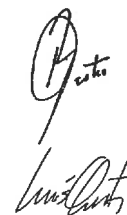




NEXA



Nexa SGOIC, S.A.

Para	Conselho de Administração Nexa
Identificação do Documento	Relatório & Contas 2025
Referência Interna	NX.R&C.2025
Responsável	Fátima Teixeira
Período de Referência	2025
Periodicidade de Envio	Anual



Índice

NEXA SGOIC, S.A.	5
Relatório de Gestão do Ano 2025	5
Estrutura Acionista e Órgãos Sociais.....	6
Apresentação	7
Enquadramento Económico.....	8
Conjuntura Internacional.....	8
Conjuntura em Portugal.....	8
Enquadramento Setor de Atividade.....	9
Balanço do Mercado Imobiliário em Portugal em 2025	9
Perspetivas do Mercado Imobiliário em Portugal para 2026.....	11
Enquadramento Setor de Organismos de Investimento Imobiliário	12
Atividade na Nexa em 2025.....	13
Organismos de Investimento Alternativo Sob Gestão	13
Análise Financeira	16
MEIOS MATERIAIS E HUMANOS.....	17
CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRUDENCIAIS.....	18
POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE	19
SISTEMA DE GESTÃO DOS RISCOS.....	19
PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS	19
EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS.....	20
NOTAS FINAIS	20
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXOS	22
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	27
1.Nota Introdutória.....	28
2.Referencial Contabilístico de Preparação das Demonstrações Financeiras.....	28
2.1.Referencial Contabilístico	28
3.Base de Apresentação, Principais Políticas Contabilísticas e Comparabilidade de Informação.....	28
3.1.Bases de apresentação.....	28
3.2.Principais políticas contabilísticas.....	29
3.3.Alterações de políticas contabilísticas	33
3.4.Comparabilidade das Demonstrações Financeiras	37
4. Fluxos de caixa	37
5. Ativos Fixos Tangíveis.....	37
6. Impostos do Exercício e Estado e Outros Entes Públicos	38
7. Clientes	39

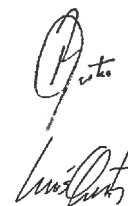




8. Outros Créditos a Receber.....	39	<i>P. Costa</i>
9. Diferimentos	40	
10. Capital	40	
11. Financiamentos	41	<i>Luís Costa</i>
12. Fornecedores	41	
13. Outras dívidas a pagar	41	
14. Gastos com o Pessoal.....	42	
15. Fornecimento e serviços externos	42	
16. Outros Rendimentos	42	
17. Outros Gastos e Perdas	43	
18. Juros e Gastos Similares Suportados	43	
19. Prestações de Serviços	43	
20. Partes relacionadas	43	
21. Resultado Líquido do período.....	45	
22. Divulgações exigidas por diplomas legais.....	45	
23. Acontecimentos após a data do balanço	45	

NEXA SGOIC, S.A.

Relatório de Gestão do Ano 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Pinto', located in the top right corner of the page.

Exmos. Srs. Acionistas,

No cumprimento da lei e do regulamento de gestão em vigor, o Conselho de Administração da Nexa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (doravante designada Entidade Gestora), apresenta a V. Exas. o Relatório de Gestão e o Relatório e Contas relativos ao exercício de 2025.

O relatório e respetivas contas foram auditadas e certificadas pela BDO & Associados, SROC, Lda.

Estrutura Acionista e Órgãos Sociais

Estrutura Acionista

A estrutura acionista da Nexa é constituída por 125 ações, com o valor nominal de 1euro cada, e detida a 100% pelo Castro Group SGPS, S.A..



Órgãos Sociais

Mesa da Assembleia Geral:

Carlos Alexandre Oliveira Coelho da Silva (Presidente);

Ângela Catarina de Freitas Vaz (Secretária).

Conselho de Administração:

Paulo Jorge Gomes Rodrigues Pereira de Castro (Presidente);

Luís Miguel Mendes Correia Quinta (Vogal);

Sílvia Raquel Fernandes Fonseca (Vogal);

Maria de Fátima Alves Teixeira (Vogal).

Fiscal Único:

BDO & Associados, SROC, Lda.

Representada pela Dra. Maria Madalena Miranda Carneiro Cardoso

Inscrito como Revisor Oficial de Contas com o nº 1142.



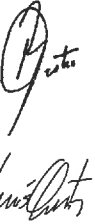
Apresentação

A NEXA é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo (SGOIC), que atua na gestão de Organismos de Investimento Coletivo (OIC) como fundos de investimento imobiliário (FII) e sociedades de investimento coletivo (SIC), sendo responsável pela organização, administração e investimento do património de terceiros, de acordo com as melhores práticas, maximizando o retorno e minimizando riscos.

Constituída em 23 de agosto de 2024, com início de atividade, junto da CMVM, em 06 de setembro de 2024 e com um Capital Social de 125.000euros.

Com uma abordagem inovadora, transparente e focada no futuro, destacamo-nos pela experiência e pelo dinamismo, oferecendo soluções que vão além da gestão tradicional, como: Project Management, Property Management e Asset Management.

De acordo com o estabelecido nas disposições legais e estatutárias, descreve-se a atividade desenvolvida pela Nexa no período a que se reporta, permitindo aos seus Acionistas, à Entidade Supervisora, ao Auditor e a todos os outros interessados formar um juízo fundamentado sobre a atividade da Empresa em 2025, seus resultados e suas perspectivas futuras.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Costa', located in the top right corner of the page.

Enquadramento Económico

Conjuntura Internacional

Em 2025, a economia global enfrentou um ambiente económico caracterizado por crescimento moderado, tensões geopolíticas persistentes e ajustes nos padrões de comércio internacional. Embora a atividade económica continue em expansão, as projeções apontam para um crescimento global do PIB real de cerca de 3,0%-3,5% em 2025, prevendo-se uma ligeira redução em 2026 e estabilidade nos anos seguintes, refletindo a desaceleração em algumas economias avançadas e a resiliência de outras economias emergentes (Fonte: Fundo Monetário Internacional – World Economic Outlook, edição 2025).

A dinâmica inflacionista global tem evoluído de forma decrescente, com as projeções a indicar que a inflação média global tende a estabilizar em torno de 2,1%-2,3% em 2025, convergindo gradualmente para níveis próximos de 2% em 2026-27 no conjunto da área do euro. Essa tendência é influenciada por pressões reduzidas nos preços dos bens industriais, embora os preços energéticos e alimentares ainda exerçam alguma volatilidade (Fonte: Banco de Portugal, Boletim Económico nº 2/2025).

As políticas comerciais e o aumento de medidas protecionistas continuaram a introduzir incerteza no comércio internacional, afetando fluxos globais de investimento e produção. Paralelamente, a digitalização, a inteligência artificial e a automação avançada mantiveram-se como vetores estruturais de transformação económica, influenciando produtividade, competitividade e mercados de trabalho.

Por outro lado, desafios estruturais como o envelhecimento demográfico nas economias desenvolvidas e as desigualdades no acesso a capital e tecnologia continuam a moldar políticas públicas e estratégias empresariais, conforme salientado pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico.

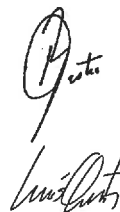
Conjuntura em Portugal

Em 2025, a economia portuguesa manteve uma trajetória de crescimento robusto, com o Produto Interno Bruto (PIB) a expandir-se, cerca de 2,0-2,3% em 2025. Este desempenho representa uma aceleração face a 2024 e resulta tanto do fortalecimento da procura interna como de uma recuperação continuada da procura externa (Fonte: Banco de Portugal, Boletim Económico-dezembro 2025).

As projeções mais recentes apontam para que o crescimento económico se mantenha positivo nos próximos anos, com expectativas de aproximadamente 2,3% em 2026 e um abrandamento para cerca de 1,7% em 2027, à medida que os efeitos expansivos de fundos comunitários se dissipam e o mercado laboral estabiliza (Fonte: Banco de Portugal, "Press release of the Banco de Portugal on the December 2025 issue of the Economic Bulletin").

A inflação, depois de ter atingido níveis mais elevados em anos anteriores, deverá estabilizar em torno de 2% em 2025, alinhando-se com as metas de médio prazo e refletindo um arrefecimento das pressões de preços internas e externas (Fonte: Banco de Portugal, Boletim Económico nº 2/2025).

No contexto orçamental, o Orçamento do Estado para 2025 foi estruturado com um enfoque prudente na sustentabilidade fiscal, conciliando o reforço de investimentos públicos com a manutenção de saldos orçamentais equilibrados. Contudo, desafios como a retenção de talento qualificado e a competitividade internacional continuam a ser temas relevantes no debate socioeconómico.



Do ponto de vista político, as eleições legislativas de 2025 e a formação do novo governo deram um novo impulso ao ciclo político português, influenciando também as decisões em políticas económicas e sociais.

O setor do turismo prosseguiu a recuperação após a pandemia, com uma maior ênfase na sustentabilidade e diversificação dos mercados emissores. Projetos de infraestruturas de grande dimensão, incluindo a expansão de ligações ferroviárias e a modernização de infraestruturas aeroportuárias, avançaram, embora ainda enfrentem desafios de execução e financiamento.

No mercado imobiliário, a confiança dos investidores manteve-se alta, com um fluxo contínuo de investimentos, apesar das preocupações associadas aos custos de construção e às pressões sobre rendimentos imobiliários.

Aprofundando a capacidade de atrair investimento estrangeiro, a melhoria da gestão e da governação corporativa constitui um elemento-chave para o reforço da competitividade externa das empresas portuguesas.

Em suma, Portugal entra em 2026 com perspetivas económicas positivas, sustentadas por crescimento robusto, inflação controlada e uma política orçamental equilibrada, embora persista um conjunto de desafios estruturais e externos que exigem respostas políticas e estratégicas adaptativas.

Enquadramento Setor de Atividade

Balço do Mercado Imobiliário em Portugal em 2025

O mercado imobiliário português encerrou 2025 com um desempenho amplamente positivo e uma clara recuperação dos níveis de atividade observados antes do período de maior volatilidade económica. O volume total de investimento imobiliário comercial em Portugal atingiu cerca de €2,7 mil milhões em 2025, o que representa um crescimento de aproximadamente 17% face a 2024 e consolida uma trajetória de expansão sustentada no mercado nacional (Fonte: CBRE - Real Estate Market Outlook 2026, janeiro 2026).

A estabilidade das condições de financiamento e a confiança dos investidores institucionais foram fatores determinantes para o crescimento do mercado. As *prime yields* mantiveram-se relativamente estáveis, refletindo a atratividade e os fundamentos robustos dos ativos de qualidade, especialmente nos segmentos logístico e residencial com foco em arrendamento (Fonte: CBRE - Real Estate Market Outlook 2026, janeiro 2026).

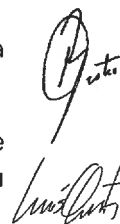
O enfoque em critérios ambientais, sociais e de governação (*ESG*) intensificou-se ao longo do ano, com ativos certificados a beneficiarem de maior liquidez e notoriedade entre os investidores nacionais e internacionais. O segmento de Living — incluindo residencial institucional, residências de estudantes e soluções de *senior living* — continuou a captar interesse consistente, refletindo um movimento estrutural de diversificação dos portfólios de investimento (Fonte: CBRE - Real Estate Market Outlook 2026, janeiro 2026).

