



SOUTHCAP - SGOIC, S.A.

Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo

Relatório e Contas 2025

Contribuinte n.º 516 983 865

Sede Social: Av. da Liberdade, 240, 3º, Lisboa

Capital Social: 200.000 Euros

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa

Índice

Relatório de Gestão do Ano de 2025	4
Enquadramento Económico 1	5
Enquadramento Setor de Atividade 2	10
Enquadramento Setor de Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários 3	11
Enquadramento da Sociedade Gestora	13
Organismos de Investimento Coletivo sob Gestão	13
Dados Financeiros dos Organismos sob Gestão	22
Atividade da Sociedade Gestora	25
	26
Meios Materiais e Humanos	26
Cumprimento dos Requisitos Prudenciais	27
Política em Matéria de Sustentabilidade	27
Sistema de Gestão de Riscos	28
Perspetivas Futuras	28
Proposta de aplicação de Resultados	29
Notas finais	29
Demonstrações Financeiras	30
Demonstração da Posição Financeira, em base individual, em 31 de dezembro de 2025 e 2024	31
Demonstração dos Resultados e do Outro Rendimento Integral, em base individual, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024	32
Demonstração Individual das Alterações no Capital Próprio para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024	33
Demonstração Individual dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024	34
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025	35
Nota 1 – Atividade	35
Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas	35
Nota 3 – Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das demonstrações financeiras	39
Nota 4 – Caixa e depósitos em instituições de crédito	39
Nota 5 – Outros ativos financeiros contabilizados pelo justo valor através de resultados	39
Nota 6 – Ativos Tangíveis	40
Nota 7 – Ativos Intangíveis	41
Nota 8 – Outros Ativos	42
Nota 9 – Outros Passivos	42
Nota 10 – Impostos Diferidos	43
Nota 11 – Capital	43
Nota 12 – Margem Financeira	44
Nota 13 – Receitas e Despesas de Taxas e Comissões	44
Nota 14 – Outras Receitas e Despesas Operacionais	45
Nota 15 – Gastos com o Pessoal	45
Nota 16 – Gastos Gerais Administrativos	46
Nota 17 – Impostos correntes	46
Nota 18 – Normas Contabilísticas Recentemente Emitidas	47
Nota 19 – Regulamento da CMVM n.º 3/2025	51

Nota 20 – Partes Relacionadas	53
Nota 21 – Proveitos por mercados geográficos	53
Nota 22 – Eventos significativos	53
Nota 23 – Outras informações	53
Nota 24 – Eventos subsequentes	53
Relatório de Auditoria	54

Relatório de Gestão do Ano de 2025

Exmos. Srs. Acionistas,

No cumprimento das normas legais aplicáveis e de acordo com estatutos vimos submeter a V. Exas, para análise e deliberação o Relatório de Gestão e o Relatório e Contas da SOUTHCAP - SGOIC, S.A. (doravante designada Sociedade ou SOUTHCAP), bem como a proposta de aplicação dos resultados, referente ao exercício do ano de 2025.

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

Enquadramento Económico 1

Durante 2025 a inflação na zona euro manteve-se estável em valores de aproximadamente 2,0%. A estabilização das pressões inflacionistas permitiram ao Banco Central Europeu continuar com a estratégia de redução de taxas de juro, numa tentativa de dinamizar a economia europeia.

O Banco de Portugal projeta um crescimento da economia portuguesa de 2,0% para 2025. Apesar de um ambiente externo adverso, caracterizado por tensões políticas, comerciais e incerteza, a atividade económica em Portugal mantém-se num crescimento sólido. O impacto destes choques externos tem sido amortecido pelo alívio das condições financeiras, pelo aumento dos fundos da UE e pela orientação expansionista da política orçamental.

O mercado de trabalho continua resiliente, com uma taxa de desemprego historicamente baixa. O crescimento passará a ser mais dependente da procura interna, com menos dinamismo de investimento e comércio externo. Apesar do abrandamento económico face aos anos anteriores, as condições macroeconómicas melhoram estruturalmente: inflação controlada, desemprego estável e dívida pública a diminuir. É de notar que, no final de 2025, a dívida pública representava menos de 90% do PIB, um valor relevante para a economia portuguesa.

Projeções do Banco de Portugal: 2025-28 – Taxa de variação anual em percentagem (exceto onde indicado)

	Pesos 2024	BE dezembro 2025					BE outubro 2025		
		2024	2025 ^(p)	2026 ^(p)	2027 ^(p)	2028 ^(p)	2025 ^(p)	2026 ^(p)	2027 ^(p)
Produto interno bruto (PIB)	100,0	2,1	2,0	2,3	1,7	1,8	1,9	2,2	1,7
Consumo privado	60,9	3,0	3,6	2,3	2,0	1,7	3,3	2,0	2,0
Consumo público	16,9	1,5	1,6	1,2	1,0	0,7	1,6	1,3	1,0
Formação bruta de capital fixo (FBCF)	20,4	4,2	4,0	6,0	0,9	2,7	3,0	5,3	0,6
Procura interna	98,2	2,9	4,0	2,8	1,6	1,7	3,6	2,5	1,5
Exportações	45,8	3,1	1,1	2,6	2,8	2,8	1,1	2,2	2,8
Importações	43,9	4,8	5,3	3,5	2,4	2,5	4,7	2,8	2,3
Emprego ^(a)		0,7	2,2	1,1	0,5	0,3	1,8	0,9	0,5
Taxa de desemprego ^(b)		6,4	6,2	6,3	6,3	6,3	6,2	6,3	6,3
Balança corrente e de capital (% PIB)		3,1	2,8	3,2	2,0	1,8	3,6	4,2	2,7
Balança de bens e serviços (% PIB)		2,3	1,1	0,9	1,1	1,2	1,6	1,6	1,8
Índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC)		2,7	2,2	2,1	2,0	2,0	2,2	1,9	2,0
Excluindo bens energéticos e alimentares		2,7	2,2	2,3	2,1	2,0	2,3	2,2	2,1
Deflador do PIB		4,8	4,0	3,1	2,2	2,2	4,1	2,9	2,3
PIB per capita ^(c)		1,1	1,1	1,8	1,4	1,6	1,1	1,7	1,4
PIB por indivíduo em idade ativa ^(d)		1,1	1,3	1,9	1,6	1,9	1,2	1,8	1,6
PIB por trabalhador ^(e)		1,4	-0,2	1,3	1,2	1,5	0,1	1,3	1,2
Saldo orçamental (% PIB)		0,5	0,0	-0,4	-0,9	-1,0	-	-	-
Dívida pública (% PIB)		93,6	88,2	84,0	81,8	79,5	-	-	-

Fonte: Banco de Portugal

Em termos trimestrais, o PIB deverá crescer 1,0% no último trimestre de 2025 (após variações de 0,8% no terceiro, 0,7% no segundo e -0,3% no primeiro).

Projeções trimestrais para o PIB e para a inflação

Painel A – PIB – taxa de variação em cadeia | Percentagem



Painel B – IHPC – taxa de variação homóloga | Percentagem

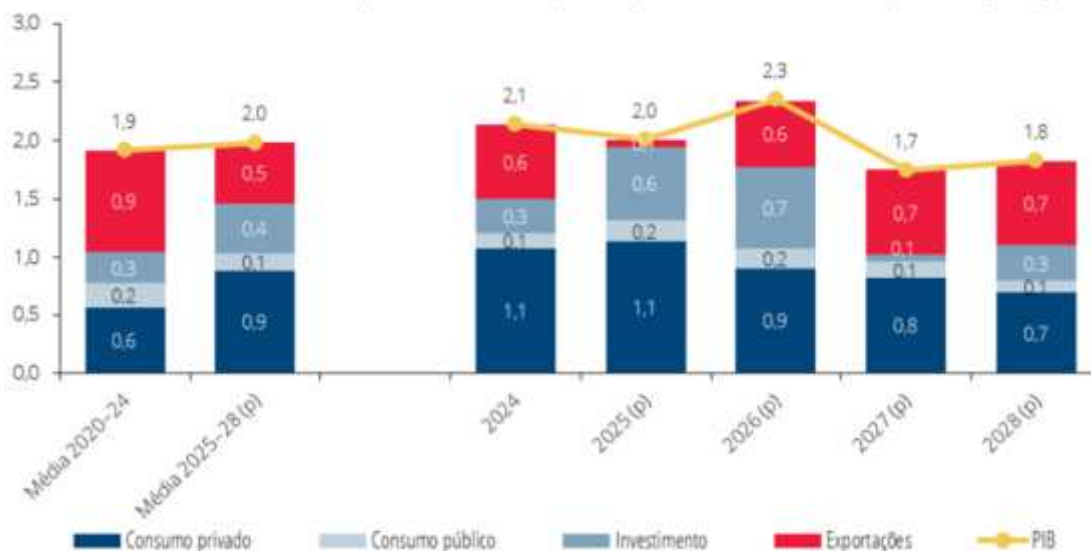


Fonte: Banco de Portugal

No terceiro trimestre, o consumo privado aumentou 1,2%. Esta subida foi impulsionada pela aceleração do rendimento disponível. Medidas como a redução do IRS com efeitos retroativos, impulsionaram estes aumentos. O efeito destas medidas governamentais passou para o final de 2025, e sustentou o dinamismo do consumo privado. Parte deste impacto deverá dispersar-se no primeiro trimestre de 2026. Nos restantes 3 trimestres de 2026, espera-se um crescimento de 0,5% por trimestre.

Ao longo do horizonte de projeção (até 2028), o crescimento económico deverá assentar na procura interna, com um peso superior ao verificado, em média nos anos 2020-2024. O PIB deverá crescer com a inflação (estabilizar a 2,0%). A procura interna é sustentada pela solidez do mercado de trabalho, bem como a utilização dos fundos europeus.

Crescimento do PIB e contributos das componentes de despesa líquidos de conteúdo importado | Em percentagem e PP



Fonte: Banco de Portugal

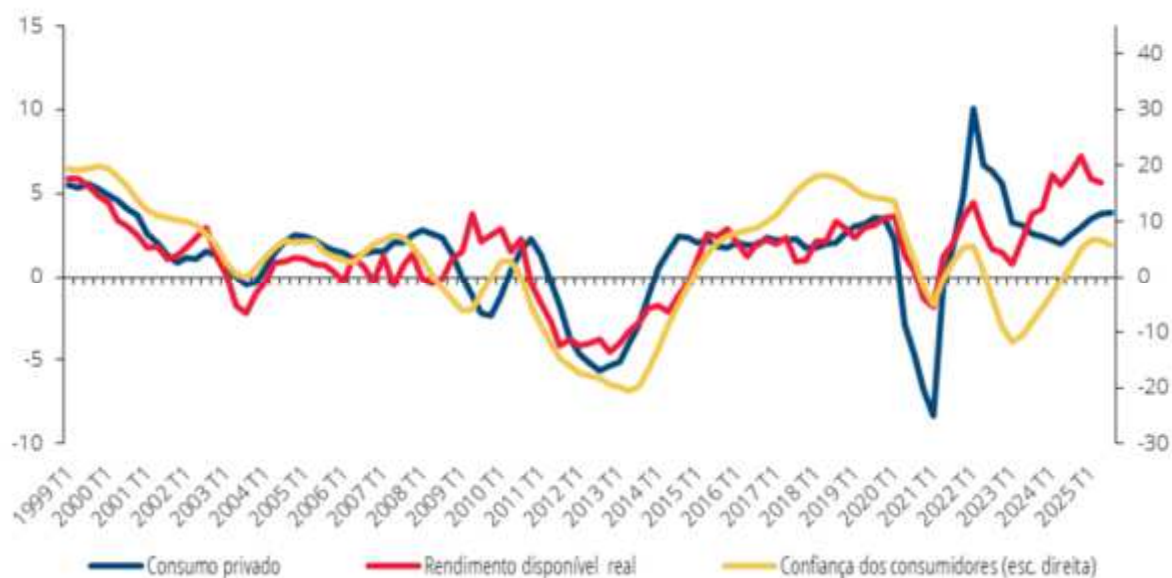
Entre 2025 e 2028, o crescimento do rendimento das famílias deverá ser mais moderado. O consumo privado deverá abrandar bem como a taxa de poupança que, apesar disso, se manterá em níveis historicamente elevados. Prevê-se que o consumo privado aumente 3,6% em 2025, 2,3% em 2026, 2,9% em 2027 e 1,7% em 2028.

Após o forte crescimento de 7,2% do rendimento disponível registado em 2024, o mesmo deverá expandir-se 3,1% em 2025. Este abrandamento resulta de um menor crescimento das remunerações. A evolução anual do rendimento é também influenciada pelas medidas orçamentais.

A taxa de poupança deverá diminuir, situando-se em cerca de 11,3% no final do horizonte de projeção. Não deverá regressar aos níveis anteriores à pandemia. A manutenção das taxas de juro relativamente elevadas continua a incentivar o adiamento do consumo, ao contrário do período pré-pandemia (taxas de juro mais baixas).

A sucessão de eventos recentes (pandemia, aumento da inflação e incerteza geopolítica) levou as famílias a reforçar a poupança por motivos de precaução. Apesar da melhoria do rendimento disponível real das famílias, a confiança dos consumidores permanece abaixo dos níveis pré-pandemia.

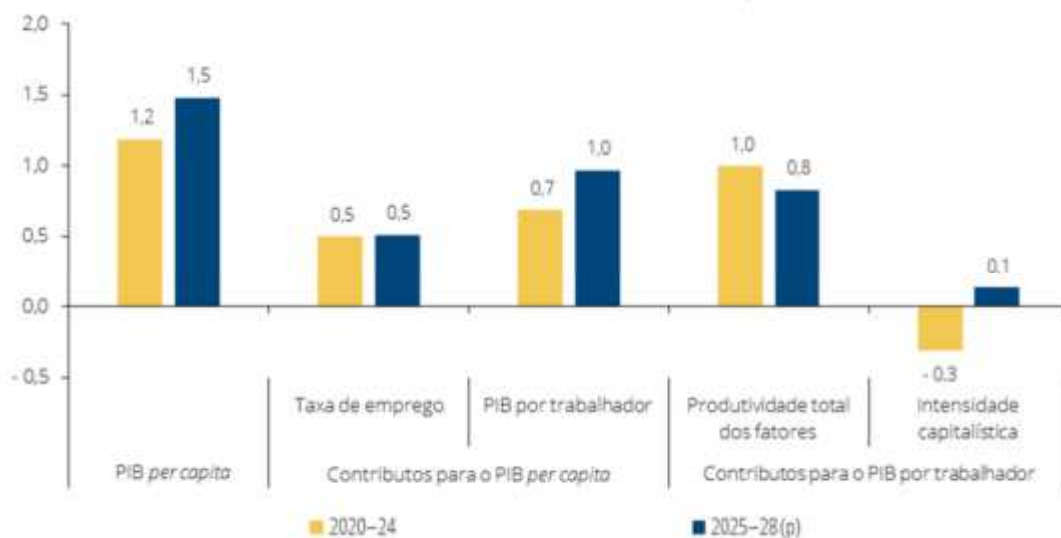
Consumo privado, rendimento disponível real e confiança dos consumidores | Taxa de variação homóloga em percentagem e saldo de respostas extremas em desvio face à média do período



O PIB per capita constitui uma melhor aproximação ao nível de bem-estar económico. Entre 2025 e 2028, projeta-se um crescimento médio anual do PIB per capita de 1,5%, acima dos 1,2% observados em 2020-2024.

A taxa de emprego deverá aumentar apenas 0,5% em média, traduzindo a estabilidade da taxa de desemprego e para um aumento da taxa de atividade, compensando o impacto do envelhecimento demográfico. O aumento do PIB por trabalhador, está associado ao maior dinamismo recente do investimento, impulsionado, em parte, pela execução do Plano de Recuperação e Resiliência.

