são geridas pela Sociedade, que de uma forma adequada e oportuna, gere os excessos e défices de liquidez.

2.15. Julgamentos e estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram utilizadas estimativas que afetam as quantias reportadas de ativos e passivos, assim como as quantias reportadas de rendimentos e gastos durante o período de reporte.

As estimativas foram determinadas com base no melhor conhecimento existente, à data de aprovação das demonstrações financeiras, dos eventos e transações em curso 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, não foram considerados nessas estimativas. As alterações a essas estimativas, que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras, serão corrigidas em resultados de forma prospectiva, conforme disposto pela IAS 8.

Os principais pressupostos utilizados nas estimativas utilizadas pela Sociedade, encontram-se divulgadas nas notas correspondentes do anexo.

2.16. Eventos subsequentes

Os eventos após a data da posição financeira que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data da posição financeira são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data da posição financeira que proporcionem informação sobre condições que ocorram após aquela data são divulgados no anexo às demonstrações financeiras se materiais.

3. Caixa e depósitos bancários

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e seus equivalentes inclui numerário, depósitos bancários imediatamente mobilizáveis (de prazo igual ou inferior a três meses) e aplicações de tesouraria no mercado monetário, líquidos de descobertos bancários e de outros financiamentos de curto prazo equivalentes.

A rubrica de “Caixa e depósitos bancários” em 31 de dezembro de 2025 e 2024 detalha-se conforme se segue:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Caixa	2,10	2,10
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis	707 020,74	1 151 415,83
Depósitos a prazo	<u>8 400 000,00</u>	<u>2 000 000,00</u>
Total caixa e depósitos bancários	<u>9 107 022,84</u>	<u>3 151 417,93</u>

A Sociedade não possui qualquer saldo de caixa ou equivalente de caixa com restrições de utilização para o exercício apresentado.

4. Ativos fixos tangíveis

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os movimentos ocorridos na quantia escriturada dos ativos fixos tangíveis, bem como nas respetivas amortizações e perdas por imparidade acumuladas, foi o seguinte:

		31.12.2025							
		Edifícios e outras construções	Equipame nto básico	Equipamento de transporte	Equipamento administrativo	Ferramentas e utensílios	Outros ativos fixos	Ativos fixos tangíveis em curso	Total
Ativo									
	Saldo inicial	-	-	-	4 646,00	-	-	-	4 646,00
	Aquisições	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alienações	-	-	-	-	-	-	-	-
	Saldo final	-	-	-	4 646,00	-	-	-	4 646,00
Depreciações acumuladas e perdas por imparidades									
	Saldo inicial	-	-	-	(4 282,00)	-	-	-	(4 282,00)
	Depreciações do período	-	-	-	(273,55)	-	-	-	(273,55)
	Saldo final	-	-	-	(4 555,55)	-	-	-	(4 555,55)
	Ativos líquidos	-	-	-	90,45	-	-	-	90,45
		31.12.2024							
		Edifícios e outras construções	Equipame nto básico	Equipamento de transporte	Equipamento administrativo	Ferramentas e utensílios	Outros ativos fixos	Ativos fixos tangíveis em curso	Total
Ativo									
	Saldo inicial	-	-	-	4 646,00	-	-	-	4 646,00
	Efeito da fusão da sociedade (Nota 1)	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aquisições	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alienações	-	-	-	-	-	-	-	-
	Saldo final	-	-	-	4 646,00	-	-	-	4 646,00
Depreciações acumuladas e perdas por imparidades									
	Depreciações do período	-	-	-	(3 577,00)	-	-	-	(3 577,00)
	Alienações	-	-	-	(705,00)	-	-	-	(705,00)
	Saldo final	-	-	-	(4 282,00)	-	-	-	(4 282,00)
	Ativos líquidos	-	-	-	364,00	-	-	-	364,00

O saldo de 364,73 Euros dizem respeito a equipamento informático.

As depreciações do exercício, no montante de 273,55 Euros, calculadas de acordo com o descrito na Nota 1.3, foram registadas na rúbrica de demonstração dos resultados “Gastos de depreciação e amortizações”.

5. Ativos intangíveis

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2025, o movimento ocorrido no valor dos Ativos Intangíveis, foi de 70.508,20 Euros e é relativo ao desenvolvimento do aplicativo SAP/S4HANA.

Por ainda não estar concluído o projeto o valor foi registado em Ativos Intangíveis em Curso.