Escritórios

O mercado de escritórios em 2025 apresentou evolução equilibrada, com uma procura preferencial por edifícios de qualidade técnica e ambiental, particularmente nas zonas prime de Lisboa e Porto. A procura por espaços flexíveis, colaborativos e tecnologicamente avançados

consolidou-se, impulsionada pela maturação do regime híbrido de trabalho e pela preferência por edifícios sustentáveis.

As taxas de desocupação mantiveram-se controladas nos ativos de classe A, com rendas prime estabilizadas ou mesmo em ligeira valorização nos edifícios recentemente reabilitados ou certificados (Fonte: CBRE - Real Estate Market Outlook 2026, janeiro 2026).



Retalho

O setor do retalho manteve uma trajetória de recuperação sustentada pelo dinamismo do consumo privado e pelo crescimento contínuo do turismo.

As localizações prime registaram forte procura, sobretudo por marcas internacionais e segmentos premium. Os centros comerciais dominantes apresentaram níveis de ocupação elevados.

O retalho alimentar permaneceu resiliente, enquanto o segmento de discount e value retail continuou a ganhar quota de mercado. A integração omnicanal tornou-se estrutural, com reforço da complementaridade entre loja física e digital (Fonte: CBRE - Real Estate Market Outlook 2026, janeiro 2026).

Residencial

O mercado residencial manteve-se dinâmico em 2025, com uma trajetória ascendente de preços apesar de uma moderada desaceleração na taxa de crescimento face aos anos anteriores. Segundo dados da CBRE, os preços residenciais médios em Portugal alcançaram cerca de €239 000 por habitação em outubro de 2025, refletindo a persistência de procura sólida apesar dos desafios de acessibilidade e oferta limitada.

A descida gradual das taxas de juro e o reforço das políticas de apoio à compra de habitação por jovens contribuíram para sustentar o nível de transações. O modelo Build to Rent (BTR) começou a ganhar tração, embora ainda condicionado por enquadramento regulatório e estabilidade fiscal (Fonte: CBRE, Portugal Residential Figures October 2025).

Hoteleiro

O setor hoteleiro apresentou um novo ano de crescimento, beneficiando da consolidação de Portugal como destino turístico de referência internacional.

As taxas de ocupação médias permaneceram elevadas em Lisboa, Porto e no Algarve, com especial dinamismo no segmento upscale e de luxo. Esta evolução refletiu a confiança continuada dos investidores nos fundamentos do turismo nacional e a atratividade de ativos com componente experiencial (Fonte: CBRE - Real Estate Market Outlook 2026, janeiro 2026).

Indústria e Logística

O setor industrial e logístico permaneceu como um dos mais resilientes e atrativos para investimento em 2025.

A procura por armazéns modernos manteve-se elevada, com taxas de ocupação próximas de 95% nos principais eixos logísticos da Grande Lisboa e Grande Porto. As rendas prime registaram ligeira valorização, particularmente em ativos com certificação ESG.

O contínuo crescimento do comércio eletrónico e a importância crescente da logística de proximidade impulsionaram a procura por espaços com elevada acessibilidade urbana. Portugal consolidou igualmente o seu posicionamento como destino estratégico para o desenvolvimento

de data centers, beneficiando de estabilidade política, conectividade e oferta energética competitiva (Fonte: CBRE - Real Estate Market Outlook 2026, janeiro 2026).



Perspetivas do Mercado Imobiliário em Portugal para 2026

As perspetivas para o mercado imobiliário em Portugal em 2026 permanecem globalmente positivas, ainda que num contexto de maior maturidade do ciclo de recuperação iniciado em 2024. As condições de financiamento devem manter-se estáveis e o interesse de investidores nacionais e internacionais elevado, refletindo a continuidade da confiança no mercado português. Estima-se que o volume de investimento imobiliário comercial venha a atingir cerca de €2,4 mil milhões em 2026, depois de um ano de grande dinamismo em 2025 (Fonte: CBRE - Real Estate Market Outlook 2026 – Portugal (estimativas de investimento e perspetivas de ocupação)).



O enquadramento macroeconómico mais estável, a previsibilidade das taxas de juro na área euro e a maior convergência de expectativas entre compradores e vendedores deverão continuar a sustentar a atividade transacional.

Apesar de existir uma certa moderação nas projeções de crescimento do volume total (em relação aos níveis de 2025), o posicionamento dos principais segmentos do mercado é resiliente e adaptado a critérios de sustentabilidade, inovação e eficiência económica.

Escritórios

No segmento de escritórios, a tendência global de preferência por espaços de classe A e sustentáveis mantém-se em 2026, com investidores e ocupantes a privilegiar edifícios tecnologicamente equipados e energeticamente eficientes (Fonte: CBRE - Real Estate Market Outlook 2026 – Portugal (estimativas de investimento e perspetivas de ocupação)).

A integração de conceitos híbridos de trabalho e a procura por ambientes flexíveis e colaborativos ainda impulsionam segmentos como coworking e flex offices, apesar de um crescimento mais moderado face aos anos anteriores.

Retalho

O setor do retalho deverá manter um desempenho resiliente em 2026, apoiado pelo consumo privado e pela continuidade do dinamismo turístico.

O retalho alimentar e os formatos discount continuarão a ganhar quota de mercado, enquanto os eixos prime em Lisboa e Porto deverão manter elevada procura por marcas internacionais e operadores premium.

A estratégia omnicanal é agora estrutural no setor, com reforço da integração entre loja física, e-commerce e experiências diferenciadas. A incorporação de serviços complementares — saúde, bem-estar e hospitalidade — deverá continuar a transformar os espaços comerciais em destinos multifuncionais (Fonte: CBRE - Real Estate Market Outlook 2026 – Portugal (estimativas de investimento e perspetivas de ocupação)).

Residencial

Para 2026, no mercado residencial, os preços deverão continuar a registar crescimento, embora mais moderado quando comparado com os níveis observados em anos recentes. Fontes especializadas apontam que os preços residenciais tendem a crescer entre aproximadamente 2%



e 5% em média, variando de acordo com localização e tipologia, resultando de uma procura ainda robusta e restrições de oferta estrutural (Fonte: Club Property - revisões para o mercado imobiliário português em 2026: preços, tendências e perspetivas de investimento).

Os dados mais recentes divulgados no final de 2025 indicam valores residenciais em níveis recorde, com medianas de preços próximos de €3 000/m² em determinadas zonas urbanas, refletindo a forte procura e o valor persistente dos mercados metropolitanos (Fonte: ImmoLusitania – Real Estate Portugal 2026: Prices hit records as demand surges).

O segmento Build to Rent (BTR) deverá consolidar-se em 2026, embora ainda condicionado por desafios regulatórios e de oferta, enquanto a procura por imóveis sustentáveis e energeticamente eficientes continua a influenciar as decisões dos investidores e compradores (Fonte: CBRE – Real Estate Market Outlook 2026).

Hoteleiro

O setor hoteleiro em 2026 deverá continuar a beneficiar da recuperação e internacionalização do turismo, com níveis de ocupação e receitas por quarto (RevPAR) robustos, particularmente nas regiões de Lisboa, Porto e Algarve. A confiança dos investidores neste segmento é suportada pelo contínuo crescimento de visitantes internacionais e pela diversificação geográfica dos emissores, além de iniciativas que melhoram a experiência de estadia e serviços associados (Fonte: CBRE – Real Estate Market Outlook 2026 - Portugal).

Indústria e Logística

A procura por espaços logísticos e industriais modernos deverá manter-se elevada em 2026, impulsionada pelo crescimento do e-commerce, estratégias de proximidade aos centros urbanos e expansão de redes de distribuição eficientes. A capacidade de adaptação a exigências ESG reforça o apelo dos ativos logísticos de nova geração.

O segmento de data centers, impulsionado pela digitalização, inteligência artificial e necessidade de capacidade computacional, continua a ser um dos mais dinâmicos para investimento, com Portugal a beneficiar da sua localização estratégica no sul da Europa e de uma infraestrutura de conectividade em expansão (Fonte: CBRE – Real Estate Market Outlook 2026 - Portugal).

Enquadramento Setor de Organismos de Investimento Imobiliário

Um Organismo de Investimento Imobiliário (OII) é um património autónomo que resulta da agregação e aplicação de poupanças de entidades individuais e/ou coletivas em valores mobiliários ou equiparados. Um OII é aquele que faz as suas aplicações fundamentalmente em bens imóveis.

É um produto financeiro alternativo à aplicação das poupanças dos investidores, designadamente em depósitos bancários ou através do investimento direto no mercado de capitais ou imobiliário, tendo como vantagem a gestão profissional especializada no mercado de capitais e no setor imobiliário.

Este acompanhamento é realizado por uma Sociedade Gestora, em contrapartida de uma comissão de gestão (suportada pelo fundo). Estas entidades têm por objetivo exclusivo a administração, em representação dos Participantes, de um ou mais Fundos de Investimento Imobiliário. O OII é composto por um conjunto de valores constituído de acordo com regras previstas na legislação aplicável, salvaguardando os interesses dos Investidores/Participantes.



De acordo com dados divulgados pela APFIPP – Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios, a 31 de dezembro de 2025:

- O Valor do Ativo Bruto (GAV) dos OIA Imobiliários ascendeu a 25.297,4 milhões de euros, refletindo um crescimento de 16,6% face ao final de 2024.
- O Valor Líquido Global (NAV) atingiu 18.043,4 milhões de euros, representando um aumento anual de 15,7%.

Estes valores confirmam a trajetória de crescimento sustentado do setor ao longo de 2025, consolidando o reforço da capitalização e da relevância dos OIA Imobiliários no mercado nacional.

Categoria de O.I.I.	Dezembro de 2025		Dezembro de 2024		Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	
F. Fechado	19.493,8	77,1%	16.568,1	76,4%	17,7%
F. Aberto Rendimento	2.608,6	10,3%	2.324,0	10,7%	12,2%
F. Aberto Acumulação	2.737,8	10,8%	2.332,3	10,7%	17,4%
FUNGEPI	301,1	1,20%	299,8	1,40%	0,40%
F. Reabilitação	117,1	0,50%	113,5	0,50%	3,10%
F. Florestais	39,0	0,20%	62,1	0,30%	-37,3%
TOTAL	25.297,4	-	21.699,8	-	16,6%

Atividade na Nexa em 2025

A Nexa encontra-se inserida em uma estrutura de grupo – Castro Group.

A constituição da Nexa visou, numa primeira fase, assumir a gestão das OIC detidas pelo Castro Group, SGPS, SA. Neste sentido, a NEXA assumiu, a 8 de Outubro de 2024, a gestão da Castro Red Capital, SIC, SA.

A 24 de janeiro de 2025, a Nexa apoiou a constituição e posteriormente assumiu a gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, Fuse Valley.

A 08 de abril de 2025, a Nexa assumiu a gestão da Icon SIC, S.A, dando assim início ao processo de passagem a Sociedade Gestora de grande dimensão, processo aprovado pela CMVM em agosto de 2025.

Organismos de Investimento Alternativo Sob Gestão

Castro Red Capital SIC - Imobiliária Fechada, S.A.

A CASTRO RED CAPITAL- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., adiante designada por CASTRO CAPITAL ou SIC, constituiu-se como um Organismo de Investimento Imobiliário sob a forma de Sociedade de Investimento Coletivo heterogerida, de Capital Fixo e Subscrição Particular,



resultando de um processo de conversão de uma Sociedade Anónima comercial (Castro Red Capital, S.A.).