Decomposição do crescimento do PIB per capita e do PIB por trabalhador | Em percentagem e pontos percentuais

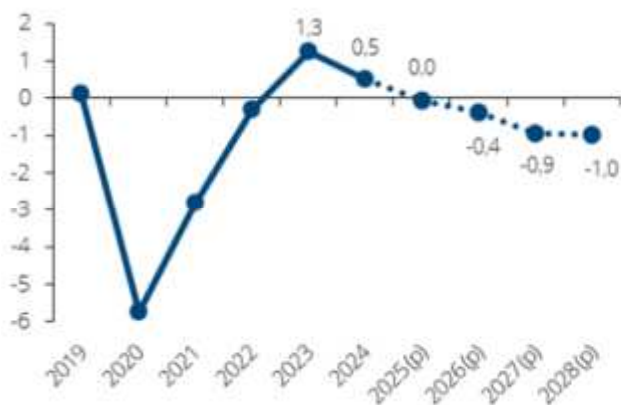


As projeções apontam para uma redução do saldo orçamental significativa. Partindo do máximo registado em 2023 de 1,3% do PIB, estima-se a deterioração acumulada de 2,3 pontos percentuais até 2028.

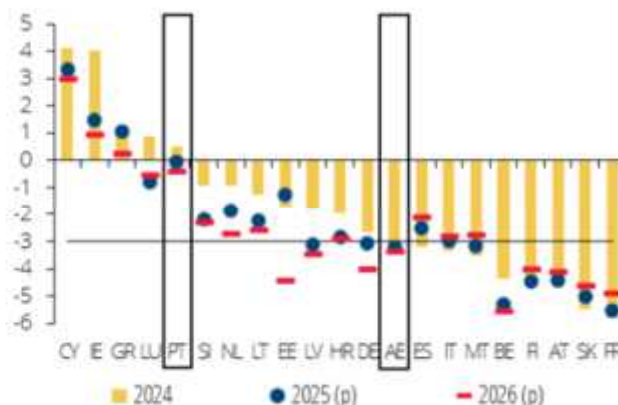
Ainda assim, Portugal deverá continuar a apresentar uma posição favorável face ao contexto da área euro.

Saldo orçamental em Portugal e na área do euro | Em percentagem do PIB

Painel A – Portugal



Painel B – Área do euro



Fonte: Banco de Portugal

A carga fiscal contributiva diminuiu 0,3 pontos percentuais to PIB, apesar da adoção de medidas discricionárias de redução de impostos com caráter permanente, concentradas no IRS e no IRC, que no seu conjunto representam 0,8% do PIB.

A despesa corrente primária deverá continuar a aumentar ao longo do horizonte de projeção (cerca de 0,6 pontos percentuais), devido ao acréscimo das despesas com pessoal. Esta evolução reflete a atualização do salário mínimo e das tabelas remuneratórias, bem como as revisões de carreiras e o acordo plurianual de valorização dos trabalhadores da administração pública.

Para o período de 2025-2028, projeta-se um aumento médio anual de 5,5% do salário por trabalhador no setor público (que compara com 8,3% em 2024).

Variação do saldo orçamental em Portugal entre 2024 e 2028 | Em pontos percentuais do PIB



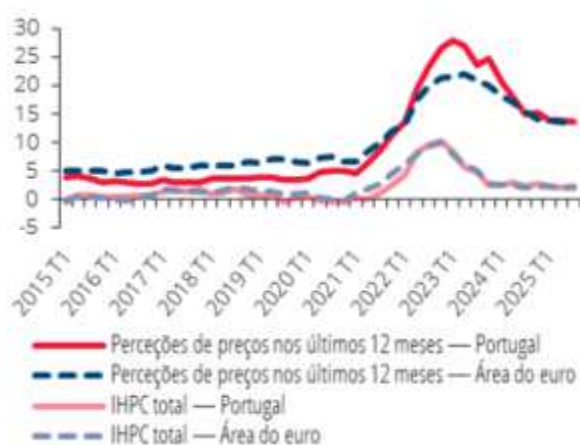
Fonte: Banco de Portugal

Os gráficos abaixo analisam as percepções quantitativas dos consumidores relativamente à evolução dos preços em Portugal e na área do euro. Apresentam-se percepções médias dos consumidores quanto à evolução dos preços nos últimos 12 meses, a taxa homóloga, permitindo identificar três períodos distintos aos longo da última década. Entre 2015 e a pandemia, as percepções sobre a variação dos preços mantiveram-se relativamente estáveis. Entre 2021 e 2023, num contexto de choque inflacionista, verificou-se um aumento acentuado da percepção da inflação, atingindo valores superiores à inflação efetiva. A partir de meados de 2023, alguns trimestres após o pico inflacionista, estas percepções começaram a diminuir gradualmente. Ainda assim, permaneceram acima da inflação.

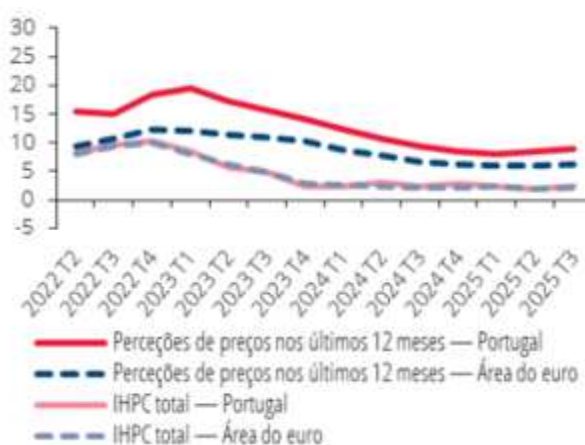
Este padrão é comum em Portugal e na zona euro. Surge de forma consistente nos dois inquéritos analisados. Porém, observa-se que a inflação percebida no inquérito do BCE tende a ser inferior à estimada com base no inquérito do INE/CE- A diferença pode ser justificada com as diferenças metodológicas e de composição das amostras.

Percepções dos consumidores da variação dos preços nos últimos 12 meses e taxa de variação homóloga do IHPC total (Portugal e área do euro)

Painel A – Inquérito INE/CE



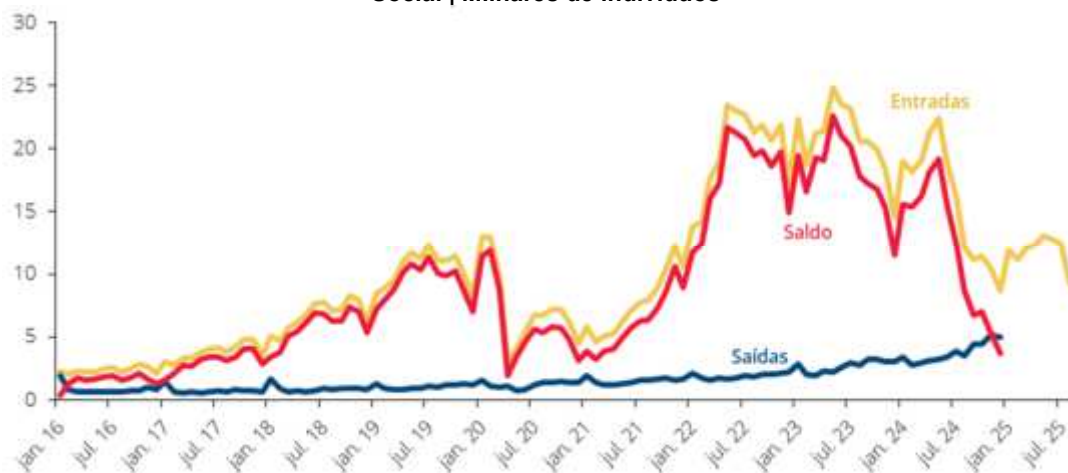
Painel B – Inquérito BCE



Fonte: Banco de Portugal

O acompanhamento dos fluxos migratórios é essencial para avaliar a evolução demográfica. O indicador baseado nos registos da Segurança Social aponta para uma redução do saldo migratório de cidadãos estrangeiros após o pico registado em maior de 2023. Na segunda metade de 2024, esta diminuição intensificou-se, com entradas líquidas médias de 7 mil pessoas por mês, comparando com aproximadamente 17 mil na segunda metade de 2023. Esta evolução resulta da redução das entradas. Entre janeiro e agosto de 2025, as entradas mantiveram-se em média, próximas de 12 mil pessoas mensais.

Indicador mensal para o saldo migratório de indivíduos de nacionalidade estrangeira baseado nos registos da Segurança Social | Milhares de indivíduos



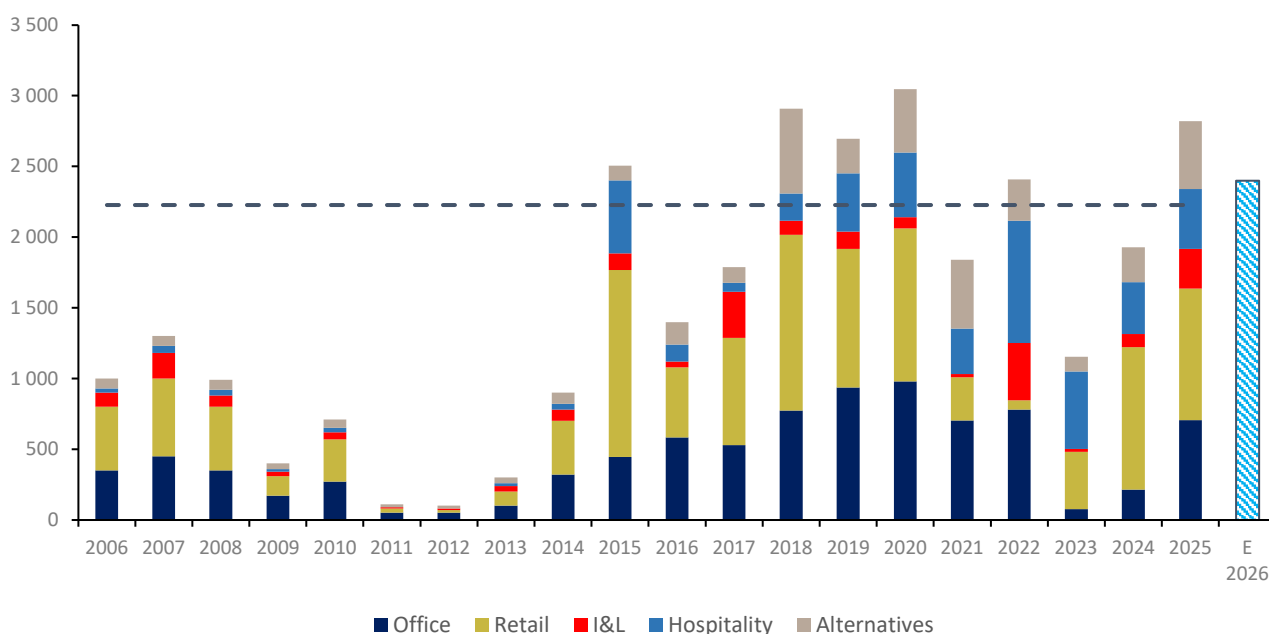
Fonte: Banco de Portugal

Enquadramento Setor de Atividade 2

Em 2025, o volume de investimento foi de aproximadamente 2,7 mil milhões de euros. Para 2026, estima-se um volume de investimento em torno de 2,4 mil milhões de euros, sugerindo um mercado mais moderado, mais sustentado, e com a maior peso relativo de ativos alternativos face ao período pré-pandemia.

Observa-se simultaneamente, uma crescente diversificação dos ativos transacionados. Segmentos alternativos, logística, hotelaria e outros ativos especializados têm vindo a ganhar relevância face ao peso historicamente predominante dos escritórios e do retalho. Esta evolução reflete a adaptação do mercado imobiliário às alterações na procura, bem como às mudanças nos perfis de risco dos investidores.

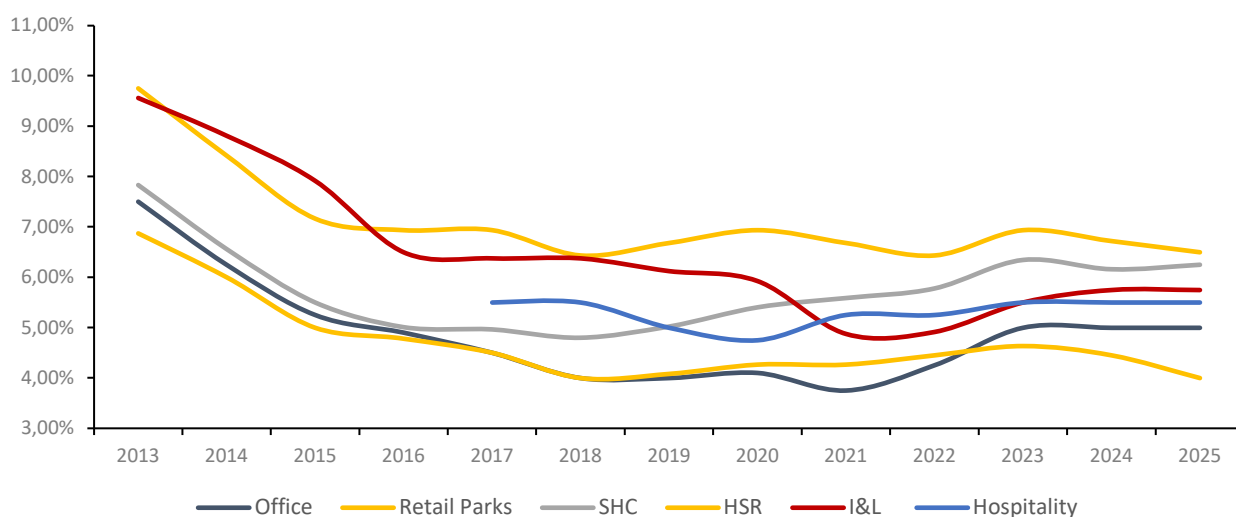
Volume de investimento em Portugal | mil milhões €



Fonte: CBRE, South Research

As prime yields no mercado imobiliário português têm permanecido estáveis, o que reflete uma relativa estabilidade do custo de capital. Em geral, antecipa-se que esta estabilidade se mantenha na maioria dos setores em 2026. Atualmente, as prime yields situam-se aproximadamente em 6,5% para os centros comerciais, cerca de 5,5% para hotelaria, 5,0% para escritórios prime de Lisboa (zona prime CBD) e 4,3% para o segmento de high street retail.

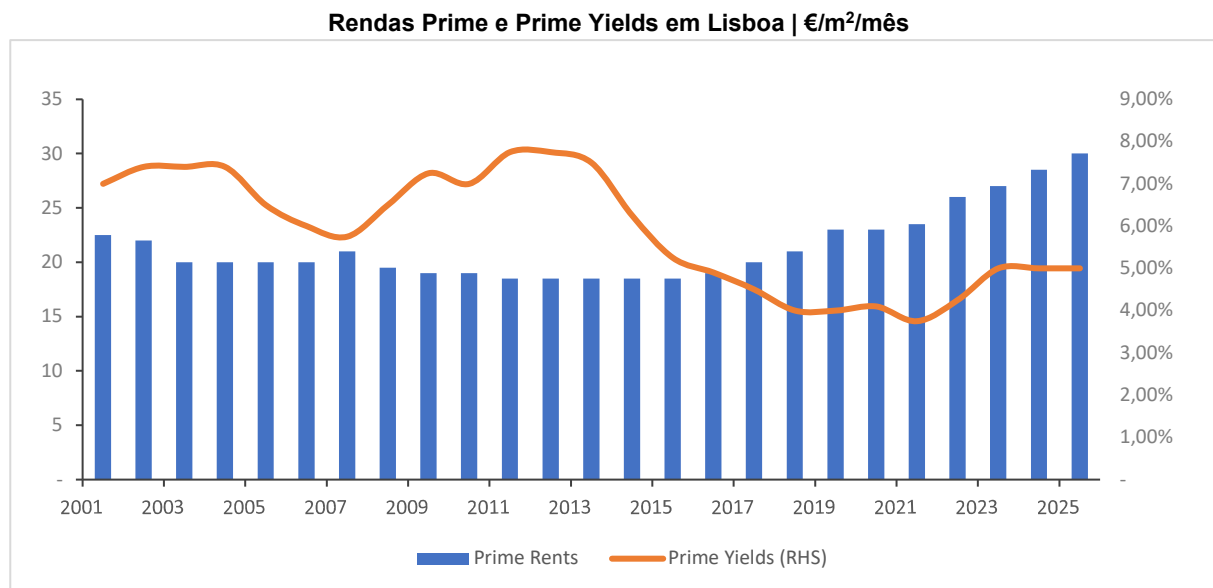
Prime yields em Portugal



Fonte: CBRE, South Research

O mercado de escritórios em Portugal apresenta fundamentos sólidos, embora num contexto de transformação estrutural da procura. O stock total de escritórios ascende a cerca de 4,5 milhões de m2 dos quais aproximadamente 757 mil m2 correspondem a edifícios de qualidade Grade A, representando cerca de 17,0% do total. A taxa de desocupação ascende a aproximadamente 7,7%, evidenciando um equilíbrio entre oferta e procura.