6. Clientes

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

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Sierra Portugal (Nota 22)	-	41,96
OICs sob gestão	906 281,18	366 113,55
Outros	<u>243,94</u>	<u>243,94</u>
	<u><u>906 525,12</u></u>	<u><u>366 399,45</u></u>

De acordo com a informação constante do balanço da Sociedade, a antiguidade dos saldos de “Clientes” é a seguinte:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Vencido mas não ajustado (Nota 17)		
0-30 dias	866 216,09	350 113,55
30-90 dias	27 294,70	16 041,96
+ 90 dias	<u>13 014,33</u>	<u>243,94</u>
Total	<u><u>906 525,12</u></u>	<u><u>366 399,45</u></u>

7. Outros créditos a receber

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

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Corrente		
Devedores por acréscimos de rendimentos		
Comissão de gestão	1 047 519,10	766 176,42
Gestão de carteiras	82 722,21	81 074,88
Outros	-	3 550,00
	<u>1 130 241,31</u>	<u>850 801,30</u>
Outros devedores		
Pessoal	-	16 125,60
Adiantamento a fornecedores	30 845,72	13 083,89
Outros	<u>64 252,95</u>	<u>73 946,33</u>
	<u>95 098,67</u>	<u>103 155,82</u>
	<u><u>1 225 339,98</u></u>	<u><u>953 957,12</u></u>

De acordo com a informação constante do balanço da Sociedade, a antiguidade dos saldos de “Outros créditos a receber” é a seguinte:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Não vencido	1 003 951,72	793 340,96
Vencido mas não ajustado		
0-30 dias		9 833,26
30-90 dias	5 401,97	33 013,91
+ 90 dias	<u>215 986,29</u>	<u>117 768,99</u>
	<u>221 388,26</u>	<u>160 616,16</u>
	<u><u>1 225 339,98</u></u>	<u><u>953 957,12</u></u>

8. Diferimentos

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

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Ativos correntes		
Serviços de terceiros	101 413,97	188 994,79
Seguros	<u>12 536,57</u>	<u>420,34</u>
	<u><u>113 950,54</u></u>	<u><u>189 415,13</u></u>

A rúbrica Diferimentos inclui 102.137,87 Euros relativos a uma prestação de serviços relacionada com uma ferramenta de prevenção de branqueamento de capitais e financiamento ao terrorismo.

9. Instrumentos de capital próprio

Capital subscrito

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Sociedade encontra-se totalmente subscrito e realizado, estando representado por 50.000 ações ordinárias de 5,00 Euro, cada uma, e é detido na sua totalidade pela Sierra Investments SGPS, S.A.

Reserva legal

De acordo com a legislação em vigor, sempre que o resultado líquido do período for positivo, pelo menos 5% deve ser destinado ao reforço da reserva legal até perfazer 20% do capital. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da Sociedade, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital. Em 31 de dezembro de 2025 o valor da Reserva Legal, no montante de 50.000,00 Euros representa 20% do capital.

Outras Reservas

Em 2025, não ocorreu qualquer variação, pelo que o saldo existente nesta rubrica provém do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, registando um montante de 418.202,87 Euros, resultante da fusão por incorporação da SIERRAGEST – Gestão de Fundos, SGOIC, S.A.

Aplicação de resultados

Por deliberação da Assembleia Geral realizada a 28 de março de 2025, a aplicação do resultado líquido do período findo em 31 de dezembro de 2024, teve a seguinte aplicação:

Resultados transitados	4 031,05
Reserva legal	3 495,27
Dividendos	<u>1 690 000,00</u>
	<u>1 697 526,32</u>

Resultado líquido do período

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

Resultado realizado	<u>5 458 242,27</u>
	<u>5 458 242,27</u>

Relativamente ao resultado líquido positivo apurado no exercício de 2025, no montante de 5.458.242,27 Euros, o Conselho de Administração propõe para aprovação em Assembleia Geral a seguinte aplicação:

Resultados transitados	508 242,27
Dividendos	<u>4 950 000,00</u>
	<u>5 458 242,27</u>

10. Impostos diferidos

O detalhe dos ativos e passivos por impostos diferidos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, de acordo com as diferenças temporárias que os geraram é como segue:

	Ativos por impostos diferidos	
	31.12.2025	31.12.2024
Prémios Diferidos	<u>39 868,71</u>	<u>36 791,12</u>
	<u>39 868,71</u>	<u>36 791,12</u>

O movimento ocorrido nos ativos e passivos por impostos diferidos (saldo líquido) no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foi como segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	36 791,12	47 014,31
Prémios diferidos	<u>3 077,59</u>	<u>(10 223,19)</u>
Saldo final	<u>39 868,71</u>	<u>36 791,12</u>

11. Imposto sobre o rendimento

Em resultado das alterações introduzidas pela Lei n.º 45-A/2024, de 31 de dezembro, que alterou o artigo 87.º do Código do IRC a taxa de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas foi fixada em 20%.

Relativamente à tributação adicional em sede de imposto sobre o rendimento sobre as pessoas coletivas, artigo 87.º-A do Código do IRC, a tributação mantém-se em 3% para entidades com um lucro tributável entre 1.500.000 Euros e 7.500.000 Euros; 5% para entidades com um lucro tributável entre 7.500.000 Euros e 35.000.000 Euros e 9% para entidades com um lucro tributável superior a 35.000.000 Euros.