A conversão em SIC foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM), em 29 de dezembro de 2021, segundo o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivos (RGOIC), conforme versão em vigor à data da constituição, agora, Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril ("RGA").

A CASTRO RED CAPITAL foi constituída por um período inicial de 20 anos, podendo ser prorrogada por períodos adicionais de cinco anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. Iniciou a sua atividade em 31 de dezembro de 2021, com um capital social inicial de 1.123.904 euros, representado por 1.123.904 ações.

No exercício de 2023, em resultado da deliberação da Assembleias de Acionistas, foi objeto de transferência de sociedade gestora ocorrida em 1 de outubro de 2023, passado a ser gerida e legalmente representada pela Refundes SGOIC, S.A..

A 23 de setembro de 2024, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, foi decidida a substituição da Refundos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. enquanto entidade gestora cedente, para a Nexa SGOIC, S.A., enquanto entidade gestora cessionária, a qual produziu efeitos a 08 de outubro de 2024.

A entidade responsável pela gestão, Nexa SGOIC, S.A. constituiu-se em 23 de agosto de 2024, iniciou a sua atividade em 06 de setembro de 2024 e encontra-se registada na CMVM como sociedade gestora de organismos de investimento imobiliário sob o número 197592.

A política de investimento da CASTRO CAPITAL é alcançar uma valorização crescente do capital, através do investimento e gestão de um conjunto diversificado de ativos imobiliários, nos termos previstos no seu Regulamento de Gestão.

No exercício de 2025, a CASTRO CAPITAL prosseguiu a sua estratégia equilibrando os rendimentos provenientes de imóveis de rendimento, arrendados a entidades terceiras e do Castro Group, com mais valias concretizadas com a alienação de imóveis provenientes de promoção e/ou valorização imobiliária.

No âmbito da promoção/valorização para venda, salientam-se as seguintes atividades:

- Desenvolvimento da construção do projeto - The Breeze, localizado em Canidelo, Vila Nova de Gaia, tendo já formalizado a promessa de venda de aproximadamente 70% das unidades;
- Aquisição, em janeiro de 2025, de 6 Lotes na Quinta de Moreira, por 6Meuros, terrenos localizados na Maia. Avançamos com o desenvolvimento de dois lotes, encontrando-se os mesmo em fase de licenciamento;
- Desenvolvimento de um projeto residencial multifamiliar, na Rua do Casal em Vila Nova de Gaia, com 100 fogos distribuídos pelas tipologias T0, T1 e T2. O projeto encontra-se em processo de licenciamento, com início de construção previsto para o 4º trimestre de 2026;

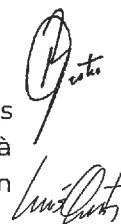
Nas operações, visando a criação de ativos de rendimento, salientam-se as seguintes atividades:

- Conclusão da construção do imóvel "La Movidá", localizado em Matosinhos Sul, espaço dedicado ao co-working. A 31/12/2025, o ativo encontrava-se em operação com uma ocupação de 55%;



O capital da SIC é, à data de 31/12/2025, de 21.981.916 euros.

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



Em 31 de Dezembro de 2025, os ativos da SIC ascendiam a 68.609.368 euros e o valor líquido global (VLGF) era de 21.981.916 euros. O resultado foi positivo em 6.546.963 euros.

Em 31 de Dezembro de 2025 a SIC tinha em circulação 1.123.904 ações cujo valor unitário era de 19,559 euros.

Icon – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

A ICON - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., adiante designada por ICON ou SIC, constituiu-se como um Organismo de Investimento Imobiliário sob a forma de Sociedade de Investimento Coletivo heterogerida, de Capital Fixo e Subscrição Particular, em resultado do processo de conversão da sociedade anónima Medida Gabarito, S.A..

A conversão em SIC foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM) em 30 de julho de 2019, segundo o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivos (RGOIC), conforme versão em vigor à data da constituição, agora, Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril ("RGA").

A ICON foi constituída por um período inicial de 20 anos, podendo ser prorrogada por períodos adicionais de cinco anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. Iniciou a sua atividade em 15 de outubro de 2019, com um capital social inicial de 400.000 euros, representado por 400.000 ações.

No exercício de 2023, em resultado da deliberação da Assembleias de Acionistas, foi objeto de transferência de sociedade gestora ocorrida em 1 de outubro de 2023, passado a ser gerida e legalmente representada pela Refundes, SGOIC, S.A.. Tem como Entidade Depositária o Banco L. J. Carregosa, S.A.. O Auditor da SIC é a sociedade BDO & Associados, SROC, Lda.

No exercício de 2025, em resultado da deliberação da Assembleias de Acionistas, foi objeto de transferência de sociedade gestora ocorrida em 8 de abril de 2025, passado a ser gerida e legalmente representada pela NEXA, SGOIC, S.A.. Tem como Entidade Depositária o Banco L. J. Carregosa, S.A.. O Auditor da SIC é a sociedade BDO & Associados, SROC, Lda.

A política de investimento da ICON é alcançar uma valorização crescente do capital, através do investimento, do desenvolvimento e venda/ou gestão de um conjunto diversificado de ativos imobiliários, nos termos previstos no seu Regulamento de Gestão.

O capital da SIC é, à data de 31/12/2025, de 64.120.030 euros.

Em 31 de Dezembro de 2025, os ativos da SIC ascendiam a 111.303.304 euros e o valor líquido global (VLGF) era de 64.120.030 euros. O resultado foi negativo em 12.244.251 euros.

Em 31 de Dezembro de 2025 a SIC tinha em circulação 400.000 ações cujo valor unitário era de 160,3001 euros.



Fuse Valley - Fundo de Investimento Imobiliário de Subscrição Particular

O FUSE VALLEY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE SUBSCRIÇÃO PARTICULAR, adiante designada por FUSE VALLEY ou Fundo, constituiu-se como um Organismo de Investimento Imobiliário sob a forma de Fundo de Investimento Imobiliário de Subscrição Particular.

A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 23 de dezembro de 2024, tendo sido constituído em 24 de janeiro de 2025 e tem duração determinada, tendo um prazo de 20 anos, contados a partir da data da primeira subscrição, podendo ser prorrogado por um ou mais anos, por deliberação da Assembleia de Participantes sob proposta da Sociedade Gestora.

O montante do capital em subscrição é de 15.000.000€ representado por 150 Unidades de Participação no valor de 100.000€ cada.

Por deliberação de Assembleia Universal de Participantes nº 2 em 11 de dezembro de 2025 ocorreu uma operação de divisão das unidades de participação passando a existir 300 unidades de participação no valor nominal de 50.000€ cada.

Por deliberação de Assembleia Universal de Participantes nº 3 em 15 de dezembro de 2025, foi aprovada a seguinte proposta de aumento de capital:

- Modalidade: aumento por novas entradas em dinheiro, ou em espécie, nos termos definidos no Regulamento de Gestão;
- Montante: 20.000.000€ correspondente à emissão de 400 novas unidades de Participação;
- Montante nominal de novas participações: 50.000€ por Unidade de Participação;
- Montante mínimo de subscrição por Participante: 350.000€ correspondente à subscrição mínima de 7 Unidades de Participação, com um valor de 50.000€ por Unidade de Participação;

O capital encontrar-se-á aberto até à subscrição da totalidade do mesmo, ou até ao dia 20 de março de 2026.

No exercício de 2025, salientam-se ainda as seguintes operações:

A 24 de janeiro, foi celebrado um Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV) com a Farfetch para aquisição dos lotes que esta detém no projeto Fuse Valley, pelo valor de 12.500.000€.

Em 12 de Maio foi celebrado um CPCV com a ICON SIC para aquisição dos restantes lotes que compõe o projeto Fuse Valley, mais dois terrenos contíguos denominados Lote 81 e Casa do Rio, pelo valor global de 26.185.220€.

O capital do Fundo é, à data de 31/12/2025, de 14.820.18,93 euros.

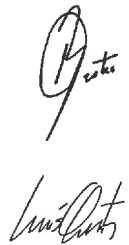
Análise Financeira

Em 2025, os proveitos da Nexa totalizaram, aproximadamente, 1.070.719 euros, o que representa um aumento de 1127% face a 2024.

Os proveitos obtidos são provenientes das comissões cobradas no âmbito de serviços de gestão.



PROVEITOS	2025	2024	Variação	
			Absoluta	%
Serviços Prestados	1 051 270	87 297	963 974	1104%
Outros Rendimentos	19 449	0	19 449	100%
TOTAL	1 070 719	87 297	983 423	1127%



Quanto aos gastos, durante o ano de 2025 registou-se um aumento de 214%, totalizando 1.048.661euros, de acordo com o detalhe infra:

CUSTOS	2025	2024	Variação	
			Absoluta	%
Gastos com Pessoal	609 208	166 043	443 165	267%
Fornecimentos e Serviços Externos	399 953	158 981	240 972	152%
Outros Gastos	7 977	7 557	420	6%
Gastos com Depreciações	31 524	2 042	29 482	1444%
Juros e Gastos Similares	3 171	0	3 171	100%
TOTAL	1 051 832	334 622	717 210	214%

A atividade da Nexa traduziu-se num resultado positivo de 9.663euros em 2025.

RESULTADO LÍQUIDO	2025	2024	Variação	
			Absoluta	%
Resultado antes de Imposto	18 887	-247 325	266 212	108%
Imposto	-9 224	53 175	-62 399	-117%
Resultado Líquido Exercício	9 663	-194 150	203 813	105%