Em Lisboa, as rendas prime atingem cerca de 30€/m2, registando um crescimento anual próximo de 7,0%, refletindo a procura por espaços de maior qualidade. Em 2025, a absorção de espaços foi de 248 mil m2, apesar de uma redução homóloga de cerca de 17,0% sendo relevante o facto de 43,0% da procura ser de origem internacional.



Enquadramento Setor de Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários 3

No final do ano de 2025, a composição do mercado de Organismos de Investimento Coletivos é a descrita pelo gráfico seguinte.



Fonte: APFIPP

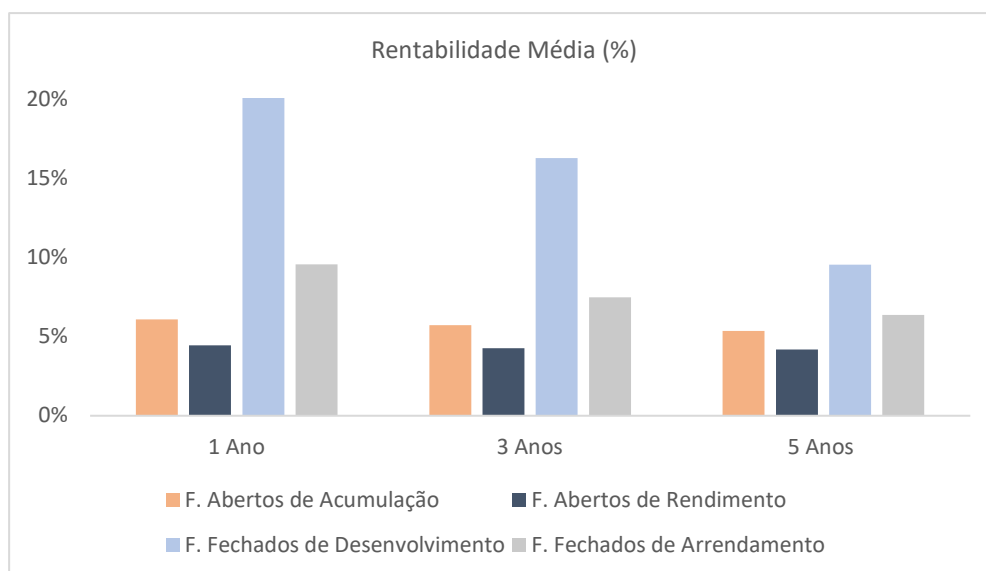
Em termos de dimensão, os fundos fechados concentram cerca de 19,5 mil milhões de euros de ativos sob gestão, significativamente acima dos fundos abertos de acumulação (aproximadamente 2,7 mil milhões de euros) e dos fundos abertos de rendimento (cerca de 2,6 mil milhões de euros). Esta configuração evidencia a preferência do mercado português por estruturas de investimento menos líquidas, mas mais adequadas à natureza do ativo imobiliário, caracterizado por baixa rotatividade e elevado prazo de maturação dos investimentos.

A análise da rentabilidade média por categoria de fundos imobiliários evidencia diferenças entre tipologias, refletindo perfis de risco e objetivos de investimento distintos.

No último ano, os fundos abertos de acumulação apresentam uma rentabilidade média de cerca de 6,1%, associada a uma estratégia de valorização do capital no médio e longo prazo, com maior diversificação e menor volatilidade. Já os fundos abertos de rendimento registam uma rentabilidade média inferior, próxima de 4,4%, coerente com a sua vocação para a distribuição regular de rendimentos e um perfil de risco mais conservador.

Por sua vez, os fundos fechados de arrendamento apresentam uma rentabilidade média de aproximadamente 9,6%, refletindo a geração de fluxos de caixa estáveis provenientes das rendas imobiliárias, frequentemente associadas a contratos de longo prazo. Destacam-se, contudo, os fundos fechados de desenvolvimento, cuja rentabilidade média atinge valores muito superiores (cerca de 178,0%). Este resultado está associado à natureza mais especulativa deste tipo de investimento, em que os retornos dependem da promoção e posterior venda dos ativos imobiliários, incorporando risco de construção, comercialização e ciclo de mercado. Assim, apesar do potencial de retorno elevado, esta categoria apresenta também um nível de risco substancialmente mais elevado face às restantes.

O quadro seguinte apresenta a rentabilidade média no período de um, três e cinco anos, terminado em 31 de dezembro de 2025, pelos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário geridos pelas sociedades gestoras associados da APFIPP – Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios.



Fonte: APFIPP

Enquadramento da Sociedade Gestora

Estrutura Acionista

A SOUTHCAP - SGOIC, S.A. é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, constituída em 31 de maio de 2022. A sua atividade está regulada pelo DL n.º 27/2023, de 28 de abril que aprova o novo regime da gestão de ativos (RGA), que revogou a Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, alterada pelo Decreto-Lei 124/2015, de 7 de julho. Este novo regime, encontra-se regulamentado pelo Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro (Regulamento do Regime de Gestão de Ativos ou RRG).

A Sociedade tem a sua sede em Portugal, na Avenida da Liberdade nº240, piso 3, Lisboa.

Importa salientar o aumento do portefólio gerido pela SOUTHCAP em 2025, com a inclusão de mais três SIC's.

A atividade da SOUTHCAP durante o ano de 2025 consistiu na gestão dos seguintes OIA Imobiliários:

- Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, cuja gestão se iniciou a 1 de setembro de 2022;
- TORRE OCIDENTE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., cuja gestão se iniciou a 22 de dezembro de 2022;
- TORRE NOS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., cuja gestão se iniciou a 22 de dezembro de 2022;
- Office Park Expo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, cuja gestão se iniciou a 1 de junho de 2023;
- SUMMERCITY - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., cuja gestão começou a 6 de julho de 2025;
- EIFCITYLIS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., cuja gestão começou a 6 de julho de 2025;
- CITY MARQUÊS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., cuja gestão começou a 6 de julho de 2025;

As sociedades TORRE OCIDENTE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., TORRE NOS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., SUMMERCITY - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., EIFCITYLIS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. e CITY MARQUÊS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., são sociedades convertidas em OIA imobiliários, que resultaram num processo de alterações estatutárias e orgânicas das sociedades anónimas comerciais previamente existentes, a Torre Ocidente, Imobiliária S.A., a Altayaprop 1 – Imobiliária, S.A., a SUMMERCITY, S.A., a EIFCITYLIS, S.A. e a CITY MARQUÊS, S.A., respetivamente.

Organismos de Investimento Coletivo sob Gestão

Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (Maxirent)

O Maxirent é um OIA Imobiliário fechado, constituído em 28 de janeiro de 1993, autorizado em Portugal, encontrando-se sujeito à supervisão da CMVM e cotado em mercado secundário junto da Euronext.

Tal como nos exercícios anteriores, a administração e gestão do Maxirent a cargo da SOUTHCAP, desenvolveu-se definindo como objetivo maximizar o valor da Unidade de Participação tendo em consideração o enquadramento macroeconómico em que o Fundo se insere.

Durante o ano de 2025, foi deliberado em ata (ata nº15), proceder a uma redução de capital no fundo, de modo a libertar capital excessivo no valor de 16.750.000 euros aproximadamente. Esta operação decorreu no dia 27 de junho de 2025, sendo que o preço das unidades de participação foi calculado à data de 24 de junho de 2025.

Relativamente à operação de redução de capital ocorrida em junho e à necessidade de, após diálogo com a Interbolsa - Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Centralizados de Valores Mobiliários, S.A. (Interbolsa), entidade gestora da Central de Valores Mobiliários, onde as UP's estão atualmente integradas, Euronext, proceder à afetação das quatro (4) unidades de participação que resultaram como remanescentes dos arredondamentos da referida operação através de deliberação do Conselho de Administração da SOUTHCAP. O Conselho de Administração deliberou, por unanimidade, aprovar a afetação das quatro (4) unidades de participação resultantes das frações não atribuídas na sequência da redução de capital do Maxirent, através da afetação proporcional, ou seja, com base no pro rata resultante do total de UP's detidas por cada participante.

Assim sendo, e após efetuados os cálculos, as referidas unidades de participação foram atribuídas ao participante maioritário, ALTAYA.

Resulta assim, o quadro final de detenção de unidades de participação a 31/12/2025:

Participants	Nº de Participações	% Participação
JOSE ANTONIO FERREIRA LUDOVICO	81	0,001378%
ANTONIO NOBRE SIMOES FERNANDES	81	0,001378%
JOSE JOAQUIM SILVA CUNHA	1	0,000017%
ALTAYA,PTE,LTD	5 879 875	99,996939%
AGOSTINHO ROCHA GONCALVES MANSO	17	0,000289%
TOTAL	5 880 055	100,000000%

O resultado líquido do ano de 2025, do Maxirent - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado foi de 12.863.522 euros. Este valor comparado com idêntico período do ano anterior, no valor de 6.582.296 euros, representa um aumento de 95,4%. Contribuíram para o crescimento de resultado positivo do Maxirent, na sua larga maioria, o aumento do valor positivo da avaliação dos ativos imobiliários, na sequência das avaliações ocorridas.

Em 31 de dezembro de 2025 o valor da Unidade de Participação do Maxirent-FIIF foi de 13,4785 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de 16,6% no prazo de 1 ano.

A principal atividade do Fundo durante o exercício de 2025, centrou-se na gestão dos edifícios de que o mesmo é proprietário:

- Prédio Urbano - Edifício Estação, Parede (Detém apenas frações relativas a estacionamento);
- Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 27, Lisboa;
- Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo Nº 7, Lisboa;
- Prédio Urbano - Rua das Chagas, Lisboa;
- Prédio Urbano - Cidade de Córdoba, Alfragide;

Informação Geral — 31 de dezembro de 2025

Edifício	Uso	Tipo Frações
Estação, Parede	Parqueamento	Parqueamento
Fontes Pereira de Melo Nº 27, Lisboa	Serviços	Escritório, Parqueamento, Espaço Comercial e Armazém
Fontes Pereira de Melo Nº 7, Lisboa	Serviços	Escritório, Parqueamento, Espaço Comercial e Arrecadação
Rua das Chagas, Lisboa	Serviços	Escritório, Parqueamento
Cidade de Córdoba, Alfragide	Serviços	Escritório, Parqueamento e Armazém

Como tem sido registado ao longo dos últimos anos, a relação com os inquilinos mantém-se bastante saudável existindo uma estreita comunicação e colaboração.

Desta forma, a atividade do Maxirent em 2025 manteve-se estável em consequência da manutenção dos contratos de arrendamento e estabilização das áreas disponíveis para arrendamento (0% de desocupação), sendo os principais inquilinos os seguintes:

- IRN - Instituto Registos e do Notariado;
- Boston Consulting, Lda;
- The Navigator Company, S.A.;
- Leya, S.A.;
- Grupo Your – Serviços de Apoio à Gestão, Lda;
- BTTB Unipessoal, Lda;
- Harmony Dune, Lda;
- ORANGESPACE, LDA;



TORRE NOS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A (Torre NOS ou NOS)

A TORRE NOS – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., anteriormente designada por Torre NOS – SICAFI, S.A. e por Altayaprop 1 – Imobiliária, S.A, foi constituída durante o exercício de 2008, com a denominação de Multi 38 – Sociedade Imobiliária, S.A., tendo sido adquirida em 27 de julho de 2016 pelo atual e único acionista, a Altaya Pte. Ltd, com sede em Singapura. A 22 de dezembro de 2022, a Sociedade foi convertida num OIA Imobiliário fechado, autorizado em Portugal, encontrando-se sujeito à supervisão do regulador do mercado a CMVM.

A administração e gestão da Torre NOS, a cargo da SOUTHCAP, desenvolveu-se definindo como objetivo maximizar o valor das ações da NOS tendo em consideração o enquadramento macroeconómico, conforme antes referido.

A principal atividade da NOS durante o exercício de 2025, centrou-se na gestão do edifício de que a mesma é proprietária, denominado “Projeto Metrópolis” (Loteamento da Zona Multifuncional Central da UOP 30 – Interface do Campo Grande).

O referido projeto envolve os direitos de superfície por um período de 99 anos (de 28 de julho de 2003 a 19 de janeiro de 2102) com uma edificabilidade total de 108.000m2 de ABC (área bruta de construção).

Informação Geral — 31 de dezembro de 2025

Fração	Uso
A	Serviços e Estacionamento
B	Serviços
C	Serviços
D	Serviços
E	Serviços
F	Serviços
G	Serviços

O resultado líquido do ano de 2025 da NOS foi de 4.962.043 euros, tendo sido de 3.774.456 euros em 2024, o que representa um aumento de 31,46%. Contribuíram para o crescimento de resultado positivo da NOS, na sua larga maioria, o aumento do valor positivo da avaliação dos ativos imobiliários, na sequência das avaliações ocorridas.

Em 31 de dezembro de 2025 o valor unitário das ações da NOS foi de 3.694,3344 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de aproximadamente 15,52% no prazo de 1 ano.

Como tem sido registado ao longo dos últimos anos a relação com os clientes mantém-se saudável existindo uma estreita comunicação e colaboração.

Desta forma, a atividade da NOS em 2025 manteve-se estável em consequência da manutenção dos contratos de prestação de serviços, com maior destaque para o contrato com a NOS Corporate Center, S.A., que ocupa as frações relativas aos escritórios e algumas frações de estacionamento e cujo contrato foi firmado em 2012, por um período de quinze anos, o qual representa aproximadamente 98% da área bruta locável, pelo que o risco de mercado está desta forma controlado.



TORRE OCIDENTE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (Torre Ocidente ou TOC)

A TORRE OCIDENTE – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., anteriormente designada por TORRE OCIDENTE - SICAFI, S.A. e por Torre Ocidente, Imobiliária, S.A., foi constituída durante o exercício de 1999, tendo sido adquirida em 31 de julho de 2015 pelo atual e único acionista, a Altaya Pte. Ltd, com sede em Singapura. A 22 de dezembro de 2022, a Sociedade foi convertida num OIA Imobiliário fechado, autorizado em Portugal, encontrando-se sujeito à supervisão do regulador do mercado, a CMVM.

A administração e gestão da Torre Ocidente, a cargo da SOUTHCAP, desenvolveu-se definindo como objetivo maximizar o valor das ações, tendo em consideração o enquadramento macroeconómico conforme antes referido.

A principal atividade da TOC durante o exercício de 2025, centrou-se na exploração do edifício Torre Ocidente, de que a mesma é proprietária, a qual ficou concluída em março de 2011, sendo que os seus escritórios se encontram locados a terceiros.