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

O gasto com impostos sobre o rendimento em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é detalhado conforme se segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Imposto corrente	1 720 537,98	536 122
Imposto diferido	(3 077,59)	10 223,19
	<u>1 717 460,39</u>	<u>546 344,69</u>

A reconciliação numérica entre o gasto de imposto e o produto do lucro tributável pela taxa de imposto é como segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Resultado antes de imposto	7 175 702,66	2 243 871,10
Gastos não aceites para efeitos fiscais:		
Outros	20 367,39	4 532,85
Rendimentos não tributáveis:		
Benefícios Fiscais	(55 137,82)	(45 939,80)
Outros	(92 521,73)	(50 369,40)
Lucro tributável(+)/Prejuízo fiscal(-)	<u>7 048 410,50</u>	<u>2 152 094,75</u>
Matéria coletável	7 048 410,50	2 152 094,75
Taxa de imposto sobre o rendimento em Portugal	20%	21%
	1 409 682,10	451 939,90
Excesso de estimativa de impostos	35,42	
Insuficiência de estimativa de imposto do ano anterior		2 633,91
Derrama	111 686,95	32 469,53
Derrama estadual	178 373,89	19 939,06
Tributação autónoma	20 759,62	29 139,50
	<u>1 720 537,98</u>	<u>536 121,90</u>
Impostos diferidos ativos/passivos que resultam de diferenças temporárias:		
Prémio diferido	(3 077,59)	10 223,19
Imposto diferido	<u>(3 077,59)</u>	<u>10 223,19</u>
Taxa efetiva de imposto	23,93%	24,35%

12. Fornecedores

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

	31.12.2025	31.12.2024
Fornecedores	<u>1 924 890,55</u>	<u>268 543,98</u>
	<u>1 924 890,55</u>	<u>268 543,98</u>

Em 31 de dezembro de 2025 esta rubrica respeitava a valores a pagar resultantes de aquisições decorrentes do curso normal das atividades da Sociedade. Em 31 de dezembro de 2025, o Conselho de Administração entende que o valor contabilístico destas dívidas corresponde aproximadamente ao seu justo valor.

De acordo com a informação constante do balanço da Sociedade, os saldos de “Fornecedores” apresentam os seguintes prazos de vencimento:

	31.12.2025	31.12.2024
Vencido mas não ajustado	<u>1 924 890,55</u>	<u>268 543,98</u>
0-90 dias	1 918 157,73	256 770,22
90-180 dias	1 246,33	3 513,06
+180 dias	<u>5 486,49</u>	<u>8 260,70</u>
	<u>1 924 890,55</u>	<u>268 543,98</u>

13. Outras dívidas a pagar

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

	31.12.2025	31.12.2024
Não corrente:		
Gastos com pessoal a liquidar	<u>89 336,00</u>	<u>80 222,00</u>
	<u>89 336,00</u>	<u>80 222,00</u>
Corrente:		
Credores por acréscimos de gastos		
Serviços de terceiros a liquidar	102 599,16	61 416,16
Gastos com o pessoal a liquidar	702 155,34	586 865,95
Outros	<u>1 838,92</u>	<u>7 867,34</u>
	<u>806 593,42</u>	<u>656 149,45</u>
Outros credores		
Gastos com pessoal	11 984,29	4 646,86
Out. Empresas do grupo - imposto consolidado	1 696 749,71	765 644,83
Outros	<u>-</u>	<u>303,85</u>
	<u>1 708 734,00</u>	<u>770 595,54</u>
	<u>2 515 327,42</u>	<u>1 426 744,99</u>
	<u>2 604 663,42</u>	<u>1 506 966,99</u>

A rubrica “Serviços de terceiros a liquidar” em 31 de dezembro 2025 e 2024, no montante de 102.599,16 Euros e 61.416,16 Euros, respetivamente, respeita a despesas diversas resultantes da atividade da Sociedade.

Conforme referido nas Principais Políticas Contabilísticas, a Sociedade atribui a alguns quadros superiores remunerações associadas ao desempenho, as quais serão pagas diferidamente e desde que os colaboradores em causa se encontrem nessa data ainda a trabalhar para a Sociedade. Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica “Gastos com pessoal a liquidar” em credores por acréscimos de gastos inclui o montante de 189.851,00 Euros, estando na rubrica de Balanço como “corrente” o montante de 100.515,00 Euros e como “não corrente” o montante de 89.336,00 Euros.

Os valores atribuídos serão, em cada um dos períodos posteriores à respetiva atribuição e até à data do correspondente pagamento, ajustados em função do definido na Política de Remuneração dos membros dos órgãos de administração e fiscalização e dos titulares de funções essenciais da Sociedade. Os eventuais ajustes posteriores que daí decorram são registados no exercício em que a variação ocorre.