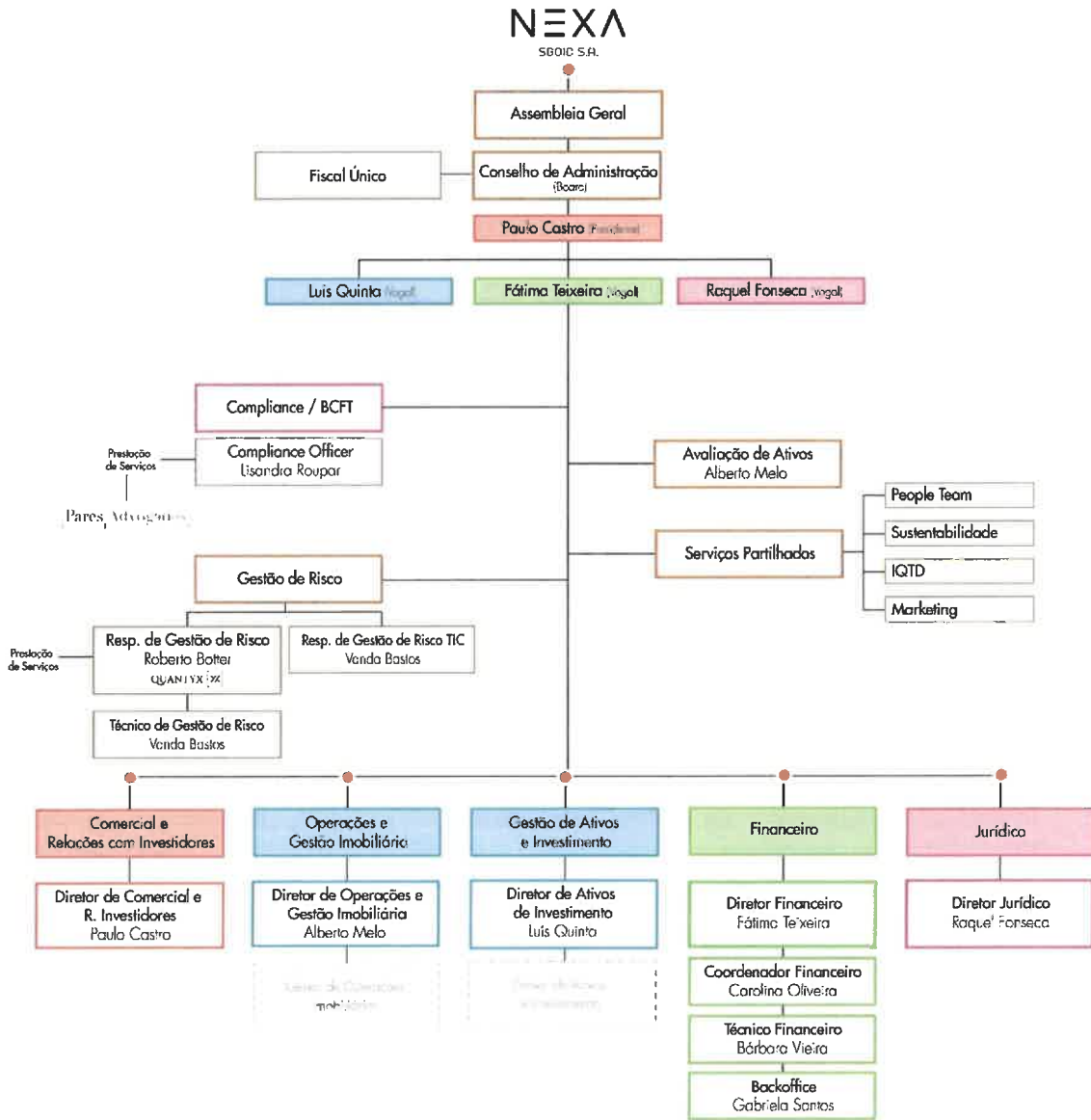
MEIOS MATERIAIS E HUMANOS

A Nexa destaca-se pelo modelo de gestão ativa, que vai além da administração tradicional de fundos. Possui uma equipa com experiência prática no setor imobiliário, o que lhe permite gerir todo o ciclo de investimento, desde o desenvolvimento e construção até à gestão e valorização dos ativos.

A Nexa assegura a transparência através da publicação regular de relatórios financeiros, fornecendo acesso aos investidores a todas as informações relevantes, incluindo o desempenho dos fundos, a gestão de riscos e a política de investimento. A sua atuação é totalmente em conformidade com os regulamentos do setor e com as melhores práticas de mercado.

A Nexa trabalha com a seguinte estrutura:





CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRUDENCIAIS

No final do exercício, em 31 de dezembro de 2025, a Nexa não cumpria todos os requisitos de natureza prudencial aplicáveis.

Os valores de capital e fundos próprios apresentavam-se superiores aos requisitos mínimos exigidos por lei, contudo no que diz respeito aos Ativos Líquidos, o valor apresentado era insuficiente.

À data do presente relatório, encontram-se cumpridos todos os requisitos.

REQUISITOS PRUDENCIAIS	2025	2024
Capital	125 000	125 000
Outros Instrumentos Capital	520 000	200 000
Resultado do Exercício	0	-194 150
Resultados Transitados	-194 150	0

Total de Capital (A)	450 850	130 850
Ativos por Impostos Diferidos (B)	50 516	53 175
Fundos Próprios (A)-(B)	400 334	77 675
Fundos Próprios Mínimos	279 235	75 000
Excedente Fundos Próprios	121 099	2 675
Ativos Líquidos Mínimos	279 235	0
Ativos Líquidos	15 071	0
Insuficiência de Ativos Líquidos	-264 164	0




POLÍTICA EM MATÉRIA DE SUSTENTABILIDADE

De acordo com as obrigações de transparência que lhe são aplicáveis, a Sociedade declara que não possui sob sua gestão Organismos de Investimento Coletivo que promovam especificamente características ambientais ou tenham como objetivo investimentos sustentáveis.

A Sociedade tem vindo a integrar progressivamente, nos seus processos de decisão, os riscos e impactos negativos sobre os fatores de sustentabilidade, quer na análise de novos investimentos, quer na análise de propostas de requalificação do património existente.

SISTEMA DE GESTÃO DOS RISCOS

A Nexa assegura uma gestão sólida e prudente dos ativos sob a sua responsabilidade, reconhecendo a relevância de um Sistema de Gestão de Risco estruturado e eficaz. Este sistema visa a identificação, avaliação, monitorização e mitigação dos riscos, garantindo a proteção dos interesses da organização e dos seus stakeholders.

A estrutura organizacional da Nexa está desenhada para suportar a implementação do Sistema de Gestão de Risco e do Controlo Interno, assentando na clara definição de competências e responsabilidades, bem como em linhas de reporte e de autoridade devidamente estabelecidas, assegurando uma segregação adequada de funções.

Para além da existência de uma estrutura dedicada à gestão de risco, a cultura organizacional da Nexa promove uma abordagem transversal, na qual todos os colaboradores desempenham um papel ativo na identificação e mitigação dos riscos, seja no cumprimento das suas funções operacionais, seja na observância dos princípios éticos, regulamentares e profissionais que regem a atividade da organização.

A Política de Gestão de Risco da Nexa integra-se na estratégia global da empresa e consiste num processo contínuo de monitorização e aperfeiçoamento, assegurando que os riscos inerentes à atividade da organização e dos ativos sob gestão são devidamente identificados, avaliados e enquadrados nos níveis de tolerância previamente definidos.

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS

O Conselho de Administração da Nexa, propõe que o Resultado Líquido de 9.663,01euros (nove mil seiscentos e sessenta e três euros e um cêntimo) seja aplicado da seguinte forma:

- Resultados Transitados: 9.179,86€
- Reservas Legais: 483,15€



EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS

O ano de 2025 decorreu num contexto económico ainda exigente, marcado por crescimento moderado, incerteza geopolítica persistente e condições financeiras relativamente restritivas, embora em progressiva estabilização. A inflação apresentou uma trajetória descendente ao longo do ano, contribuindo para uma melhoria gradual da confiança dos agentes económicos. Neste enquadramento, sobretudo na segunda metade do ano, consolidaram-se sinais de estabilização macroeconómica e de recuperação progressiva dos fundamentos do mercado imobiliário, tanto a nível europeu como nacional.

Para 2026, antecipa-se a continuação deste processo de normalização, suportado por condições financeiras mais favoráveis e por uma maior estabilidade macroeconómica, ainda que condicionada pela evolução do contexto geopolítico. Espera-se, assim, um reforço gradual da atividade no setor imobiliário, num ambiente de recuperação moderada.

Continuaremos a apostar numa gestão criteriosa, orientada para a criação de valor sustentado, com uma visão de longo prazo e um compromisso inabalável com a ética e a excelência.

A Sociedade encontra-se a trabalhar na conversão da entidade José Castro & Filhos, numa Sociedade de Investimento Coletivo, estando previsto ocorrer no 2º trimestre de 2026. Após esta conversão a Nexa será Sociedade Gestora de quatro entidades, concretizando-se também a gestão da primeira entidade fora do Grupo.

NOTAS FINAIS

A terminar, o Conselho de Administração deseja expressar o seu agradecimento pela confiança manifestada, à Mesa da Assembleia Geral, e ao Fiscal Único pelo acompanhamento e cooperação demonstrados, aos Colaboradores, pela sua dedicação, empenho e profissionalismo com que desempenham as suas funções, e à Entidade Depositária da SIC (Banco Carregosa) por toda a colaboração dispensada.

Braga, 19 de março de 2026

O conselho de Administração da Nexa SGOIC, S.A.



Paulo Castro

(Presidente do Conselho de Administração)



Luís Quinta

(Vogal do Conselho de Administração)



Fátima Teixeira

Fátima Teixeira

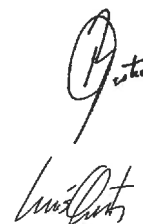
(Vogal do Conselho de Administração)



Raquel Fonseca

Raquel Fonseca

(Vogal do Conselho de Administração)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luís Carlos'.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXOS

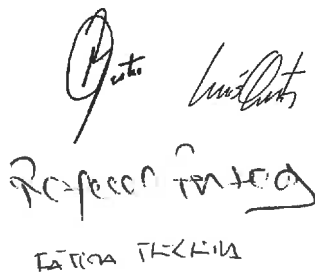


BALANÇO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Valores expressos em euros

Rubrica	Notas	31/12/2025	31/12/2024
ATIVO			
<i>Ativo não corrente</i>			
Ativos fixos tangíveis	5	158 142	26 436
Créditos a receber	8	3 328	0
Ativos por impostos diferidos	6	50 516	53 175
Total ativo não corrente		211 987	79 611
<i>Ativo corrente</i>			
Clientes	7	391 542	0
Outras créditos a receber	8	121 838	64 123
Diferimentos	9	47 203	32 364
Adiantamentos de fornecedores	12	892	3 488
Caixa e depósitos bancários	4	15 071	146 393
Total ativo corrente		576 546	246 368
TOTAL ATIVO		788 533	325 979
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
CAPITAL PRÓPRIO			
Capital subscrito	10	125 000	125 000
Outros instrumentos de capital próprio	10	520 000	200 000
Resultados transitados	10	-194 150	0
Resultado líquido do período	21	9 663	-194 150
Total capital próprio		460 513	130 850
PASSIVO			
<i>Passivo não corrente</i>			
Financiamentos obtidos	11	81 640	0
Total passivo não corrente		81 640	0
<i>Passivo corrente</i>			
Fornecedores	12	96 628	155 796
Financiamentos obtidos	11	52 048	
Estado e outros entes públicos	6	31 207	18 545
Outras dívidas a pagar	13	66 498	20 788
Total passivo corrente		246 380	195 129
Total passivo		328 020	195 129
Total capital próprio e passivo		788 533	325 979

A Administração,



Patrícia Teixeira

A Contabilista Certificada,



Bárbara Vieira

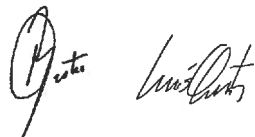


**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS E DO OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**

Valores expressos em euros

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
Vendas e serviços prestados	19	1 051 270	87 297
Fornecimentos e serviços externos	15	-399 953	-158 981
Gastos com o pessoal	14	-609 208	-166 043
Outros rendimentos	16	19 449	0
Outros gastos	17	-7 977	-7 557
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamentos e impostos		53 582	-245 284
Gastos / reversões de depreciação e de amortização	5	-31 524	-2 042
Resultado operacional (antes de gastos de financiamentos e impostos)		22 059	-247 325
Juros e rendimentos similares obtidos		0	0
Juros e gastos similares suportados	18	-3 171	0
Resultado antes de impostos		18 887	-247 325
Imposto sobre o rendimento do período	6	-9 224	53 175
Resultado líquido do período	21	9 663	-194 150
Outro rendimento integral		0	0
Resultado integral do período		9 663	-194 150