Informação Geral — 31 de dezembro de 2025

Edifício	Uso	Tipo Frações
TOC	Serviços	Escritório e Espaço Comercial

A 31 de dezembro de 2025, as áreas da TOC encontram-se ocupadas na totalidade (100%), continuando o BNP Paribas a ser o principal ocupante do edifício ocupando 97% das áreas locativas da Torre Ocidente.

A 1 de julho de 2025, efetivou-se o novo contrato do grupo BNP Paribas, assinado a 22 de março de 2024, renovando a permanência do inquilino na TOC por mais 8 anos, sendo que o antigo contrato vigorou até 30 de junho de 2025. O mesmo contrato garantiu a passagem das frações previamente ocupadas pelos inquilinos Sonae Sierra e Select Smart, cujos arrendamentos terminaram também a 30 de junho de 2025. Relativamente ao contrato de arrendamento do inquilino Lilly, este não tem prazo definido, pelo que o inquilino continuará a permanecer na TOC por tempo indefinido.

Assim, a atividade da empresa em 2025 manteve-se estável em consequência do novo contrato de arrendamento iniciado este ano com o grupo BNP Paribas, cujo término está definido em 30 de junho de 2033, com possibilidade de resolução do contrato mediante comunicação prévia do inquilino com efeitos a 30 de junho de 2030.

O resultado líquido do ano de 2025 da TOC foi de 6.141.872 euros, tendo sido de 4.990.545 euros em 2024, o que representa um aumento de 23%. Contribuíram para o crescimento de resultado positivo da TOC, na sua larga maioria, o aumento do valor positivo da avaliação dos ativos imobiliários, na sequência das avaliações ocorridas, assim como o aumento das vendas por consequência da atualização anual das rendas e do novo contrato do grupo BNP Paribas.

Em 31 de dezembro de 2025 o valor unitário das ações da TOC foi de 1.461,5105 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de aproximadamente 9,18% no prazo de 1 ano.

Como tem sido registado ao longo dos últimos anos a relação com os clientes mantém-se saudável existindo uma estreita comunicação e colaboração.



Office Park Expo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (OPE)

O Office Park Expo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (OPE), é um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, tendo iniciado a sua atividade em 15 de outubro de 2002 e sido autorizado por comunicação da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) datada de 25 de setembro de 2002, por um prazo de 10 anos.

Até 31 de dezembro de 2019, o Fundo foi gerido pela Norfin - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. Tendo passado, nessa data, a ser gerido pela Libertas – SGOIC, S.A, até 1 de junho de 2023, quando ocorreu a substituição da gestão do fundo pela SOUTHCAP - SGOIC, S.A, conforme deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo datada de 23 de setembro de 2022.

Tal como nos exercícios anteriores, a administração e gestão do OPE a cargo da SOUTHCAP, desenvolveu-se tendo como objetivo maximizar o valor da Unidade de Participação tendo em consideração o enquadramento macroeconómico em que o Fundo se insere.

O Fundo OPE é proprietário do lote identificado como "Área central de Serviços" situado no Parque das Nações em Lisboa. Este lote é composto pelas parcelas 1.08.01, 1.08.02, 1.09.01 e 1.09.02 do PP1, com uma área total de terreno igual a 36.200m².

O terreno alberga o empreendimento conhecido por Campus da Justiça e é constituído por uma plataforma pedonal com intervenção paisagística que permite a travessia entre a Avenida D. João II e a Alameda dos Oceanos, bem como a ligação entre os 10 edifícios destinados a escritórios que integram o empreendimento. A área da plataforma encontra-se dividida em 4 zonas.

Abaixo da referida plataforma pedonal existem 5 pisos em cave, 3 pisos totalmente enterrados e 2 parcialmente enterrados com a frente livre para a Alameda dos Oceanos, onde existem espaços reservados a comércio. Além das zonas de retalho, os pisos em cave destinam-se essencialmente a estacionamento dos inquilinos do empreendimento, com uma área reservada para estacionamento público.

Informação Geral — 31 de dezembro de 2025

Edifício/Zona	Pisos	Uso
A	0/8	Escritórios
B	0/8	Escritórios
C	0/2	Escritórios
D	0/2	Escritórios
E	0/2	Escritórios
F	-2/8	Retalho
G	0/8	Escritórios

H	0/18	Escritórios
I	0/8	Escritórios
J	0/8	Escritórios
L	0	Escritórios
M	-2/-1	Retalho
Lote 1.08 / Z1	-5/-1	Estacionamento
Lote 1.08 / Z2	-5/-1	Estacionamento
Lote 1.09 / Z3	-5/-1	Estacionamento
Lote 1.09 / Z4	-4/-1	Estacionamento

O empreendimento encontra-se totalmente arrendado, estando os edifícios de escritórios ocupados pelo IGFEJ e a área comercial ocupada pelo ECI, com início de ocupação desde 2008. A área de estacionamento público é explorada desde 2010 pela entidade PLACEGAR.

No âmbito operacional, no que concerne à gestão do Fundo, destaca-se a negociação do contrato de arrendamento com o Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça (IGFEJ), tendo sido renovado, por meio da celebração do 5º aditamento, que estende o arrendamento por mais oito anos, com início a 1 de maio de 2026. Este 5º aditamento, estipula ainda que, a 30 de abril de 2031, o arrendatário (IGFEJ) restituirá ao senhorio (OPE), as frações pertencentes ao edifício H. Como tem sido registado ao longo dos últimos anos, a relação com o inquilino IGFEJ mantém-se bastante saudável, caracterizada por uma estreita comunicação e colaboração entre as partes.

Relativamente ao contrato de arrendamento do espaço comercial ocupado pelo El Corte Inglés (ECI), a renovação por mais dez anos, iniciada a 1 de setembro de 2023, evidencia e corrobora o sentimento de satisfação e o substancial investimento efetuado pelo Fundo.

Cumpré ainda destacar que, durante o ano de 2025, foi negociada a renovação do contrato com a PLACEGAR, cujo termo do contrato atualmente em vigor ocorrerá em abril de 2026. Nesse contexto, foi acordada a celebração de um novo período contratual com a duração de 8 anos, com início em 1 de maio de 2026 e termo em 30 de abril de 2034. Esta renovação contratual evidencia, adicionalmente, o elevado grau de satisfação do inquilino, bem como o reconhecimento da qualidade da gestão e das infraestruturas asseguradas pelo fundo.

O resultado líquido do ano de 2025 do Fundo foi de 24.558.743 euros, face a 26.498.333 euros em 2024.

Este valor comparado com idêntico período do ano anterior representa uma diminuição de 7,32%. Contribuíram para a ligeira diminuição de resultado positivo, na sua larga maioria, o menor incremento do valor da avaliação dos ativos imobiliários em relação ao ano anterior, bem como a reduzida obtenção de juros de depósitos a prazo, devido à distribuição de dividendos em dezembro de 2024, que reduziu a liquidez disponível.

Em 31 de dezembro de 2025 o valor da Unidade de Participação do OPE foi de 10,2129 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de 3,79% no prazo de 1 ano.



SUMMERCITY - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (SC)

A SUMMERCITY — SIC Imobiliária Fechada, S.A., anteriormente designada por SUMMERCITY — SICAFI, S.A. e por SUMMERCITY, S.A., foi constituída durante o exercício de 2014, tendo sido adquirida em 2022 pelo atual e único acionista, a Altaya Pte. Ltd, com sede em Singapura. A 22 de dezembro de 2022, a Sociedade foi convertida num OIA Imobiliário fechado, autorizado em Portugal, encontrando-se sujeito à supervisão da CMVM.

Até à data de 5 de julho de 2025 a SUMMERCITY— SIC Imobiliária Fechada, SA encontrava-se gerida pela Refundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A, tendo a 6 de julho de 2025 passado para a gestão da SOUTHCAP SGOIC, S.A.

A administração e gestão da SUMMERCITY, a cargo da SOUTHCAP, desenvolveu-se definindo como objetivo maximizar o valor das ações, tendo em consideração o enquadramento macroeconómico conforme antes referido.

A principal atividade da Sociedade durante o exercício de 2025, centrou-se na gestão do edifício de que a mesma é proprietária, denominado “FPM6”.

Informação Geral — 31 de dezembro de 2025

Fração	Uso
FPM6	Serviços, Comércio e Estacionamento

Em 2025, o edifício “FPM6” manteve-se integralmente ocupado. A Cuatrecasas, S.A. continuou a ser o principal arrendatário, representando aproximadamente 78% da ocupação total, ao abrigo de um contrato celebrado em 2020, com a duração de quinze anos. Adicionalmente, a Cellnex Portugal, S.A. e a Silcoge - Sociedade Construtora de Obras Gerais S.A. ocupam igualmente frações destinadas a escritórios e lugares de estacionamento, correspondendo a cerca de 14% da área bruta locável. Os respetivos contratos permanecem em vigor até 2032 e 2028. No que respeita aos espaços comerciais, mantêm-se os contratos de arrendamento celebrados com a FOOD4KINGS, S.A., a ICA - Indústria E Comércio Alimentar, S.A. e a Socomebio Agricultura Biológica Unip. Lda, os quais vigoram até 2047, 2029 e 2034, respetivamente.

Assim, a atividade da empresa em 2025 manteve-se estável, em resultado dos contratos de arrendamento de longa duração em vigor.

O resultado líquido do ano de 2025 da SUMMERCITY foi de 3.270.834 euros, tendo sido de 2.605.870 euros em 2024, o que representa um aumento de 25,52%. Contribuíram para o crescimento de resultado positivo da SUMMERCITY, na sua larga maioria, o aumento do valor positivo da avaliação dos ativos imobiliários, na sequência das avaliações ocorridas.

A 31 de dezembro de 2025 o valor unitário das ações da SUMMERCITY foi de 577.767,8218 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de aproximadamente 12,77% no prazo de 1 ano.



EIFCITYLIS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (ECL)

A EIFCITYLIS — SIC Imobiliária Fechada, S.A., anteriormente designada por EIFCITYLIS — SICAFI, S.A. e EIFCITYLIS, S.A., foi constituída durante o exercício de 2017, tendo sido adquirida em 2022 pelo atual e único acionista, a Altaya Pte. Ltd, com sede em Singapura. A 22 de dezembro de 2022, a Sociedade foi convertida num OIA Imobiliário fechado, autorizado em Portugal, encontrando-se sujeito à supervisão da CMVM.

Até à data de 5 de julho de 2025 a EIFCITYLIS — SIC Imobiliária Fechada, S.A encontrava-se gerida pela Refundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A, tendo a 6 de julho de 2025 passado para a gestão da SOUTHCAP SGOIC, S.A.

A administração e gestão da EIFCITYLIS, a cargo da SOUTHCAP, desenvolveu-se definindo como objetivo maximizar o valor das ações tendo em consideração o enquadramento macroeconómico conforme antes referido.

A principal atividade da Sociedade durante o exercício de 2025, centrou-se na gestão do edifício de que a mesma é proprietária, denominado “DP37”.

Informação Geral — 31 de dezembro de 2025

Fração	Uso
DP37	Serviços, Comércio e Estacionamento

Em 2025, o edifício “DP37” manteve-se integralmente ocupado. A GOOGLE Portugal, S.A. continuou a ser o principal arrendatário, representando aproximadamente 32% da ocupação total, ao abrigo de um contrato celebrado em 2023, com a duração de cinco anos. Adicionalmente, a Bank of China e a Usercentrics ocupam igualmente frações destinadas a escritórios e lugares de estacionamento, correspondendo a cerca de 41% da área bruta locável. Os respetivos contratos permanecem em vigor até 2027 e 2034.

Assim, a atividade da empresa em 2025 manteve-se estável, em resultado dos contratos de arrendamento de longa duração em vigor.

O resultado líquido do ano de 2025 da EIFCITYLIS foi de 1.282.865 euros, tendo sido de 295.471 euros em 2024, o que representa um aumento de 334%. Contribuíram para o crescimento de resultado positivo da EIFCITYLIS, na sua larga maioria, o aumento do valor positivo da avaliação dos ativos imobiliários, na sequência das avaliações ocorridas.

A 31 de dezembro de 2025 o valor unitário das ações da EIFCITYLIS foi de 148.935,2096 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de aproximadamente 21% no prazo de 1 ano.



CITY MARQUÊS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A. (CM)

A CITY MARQUÊS — SIC Imobiliária Fechada, S.A., anteriormente designada por CITY MARQUÊS — SICAFI, S.A. e por CITY MARQUÊS, S.A., foi constituída durante o exercício de 2017, tendo sido adquirida em 2022 pelo atual e único acionista, a Altaya Pte. Ltd, com sede em Singapura. A 22 de dezembro de 2022, a Sociedade foi convertida num OIA Imobiliário fechado, autorizado em Portugal, encontrando-se sujeito à supervisão da CMVM.

Até à data de 5 de julho de 2025 a CITY MARQUÊS — SIC Imobiliária Fechada, S.A encontrava-se gerida pela Refundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A, tendo a 6 de julho de 2025 passado para a gestão da SOUTHCAP SGOIC, S.A.

A administração e gestão da CITY MARQUÊS, a cargo da SOUTHCAP, desenvolveu-se definindo como objetivo maximizar o valor das ações, tendo em consideração o enquadramento macroeconómico conforme antes referido.

A principal atividade da Sociedade durante o exercício de 2025, centrou-se na gestão do edifício de que a mesma é proprietária, denominado “SM10”.

Informação Geral — 31 de dezembro de 2025

Edifício	Uso	Tipo Frações
SM10	Serviços	Escritório

Em 2025, o edifício “SM10” manteve-se integralmente ocupado. A MOONGY, S.A. continuou a ser o principal arrendatário, ocupando o locado na totalidade, ao abrigo da renovação contratual celebrada em 2025, com a duração de cinco anos.

Assim, a atividade da empresa em 2025 manteve-se estável, em resultado da renovação do contrato de arrendamento de longa duração em vigor.

O resultado líquido do ano de 2025 da CITY MARQUÊS foi de 1.303.635 euros, tendo sido de 339.379 euros em 2024, o que representa um aumento de 284%. Contribuíram para o crescimento de resultado positivo da CITY MARQUÊS, na sua larga maioria, o aumento do valor positivo da avaliação dos ativos imobiliários, na sequência das avaliações ocorridas.

A 31 de dezembro de 2025 o valor unitário das ações da CITY MARQUÊS foi de 160.398,2572 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade efetiva de aproximadamente 19,4% no prazo de 1 ano.

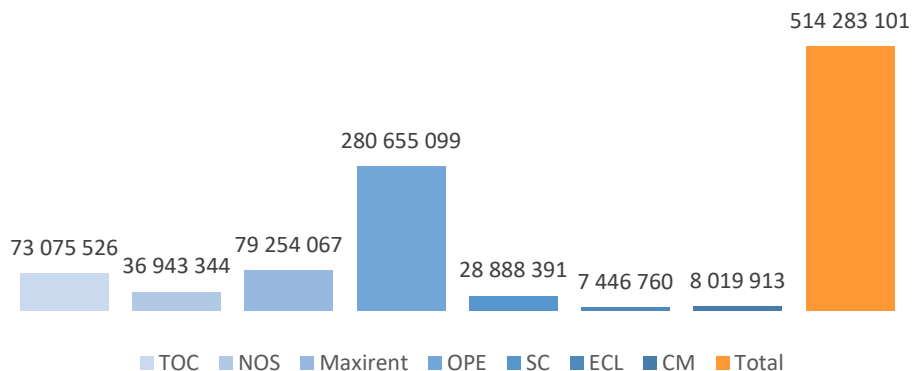


Dados Financeiros dos Organismos sob Gestão

Valor Líquido Global

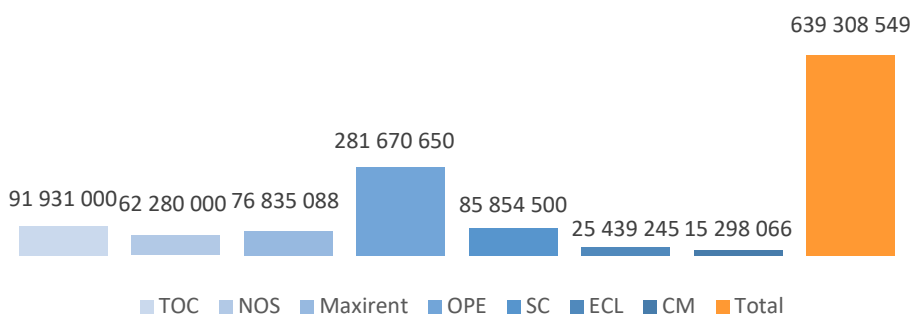
O valor líquido global dos organismos sob gestão em 31 de dezembro de 2025, atingiu o montante de 514.283.101 euros.