O imposto sobre o rendimento do exercício é calculado com base no resultado tributável da Sociedade de acordo com as regras fiscais em vigor em Portugal.

A Sociedade está incluída no grupo de empresas dominado pela Sonae, S.G.P.S., S.A. e tributado de acordo com o Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedades, pelo que consequentemente os saldos apurados de imposto a pagar ou a receber são incluídos na rubrica de balanço do passivo ou ativo na rubrica “Out. Empresas do Grupo – imposto consolidado”. Em 2025 foi apurado o imposto a pagar de 1.696.749,71 Euros e de 531.022,53 Euros em 2024, liquidado em 2025.

De acordo com a informação constante no balanço da Sociedade, o saldo das “Outras dívidas a pagar” apresenta os seguintes prazos de vencimentos:

	31.12.2025	31.12.2024
N+1	2 515 327,42	1 426 744,99
N+2 e seguintes	89 336,00	80 222,00
	<u>2 604 663,42</u>	<u>1 506 966,99</u>

14. Estado e outros entes públicos

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Sociedade dos anos de 2022 a 2025 poderão vir ainda ser sujeitas a revisão.

A Sociedade encontra-se incluída no Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedades (“RETGS”) em que a sociedade dominante é a Sonae, S.G.P.S., S.A. Nesse sentido, a sua estimativa de imposto sobre o rendimento foi calculada individualmente, tendo-se, contudo, em consideração os efeitos fiscais, nomeadamente a utilização de prejuízos fiscais apurados individualmente, derivados do facto de a Sociedade se encontrar abrangida pelo RETGS. Por outro lado, procedeu-se, igualmente, à

transferência da estimativa de imposto sobre o rendimento e dos fluxos financeiros de retenções na fonte para a empresa dominante (Nota 11).

Nos termos do artigo 88.º do Código de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas a Sociedade encontra-se sujeita adicionalmente a tributação autónoma sobre um conjunto de despesas às taxas previstas no artigo mencionado.

Em 31 de dezembro de 2025 a rubrica de Estado e outros entes públicos classificada como corrente apresentava a seguinte composição:

	31.12.2025	31.12.2024
	Passivo	Passivo
Retenções na fonte efetuadas a terceiros	27 684,00	56 660,07
Imposto sobre o valor acrescentado	262 640,50	18 174,01
Outros:		
Imposto Selo	31 409,28	13 465,91
Segurança Social	43 837,43	32 981,79
	<u>365 571,21</u>	<u>121 281,78</u>
	<u>365 571,21</u>	<u>121 281,78</u>

O Conselho de Administração da Sociedade entende que as eventuais correções resultantes de revisões/inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025.

15. Direitos de uso

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o movimento ocorrido no valor dos direitos de uso, bem como nas respetivas amortizações, foi o seguinte:

	31.12.2025	31.12.2024
Ativo Bruto		
Saldo inicial	143 227,18	79 291,22
Adições	132 936,78	118 238,22
Abate		54 302,26
Saldo final	<u>276 163,96</u>	<u>143 227,18</u>
Amortizações e perdas por imparidade acumuladas:		
Saldo inicial	28 248,40	61 907,04
Amortização do exercício	64 925,89	20 643,62
Abate		54 302,26
Saldo final	<u>93 174,29</u>	<u>28 248,40</u>
Valor líquido de Direito de uso	<u>182 989,67</u>	<u>114 978,78</u>
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Amortização de ativos de direito de uso	64 925,89	20 643,62
Juros suportados em crédito de locação	9 932,23	3 568,90
Total de gastos com Direito de uso	<u>74 858,12</u>	<u>24 212,52</u>

À data do balanço a Sociedade é locatária em contratos de ativos por direito de uso, que se desdobram da seguinte forma:

	31.12.2025	31.12.2024
PASSIVO NÃO CORRENTE:		
Credores de locações de longo prazo	127 406,36	89 171,94
PASSIVO CORRENTE:		
Credores de locações de curto prazo	55 583,79	27 420,93
	182 990,15	116 592,87

16. Rédito e comissões

Pelo exercício da atividade de gestão e administração de Organismos de Investimento Coletivo a Sociedade cobra mensalmente aos OIC que gere uma Comissão de Gestão nos termos e condições definidas em cada Regulamento de Gestão dos referidos OIC.

Pelo exercício da atividade de gestão de carteiras, a Sociedade cobra ao veículo Olimpo Real Estate Portugal, SIGI, S.A. uma remuneração base que incide sobre o valor líquido dos ativos das carteiras e sobre as remunerações efetivamente cobradas.

Pelo exercício da atividade de consultoria para investimento, a Sociedade cobra comissões por serviços prestados nesse âmbito a empresas do Grupo Sonae Sierra, inerentes à gestão ou desenvolvimento de ativos imobiliários e/ou respetivos veículos de detenção.