A Administração,



Rafael Espírito Santo

Atina THERIA

A Contabilista Certificada,

Barbara Vieira

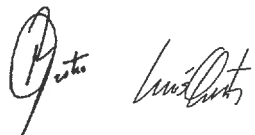


DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Valores expressos em euros

RUBRICAS	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
Fluxos de caixa de atividades operacionais			
Recebimentos de Clientes		631 359	50 146
Pagamentos a Fornecedores		-477 896	-50 609
Pagamentos ao Pessoal		-346 842	-149 983
Caixa gerada pelas operações		-193 379	-150 446
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento			
Outros recebimentos/pagamentos		-245 951	
		-245 951	-150 446
Fluxos de caixa das atividades operacionais		-439 330	-150 446
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis			-28 161
Investimentos Financeiros		-12 008	
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos Financeiros		245 015	
Fluxos de caixa das atividades de investimento		233 008	-28 161
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Realizações de Capital e de outros instrumentos de capital próprio		75 000	325 000
Outras operações de financiamento			
Fluxos de caixa de atividades de financiamento		75 000	325 000
Variação de caixa e seus equivalentes		-131 322	146 393
Efeitos das diferenças de câmbio			0
Caixa e seus equivalentes no início do período		146 393	0
Caixa e seus equivalentes no fim do período		15 071	146 393

A Administração,


 Professora
 Estima Teixeira

A Contabilista Certificada,

Barbara Vieira



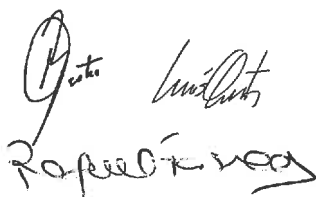
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Valores expressos em euros

Rubrica do Capital Próprio	Capital	Reservas Legais	Outras Reservas/ Resultados Transitados	Resultado Líquido do Exercício
Posição no início do período 2025	325 000			-194 150
Alterações no período				
Subscrição de capital				
Outras alterações reconhecidas no CP	320 000		-194 150	194 150
Resultado Líquido do Exercício de 2025				9 663
Posição no fim do período 2025	645 000		-194 150	9 663

Rubrica do Capital Próprio	Capital	Reservas Legais	Outras Reservas/ Resultados Transitados	Resultado Líquido do Exercício
Posição no início do período 2024				
Alterações no período				
Subscrição de capital	125 000			
Outras alterações reconhecidas no CP	200 000			
Resultado Líquido do Exercício de 2024				-194 150
Posição no fim do período 2024	325 000			-194 150

A Administração,


 Estima Teixeira

ESTIMA TEIXEIRA

A Contabilista Certificada,

Barbara Vieira

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Costa'.A second handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luís Costa'.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2025

Valores expressos em euros

1. Nota Introdutória

A Nexa SGOIC, S.A., adiante designada de “Nexa” ou “Sociedade”, tem como número de identificação fiscal 518003248 e tem sede social na Av^a 31 de Janeiro, 307, 4715-052 Braga.

A Sociedade foi constituída em agosto de 2024 e em setembro de 2024 iniciou a atividade junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e da Autoridade Tributária.

A Sociedade tem por objeto social a gestão de organismos de investimento coletivo, em concreto a gestão de organismos de investimento alternativo imobiliários, podendo praticar todas as operações, ainda que conexas ou afins, que este tipo de sociedades gestoras possam legalmente realizar, nos termos do Regime da Gestão de Ativos (RGA), designadamente dedicar-se, a título acessório, às atividades de consultoria para investimento imobiliário, incluindo a realização de estudos e análises relativos ao mercado imobiliário, e de gestão individual de património imobiliário. Em 31 de dezembro de 2025 a Sociedade geria três Organismos de Investimento Imobiliário (Nota 15).

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração na data do presente Relatório. Contudo, as mesmas estão ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas, nos termos da legislação comercial em vigor em Portugal.

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

2. Referencial Contabilístico de Preparação das Demonstrações Financeiras

2.1. Referencial Contabilístico

Em conformidade com o disposto na Circular de 17 de janeiro de 2020, emitida pela CMVM, as demonstrações financeiras anexas foram preparadas de acordo as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas pela União Europeia, que incluem os International Accounting Standards (“IAS”) emitidos pela International Accounting Standards Committee (“IASC”), os International Financial Reporting Standards (“IFRS”) emitidos pelo International Accounting Standards Board (“IASB”), e respetivas interpretações “IFRIC” emitidas pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (“IFRIC”) e Standing Interpretation Committee (“SIC”). De ora em diante, o conjunto daquelas normas e interpretações será designado genericamente por “IFRS”.

3. Base de Apresentação, Principais Políticas Contabilísticas e Comparabilidade de Informação

3.1. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos livros e registos contabilísticos da Sociedade mantidos de acordo com as IAS/IFRS.



3.2. Principais políticas contabilísticas

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Especialização dos exercícios

Os gastos e rendimentos são reconhecidos no período a que dizem respeito, de acordo com o princípio da especialização de exercícios, independentemente da data/momento em que as transações são faturadas. Os gastos e rendimentos cujo valor real não seja conhecido são estimados.

Os gastos e rendimentos imputáveis ao período corrente e cujas despesas e receitas apenas ocorrerão em períodos futuros, bem como as despesas e receitas que já ocorreram, mas que respeitam a períodos futuros e que serão imputados aos resultados de cada um desses períodos, pelo valor que lhes corresponde, são registados nas rubricas de diferimentos.

b) Ativos e passivos correntes e não correntes

Um ativo é classificado como “corrente” quando satisfaz um dos seguintes critérios:

- Espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido, no decurso normal do ciclo operacional da Sociedade;
- Seja detido essencialmente com a finalidade de ser negociado;
- Espera-se que seja realizado num período até doze meses após a data do balanço; ou
- É caixa ou equivalente de caixa, a menos que lhe seja limitada a troca ou uso para liquidar um passivo durante pelo menos doze meses após a data do balanço.

Todos os outros ativos são classificados como não correntes.

Um passivo é classificado como “corrente” quando satisfaz um dos seguintes critérios:

- Espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da Sociedade;
- Exista essencialmente para a finalidade de ser negociado;
- Deva ser liquidado num período até doze meses após a data do balanço; ou
- A entidade não tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após a data do balanço.

Todos os outros passivos são classificados como não correntes.

c) Caixa e depósitos bancários

Os montantes incluídos na rubrica de “Caixa e depósitos bancários” correspondem aos valores em caixa, depósitos à ordem, depósitos a prazo ou outras aplicações de tesouraria com vencimento a menos de 3 meses e para os quais o risco de alteração de valor não é significativo.

A caixa e equivalentes de caixa encontram-se registados no ativo pelo seu valor nominal.

d) Ativos fixos tangíveis

Os ativos fixos tangíveis são registados ao custo de aquisição, deduzido de depreciações e perdas por imparidade acumuladas. Os gastos de reparação, manutenção e outras despesas associadas



ao seu uso são reconhecidos como gasto do exercício na rubrica “Fornecimentos e Serviços externos”.

As depreciações são calculadas e registadas em gastos do exercício numa base sistemática ao longo do período em que se espera que o ativo esteja disponível para uso, o qual corresponde aos seguintes anos de vida útil estimada.

As despesas de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso que não sejam suscetíveis de gerar benefícios económicos futuros adicionais são registadas como gastos do exercício na rubrica “Fornecimentos e serviços externos”.

O ganho (ou a perda) resultante da alienação ou abate de um ativo fixo tangível é determinado como a diferença entre o justo valor do montante recebido ou a receber na transação e a quantia escriturada do ativo, sendo reconhecido em resultados no exercício em que ocorre a alienação ou o abate.

e) Clientes e outras contas a receber

Os saldos de clientes e de outras contas a receber são inicialmente registados ao valor da transação e subsequentemente mensurados pelo seu custo amortizado, deduzido de eventuais perdas por imparidade, reconhecidas na rubrica de Perdas por imparidade em contas a receber. Usualmente, o custo amortizado destes ativos não difere do seu valor nominal, nem do seu justo valor. Os saldos de Clientes e outras contas a receber são desreconhecidos quando expiram os direitos contratuais para os fluxos de caixa (ou seja, são recebidos), quando são transferidos (por exemplo, vendidos) ou quando estão em imparidade.

f) Fornecedores e outras contas a pagar

Os saldos de fornecedores e outras contas a encontram-se registadas pelo seu valor nominal e, quando aplicável, pelo seu valor descontado de eventuais juros calculados e reconhecidos de acordo com o método da taxa de juro efetiva. A Sociedade desreconhece os passivos financeiros apenas quando a correspondente obrigação seja liquidada, cancelada ou expire.

g) Imparidade de ativos

São efetuados testes de imparidade sempre que seja identificado um evento ou alteração nas circunstâncias, que indiquem que o montante pelo qual o ativo se encontra registado possa não ser recuperado. Sempre que o montante pelo qual o ativo se encontra registado é superior ao seu valor recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade, registada na demonstração dos resultados.

O valor recuperável é determinado pelo valor mais alto entre o preço de venda líquido e o valor de uso. O preço de venda líquido é o montante que se obteria com a alienação do ativo, numa transação entre entidades independentes e conhecedoras, deduzido dos custos diretamente atribuíveis à alienação. O valor de uso é o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, inerentes ao uso continuado do ativo e da sua alienação no final da sua vida útil. O valor de uso decorre dos fluxos de caixa futuros atualizados com base em taxas de desconto que reflitam o valor atual do capital e o risco específico do ativo. Sempre que o montante pelo qual o ativo se encontra registado é superior à sua quantia recuperável, é reconhecida uma perda por imparidade na demonstração dos resultados e de outro rendimento integral do período a que se refere. Quando uma perda por imparidade é subsequentemente revertida, o valor contabilístico do ativo é atualizado para o seu valor estimado.



Contudo, a reversão da perda por imparidade só pode ser efetuada até ao limite da quantia que estaria reconhecida, líquida de amortização, caso a perda por imparidade não tivesse sido registada em exercícios anteriores. A reversão das perdas por imparidade é reconhecida de imediato na demonstração dos resultados e de outro rendimento integral.

h) Rédito

Os rendimentos resultantes de serviços e comissões são reconhecidos em resultados no período a que os mesmos dizem respeito.

i) Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados, salvo quando os impostos diferidos se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio. Nestes casos os impostos diferidos são igualmente registados no capital próprio.

O imposto corrente sobre o rendimento é calculado com base no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do resultado contabilístico, uma vez que exclui diversos gastos e rendimentos que apenas serão dedutíveis ou tributáveis em exercícios subseqüentes, bem como gastos e rendimentos que nunca serão dedutíveis ou tributáveis de acordo com as regras fiscais em vigor.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação, bem como os resultados de benefícios fiscais obtidos e de diferenças temporárias entre o resultado fiscal e contabilístico.

São geralmente reconhecidos passivos por impostos diferidos para todas as diferenças temporárias tributáveis.

São reconhecidos ativos por impostos diferidos para as diferenças temporárias dedutíveis, porém tal reconhecimento unicamente se verifica quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses ativos por impostos diferidos. Em cada data de relato é efetuada uma revisão desses ativos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura.

Os ativos e os passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das correspondentes diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que estejam formalmente emitidas na data de relato.