VLGF - Valor líquido global do fundo

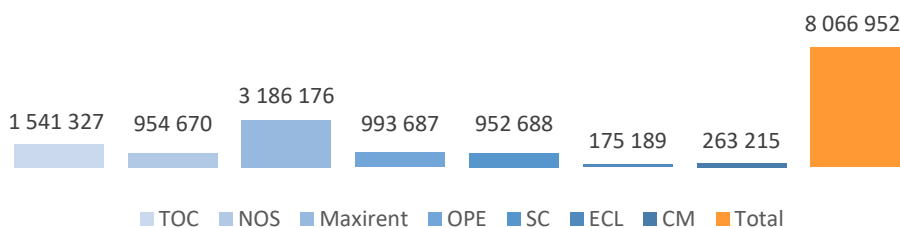


O valor líquido global dos organismos sob gestão é composto por 639.308.549 euros de património imobiliário, bem como por 15.142.778 euros de devedores e por 8.066.952 euros de liquidez deduzido de 125.919.265 euros de suprimentos e de 22.315.913 euros de saldo de outros ativos e de outros passivos.

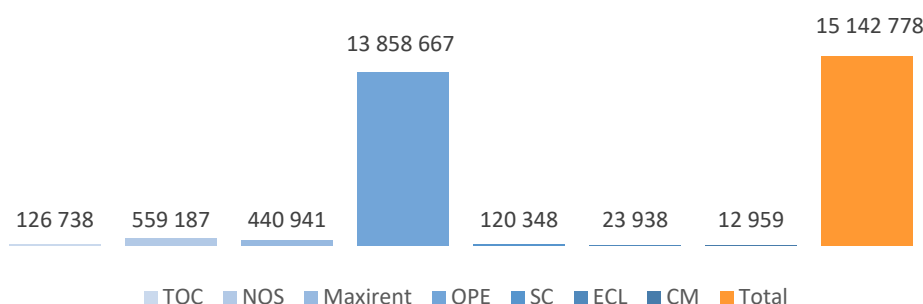
Imóveis



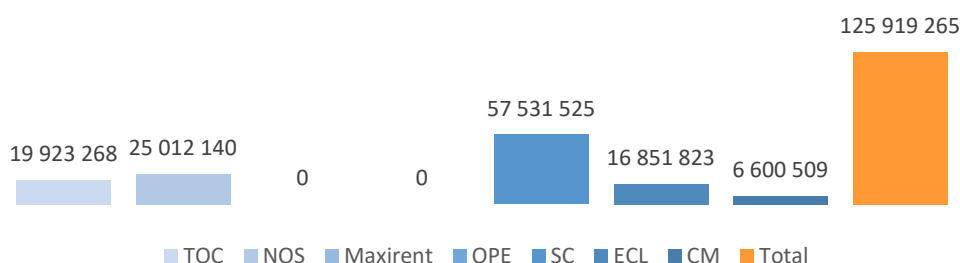
Liquidez



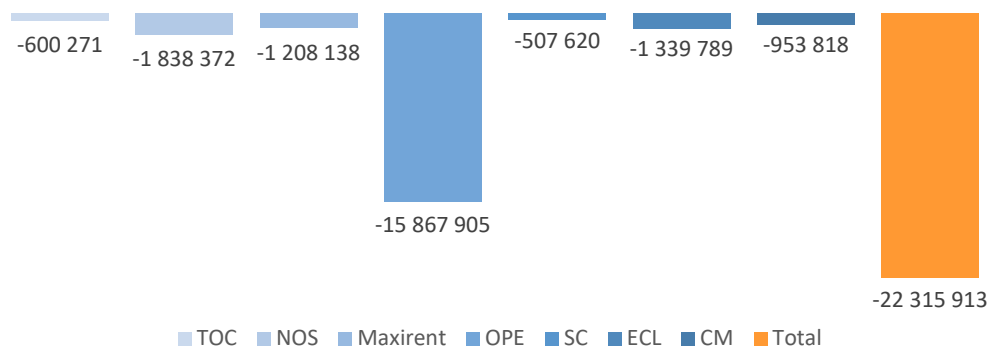
Devedores



Suprimentos



Outros Ativos/Passivos



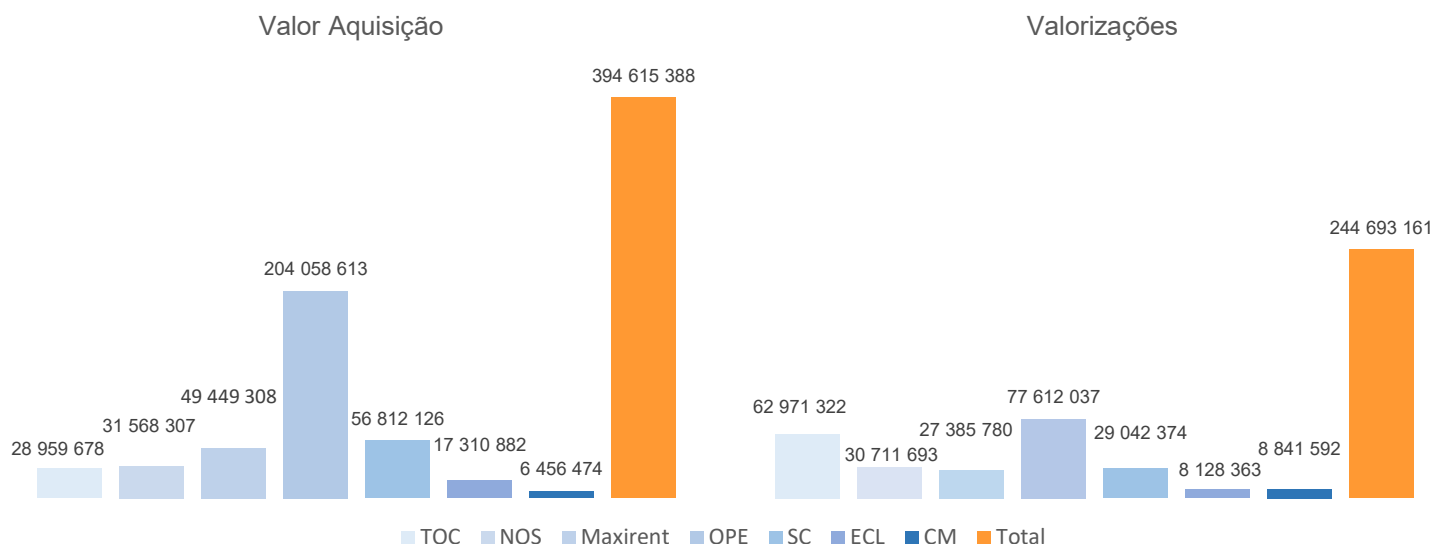
Em 31 de dezembro de 2025, o valor líquido global dos organismos sob gestão ascendia a 514.283.101 euros, o que representa um aumento face ao período homólogo, cujo montante totalizava 452.474.120 euros.

O detalhe deste aumento encontra-se detalhado no quadro que segue, sendo os principais fatores que contribuíram para esta variação os seguintes:

- › Uma redução na rubrica “Liquidez”, resultante, essencialmente, das distribuições de dividendos e dos pagamentos de juros associados aos empréstimos a acionistas, realizados ao longo do exercício de 2025
- › Com a inclusão no portefólio das 3 SIC's, o valor dos suprimentos aumentou significativamente.
- › Apesar destas quebras, houve um aumento significativo na rubrica “Imóveis”, decorrente das avaliações anuais efetuadas no decurso do exercício de 2025 e principalmente da inclusão no portefólio da gestão de novas três SIC's.

	TOC	NOS	Maxirent	OPE	SC	ECL	CM	Totais
2024								
Imóveis	88 088 500	59 394 000	67 311 750	272 219 950	0	0	0	487 014 200
Liquidez	3 232 166	951 217	16 630 412	263 875	0	0	0	21 077 670
Devedores	63 455	505 662	473 755	13 421 619	0	0	0	14 464 491
Suprimentos	-19 923 268	-25 012 140	0	0	0	0	0	-44 935 408
Outros Ativos/Passivos	-4 527 199	-3 857 438	-1 275 330	-15 486 866	0	0	0	-25 146 833
Total VLGF	66 933 654	31 981 301	83 140 587	270 418 578	0	0	0	452 474 120
2025								
Imóveis	91 931 000	62 280 000	76 835 088	281 670 650	85 854 500	25 439 245	15 298 066	639 308 549
Liquidez	1 541 327	954 670	3 186 176	993 687	952 688	175 189	263 215	8 066 952
Devedores	126 738	559 187	440 941	13 858 667	120 348	23 938	12 959	15 142 778
Suprimentos	-19 923 268	-25 012 140	0	0	-57 531 525	-16 851 823	-6 600 509	-125 919 265
Outros Ativos/Passivos	-600 271	-1 838 372	-1 208 138	-15 867 905	-507 620	-1 339 789	-953 818	-22 315 913
Total VLGF	73 075 526	36 943 344	79 254 067	280 655 099	28 888 391	7 446 760	8 019 913	514 283 101

Património Imobiliário

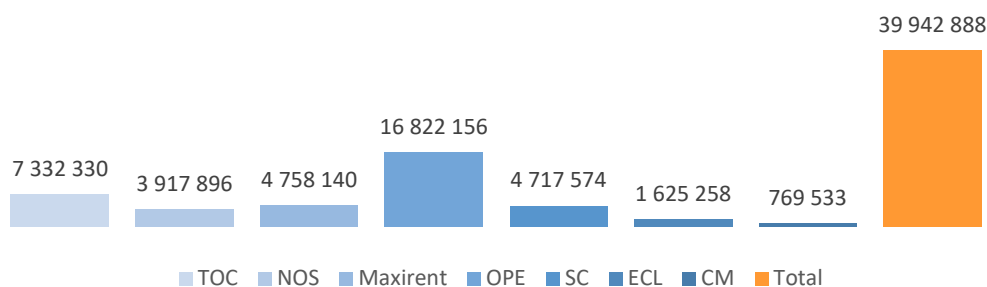


O valor do património imobiliário é composto pelo valor de aquisição e pelas valorizações incorporadas.

A 31 de dezembro de 2025, o valor de aquisição era de 394.615.388 euros e os ajustamentos decorrentes das valorizações incorporadas, após a reavaliação total do património, eram de 244.963.161 euros, sendo o total do valor do património imobiliário 639.308.549 euros.

O total de rendimentos no período com a locação de imóveis foi de 39.942.888 euros.

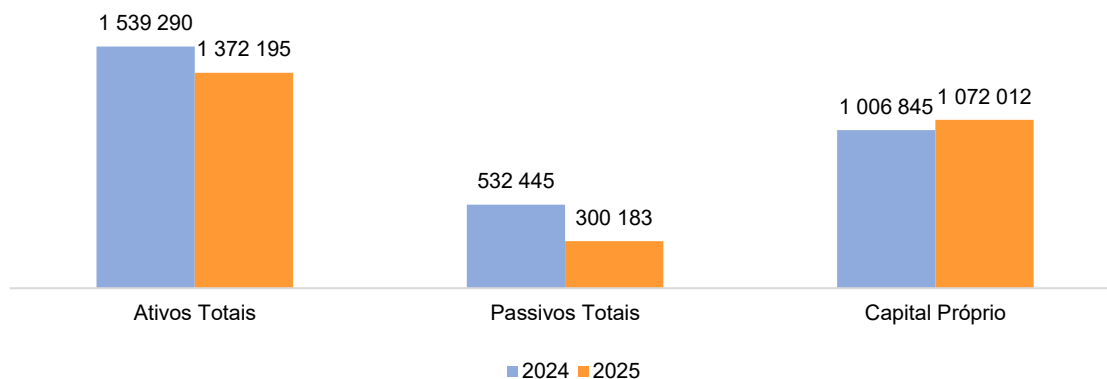
Rendimentos Imóveis



Atividade da Sociedade Gestora

Relativamente à posição financeira da SOUTHCAP a 31 de dezembro de 2025, o valor dos Ativos Totais era de 1.372.195 euros, os Passivos Totais totalizaram o valor de 300.183 euros, enquanto o valor do Capital Próprio, era de 1.072.012 euros.

Posição Financeira Global

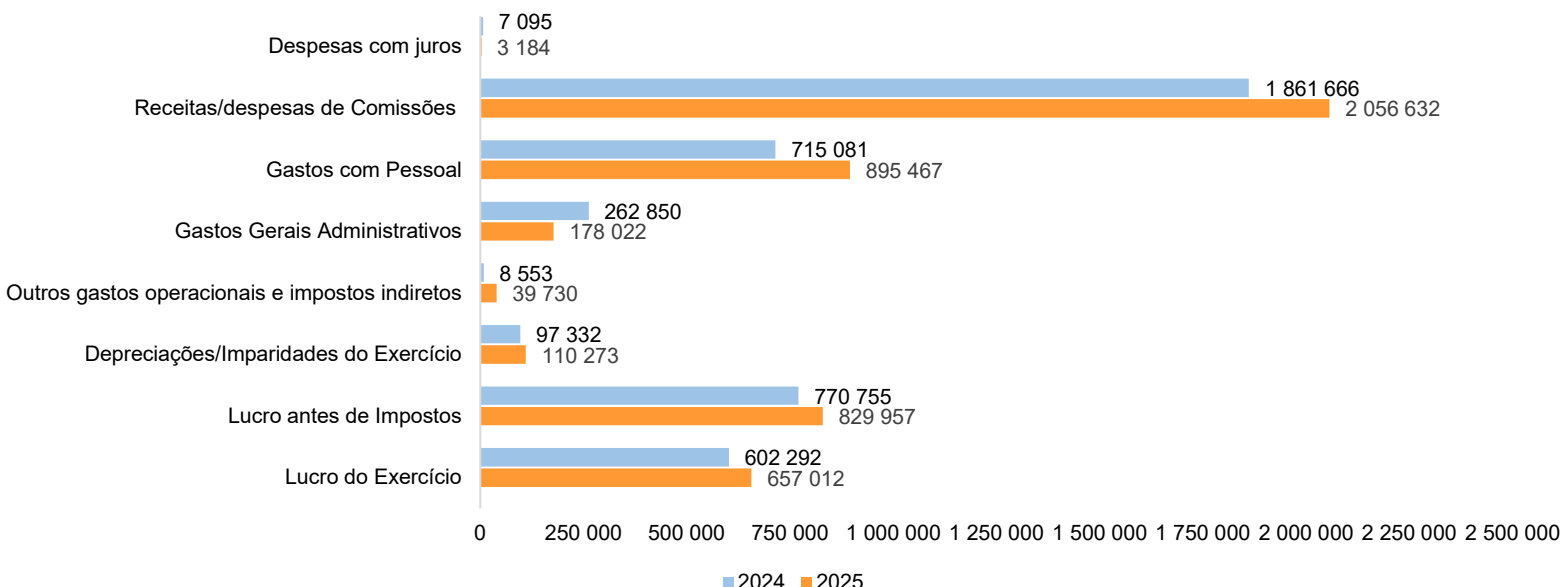


Neste exercício, podemos observar um crescimento positivo da atividade da Sociedade em 2025 em relação ao ano de 2024, resultado da gestão dos Organismos de Investimento Coletivo sob Gestão já mencionados.