O valor anual do exercício de 2025 e 2024 das Comissões de Gestão é o seguinte:

OIC	31.12.2025	31.12.2024
ARRÁBIDASHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	790 074,97	50 000,04
GAIA SHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	885 782,53	50 000,04
ATRIUM SILDANHA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	285 647,64	272 267,63
BARRA SHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	128 558,36	115 944,33
VIA CATARINA - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	333 050,04	314 837,50
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSONAE DOIS	414 882,96	411 328,69
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE	485 439,59	483 073,63
CTT Imo Yield - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	690 748,36	651 547,64
CASCAIS SHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	2 411 274,00	274 010,97
NORTESHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	3 589 804,56	358 448,06
SMARTSECRETS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	155 165,84	10 000,00
	10 170 428,85	2 991 458,53

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 dos doze OIC geridas pela Sociedade, podem-se resumir como se segue:

OIC	Ativo total	Carteira de aplicações imobiliárias	Passivo total	Capital	Resultado do exercício	VLGF
ARRÁBIDASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	137 222 273,57	127 222 500	51 982 295,17	77 058 341,94	8 181 636,46	85 239 978,40
GAIASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	167 276 952,69	156 374 500	67 194 242,25	90 528 770,61	9 553 939,83	100 082 710,44
ATRIUM SALDANHA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	220 049 296,59	210 198 500	102 907 204,89	109 952 335,34	7 189 756,36	117 142 091,70
BARRA SHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	24 240 303,19	22 025 000	10 943 608,96	10 254 448,01	3 042 246,22	13 296 694,23
VIA CATARINA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	58 573 697,03	54 247 000	24 287 789,11	28 678 453,52	5 607 454,40	34 285 907,92
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSONAE DOIS	171 045 343,16	169 889 612	2 521 530,01	150 650 511,02	17 873 302,13	168 523 813,15
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE	200 406 947,24	197 774 900	3 390 129,20	181 496 169,21	15 520 648,83	197 016 818,04
CTT Imo Yield - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	156 438 501,25	144 913 000	3 152 833,87	136 088 474,58	17 164 009,68	153 252 484,26
CASCAIS SHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	436 404 860,04	426 882 500	186 035 719,28	229 537 921,07	20 831 219,69	250 369 140,76
NORTESHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	679 852 882,81	663 696 500	335 384 721,64	307 137 502,78	37 330 658,42	344 468 161,20
SMARTSECRETS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.	46 106 096,96	45 736 900	31 500 857,57	14 605 239,39	-1 834 014,97	14 605 239,39
CA MAIS CAPITAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO	10 101 650,00		1 184,47	10 101 649,60	-1 184,47	10 100 465,13

O rédito reconhecido pela Sociedade em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é detalhada como se segue:

Serviços prestados	31.12.2025	31.12.2024
Consultoria para investimentos	1 685 931,00	1 389 144,00
Comissão de gestão	10 170 428,85	2 991 458,53
Gestão de carteiras	349 559,52	340 971,13
	12 205 919,37	4 721 573,66

17. Fornecimentos e serviços externos

A repartição dos fornecimentos e serviços externos no exercício de 2025 e 2024 é a seguinte:

	31.12.2025	31.12.2024
Trabalhos especializados	2 316 224,14	471 803,19
Conservação e reparação	11 928,20	10 855,84
Ferramentas e utensílios	2 082,00	2 341,00
Combustíveis	8 651,23	18 177,74
Deslocações e estadas	26 877,62	29 473,36
Rendas e alugueres	76 569,85	70 336,35
Comunicação	8 684,08	6 719,08
Seguros	7 631,37	3 782,34
Outros serviços diversos	33 431,29	19 358,94
	2 492 079,78	632 847,84

Os trabalhos especializados dizem essencialmente respeito a serviços contratados à Sierra Portugal, no valor de 1.753.840,77 Euros e outros serviços no valor de 562.383,37 Euros.

O aumento verificado, face ao ano anterior, está diretamente relacionado com o acréscimo de custos diretamente relacionado com o aumento da atividade de gestão de OIC.

18. Gastos com pessoal

A repartição de gastos com pessoal no exercício de 2025 e 2024 é a seguinte:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Remunerações dos órgãos sociais	328 906,02	363 627,74
Remunerações do pessoal	1 619 615,38	1 093 198,44
Benefícios pós-emprego	17 848,65	19 196,36
Encargos sobre remunerações	345 356,23	263 229,03
Seguros	5 334,51	3 854,53
Gastos de ação social	34 671,73	27 050,00
Formação	6 975,60	8 061,08
Outros	<u>104 549,93</u>	<u>52 217,33</u>
	<u><u>2 463 258,05</u></u>	<u><u>1 830 434,51</u></u>

A 31 de Dezembro de 2025, a Sociedade conta com 34 colaboradores (excluindo os órgãos de administração). A remuneração dos colaboradores da Sociedade inclui uma parte de remuneração variável, em função da performance da Sociedade e baseada na avaliação do desempenho efetivo.