A compensação entre ativos e passivos por impostos diferidos apenas é permitida quando:

- A Empresa tem um direito legal de proceder à compensação entre tais ativos e passivos para efeitos de liquidação;
- Tais ativos e passivos se relacionam com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal e,
- A Empresa tem a intenção de proceder à compensação para efeitos de liquidação.

j) Benefícios dos empregados



Os benefícios de curto prazo dos empregados incluem salários, ordenados, retribuições eventuais por trabalho extraordinário, prémios de produtividade, subsídio de alimentação, subsídio de férias e de Natal, e quaisquer outras retribuições adicionais decididas pontualmente pelo Conselho de Administração. Para além disso, são ainda incluídas as contribuições para a segurança social de acordo com a incidência contributiva decorrente da legislação aplicável e as faltas autorizadas e remuneradas.

As obrigações decorrentes dos benefícios de curto prazo são reconhecidas como gastos no período em que os serviços são prestados, numa base não descontada, por contrapartida do reconhecimento de um passivo que se extingue com o pagamento respetivo.

De acordo com a legislação laboral aplicável, o direito a férias e subsídio de férias relativo ao período, por este coincidir com o ano civil, vence-se em 31 de dezembro de cada ano, sendo somente pago durante o período seguinte, pelo que, os gastos correspondentes encontram-se reconhecidos como benefícios de curto prazo e tratados de acordo com o anteriormente referido.

k) Moeda de relato e transações e saldos em moeda estrangeira

As demonstrações financeiras anexas são apresentadas em Euros.

Quando existem, as transações em moeda estrangeira são registadas às taxas de câmbio das datas das transações. Em cada data de relato os itens monetários denominados em moeda estrangeira são atualizados às taxas de câmbio dessa data. As diferenças de câmbio resultantes destas atualizações são registadas na demonstração dos resultados do período em que são geradas.

l) Eventos subsequentes

Os eventos ocorridos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço ("adjusting events") são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço ("non adjusting events"), se materiais, são divulgados no anexo às demonstrações financeiras.

m) Juízos de valor críticos e principais fontes de incerteza associadas a estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer a elaboração de estimativas e a adoção de pressupostos por parte do Conselho de Administração da Sociedade, que podem afetar o valor dos ativos e passivos, réditos e custos, assim como de passivos contingentes divulgados.

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

Os principais juízos de valor e estimativas efetuadas na preparação destas demonstrações financeiras foram os seguintes:



Especialização de valores a pagar

Os montantes relativos às especializações de valores a pagar correspondem à melhor estimativa do Conselho de Administração em 31 de dezembro de 2025 sobre o montante das despesas a pagar em 2026, referentes a gastos de 2025.

3.3. Alterações de políticas contabilísticas

1. NOVAS NORMAS, INTERPRETAÇÕES E ALTERAÇÕES, COM DATA DE ENTRADA EM VIGOR A PARTIR DE 1 DE JANEIRO DE 2025

Alterações à IAS 21 – Falta de capacidade de câmbio (Regulamento 2024/2862 da Comissão, de 12 de novembro de 2024)

Em 15 de Agosto, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma emenda à IAS 21 intitulada “Lack of Exchangeability”. Esta emenda resultou do facto da IAS 21, até ao momento, não incluir quaisquer requisitos explícitos para a determinação da taxa de câmbio a aplicar quando uma determinada moeda estrangeira não consegue ser cambiada por outras moedas, levando a uma diversidade no tratamento prático que era aplicado nestas situações.

As emendas, agora introduzidas, incluem essencialmente o seguinte:

- Os requisitos para avaliar quando é que uma moeda é cambiável noutras moedas e quando é que não é cambiável;
- Os requisitos para determinar a taxa de câmbio à vista quando uma determinada moeda não é cambiável em outras moedas;
- Os requisitos de divulgações adicionais aplicáveis quando uma entidade efetua estimativas sobre a taxa de câmbio à vista porque a moeda não é cambiável em outras moedas;
- Guias de aplicação para auxiliar as entidades na avaliação sobre se uma moeda é ou não cambiável em outras moedas e a estimar a taxa de câmbio à vista quando esta não for cambiável;
- Exemplos ilustrativos; e
- Emendas à IFRS 1 – Adoção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro para alinhar os requisitos relacionados com hiperinflações severas com os das atuais emendas à IAS 21.

2. NOVAS NORMAS, INTERPRETAÇÕES E ALTERAÇÕES, COM DATA DE ENTRADA EM VIGOR EM EXERCÍCIOS COM INÍCIO EM OU APÓS 1 DE JANEIRO DE 2026

Emendas à classificação e mensuração de instrumentos financeiros - emendas à IFRS 9 e à IFRS 7 (Regulamento 2025/1047 da Comissão, de 27 de maio de 2025)

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma emenda à IFRS 9 e à IFRS 7, intitulada “Emendas à classificação e mensuração de instrumentos financeiros”..

- As emendas aos requisitos destas duas IFRS estão relacionadas com:
- liquidação de passivos financeiros através de sistemas eletrónicos de pagamentos; e
- avaliação das características dos fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros, incluindo aqueles com características relacionadas com requisitos ESG.



O IASB também alterou os requisitos de divulgação relacionados com investimentos em instrumentos de capital próprio ao justo valor através do outro rendimento integral e adicionou requisitos de divulgação para instrumentos financeiros com características contingentes que não estejam diretamente relacionadas com os riscos e custos de financiamento normais.

Contratos relativos a eletricidade dependente da natureza – Emendas à IFRS 9 e à IFRS 7 (Regulamento 2025/1266 da Comissão, de 30 de junho de 2025)

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu em 18 de dezembro de 2024 alterações específicas para ajudar as empresas a reportar melhor os efeitos financeiros dos contratos relativos a eletricidade dependente da natureza, que são geralmente estruturados como contratos de compra de energia (Power-Purchase Agreements - PPAs).

Os contratos relativos as eletricidades dependentes da natureza ajudam as empresas a garantirem o seu fornecimento de eletricidade a partir de fontes tais como a energia eólica e solar. A quantidade de eletricidade gerada ao abrigo destes contratos pode variar com base em fatores incontroláveis, como as condições meteorológicas. Os requisitos contabilísticos atuais podem não captar adequadamente a forma como estes contratos afetam o desempenho de uma determinada empresa.

Para permitir que as empresas possam refletir melhor estes contratos nas suas demonstrações financeiras, o IASB procedeu a alterações específicas à IFRS 9 Instrumentos Financeiros e à IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações.

Estas alterações incluem:

- A clarificação da aplicação dos requisitos de “uso próprio”;
- A permissão da utilização da contabilidade de cobertura se esses contratos forem utilizados como instrumentos de cobertura; e
- A adição de novos requisitos de divulgação para permitir que os investidores compreendam os efeitos destes contratos no desempenho financeiro e nos fluxos de caixa da entidade.

Melhoramentos Anuais das Normas de Contabilidade IFRS – Volume 11 (Regulamento 2025/1331 da Comissão, de 9 de julho de 2025)

O International Accounting Standards Board (IASB), no âmbito da sua manutenção regular das Normas, emitiu durante o mês de julho de 2024 algumas emendas às IFRS que foram publicadas num único documento (Melhoramentos Anuais das Normas de Contabilidade IFRS – Volume 11) e que visam melhorar a coerência das Normas através de clarificações, simplificações e correções às mesmas.

As Normas alteradas por estas emendas foram as seguintes:

- IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro;
- IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações;
- IFRS 9 Instrumentos Financeiros;
- IFRS 10 Demonstrações Financeiras Consolidadas;
- IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa.



3. NOVAS NORMAS, INTERPRETAÇÕES E ALTERAÇÕES, COM DATA DE ENTRADA EM VIGOR EM EXERCÍCIOS COM INÍCIO EM OU APÓS 1 DE JANEIRO DE 2027

IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras (Regulamento 2026/338, da Comissão, de 13 de fevereiro de 2026)

Em 9 de abril de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu IFRS 18 intitulada “Presentation and Disclosure in Financial Statements” que irá substituir a IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras como a primeira fonte dos requisitos das IFRS para a preparação das demonstrações financeiras. Apesar da IFRS 18 introduzir alterações significativas na apresentação das demonstrações financeiras, nem todos os aspetos da IAS foram objeto de revisão. Em muitas áreas, espera-se que os requisitos da IAS 1 sejam transportados para a IFRS 18 e mantidos substancialmente inalterados.

As alterações mais significativas introduzidas pela IFRS 18 resumem-se da seguinte forma:

- Categorias e subtotais exigidos na demonstração dos resultados: os itens de rendimentos e de gastos serão classificados entre categorias operacionais, de financiamento, de investimento, de impostos sobre o rendimento e operações descontinuadas. Esta classificação dependerá de uma combinação entre uma avaliação sobre as principais atividades da entidade e determinadas escolhas de políticas contabilísticas;
- Subtotais exigidos na demonstração dos resultados: com base na aplicação dos requisitos de classificação descritos no bullet anterior, determinados subtotais serão exigidos na apresentação das demonstrações financeiras, tais como o resultado operacional. A definição de resultado operacional está agora incluída na IFRS 18;
- Classificação, agregação e desagregação: requisitos alargados para a classificação, agregação e desagregação da informação nas demonstrações financeiras;
- Alterações pontuais na demonstração dos fluxos de caixa: requisitos revistos sobre como deverá ser apresentada a demonstração dos fluxos de caixa, incluindo a classificação dos fluxos de caixa de juros e de dividendos;
- Medidas de desempenho definidas pela gestão: a exigência de determinadas entidades incluírem “medidas de desempenho definidas pela gestão” (i.e., medidas de desempenho alternativas, medidas não contabilísticas, etc.) nas notas às demonstrações financeiras, com uma reconciliação para o subtotal mais próximo que seja consistente com as IFRS. Por exemplo, reconciliação do “resultado líquido ajustado” com o resultado líquido do exercício evidenciado na demonstração dos resultados.

4. NORMAS (NOVAS OU REVISTAS) EMITIDAS PELO “INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD” (IASB) E INTERPRETAÇÕES EMITIDAS PELO “INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING INTERPRETATION COMMITTEE” (IFRIC) E AINDA NÃO ENDOSSADAS PELA UNIÃO EUROPEIA

Adicionalmente, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, encontram-se ainda emitidas pelo IASB as seguintes normas e interpretações, ainda não endossadas pela União Europeia:



IFRS 19 – Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informações financeiras (emitida pelo IASB em 9mai24)

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu durante o mês de maio de 2024 uma nova Norma Internacional de Relato Financeiro 19, intitulada “Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informações financeiras”.

A IFRS 19 permite que as entidades que cumpram determinados requisitos possam aplicar integralmente os requisitos de mensuração das IFRS, mas apresentem divulgações com exigências mais reduzidas.

Uma entidade é elegível para aplicação da IFRS 19 na preparação das suas demonstrações financeiras consolidadas, separadas ou individuais se cumprir com os seguintes critérios no final do período de relato:

- A entidade é uma subsidiária (conforme definido no Anexo A da IFRS 10);
- A entidade não apresenta publicamente as suas demonstrações financeiras; e
- A entidade tem uma empresa-mãe final ou intermédia que prepara demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2027, estando esta Norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

Emendas à IFRS 19 – Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informações financeiras (emitida pelo IASB em 21ago25)

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu durante o mês de agosto de 2025 um conjunto de alterações à IFRS 19, completando o seu plano de trabalhos de atualização para esta Norma. A IFRS 19, publicada em maio de 2024, permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as IFRS com exigências de divulgação mais reduzidas. Esta Norma incluía os requisitos de divulgação reduzidos exigidos pelas outras normas ou alterações que tinham sido emitidas até fevereiro de 2021. As alterações agora publicadas ajudam as entidades a reduzir os requisitos de divulgações relativos às normas ou alterações emitidas entre fevereiro de 2021 e maio de 2024, especificamente:

- IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras;
- Acordos de financiamento de fornecedores (alterações à IAS 7 e à IFRS 7);
- Reforma fiscal internacional – Regras-Modelo do Segundo Pilar (alterações à IAS 12);
- Falta de capacidade de câmbio (alterações à IAS 21); e
- Emendas à classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações à IFRS 9 e à IFRS 7).