No que diz respeito às rubricas da Demonstração dos Resultados referentes ao ano de 2025:

- As despesas com juros totalizaram 3.184 euros, resultantes do passivo de locação associado ao contrato de “*Sub-Lease and Service Provision*” celebrado com a empresa do grupo, SOUTHCAP AM, Unipessoal Lda. O montante registado em 2025 foi inferior ao de 2024, uma vez que, à medida que o contrato avança, a parcela de amortização afeta ao capital aumenta, enquanto a componente de juros diminui;
- As receitas em comissões totalizaram 2.057.710 euros, correspondentes às comissões de gestão cobradas aos Organismos de Investimento Coletivo sob gestão. Verificou-se um aumento face a 2024, justificado sobretudo pela entrada em gestão de três novas SIC's. As despesas de taxas e comissões totalizaram -1.079 euros;
- O valor dos Gastos com o Pessoal totalizou 895.467 euros, englobando as remunerações pagas aos colaboradores e aos órgãos sociais, bem como os respetivos encargos sociais obrigatórios. Em comparação com o período anterior, registou-se um aumento, explicado pela entrada de novos colaboradores e pela atualização salarial dos recursos existentes.
- O valor dos Gastos Gerais Administrativos totalizou 178.022 euros, correspondendo a diversos serviços essenciais à atividade da Sociedade, nomeadamente serviços jurídicos, informáticos, seguros e consultoria externa, entre outros. A despesa com consultoria externa — sobretudo nas áreas financeira e contabilística — foi inferior em 2025, o que contribuiu para uma redução dos custos face a 2024;
- Os Outros Gastos Operacionais e Impostos Indiretos totalizaram 39.730 euros, correspondendo essencialmente ao IVA suportado em despesas que incluem este imposto, bem como aos valores relativos a donativos e quotizações. O montante registado em 2025 foi significativamente superior ao de 2024, devido à alteração do procedimento de registo do IVA das faturas, que passou a ser separado das naturezas dos custos. Este IVA é integralmente suportado pela SGOIC, uma vez que a sua atividade é isenta e não líquida IVA nas operações realizadas.
- As amortizações e imparidades do exercício ascenderam a 110.273 euros, estando relacionadas com ativos tangíveis (designadamente ativos sob direito de uso, nos termos da IFRS 16) e ativos intangíveis, nomeadamente a implementação de programas informáticos e o website da Sociedade. Inclui-se ainda a reversão de uma imparidade anteriormente reconhecida, associada ao valor relativo ao fundmanager, a qual havia sido registada no final de 2024 com o objetivo de salvaguardar o benefício fiscal do abate do ativo. Esta imparidade foi integralmente revertida no exercício de 2025.
- O Lucro antes de Impostos atingiu o valor de 829.957 euros;
- O Lucro do Exercício foi de 657.012 euros;

Atividade da Sociedade Gestora - Exercício



Meios Materiais e Humanos

O ano de 2025 revelou-se desafiante para o setor em geral e para a SOUTHCAP em particular. A atividade manteve-se centrada na gestão de organismos de investimento coletivo, iniciada a 1 de setembro de 2022, abrangendo todos os OIA sob gestão até à data. A este conjunto juntou-se ainda a integração de três novos OIA no portefólio, o que implicou um esforço adicional de adaptação, desenvolvimento de processos e reforço operacional. O período foi igualmente marcado por uma supervisão exigente, refletida em diversas iniciativas regulamentares associadas à atividade de gestão de fundos.

À data de 31 de dezembro de 2025, a Sociedade contava com 11 colaboradores e 4 membros do órgão de administração. Adicionalmente, existem trabalhadores em regime de contrato de pluralidade de empregadores, partilhados entre as empresas do grupo SOUTHCAP AM, Unipessoal Lda e SOUTHCAP SGOIC, S.A., totalizando 7 colaboradores nesta modalidade à mesma data.

Durante o exercício de 2025, a SOUTHCAP promoveu diversas ações de formação, com o objetivo de desenvolver os seus recursos humanos de forma alinhada com a estratégia da organização, potenciando o conhecimento, a produtividade e o reforço da cultura corporativa.

Face às novas exigências de reporte de informação às autoridades de supervisão, verificou-se uma contínua melhoria dos processos de organização interna bem como no desenvolvimento de metodologias, visando a implementação das ferramentas necessárias ao cumprimento da legislação, com destaque para a mudança de *software* de gestão de Fundos, que ficou concluída no ano de 2025.

Cumprimento dos Requisitos Prudenciais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a SOUTHCAP cumpria os requisitos de natureza prudencial aplicáveis:

Requisitos Prudenciais Fundos Próprios	Montantes 2025	Montantes 2024
Capital	200 000	200 000
Reservas legais	40 000	29 553
Outros Instrumentos de Capital	175 000	175 000
Resultado do exercício (auditado)	657 012	602 292
Resultado a distribuir	-657 012	-591 845
Total de capital	415 000	415 000
Impostos Diferidos	0	-1 249
Ativos Intangíveis	-22 960	-36 363
Fundos próprios existentes	392 040	377 388
Capital inicial mínimo	125 000	125 000
Capital suplementar (0,02% VLGf exc. 250M€)	52 857	40 495
Capital total (1)	177 857	165 495
Fundos próprios (25% das despesas gerais) (2)	269 501	230 255
Fundos próprios suplem. (0,01% dos ativos dos OIA geridos) (3)	-	-
Fundos Próprios Mínimos [Max(1;2)+3] (B)	269 501	230 255
Total de Fundos próprios existentes (A)	392 040	377 388
Margem Apurada (A-B)	122 538	147 133

Requisitos Prudenciais Ativos Líquidos	Montantes 2025	Montantes 2024
Caixa, e disponibilidades bancárias	979 825	660 500
Fundos Próprios Mínimos [Max(1;2)+3] (B)	269 501	230 255
Margem Apurada	710 324	430 245

No final do exercício de 2025, a SOUTHCAP apresenta níveis de ativos líquidos e de fundos próprios substancialmente superiores aos limites mínimos legalmente exigidos, evidenciando margens excedentárias confortáveis face às obrigações regulamentares aplicáveis.

A SOUTHCAP apresenta ainda um seguro de responsabilidade civil profissional que cumpre com os critérios previstos na Artigo 31.º n.º 6 alínea b) do RGA - DL n.º 27/2023, de 28 de abril, fortalecendo desta forma a sua posição face aos Requisitos Prudenciais exigidos.

Política em Matéria de Sustentabilidade

O Regulamento relativo à Divulgação de Informação sobre Sustentabilidade no Setor dos Serviços Financeiros (SFDR) classifica os OIA's de acordo com o nível de integração de critérios de sustentabilidade. Em alinhamento com o compromisso estratégico da SOUTHCAP de melhorar o desempenho ambiental dos ativos geridos, foi tomada, em dezembro de 2025, a decisão formal de transitar os OIA, enquadrados no Artigo 6, que apenas considera os riscos de sustentabilidade de forma não vinculativa, para o Artigo 8, no qual os fatores ESG passam a estar formal e sistematicamente integrados no processo de investimento.

Para apoiar esta transição, a SOUTHCAP – SGOIC procedeu à implementação de um plano estruturado de execução em três fases:

a) Pré-avaliação dos ativos – Concluída

O Plano de Capex 2026–2030, aprovado em outubro de 2025 (Business Plan 26-30), incorpora já a Estratégia ESG definida e contempla os seguintes objetivos: desenvolver e implementar um plano de resiliência climática; garantir que todos os ativos obtenham certificado energético com classificação mínima B; e obter certificação de edifício sustentável (LEED, BREEAM ou AQUA+).

b) Desenvolvimento da conformidade com o SFDR – Em curso

Os critérios ESG estão a ser integrados na tomada de decisão de investimento, nos processos de governance e nos controlos internos, garantindo o alinhamento entre a operação e os compromissos de sustentabilidade das OIA: está em definição um quadro de KPI's e PAI's para todos os ativos, permitindo uma monitorização contínua e transparente; as políticas e procedimentos internos estão a ser revistos em conformidade; e a definição de um plano de trabalhos para a obtenção das certificações adequadas está a ser posto em prática.

c) Estruturação de ações de adaptação – Prevista para 2026

Serão realizadas auditorias energéticas, com o objetivo de traduzir os objetivos estratégicos em ações de investimento concretas. Estas auditorias irão apoiar o cumprimento das metas acima referidas, nomeadamente garantir que o edifício alcance, até 2030, pelo menos a classificação B no certificado energético; o processo de aprovação regulamentar, incluindo a revisão do regulamento de gestão e a atualização da política de investimento, ambos refletindo os compromissos ESG dos OIA, está a ser preparado para aprovação pela Assembleia de Participantes, seguindo-se a submissão à CMVM.

Ao integrar critérios ESG, a SOUTHCAP reforça uma gestão de ativos alinhada com os objetivos climáticos, abordagem que contribui também para os objetivos mais amplos da União Europeia em matéria de descarbonização e melhoria do desempenho energético no ambiente construído.

A SOUTHCAP mantém-se firmemente no caminho para concluir a transição para o Artigo 8 até 2026 e continua a trabalhar em estreita colaboração com consultores especializados, garantindo um processo de implementação sólido e em conformidade com todos os requisitos.

Sistema de Gestão de Riscos

A SOUTHCAP assegura a gestão sã e prudente dos OIA Imobiliários à sua responsabilidade. Para tal, reconhece a importância da existência de um Sistema de Gestão de Riscos que antecipe a ocorrência dos eventos de riscos e que também perspetive ações corretivas.

A SOUTHCAP apresenta uma estrutura organizacional adequada à implementação do Sistema de Gestão de Riscos e de Controlo Interno. Tal estrutura organizacional assenta na definição das competências e responsabilidades de cada unidade da estrutura, ou função, das linhas de reporte e de autoridade, contemplando uma adequada segregação de funções.

Apesar de existir uma função dedicada à Gestão de Risco, a cultura da Sociedade privilegia uma abordagem em que todos os colaboradores assumem a responsabilidade pela gestão de riscos, tanto no âmbito específico das suas funções — assegurando a execução eficiente das suas tarefas e prevenindo erros operacionais — como através da sua postura no cumprimento dos deveres regulamentares, éticos e profissionais que lhes são aplicáveis.

A Política de Gestão de Risco da SOUTHCAP traduz-se num processo contínuo que integra a estratégia da Sociedade e visa assegurar uma identificação e gestão adequada da natureza e dos riscos mais revelantes a que a própria Sociedade e os OIA Imobiliários por si geridos se encontram expostos, definindo os níveis de risco tolerados de forma prévia.

Perspetivas Futuras

Não existindo, à data, evidências em contrário, a SOUTHCAP continuará a procurar maximizar a rentabilidade do património imobiliário assim como realizar operações que permitam o crescimento dos ativos da carteira, no pressuposto de maximização de valor para o participante, de acordo com a política de investimento definida.

Para isso, a Sociedade definiu um plano de Capex 2026-2030 para todos os OIA Imobiliários sob sua gestão, no valor aproximado de 19.732.000 euros, que prevê a disponibilização de valores específicos para investimentos. Existe assim um alinhamento estratégico e de compromisso dos OIA Imobiliários em manter a adequação dos ativos para com os arrendatários, alinhados com a adoção do enquadramento no Art. 8 e nos demais princípios de ESG, com vista a garantir ou até mesmo a melhorar a performance, a qualidade e o desempenho funcional dos ativos este ano com um foco particular na otimização das seguintes áreas comuns:

- Limpeza, renovação e modernização das fachadas dos edifícios, incluindo a colocação de painéis solares (nos casos em que seja aplicável);
- Manutenção e impermeabilização dos telhados;
- Modernização e manutenção dos sistemas de AVAC (Aquecimento, Ventilação e Ar-Condicionado);
- Certificações BREEAM e Aqua+ ao complexo e outras medidas no âmbito da sustentabilidade, nomeadamente instalação de carregadores para carros elétricos.
- Reformulação das casas de banho;
- Descarbonização e compensação de carbono, definindo a pegada dos edifícios e implementando estratégias para reduzir as emissões atuais;
- Melhoria da eficiência hídrica através da implementação de sistemas de gestão inteligente e utilização de fontes alternativas de água, bem como soluções que ajudem os utilizadores a poupar água e energia;
- Modernização dos elevadores e atualização do sistema de controlo e monitorização.
- Melhorias na segurança contra incêndios e remodelação do sistema de prevenção e extinção de incêndios.

- › Substituição dos sistemas de deteção de intrusão e de controlo de acessos e reforço da proteção dos edifícios (plano antiterrorismo).

No atual enquadramento macroeconómico, marcado por ajustamentos graduais na política monetária e uma procura crescente por ativos reais, o setor imobiliário continua a destacar-se como uma das alternativas de investimento mais atrativas, tanto pela sua capacidade de geração de rendibilidade como pela resiliência demonstrada face à volatilidade dos mercados financeiros. Assim, perspetiva-se que o investimento imobiliário mantenha uma trajetória de crescimento nos próximos anos, especialmente em Portugal, onde a oferta de ativos de qualidade permanece limitada e altamente procurada, reforçando o interesse de investidores nacionais e internacionais.

É ainda expectativa da SOUTHCAP continuar a aumentar o número de OIA Imobiliários sob gestão nos próximos anos.

Proposta de aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe à Assembleia Geral que o Lucro do Exercício, no montante de 657.012 euros, seja aplicado no pagamento de gratificações de balanço aos trabalhadores e na distribuição de dividendos à acionista única.

O Conselho de Administração propõe ainda que os montantes a atribuir a cada uma das referidas rubricas sejam objeto de apreciação e deliberação em sede de Assembleia Geral.

Notas finais

O Conselho de Administração manifesta o seu agradecimento aos colaboradores da SOUTHCAP e a todos os que, durante o exercício, colaboraram com a nossa Sociedade e com o Maxirent, a Torre NOS, a Torre Ocidente, o OPE, a SC, a ECL e a CM, bem como ao Conselho Fiscal e respetivo Revisor Oficial de Contas.