A 31 de dezembro de 2025, o montante de remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais refere-se a 2 membros do Conselho de Administração e a 3 membros do Conselho Fiscal.

A Política de Remuneração dos órgãos de administração e de fiscalização e dos colaboradores com responsabilidades na assunção de riscos e funções de controlo e outros equiparados é divulgada no website da Sociedade (www.sierra-ig.com).

19. Outros rendimentos

A repartição dos outros rendimentos no exercício de 2025 e 2024 é a seguinte:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Excesso de estimativa de imposto do exercício anterior	35,45	2 634,00
Diferenças de câmbio favoráveis	78,02	23,13
Outros	<u>4 293,95</u>	<u>1 444,17</u>
	<u><u>4 407,42</u></u>	<u><u>4 101,30</u></u>

20. Outros gastos operacionais

A repartição dos outros gastos no exercício de 2025 e 2024 é a seguinte:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Impostos indiretos	33 730,07	314,07
Taxas	2 500,00	-
Impostos diretos	18,41	22,02
Donativos	40,00	-
Quotizações	11 934,50	10 013,00
Diferenças cambiais desfavoráveis	334,12	27,60
Regularização de saldos	<u>3 851,66</u>	<u>4 064,94</u>
	<u><u>52 408,76</u></u>	<u><u>14 441,63</u></u>

21. Resultados financeiros

Os resultados financeiros nos exercícios findos em 2025 e 2024 têm a seguinte decomposição:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Gastos:		
Locações	<u>9 932,23</u>	<u>3 568,70</u>
	<u><u>9 932,23</u></u>	<u><u>3 568,70</u></u>
Rendimentos:		
Juros obtidos de depósitos em instituições de crédito	<u>48 254,16</u>	<u>20 837,49</u>
	<u><u>48 254,16</u></u>	<u><u>20 837,49</u></u>
Resultados financeiros	38 321,93	17 268,79

22. Partes relacionadas

Os saldos e transações efetuados com entidades relacionadas durante o exercício de 2025 e 2024 podem ser detalhados como segue:

	Saldos					
	Clientes		Outros créditos a receber		Outras dívidas a pagar	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Arrábidashopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	70 616,94	4 333,34	65 839,58	4 166,66	-	-
Atrium Saldanha - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	27 415,11	23 456,73	21 458,29	22 554,55	-	-
Cascaishopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	215 798,08	76 455,75	200 939,50	200 495,83	-	-
CTT Imo Yield - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	3 972,12	53 582,20	221 016,32	119 919,47	-	-
Forúm Barreiro - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	11 359,17	10 442,55	12 709,90	10 363,71	-	-
Fundo Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE	48 276,37	42 183,50	41 031,45	39 969,23	-	-
Fundo Investimento Imobiliário Fechado IMOSONAE DOIS	41 312,30	35 805,18	35 109,13	34 290,26	-	-
Gaiashopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	79 147,81	4 333,34	73 815,21	4 166,66	-	-
Nortesshopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	320 419,19	62 131,00	299 150,38	298 706,71	-	-
Olimpo Real Estate Portugal, Sigi, S.A	2 934,51		82 722,21	81 074,88		
Paracentro - Gestão, Projetos e Consultoria, S.A						1 155,00
SIERRA Developments, S.A.	8 000,00	16 000,00				
SIERRA PORTUGAL, S.A.		41,96	16 649,81	66 692,48	1 738 724,21	80 154,44
Smartsecrets - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	54 012,18	10 400,00	13 077,58			
Via Catarina - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	23 017,40	26 989,96	59 760,42	25 951,88		
	906 281,18	366 155,51	1 143 279,78	908 352,32	1 738 724,21	81 309,44

	Transações			
	Vendas e serviços prestados		Fornecimentos e serviços externos	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Arrábidashopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	790 074,97	50 000,04		
Atrium Saldanha - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	285 647,64	272 267,63		
Cascaishopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	2 411 274,00	274 010,97		
CTT Imo Yield - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	690 748,36	651 547,64		
Forúm Barreiro - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	128 558,36	115 944,33		
Fundo Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE	485 439,59	483 073,63		
Fundo Investimento Imobiliário Fechado IMOSONAE DOIS	414 882,96	411 328,69		
Gaiashopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	885 782,53	50 000,04		
Nortesshopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	3 589 804,56	358 448,06		
Olimpo Real Estate Portugal, Sigi, S.A	349 559,52	340 971,13		
Paracentro - Gestão, Projetos e Consultoria, S.A			(1 155,00)	1 155,00
SIERRA Developments, S.A.	96 000,00	96 000,00		
SIERRA PORTUGAL, S.A.	1 107 223,98	896 892,00	1 753 840,77	327 967,28
Smartsecrets - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	155 165,84	10 000,00		
SIERRA SPAIN REAL ESTATE SERVICES	482 707,02	-		
Via Catarina - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	333 050,04	314 837,50		
	12 205 919,37	4 325 321,66	1 752 685,77	331 502,75