Com estas alterações, a IFRS 19 passa a refletir as alterações introduzidas nas IFRS que entram em vigor até 1 de janeiro de 2027, altura em que a IFRS 19 será aplicável.

No futuro, a IFRS 19 será atualizada simultaneamente com a emissão ou com a revisão de outras IFRS pelo IASB.



	Saldo Inicial	Depreciações do Exercício	Perdas por Imparidade do Exercício	Transferências e Abates	Saldo Final
Depreciações e Perdas por Imparidade Acumuladas	2 042	22 283	0	0	24 325
Equipamento Transporte	938	17 763	0	0	18 700
Equipamento Administrativo	1 104	4 521	0	0	5 625
Valor Líquido	26 436	131 706	0	0	158 142

2024

	Saldo Inicial	Aquisições	Alienações	Transferências e Abates	Saldo Final
Ativo Bruto	0	28 477	0	0	28 477
Equipamento Transporte	0	15 000	0	0	15 000
Equipamento Administrativo	0	13 477	0	0	13 477

2024

	Saldo Inicial	Depreciações do Exercício	Perdas por Imparidade do Exercício	Transferências e Abates	Saldo Final
Depreciações e Perdas por Imparidade Acumuladas	0	2 042	0	0	2 042
Equipamento Transporte	0	938	0	0	938
Equipamento Administrativo	0	1 104	0	0	1 104
Valor Líquido	0	26 436	0	0	26 436

6. Impostos do Exercício e Estado e Outros Entes Públicos

Em 31 de Dezembro de 2025, a rubrica de Estado e outros entes públicos tem a seguinte decomposição:

	2025	2024
PASSIVO		
Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS)	5 206	5 273
Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)	8 343	865
Segurança Social	9 164	10 103
Imposto Selo	8 494	2 304
	31 207	18 545

Imposto sobre o rendimento do exercício

A Sociedade encontra-se sujeita a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC"), nos termos do artigo 87º do Código do IRC, acrescido da derrama municipal. Nos termos do artigo 88º do Código do IRC, a empresa encontra-se ainda sujeita a tributação autónoma sobre um conjunto de encargos às taxas previstas no artigo mencionado.



O detalhe e o movimento dos ativos por impostos diferidos em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

	2025					Saldo 31/12/2025
	Saldo 01/01/2025	Constituição		Reversão		
		Resultado Líquido	Capitais próprios	Resultado Líquido	Capitais próprios	
Ativos por impostos diferidos						
Prejuízos fiscais reportáveis	49 465					50 516
	49 465					50 516
	2024					Saldo 31/12/2024
	Saldo 01/01/2024	Constituição		Reversão		
		Resultado Líquido	Capitais próprios	Resultado Líquido	Capitais próprios	
Ativos por impostos diferidos						
Prejuízos fiscais reportáveis	0	49 465	0	0	0	49 465
	0	49 465	0	0	0	49 465

O valor dos ativos por impostos diferidos, diz respeito ao valor correspondente à utilização da totalidade dos prejuízos fiscais acumulados no exercício de 2024, uma vez que se perspetiva a obtenção de lucros fiscais nos próximos exercícios.

Quanto ao exercício de 2025, embora tenhamos apurado resultados positivos, a sociedade encontra-se inserida no RETGS – Regime Especial de Tributação de Grupos, pelo que este apuramento será efetuado no Grupo.

Adicionalmente, a diminuição do valor está relacionada com o ajuste da taxa aplicável ao imposto diferido.

7. Clientes

A 31 de dezembro de 2025 a rubrica de "Clientes" tinha a seguinte composição:

	2025	2024
Clientes conta corrente	391 542	0
Clientes adiantamentos	0	0
Total	391 542	0

8. Outros Créditos a Receber

Em 31 de dezembro de 2025 a rubrica de Outras créditos a receber decompõe-se da seguinte forma:



	2025		2024	
	Não Corrente	Corrente	Não Corrente	Corrente
Castro Red Capital SIC	0	40 595	0	30 242
Icon SIC Imobiliária Fechada	0	61 094	0	0
Fuse Valley FII	0	10 799	0	0
Devedores por acréscimos de rendimentos	0	5 427	0	31 363
Cauções	3 328	0	0	0
Pessoal	0	3 924	0	2 518
	3 328	121 838	0	64 123

9. Diferimentos

Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica de Diferimentos tem a seguinte decomposição:

	2025	2024
Gastos a reconhecer		
Formação	0	4 398
Seguros	19 280	4 488
Outros gastos	27 924	23 478
	47 203	32 364

10. Capital

Em 31 de dezembro de 2025, o capital da Sociedade, era composto por 125.000 ações com o valor nominal de 1 euros e encontrava-se totalmente realizado. O Capital social e apresentava a seguinte decomposição por acionista:

	% Capital	Capital Subscrito
Castro Group SGPS, S.A.	100%	125 000
	100%	125 000

Fundos Próprios

A 31 de dezembro de 2025, a Sociedade cumpria os requisitos mínimos de Fundos Próprios estipulados na legislação.

	2025	2024
Fundos Próprios Mínimos	279 235	75 000
Capital Realizado	125 000	125 000
Outros Instrumentos	520 000	200 000
Resultado Líquido	0	-194 150
Ativos por Impostos Diferidos	-50 516	53 175
Resultados Transitados	-194 150	0
Fundos Próprios Nexa	400 334	77 675
Excesso Fundos Próprios	121 099	2 675



Ativos Líquidos

A 31 de dezembro de 2025, a Sociedade não cumpria os requisitos mínimos de Ativos Líquidos estipulados na legislação.

Este é um requisito aplicado a sociedades gestoras de grande dimensão, pelo que não existe comparabilidade com o exercício de 2024.

	2025
Ativos Líquidos Mínimos	279 235
Ativos Líquidos Nexa	15 071
Insuficiência Ativos Líquidos	-264 164

À data de elaboração do presente relatório, a Sociedade já cumpre o requisito. Constituiu um depósito a prazo, no valor de 300.000€, de modo a garantir o valor mínimo exigido.

11. Financiamentos

Em 31 de Dezembro de 2025 os saldos desta rubrica apresentavam-se como se segue:

	2025		2024	
	Não Corrente	Corrente	Não Corrente	Corrente
Loações Financeiras	64 814	39 673	0	0
Financiamento - Direito de Uso	16 826	12 375	0	0
	81 640	52 048	0	0

12. Fornecedores

A rubrica de Fornecedores em 31 de dezembro de 2025 tem a seguinte decomposição:

	2025	2024
Fornecedores		
Conta Corrente	96 628	155 796
Adiantamentos	-892	-3 488
	95 736	152 308

13. Outras dívidas a pagar

Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica de Outras dívidas a pagar tem a seguinte decomposição:

	2025		2024	
	Não Corrente	Corrente	Não Corrente	Corrente
Acréscimos Relativos ao Pessoal	0	66 498	0	20 784
Outros Credores	0	0	0	5
	0	66 498	0	20 788



A rubrica de Credores por acréscimos de gastos de Remunerações a liquidar diz respeito a gastos do exercício de 2025 relativos a Férias e Subsídios de Férias a liquidar em 2026.



14. Gastos com o Pessoal

A rubrica de Gastos com pessoal no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 decompõe-se da seguinte forma:

	2025	2024
Remunerações – Órgãos Sociais	316 035	70 721
Remunerações – Pessoal	175 557	60 976
Encargos sobre Remunerações	94 514	27 523
Seguro de Acidentes de Trabalho	3 143	647
Outros Gastos com o Pessoal	19 958	6 177
	609 208	166 043

A 31 de dezembro de 2025, a Sociedade tinha 10 colaboradores.

15. Fornecimento e serviços externos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, a rubrica de Fornecimentos e serviços externos decompõe-se da seguinte forma:

	2025	2024
Trabalhos Especializados	319 371	151 355
Publicidade e Propaganda	13 914	0
Comissões	7 500	0
Conservação e reparação	5 207	0
Serviços Bancários	869	56
Material de Escritório	3 828	353
Combustíveis	5 981	788
Mobilidade Elétrica	422	0
Deslocações e Estadas	13 846	540
Despesas Postais	2 251	34
Seguros	20 150	1 545
Contencioso e Notariado	260	988
Despesas Representação	595	0
Outros Serviços	5 758	3 322
	399 953	158 981

A rubrica de Trabalhos Especializados contempla, essencialmente, gastos relativos a serviços informáticos, jurídicos, recursos humanos, sustentabilidade e auditoria.

16. Outros Rendimentos

Os outros rendimentos e ganhos, em 2025 foram os que se demonstram no mapa abaixo:

	2025	2024
Outros Rendimentos		
Descontos pronto pagamento	400	0



Correções relativas a períodos anteriores	19 049	0
	19 449	0



17. Outros Gastos e Perdas

A rubrica de Outros Gastos, a 31 de dezembro de 2025, era constituída da seguinte forma:



	2025	2024
Outros Gastos		
Taxas	0	7 500
Impostos Indiretos	4	2
Outros Gastos	7 973	55
	7 977	7 557

18. Juros e Gastos Similares Suportados

Os juros e gastos similares suportados a 31 de dezembro de 2025 tinham a seguinte composição:

	2025	2024
Juros e Gastos Similares Suportados		
Loações Financeiras	1 471	0
Direito de uso	1 701	0
	3 171	0

19. Prestações de Serviços

A 31 de dezembro de 2025, a rubrica de prestação de serviços encontrava-se constituída da seguinte forma:

	2025	2024
Prestações de Serviços		
Comissão Gestão Castro Red Capital	438 338	77 297
Comissão Gestão Icon SIC	489 800	0
Comissão Gestão Fuse Valley	115 633	10 000
José Castro & Filhos	7 500	0
	1 051 270	87 297

A prestação de serviços relacionada com a entidade José Castro & Filhos, diz respeito a uma comissão de assessoria da conversão da entidade numa sociedade de investimento coletivo.

20. Partes relacionadas

Identificação dos sócios

A Sociedade é detida pelos acionistas detalhados na Nota 9.



Órgãos de gestão

Em 31 de dezembro de 2025, os membros do Conselho de Administração da Sociedade eram:

- Paulo Jorge Gomes Rodrigues Pereira de Castro (Presidente);
- Luís Miguel Mendes Correia Quinta (Vogal);
- Sílvia Raquel Fernandes Fonseca (Vogal);
- Maria de Fátima Alves Teixeira (Vogal).




No exercício de 2025, os membros dos Órgãos Sociais auferiram de remunerações brutas, o montante de 316.035€, de acordo com o apresentado no ponto 14.

Órgão de fiscalização

Em 31 de dezembro de 2025, o Fiscal Único da Sociedade era a BDO & Associados, SROC, Lda.

Os honorários da BDO & Associado SROC para o exercício de 2025, ascenderam a 5.200 euros, excluindo Imposto Sobre o Valor Acrescentado.