Lisboa, 23 de abril de 2026

O Conselho de Administração da SOUTHCAP - SGOIC, S.A.

south
southcapSGOIC



Elizabeth Marie Hélène Mathieu
Presidente do Conselho de Administração



Swan Candice Sallmard Letellier
Vogal



Ana Isabel Martins Cardoso Capão
Vogal



Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos
Vogal

Demonstrações Financeiras

Demonstração da Posição Financeira, em base individual, em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Montantes expressos em euros

		31/12/2025		31/12/2024	
	Notas	Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidades e depreciações	Valor Líquido	Valor Líquido
Ativos					
Caixa e depósitos em instituições de crédito	4	979.825	-	979.825	660.500
Outros ativos financeiros contabilizados pelo justo valor através de resultados	5	4.448	-	4.448	4.448
Ativos tangíveis	6	249.000	159.382	89.618	136.880
Ativos intangíveis	7	76.301	53.341	22.960	36.363
Ativos por impostos diferidos	10	-	-	-	1.249
Outros ativos	8	275.343	-	275.343	699.849
Ativos Totais		1.584.918	212.723	1.372.195	1.539.290

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Passivos			
Passivos por impostos correntes	17	21.461	30.218
Outros passivos	9	278.722	502.226
Passivos Totais		300.183	532.445
Capital Próprio			
Capital	11	200.000	200.000
Reservas Legais	11	40.000	29.553
Outros instrumentos de capital	11	175.000	175.000
Resultados atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe		657.012	602.292
Capital Próprio Total		1.072.012	1.006.845
Capital Próprio Total e Passivos Totais		1.372.195	1.539.290

A Administração



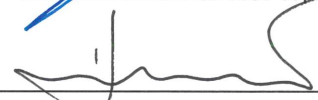
Elizabeth Marie Hélène Mathieu
(Presidente)



Swan Candice Sallmard Letelier

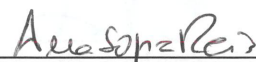


Ana Isabel Martins Cardoso Capão



Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos

O Contabilista Certificado



Ana Sofia Reis

Demonstração dos Resultados e do Outro Rendimento Integral, em base individual, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

Montantes expressos em euros

	Notas	2025	2024
Receitas com juros	12	-	-
Despesas com juros	12	-3.184	-7.095
Margem Financeira		-3.184	-7.095
Receitas de taxas e comissões	13	2.057.710	1.862.744
Despesas de taxas e comissões	13	-1.079	-1.078
Outras despesas operacionais	14	-39.730	-8.553
Produto bancário		2.013.719	1.846.019
Despesas administrativas		-1.073.489	-977.931
Gastos com o pessoal	15	-895.467	-715.081
Gastos gerais administrativos	16	-178.022	-262.850
Depreciações e amortizações do exercício	6 e 7	-116.084	-91.522
Imparidades de ativos não financeiros	7	5.811	-5.811
Lucros ou Prejuízos antes de Impostos		829.957	770.755
Impostos correntes	17	-171.695	-169.712
Impostos diferidos	10	-1.249	1.249
Lucros ou Prejuízos após dedução de Impostos		657.012	602.292
Lucros ou Prejuízos do Exercício		657.012	602.292
Atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe		657.012	602.292
Rendimento integral do exercício		657.012	602.292
 Resultado por ação		 3,29	 3,01

A Administração

Elizabeth Marie Hélène Mathieu (Presidente)

Swan Candice Sallmard Letellier

Ana Isabel Martins Cardoso Capão

Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos

O Contabilista Certificado

Ana Sofia Reis

Demonstração Individual das Alterações no Capital Próprio para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

Montantes expressos em euros

	Notas	Capital	Outras Reservas		Outros Instrumentos de Capital Próprio	Resultado Líquido do exercício	Total do Capital Próprio
			Reservas Legais				
Saldo em 1 de janeiro de 2024		200.000	1.268		175.000	565.702	941.970
Constituição de Reservas	11	-	28.285	-	-	-28.285	-
Distribuição de Dividendos	11	-	-	-	-	-537.417	-537.417
Resultado Líquido do exercício	11	-	-	-	-	602.292	602.292
Saldo em 31 de dezembro de 2024		200.000	29.553		175.000	602.292	1.006.845
Constituição de Reservas	11	-	10.447	-	-	-10.447	-
Distribuição de Dividendos	11	-	-	-	-	-591.845	-591.845
Resultado Líquido do exercício	11	-	-	-	-	657.012	657.012
Saldo em 31 de dezembro de 2025		200.000	40.000		175.000	657.012	1.072.012

A Administração

Elizabeth Marie Hélène Mathieu
(Presidente)

Swan Candice Sallmard Letelier

Ana Isabel Martins Cardoso Capão

Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos

O Contabilista Certificado

Ana Sofia Reis

Ana Sofia Reis

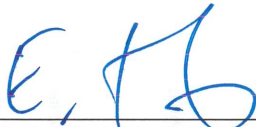
Demonstração Individual dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024

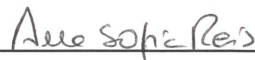
Montantes expressos em euros

	Notas	2025	2024
Fluxos de caixa de atividades operacionais			
Juros e custos pagos		-	-7 095
Serviços e comissões recebidas		2 750 711	1 575 209
Pagamentos a empregados		-735 930	-642 042
Pagamentos a fornecedores		-679 290	-353 387
Outros recebimentos /pagamentos relativos à atividade operacional		-84 116	-72 459
Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais antes de impostos sobre os lucros		1 251 375	500 226
Impostos sobre os lucros pagos/ recebidos		-180 452	-295 082
Fluxos de caixa líquidos das atividades operacionais		1 070 923	205 144
Fluxos de caixa de atividades de investimento			
Aquisições de ativos tangíveis e intangíveis	6 e 7	-68 308	-60 462
Fluxos de caixa líquidos das atividades de investimento		-68 308	-60 462
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Pagamentos respeitantes a:			
Dividendos	11	-683 290	-350 000
Outros financiamentos		-	-
Fluxos de caixa líquidos das atividades de financiamento		-683 290	-350 000
Variação líquida em caixa e seus equivalentes		319 325	-205 318
Caixa e seus equivalentes no início do exercício		660 500	865 818
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício		979 825	660 500
Caixa e equivalentes engloba:			
Caixa		-	-
Depósitos à Ordem	4	979 825	660 500
Aplicações em Instituições de Crédito		-	-

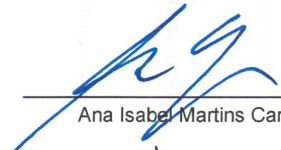
A Administração

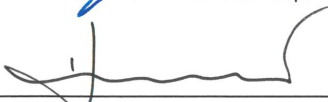
O Contabilista Certificado


Elizabeth Marie Hélène Mathieu (Presidente)


Ana Sofia Reis


Swan Candice Sallmard Letellier


Ana Isabel Martins Cardoso Capão


Duarte Vieira Pestana de Vasconcelos

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

(Montantes expressos em euros)

Nota 1 – Atividade

A SOUTHCAP – SGOIC, S.A, adiante designada por “SOUTHCAP” ou “Sociedade”, é uma Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, pessoa coletiva número 516 983 865, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, tendo sido constituída em 31 de maio de 2022.

Com a publicação, em 24 de fevereiro de 2015, da Lei n.º 16/2015, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e posteriores alterações, procedeu-se à revisão do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (OIC). Este regime por sua vez foi revogado pelo DL n.º 27/2023, de 28 de abril que aprova o novo regime da gestão de ativos, sendo o mesmo regulamentado pelo Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro (Regulamento do Regime de Gestão de Ativos ou RRGa). A atividade da Sociedade encontra-se assim regulada por este novo regime.

A Sociedade tem a sua sede em Portugal, na Avenida da Liberdade, nº 240, piso 3, Lisboa.

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade tinha sob gestão os seguintes OIA Imobiliários:

- Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, cuja gestão se iniciou a 1 de setembro de 2022;
- TORRE OCIDENTE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., cuja gestão se iniciou a 22 de dezembro de 2022;
- TORRE NOS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., cuja gestão se iniciou a 22 de dezembro de 2022;
- Office Park Expo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, cuja gestão se iniciou a 1 de junho de 2023;
- CITY MARQUÊS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., cuja gestão se iniciou a 6 de julho de 2025;
- EIFCITYLIS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., cuja gestão se iniciou a 6 de julho de 2025;
- SUMMERCITY - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A., cuja gestão se iniciou a 6 de julho de 2025;

Em 31 de dezembro de 2025, o Valor Líquido Global de cada OIA Imobiliário é de 514.283.101 euros, detalhado como se segue:

- Maxirent – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado: 79.254.067 euros;
- TORRE OCIDENTE - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: 73.075.526 euros;
- TORRE NOS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: 36.943.344 euros;
- Office Park Expo – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado: 280.655.099 euros;
- CITY MARQUÊS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: 8.019.913 euros;
- EIFCITYLIS - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: 7.446.760 euros;
- SUMMERCITY - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.: 28.888.391 euros.

Nota 2 – Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas

As demonstrações financeiras agora apresentadas foram preparadas no sentido de dar cumprimento à legislação em vigor, elaboradas numa base individual.

2.1. Bases de apresentação

As Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Coletivo estiveram, até 31 de dezembro de 2019, sujeitas à supervisão do Banco de Portugal, com base no nº 1 do artigo 1º e da subalínea vi) da alínea b) do nº 1 do artigo 6º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras. A partir de 1 de janeiro de 2020, as competências de supervisão passaram a pertencer à CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, de acordo com Decreto-Lei nº 144/2019.

As demonstrações financeiras da SOUTHCAP, foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (NIC) – *International Accounting Standards / International Financial Reporting Standards* (IAS/IFRS), tal como adotadas, em cada, momento, na União Europeia e tal como definido na Circular da CMVM, emitida em 17/01/2020 e no Regulamento da CMVM n.º 3/2020, que se traduz na aplicação às demonstrações financeiras individuais das Normas Internacionais de Relato Financeiro (“IFRS”) tal como adotadas na União Europeia.

As IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”) e as interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (“IFRIC”), e pelos respetivos órgãos antecessores.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as NIC’s requer que o Conselho de Administração efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, gastos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impactos sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento ou complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros.

A Sociedade adotou as IFRS e as interpretações de aplicação obrigatória para o exercício que se iniciou em 1 de janeiro de 2025. As políticas contabilísticas são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do período anterior.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2025 foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração no dia 23 de abril de 2026.

2.2. Principais Políticas Contabilísticas

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

2.2.1. Especialização dos Exercícios

A SOUTHCAP reconhece os rendimentos e os gastos à medida que estes são gerados, independentemente do seu recebimento ou pagamento. As diferenças entre os valores recebidos e pagos e os correspondentes proveitos e custos gerados são registadas nas rubricas de acréscimos e diferimentos.

2.2.2 Ativos Financeiros

Todos os ativos e passivos financeiros não incluídos na categoria “ao custo ou custo amortizado” são incluídos na categoria “ao justo valor através de resultados”.

Tais ativos e passivos financeiros são mensurados ao justo valor, sendo as variações no respetivo justo valor, registadas em resultados na rubrica “Resultados de ativos financeiros contabilizados obrigatoriamente ao justo valor através de resultados”.

Nesta categoria incluem-se os ativos financeiros classificados como “Outros ativos financeiros”. O montante registado nesta rubrica diz respeito às contribuições da Empresa para o Fundo de Compensação do Trabalho (FCT): um fundo de capitalização individual obrigatório, para contratos iniciados a partir de 1 de outubro 2013 e que visa garantir o pagamento até metade das compensações devidas por cessação de contrato de trabalho. As contribuições para o FCT terminaram em maio de 2023, pelo que a SOUTHCAP não efetuou mais entregas. Até 31 de dezembro de 2026, a SOUTHCAP deverá efetuar a recuperação do montante investido, seja por via de formação profissional, seja por suportar custos com habitação ou equipamentos sociais (creches/refeitórios) dos colaboradores.

O justo valor é determinado com base na informação disponibilizada pela entidade gestora do fundo - Instituto de Gestão de Fundos de Capitalização da Segurança Social, I. P. – que tem como base o montante das entregas feitas e a valorização da conta do empregador, nos últimos 12 meses.

2.2.3 Ativos Tangíveis

Nos termos da IAS 16 – “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 “Gastos gerais administrativos”. 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.

A rubrica de ativos tangíveis na SOUTHCAP reflete o reconhecimento do ativo sob direito de uso proveniente do contrato de “*Sub-Lease and Service Provision*” mantido com a empresa do grupo, SOUTHCAP Unipessoal LDA. A vida útil esperada deste ativo é de três anos, de acordo com a renovação automática do contrato, que ocorreu a 1 de janeiro de 2024. A 1 de setembro de 2025 foi efetuado uma adenda a este contrato, com efeitos retroativos a 1 de janeiro de 2025, que prevê uma atualização do valor mensal devido fruto do subarrendamento de uma nova fração destinada a escritório.

2.2.4. Ativos Intangíveis

Nos termos da IAS 38 – “Ativos Intangíveis”, os ativos intangíveis são registados ao custo deduzido de amortizações e perdas por imparidade acumuladas. As amortizações são reconhecidas numa base sistemática/linear durante a vida útil estimada dos ativos intangíveis.

Os ativos intangíveis da SOUTHCAP respeitam a custos com a implementação de programas informáticos (*software*) e ainda custos relativos à criação do *website* institucional e são amortizados ao longo do período de vida útil estimada destes ativos, o qual corresponde a um período de três anos.

Os custos com a manutenção dos programas informáticos são reconhecidos como gasto na data em que ocorrem.

2.2.5. Impostos sobre lucros

A SOUTHCAP está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC) e correspondente Derramas.

Os impostos sobre lucros registados em resultados incluem o efeito dos impostos correntes e impostos diferidos. O imposto é reconhecido na demonstração de resultados, exceto quando relacionado com itens que sejam registados em capitais próprios, facto que implica o seu reconhecimento em capitais próprios.

Os impostos correntes correspondem ao valor esperado a pagar sobre o rendimento tributável do exercício, utilizando a taxa de imposto em vigor ou substancialmente aprovada pelas autoridades à data da posição financeira e quaisquer ajustamentos aos impostos de exercícios anteriores.

Os impostos diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base na posição financeira, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data da posição financeira em cada jurisdição e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os ativos por impostos diferidos são reconhecidos quando é provável a existência de lucros tributáveis futuros que absorvam as diferenças temporárias dedutíveis para efeitos fiscais (incluindo prejuízos fiscais reportáveis).

A Sociedade procede, conforme estabelecido na IAS 12, parágrafo 74, à compensação dos ativos e passivos por impostos diferidos sempre que: (i) tenha o direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes e passivos por impostos correntes; e (ii) os ativos e passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre a mesma entidade tributável ou diferentes entidades tributáveis que pretendam liquidar passivos e ativos por impostos correntes numa base líquida, ou realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro em que os passivos ou ativos por impostos diferidos se esperem que sejam liquidados ou recuperados.

De salientar que, o lucro tributável ou o prejuízo fiscal apurado pela Sociedade poderá ser alvo de correções por parte da administração fiscal no prazo de quatro anos. Nos anos em que existam deduções ou utilizações de crédito de imposto, o prazo para a administração fiscal efetuar correções está dependente do exercício desse direito, particularmente cinco ou doze anos, consoante o exercício, no caso de prejuízos fiscais.

À presente data, de acordo com a legislação portuguesa, os prejuízos fiscais são reportáveis durante um período temporal ilimitado, sendo suscetíveis de dedução com o limite de 65% dos lucros fiscais gerados durante esse período.

2.2.6. Locações

A IFRS 16 – Locações, com aplicação obrigatória para exercícios financeiros com início em ou após 1 de janeiro de 2019, estabelece os princípios aplicáveis ao reconhecimento, à mensuração, à apresentação e à divulgação de contratos de locação, com o objetivo de garantir informações pertinentes que representem fielmente estas transações.

A IFRS 16 introduz alterações significativas na forma de contabilização de contratos de locação na perspectiva do locatário, devendo este reconhecer no seu balanço um ativo pelo direito de uso e um passivo relativo às responsabilidades inerentes aos referidos contratos, exceto quando estes apresentem um prazo inferior a doze meses ou em que o ativo subjacente tenha um valor residual

Genericamente, os prazos da locação coincidem com os prazos estabelecidos nos respetivos contratos.

2.2.7. Provisões, Passivos e Ativos Contingentes

As provisões são reconhecidas pela SOUTHCAP quando, e somente quando, forem cumpridos os seguintes requisitos:

- Exista uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante de um evento passado;
- Seja provável que o seu pagamento venha a ser exigido; e
- Possa ser feita uma estimativa fiável do valor dessa obrigação.

Os ativos e passivos contingentes, decorrentes de eventos passados, não são reconhecidos, sendo, contudo, objeto de divulgação no anexo às demonstrações financeiras.

2.2.8. Reconhecimento de Juros

Os resultados referentes a juros de instrumentos financeiros, ativos e passivos, mensurados ao custo amortizado, são reconhecidos nas rubricas de receitas com juros ou despesas com juros (margem financeira), pelo método da taxa de juro efetiva.

A taxa de juro efetiva corresponde à taxa que desconta os pagamentos ou recebimentos futuros estimados durante a vida esperada do instrumento financeiro (ou, quando apropriado, por um período mais curto) para o valor líquido atual de balanço do ativo ou passivo financeiro.