23. Gestão de capital

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

- Um quarto do montante baseado em despesas gerais fixas nos termos da legislação da União Europeia relativa aos requisitos prudenciais das empresas de investimento (aplicando-se o artigo 13º do Regulamento (EU) 2019/2033 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019);

- b) O montante do capital inicial mínimo previsto no artigo 30º do RGA;
- c) O montante referido no artigo 31º, nº3 do RGA de Fundos Próprios Adicional ao capital inicial mínimo, de 0,02% do montante em que o valor líquido global das carteiras sob gestão exceda os 250 milhões de Euros (sendo que a soma do montante de Fundos Próprios Adicional e do capital inicial mínimo não pode ser superior a 10 milhões de Euros).

A Sociedade está abrangida por um Seguro de Responsabilidade Civil Profissional para cobrir eventuais riscos resultantes de responsabilidade civil profissional, a título de negligência, e, adicionalmente, tem Fundos Próprios Complementares para o mesmo efeito.

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

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

REQUISITOS PRUDENCIAIS	Fundamento	31-12-2025
A. REQUISITO DE CAPITAL		
Capital Social		250 000,00
Capital inicial mínimo	Art.30º, nº1 al. a) do RGA	125 000,00
B. REQUISITOS DE FUNDOS PRÓPRIOS		
Capital Social		250 000,00
Reserva Legal		50 000,00
Prestações Acessórias/Suplementares		100 000,00
Outras Reservas		418 202,87
Resultados Transitados		291 735,77
Impostos Diferidos	Art.36º, nº 1 al. c) do Regul.(EU) nº 575/2013	-39 868,71
1. Fundos Próprios da Sociedade	Art.31º, nº 2 do RGA [remete para Regul.(EU) nº 575/2013]	1 070 069,93
2. Despesas gerais fixas ano anterior (25%)	Art.97º, nº 1 a 3 do Regul.(EU) nº 575/2013	623 661,01
3. Capital inicial mínimo	Art.30º, nº1 al. a) do RGA	125 000,00
4. Adicional Fundos Próprios + Capital inicial mínimo		
VLGF dos OIC sob gestão		1 488 383 504,92
VLGF que excede 250 M€		1 238 383 504,92
Adicional de Fundos Próprios (0,02% do que excede 250 M€)	Art.31º, nº 3, al. a) do RGA	247 676,70
Adicional de Fundos Próprios+Capital inicial mínimo (< 10M€)	Art.31º, nº 3, al. b) do RGA	372 676,70
5. Montante Mínimo de Fundos Próprios	Maior dos valores 2., 3. e 4. Art.31º, nº 1 do RGA	623 661,01
C. REQUISITOS DE COBERTURA DE RISCOS DE RESPONSABILIDADE PROFISSIONAL		
6. Seguro de responsabilidade civil profissional	Art.31º nº6 b) do RGA e Art.12º, nº 3 e Art.15º do Regul.(EU) nº 231/2013	Sim
7. Fundos Próprios Complementares	Art.31º nº6 a) do RGA e Art.14º do Regul.(EU) nº 231/2013	
Valor das carteiras dos OIC sob gestão	Art.14º nº2 do Regul.(EU) nº 231/2013	2 307 571 474,97
Fundos Próprios Complementares (0,01% do valor das carteiras)		230 757,15
D. REQUISITOS DE LIQUIDEZ		
8. Montante Mínimo de Fundos Próprios + Fundos Próprios Complementares	5. + 7.	854 418,15
Disponibilidades	Art.31º nº7 do RGA	9 107 022,84
EXCESSO(+)/ FALTA (-) DE FUNDOS PRÓPRIOS DA SOCIEDADE	1. -8.	215 651,78

24. Número médio de pessoas ao serviço da Sociedade

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o número médio de pessoas (excluindo os órgãos de administração) ao serviço da Sociedade foi o seguinte:

	31.12.2025	31.12.2024
Número de colaboradores	<u>34</u>	<u>25</u>

25. Resultado por ação

O resultado por ação no período findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foi determinado conforme se segue:

	31.12.2025	31-12-2024
Resultados:		
Resultado líquido do período	5 458 242	1 697 526
Número de ações:		
Número médio ponderado de ações	50 000	50 000
Resultado por ação	<u>109,16</u>	<u>33,95</u>

26. Acontecimentos após a data do balanço

Em 6 de janeiro de 2026 a Sierra IG passou a ser a entidade gestora da Torre Oriente, SIC Imobiliária Fechada, S.A., um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogerido e de subscrição particular.

27. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para emissão em 23 de março de 2026. Contudo, as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas, nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

Maia, 23 de março de 2026

O CONTABILISTA CERTIFICADO

José Adriano da Rocha Ferreira Salgado
(CC n.º 66249)

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Luis Filipe Mota Duarte

Inês Correia Drummond Borges

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

Marco Aurélio Lopes Nunes

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos
Costa

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro
Anacoreta Correia

IV.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

SIERRA IG, SGOIC, S.A.

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Sierra IG, SGOIC, S.A. (“Entidade”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 11.646.296 Euros e um total de capital próprio de 6.568.181 Euros, incluindo um resultado líquido de 5.458.242 Euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras, incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Sierra IG, SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;



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

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

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matrícula na CRC: 501776311 | Capital social: € 981.020,00
Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa
Escritório no Porto: Bom Sucesso Trade Center, Praça do Bom Sucesso, 61 – 13º, 4150-146 Porto

- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- 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 Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 23 de março de 2026

Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por Pedro Miguel Gonçalves Carreira Mendes, ROC
Registo na OROC n.º 1207
Registo na CMVM n.º 20160818

**RELATÓRIO E
PARECER DO
CONSELHO FISCAL**

SIERRA IG, SGOIC, S.A.

Relatório e Parecer do Conselho Fiscal – Exercício de 2025

Senhores Acionistas,

Nos termos da Lei e do mandato que nos conferiram, submetemos à vossa apreciação o Relatório sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida e damos o nosso Parecer sobre o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras apresentadas pelo Conselho de Administração da SIERRA IG, SGOIC, S.A. relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

I – Atividade Desenvolvida

O Conselho Fiscal acompanhou a evolução da atividade da Sociedade e dos Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário por si geridos e vigiou pela observância da Lei e do Contrato de Sociedade, tendo procedido à fiscalização da administração da Sociedade, da eficácia dos sistemas de gestão de risco, de controlo interno e de auditoria interna e da preparação e divulgação da informação financeira, bem como da regularidade dos registos contabilísticos, da exatidão dos documentos de prestação de contas e das políticas contabilísticas e critérios valorimétricos adotados pela Sociedade Gestora e Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário, por forma a verificar que os mesmos conduzem a uma adequada expressão do património e dos seus resultados e fluxos de caixa.

No exercício das suas competências, o Conselho Fiscal reuniu com os representantes das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas, no sentido de acompanhar os trabalhos de auditoria efetuados e tomar conhecimento das respetivas conclusões, para além de avaliar a sua independência. Como lhe compete, o Conselho Fiscal acompanhou as transações realizadas abrangidas pela “Política de Conflitos de Interesses”, tendo emitido pareceres específicos sobre as mesmas.

O Conselho Fiscal reuniu igualmente com os representantes departamentais com funções de relevo na preparação das contas, de todos tendo recebido total colaboração. O Conselho Fiscal reuniu, também, com o Conselho de Administração, de quem obteve esclarecimento para todas as questões suscitadas, bem como, uma compreensão dos planos e objetivos da Sociedade Gestora e dos Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário por si geridos.

O Conselho Fiscal analisou a certificação legal das contas sobre a Informação Financeira da SIERRA IG, SGOIC, S.A. relativa ao exercício de 2025, documento esse que não apresenta quaisquer reservas ou ênfases.

II - Parecer

No âmbito das competências do Conselho Fiscal, declara-se que, tanto quanto é do nosso conhecimento e convicção, os documentos de prestação de contas atrás referidos, foram preparados em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis, dando uma imagem verdadeira e apropriada do ativo e do passivo, da situação financeira e dos

resultados da SIERRA IG, SGOIC, S.A. e dos Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário por si geridos, e que o relatório de gestão da SIERRA IG, SGOIC, S.A. expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição da sociedade gestora e dos Organismos de Investimento Coletivo Imobiliário por si geridos, contendo uma adequada descrição dos principais riscos e incertezas com que se defrontam.

Nestes termos, tendo em consideração as diligências desenvolvidas, os pareceres e as informações recebidas do Conselho de Administração, dos Serviços da Sociedade e dos Revisores Oficiais de Contas e dos Auditores Externos, o Conselho Fiscal é de parecer que:

1. Nada obsta à aprovação do Relatório de Gestão da SIERRA IG, SGOIC, S.A. relativo ao exercício de 2025;
2. Nada obsta à aprovação das Demonstrações Financeiras da SIERRA IG, SGOIC, S.A. do exercício de 2025;
3. Nada obsta à aprovação da proposta de aplicação de resultados de 2025 da SIERRA IG, SGOIC, S.A. apresentada pelo Conselho de Administração, que se encontra devidamente fundamentada.

Maia, 23 de março de 2026

O Conselho Fiscal

José Pereira Alves (presidente)

Luís Guilherme de Noronha e Távora Pinheiro Torres

Leonardo Pires Cerejeira