Saldos e transações com partes relacionadas

No exercício de 2025, os saldos e as transações com partes relacionadas são os seguintes:

Partes Relacionadas	NIF	2025			
		Prestação de Serviços	Fornecimentos e Serviços Externos	Prestações Suplementares	Empréstimos
Castro Group, SGPS, S.A.	514888059	0	-665 861	320 000	0
Castro Red Build, Lda	515083844	0	-23 243	0	0
Castro Red Capital SIC	515101532	530 645	0	0	0
Icon SIC Imobiliária Fechada	514693690	448 298	0	0	0
Fuse Valley - FIIF	720021049	141 080	0	0	12 008
		1 120 023	-689 104	320 000	12 008

Partes Relacionadas	2025	
	Ativo	Passivo
Castro Group, SGPS, S.A.	0	-703 093
Castro Red Build, Lda	0	-5 758
Castro Red Capital SIC	90 841	0
Icon SIC Imobiliária Fechada	235 894	0
Fuse Valley - FIIF	76 799	0
	403 534	-708 852



21. Resultado líquido do período

O Conselho de Administração da Nexa, propõe que o Resultado Líquido de 9.663,01euros (nove mil seiscentos e sessenta e três euros e um centimo) seja aplicado da seguinte forma:

- Resultados Transitados: 9.179,86€
- Reservas Legais: 483,15€

22. Divulgações exigidas por diplomas legais

A Entidade não apresenta dívidas ao Estado em situação de mora, nos termos do Decreto-Lei 534/80, de 7 de novembro. A Entidade apresenta também a sua situação regularizada junto da Segurança Social, conforme disposto no Decreto-lei nº 411/91, de 17 de outubro.

23. Acontecimentos após a data do balanço

A Sociedade encontra-se a trabalhar na conversão da entidade José Castro & Filhos, numa Sociedade de Investimento Coletivo. Esta conversão está prevista ocorrer no 2º trimestre de 2026.

Após esta conversão, a NEXA ficará a gerir quatro entidades.

Após a data de Balanço e antes das Demonstrações Financeiras terem sido autorizadas para emissão, não se verificaram transações e/ou acontecimentos relevantes que mereçam relevância de divulgação.

Braga, 19 de março de 2026

O conselho de Administração da Nexa SGOIC, S.A.



Paulo Castro

(Presidente do Conselho de Administração)



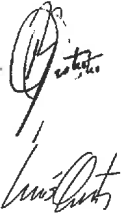
Luís Quinta

(Vogal do Conselho de Administração)

Fátima Teixeira

Fátima Teixeira

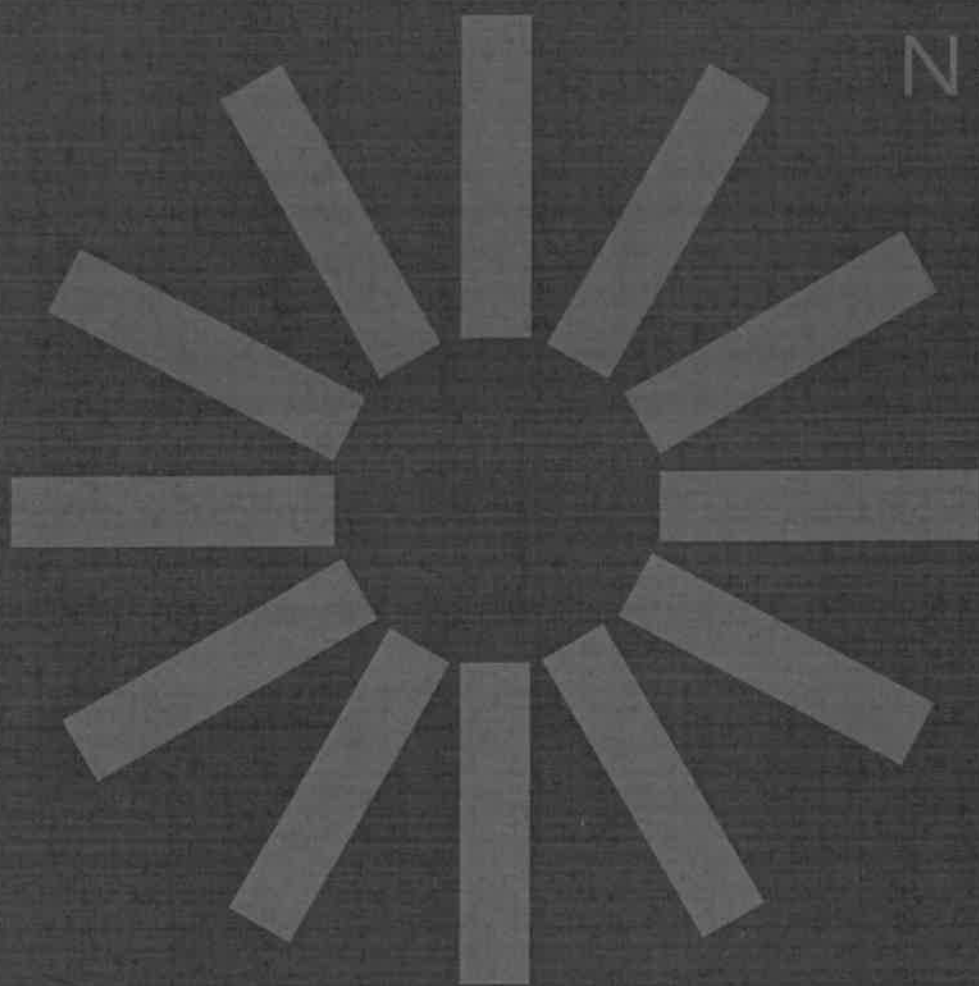
(Vogal do Conselho de Administração)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fátima Teixeira', located to the right of the signature line.

Raquel Fonseca

Raquel Fonseca

(Vogal do Conselho de Administração)



NEXA

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da NEXA SGOIC, SA (a Entidade), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 788 533 euros e um total de capital próprio de 460 513 euros, incluindo um resultado líquido de 9 663 euros), a demonstração de resultados e do outro rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o anexo 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 NEXA SGOIC, SA 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, 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.

Outras matérias

Conforme divulgado nas notas 1 e 3.4 do anexo às demonstrações financeiras e na apresentação do relatório de gestão, a Entidade iniciou a sua atividade em 6 de setembro de 2024, razão pela qual os valores comparativos de 2024 não representam um ano inteiro de atividade.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- (i) 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, tal como adotadas na União Europeia;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;



- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v) 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Porto, 31 de março de 2026

Maria Madalena Miranda Carneiro Cardoso
(ROC n.º 1442, inscrita na CMVM sob o n.º 20161052)
em representação de BDO & Associados, SROC, S.A.

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Exmos. Senhores,

Relatório

No cumprimento do mandato que V. Exas. nos conferiram e no desempenho das nossas funções legais e estatutárias, acompanhámos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a atividade da NEXA SGOIC, SA, examinámos regularmente os livros, registos contabilísticos e demais documentação, constatámos a observância da lei e dos estatutos e obtivemos do Conselho de Administração os esclarecimentos, informações e documentos solicitados.

A demonstração da posição financeira, a demonstração de resultados e outro rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa, o correspondente anexo às demonstrações financeiras e o relatório de gestão, lidos em conjunto com a Certificação Legal das Contas, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da Entidade e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor. Os critérios valorimétricos utilizados merecem a nossa concordância.

Parecer

Assim, somos de parecer:

1º Que sejam aprovados o relatório de gestão, a demonstração da posição financeira, a demonstração de resultados e outro rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa, o correspondente anexo às demonstrações financeiras, apresentados pelo Conselho de Administração, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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

Porto, 31 de março de 2026

O FISCAL ÚNICO



Maria Madalena Miranda Carneiro Cardoso
(ROC n.º 1442, inscrita na CMVM sob o n.º 20161052)
em representação de BDO & Associados, SROC, S.A.

9
W

ATA NÚMERO 10

No dia 31 de Março de 2026, pelas quatorze horas, reuniu a assembleia-geral ordinária da sociedade **NEXA SGOIC, S.A.** (adiante designada por "NEXA" ou Sociedade), na sua sede sita na Avenida 31 de Janeiro, n.º 307, União de Freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João de Souto), Concelho de Braga, contribuinte fiscal n.º 518 003 248, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, com o capital social de € 125.000,00 (cento e vinte cinco mil euros). -----
Presidiu à Assembleia Geral o Sr. Carlos Alexandre Oliveira Coelho da Silva secretariado pela Senhora Ângela Catarina de Freitas Vaz. -----
Conforme lista de presenças, o Presidente da Mesa verificou estar devidamente representada a totalidade do capital social, pelo que foi unanimemente declarado que a Assembleia Geral reunisse e deliberasse com dispensa das formalidades essenciais, nos termos do artigo cinquenta e quatro do Código das Sociedades Comerciais, com a seguinte Ordem de Trabalhos:
Ponto Um: Discussão e votação do Relatório de Gestão e Contas e demais documentação relativos ao exercício findo em trinta e um de dezembro de dois mil e vinte e cinco, de acordo com os documentos disponíveis, nos termos legais, na sede social. -----
Ponto Dois: Discussão e votação da proposta de aplicação de resultados. -----
Aberta a sessão, entrou-se de imediato na discussão do **Ponto Um** da Ordem de Trabalhos. Foram aprovados, por unanimidade, o Relatório de Gestão e Contas e demais documentação relativos ao exercício findo em trinta e um de dezembro de dois mil e vinte e cinco. -----
Entrou-se, seguidamente, na discussão do **Ponto Dois** da Ordem de Trabalhos, tendo sido deliberado, por unanimidade, que o resultado líquido apurado no montante de **€ 9.663,01 (nove mil, seiscentos e sessenta e três euros e um cêntimos)** seja aplicado da seguinte forma: o montante de **€ 9.179,86 (nove mil, cento e setenta e nove euros e oitenta e seis cêntimos)** seja transferido para a conta de resultados transitados e o montante de **€ 483,15 (quatrocentos e oitenta e três euros e quinze cêntimos)** transite para rubrica das reservas legais. -----
Nada mais havendo a tratar, foi a presente reunião da Assembleia Geral de Acionistas encerrada pelas quinze horas dela se lavrando a presente Ata, que depois de lida e aprovada, vai ser devidamente assinada. -----

Carlos Alexandre Silva

Carlos Alexandre Oliveira Coelho da Silva
(Presidente da Mesa da Assembleia Geral)


Ângela Catarina de Freitas Vaz

Ângela Catarina de Freitas Vaz
(Secretária da Mesa da Assembleia Geral)

NEXA SGOIC, S.A.

Assembleia-Geral ordinária de Acionistas de 31 de Março de 2026

LISTA DE PRESENCAS

Acionista	Domicílio	Número de ações	Valor nominal	Categoria	Assinatura
CASTRO GROUP SGPS, S.A.	Rua de Recarei, n.º 1179, Freguesia de Leça do Balio, concelho de Matosinhos, distrito do Porto	125000	€ 1,00	Ordinárias	

Presidente da Mesa da Assembleia Geral

Carlos Alexandre Silva

Carlos Alexandre Oliveira Coelho da Silva

Secretária da Mesa da Assembleia Geral

Ângela Catarina de Freitas Vaz

Ângela Catarina de Freitas Vaz