Para a determinação da taxa de juro efetiva, a Sociedade procede à estimativa dos fluxos de caixa futuros considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro (por exemplo opções de pagamento antecipado), não considerando eventuais perdas por imparidade. O cálculo inclui as comissões pagas ou recebidas consideradas como parte integrante da taxa de juro efetiva, gastos de transação e todos os prémios ou descontos diretamente relacionados com a transação.

2.2.9. Reconhecimento de Rendimentos de Serviços e Comissões

Os rendimentos de comissões, os quais consistem exclusivamente nas comissões cobradas pela gestão dos OIA Imobiliários sob gestão detalhados na Nota 1, são reconhecidos à medida que os serviços são prestados e estão de acordo com o estipulado nos Regulamentos de Gestão dos OIA Imobiliários, cujas versões atualizadas encontram-se publicadas na Comissão de Mercados e Valores Mobiliários (CMVM).

2.2.10. Reconhecimento de dividendos

Os rendimentos de instrumentos de capital (dividendos) são reconhecidos quando o direito de receber o seu pagamento é estabelecido.

2.2.11. Caixa e depósitos em instituições de crédito

Os montantes incluídos na rubrica “Caixa e depósitos em instituições de crédito” correspondem aos valores dos meios líquidos de pagamento, imediata ou rapidamente mobilizáveis.

2.2.12. Gastos com pessoal

Os gastos com pessoal são reconhecidos quando o serviço é prestado pelos Colaboradores, independentemente da data do seu pagamento, ou seja, são lançadas mensalmente as estimativas de custos com subsídios e respetivos encargos e nos meses de pagamento, o mesmo é contabilizado nas contas de acréscimo, não afetando resultados.

A remuneração dos Colaborados é dividida em 2 componentes: fixa e variável.

A remuneração fixa é paga a todos os Colaboradores da Sociedade catorze vezes ao ano, nos termos do Código do Trabalho e está definida nos contratos individuais de trabalho. Esta remuneração é composta apenas por uma componente em dinheiro, paga por meio de transferência bancária, e independente de variações da performance e valorização da carteira de ativos, ou quaisquer outros critérios qualitativos/quantitativos.

A SOUTHCAP poderá atribuir aos Colaboradores uma gratificação de balanço, a atribuir em função da avaliação do desempenho do respetivo Colaborador e do desempenho da SOUTHCAP ou OIC sob gestão, a qual não deverá ser superior ao montante equivalente a 4 (quatro) meses da retribuição mensal fixa auferida por cada Colaborador, salvo casos excecionais e devidamente justificados.

2.2.13. Demonstração dos fluxos de caixa

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a rubrica de "Caixa e seus equivalentes" corresponde ao saldo de "Caixa e depósitos em instituições de crédito" apresentado na Demonstração da Posição Financeira, deduzido, quando aplicável dos descobertos em depósitos à ordem, registados no Passivo.

Nota 3 – Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das demonstrações financeiras

As Normas Internacionais de Contabilidade (NIC) estabelecem uma série de tratamentos contabilísticos e requerem que o Conselho de Administração efetue julgamentos e faça estimativas necessárias de forma a decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado. As principais estimativas contabilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos pela SOUTHCAP são discutidas nesta nota com o objetivo de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afeta os resultados reportados da SOUTHCAP e sua divulgação.

As demonstrações financeiras da SOUTHCAP não incluem estimativas significativas, para além das normais estimativas para Vida Útil dos Ativos Intangíveis, Encargos a Pagar com Remunerações, Impostos e Gastos Gerais Administrativos.

Nota 4 – Caixa e depósitos em instituições de crédito

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades em Instituições de Crédito no País		
Depósitos à Ordem	979.825	660.500
	979.825	660.500

A rubrica Depósitos à Ordem, diz respeito a depósitos junto dos Bancos BPI e Novo Banco.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não se encontrava constituído qualquer Depósito a Prazo.

Nota 5 – Outros ativos financeiros contabilizados pelo justo valor através de resultados

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2025	31/12/2024
Outros Investimentos Financeiros:		
Fundos de compensação do trabalho (FCT)	4.448	4.448
	4.448	4.448

De acordo com a Lei n.º 70/2013 de 30 de agosto e a Portaria 294-A/2013, de 30 de setembro, por cada contrato de trabalho celebrado após 01/10/2013, a entidade empregadora ficou obrigada a entregar mensalmente um desconto de 1% do salário base e diuturnidades dos trabalhadores abrangidos, para o Fundo de Compensação do Trabalho (FCT) e para o Fundo de Garantia da Compensação do Trabalho (FGCT), correspondendo a 0,925% e 0,075%, respetivamente.

A partir de maio de 2023 as contribuições para o FCT deixaram de ser aplicáveis pelo que a SOUTH deixou de efetuar entregas, no entanto este fundo é um fundo de capitalização individual, para contratos iniciados a partir de 1 de outubro 2013 e que visa garantir o pagamento até metade das compensações devidas por cessação de contrato de trabalho.

O montante registado nesta rubrica diz assim respeito às contribuições acumuladas da Empresa para o Fundo de Compensação do Trabalho.

Até 31 de dezembro de 2026, a SOUTHCAP deverá efetuar a recuperação do montante investido, seja por via de formação profissional, seja por suportar custos com habitação ou equipamentos sociais (creches/refeitórios) dos colaboradores.

Nota 6 – Ativos Tangíveis

Os movimentos ocorridos na rubrica “Ativos Tangíveis” são detalhados como se segue:

31/12/2024			
	Valor Bruto	Depreciações Acumuladas	Valor Líquido
Ativos Tangíveis			
Sub-Lease & Service Provision -IFRS16	205.320	-68.440	136.880
	205.320	-68.440	136.880

Movimentos		
	Aquisições	Depreciações do Exercício
Ativos Tangíveis		
Sub-Lease & Service Provision -IFRS16	43.680	-90.942
	43.680	-90.942

31/12/2025			
	Valor Bruto	Depreciações Acumuladas	Valor Líquido
Ativos Tangíveis			
Sub-Lease & Service Provision -IFRS16	249.000	-159.382	89.618
	249.000	-159.382	89.618

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica “*Sub-Lease and Service Provision*” refere-se ao contrato de arrendamento do escritório que serve de sede da SOUTHCAP, na Avenida da Liberdade, nº 240, piso 3, Lisboa. O contrato prevê ainda prestação de serviços e arrendamento de outros bens como estacionamento, viaturas e mobiliário.

Os valores em causa são reconhecidos como ativos tangíveis de acordo com o estipulado na IFRS 16.

A aplicação da IFRS 16 estipula o reconhecimento do ativo sob direito de uso e do passivo de locação associado, bem como dos respetivos juros.

Nota 7 – Ativos Intangíveis

Os movimentos ocorridos na rubrica “Ativos Intangíveis” são detalhados como se segue:

31/12/2024				
	Valor Bruto	Amortizações acumuladas	Perdas por Imparidade acumuladas	Valor Líquido
Ativos Intangíveis				
Despesas de implementação de Software	59.129	-40.036	-5.811	13.282
Website	10.111	-4.213	-	5.898
Ativos Intangíveis em curso	17.183	-	-	17.183
	86.422	-44.249	-5.811	36.363

Movimentos						
	Aquisições	Abates Valor Bruto	Abates Amortizações	Transferências	Amortizações do Exercício	Perdas por Imparidade do Exercício
Ativos Intangíveis						
Despesas de implementação de Software	-	-18.302	16.050	25.365	-21.772	5.811
Website	-	-	-	-	-3.370	-
Ativos Intangíveis em curso	8.182	-	-	-25.365	-	-
	8.182	-18.302	16.050	-	-25.143	5.811

31/12/2025				
	Valor Bruto	Amortizações acumuladas	Perdas por Imparidade acumuladas	Valor Líquido
Ativos Intangíveis				
Despesas de implementação de Software	66.191	-45.758	-	20.433
Website	10.111	-7.583	-	2.528
Ativos Intangíveis em curso	-	-	-	-
	76.301	-53.341	-	22.960

Em 31 de dezembro de 2024, a rubrica “Ativos Intangíveis em curso” engloba as despesas de implementação de um novo programa informático (software) de gestão de fundos e de contabilidade. Apesar da passagem para este novo programa ter ocorrido em dezembro de 2024, a conclusão da implementação do mesmo ocorreu apenas em 2025, altura em que o valor ficou totalmente reconhecido e em condições de começar a depreciar.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor em “Perdas por Imparidade acumuladas” diz respeito aos *software’s* Fundmanager e Masterway, uma vez que estes programas informáticos já não estavam a ser utilizados devido à passagem para o novo programa informático, no entanto, a SOUTHCAP continuava a ter custos associados aos mesmos, nomeadamente com o servidor em que se encontravam instalados. Em 31 de dezembro de 2025, esta imparidade foi revertida e foi efetuado o abate dos mesmos.

Nota 8 – Outros Ativos

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2025	31/12/2024
Devedores Diversos		
Comissão de Gestão	31.011	504.038
Outros Rendimentos a Receber	209.150	173.603
	240.161	677.641
Despesas com Encargos Diferidos		
Seguros	33.810	21.764
Outras	1.372	444
	35.182	22.208
Total de Outros Ativos	275.343	699.849

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica Comissão de Gestão, diz respeito à Comissão de Gestão já faturada e que se encontra em dívida pelos Organismos sob gestão, que foi por sua vez liquidada em 2026 e 2025, respetivamente.

A rubrica Outros Rendimentos a Receber, diz respeito maioritariamente ao acréscimo de rendimento da Comissão de Gestão fixa referente ao último mês de cada ano, cujas faturas foram por sua vez emitidas no início do ano seguinte.

A rubrica Outras diz essencialmente respeito ao diferimento de despesas com licenças de utilização de programas informáticos.

Nota 9 – Outros Passivos

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2025	31/12/2024
Sector Público e Administrativo		
Retenção na fonte de Trabalho Dependente	7.134	7.996
Retenção na fonte de Trabalho Independente	69	-500
Imposto de Selo sobre Juros e Comissões	8.071	6.246
Contribuições para a Segurança Social	12.882	12.621
Credores Diversos	51.521	81.066
Especialização de Férias, Subsídio de Férias e Natal e Encargos	83.207	84.154
Encargos a pagar com Gastos Gerais Administrativos	23.389	26.823
Outros Encargos a Pagar		
Por capitais próprios e equiparados	-	144.198
Passivo da Locação -Sub-Lease & Service Provision -IFRS16	92.450	139.624
Total de Outros Passivos	278.722	502.226

A rubrica de Imposto de Selo sobre Juros e Comissões diz respeito ao Imposto de Selo incidente sobre a Comissão de gestão faturada a cada organismo sob gestão, imposto este cobrado pela SOUTHCAP e entregue pela mesma nos cofres do Estado.

A rubrica de Credores Diversos é constituída essencialmente pelo reconhecimento dos valores devidos aos prestadores de serviços afetos no decurso da atividade da sociedade.

A rubrica de Encargos a pagar com Gastos Gerais Administrativos é constituída essencialmente pelos gastos sujeitos ao princípio da especialização, nomeadamente acréscimos de serviços de informática, advogados e auditoria.

O valor da rubrica Outros Encargos a Pagar por capitais próprios e equiparados diz respeito a uma parte dos lucros de 2023 a distribuir à acionista única (SOUTHCAP Holding LDA), cuja transferência não ocorreu em 2024 mas sim no início do ano de 2025.

O valor da rubrica Outros Encargos a Pagar Passivo da Locação - Sub-Lease & Service Provision -IFRS16 diz respeito ao reconhecimento do passivo de locação associado ao contrato de "*Sub-Lease and Service Provision*" mantido com a empresa do grupo, SOUTHCAP Unipessoal LDA, conforme explicado na nota 6.

Nota 10 – Impostos Diferidos

As rubricas de Ativos e Passivos por impostos diferidos são compostas por:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	1.249	-
Constituição/reversão de diferenças temporárias	-1.249	1.249
Saldo final	-	1.249

O valor em Ativos por impostos diferidos registado em 2024 é relativo à perda por imparidade respeitante aos software's Fundmanager e Masterway, conforme explicado na nota 7. Este valor foi calculado à taxa de 21,50% (20% da taxa de IRC para 2025 somado de 1,50% da taxa de Derrama Municipal), tendo sido revertido já em 2025 com o abate dos mesmos.

Nota 11 – Capital

O valor desta rubrica é composto por:

	31/12/2025	31/12/2024
Capital Realizado	200 000	200 000
Tota do Capital	200 000	200 000
	31/12/2025	31/12/2024
Reservas Legais	40 000	29 553
Tota de Reservas Legais	40 000	29 553
Outros Instrumentos Capital	31/12/2025	31/12/2024
Prestações suplementares e outras equiparadas	175 000	175 000
Total Outros Instrumentos Capital	175 000	175 000
	31/12/2025	31/12/2024
Resultados atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe	657 012	602 292
Total de Resultados	657 012	602 292

A Sociedade foi constituída com o Capital Social de 125.000 euros, constituído por 125.000 ações, com o valor nominal de 1 euro cada. Em 30 de novembro de 2022, foi aprovado em Assembleia Geral, o aumento do Capital Social da SOUTHCAP em 75.000 euros, constituído por 75.000 ações, com um valor nominal de 1 euro cada.

A 31 de dezembro de 2025 o Capital Social da SOUTHCAP, é então de 200.000 euros e encontra-se totalmente subscrito e realizado em dinheiro, sendo representado por 200.000 ações ordinárias, com o valor nominal de 1 euro cada uma.

Em 30 de novembro de 2022, foi também deliberado em assembleia geral, a constituição de prestações acessórias de capital, realizadas em numerário e a título gratuito, sujeitas ao regime das prestações suplementares previsto nos artigos 210º a 213º do CSC, em especial no que respeita ao seu reembolso. O montante de prestações suplementares transferido pela acionista única para a sociedade foi de 175.000 euros, em 23 de novembro de 2022, mantendo-se o valor inalterado até 31 de dezembro de 2025.

Na ata número 6, de 9 de maio de 2024 deliberou-se sobre a proposta de aplicação de resultados relativo ao exercício de 2023, tendo sido deliberada a constituição de reservas legais no valor de 28.285 euros, correspondendo a 5% do resultado líquido do ano em causa.

Na ata número 8, de 5 de maio de 2025 deliberou-se sobre a proposta de aplicação de resultados relativo ao exercício de 2024, tendo sido deliberada a constituição de reservas legais no valor de 10.447 euros, correspondendo a 5% do resultado líquido do ano em causa, bem como a distribuição de gratificação de balanço aos colaboradores no valor de 31.364 euros e ainda a distribuição à acionista única do remanescente de 560.482 euros.

Nota 12 – Margem Financeira

	2025	2024
Despesas com Juros		
Juros e encargos Similares	3.184	7.095
	3.184	7.095
Margem Financeira	3.184	7.095

O decréscimo substancial da Margem Financeira em 2025 é explicado pela normal diminuição dos juros associados ao passivo de locação proveniente do contrato de “*Sub-Lease and Service Provision*” mantido com a empresa do grupo, SOUTHCAP Unipessoal LDA, conforme já explicado e mencionado nas notas 6 e 9.

Estes juros são calculados com base numa taxa incremental de financiamento anual de 3,20% (Empréstimos a Particulares – Habitação a 31 de dezembro de 2024).

Nota 13 – Receitas e Despesas de Taxas e Comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	2025	2024
Receitas de Taxas e Comissões		
Outras Comissões Recebidas		
Comissão de Gestão	2.057.710	1.862.744
	2.057.710	1.862.744
Despesas de Taxas e Comissões		
Outras Comissões Pagas		
Outros Serviços Bancários Prestados por Terceiros	1.079	1.078
	1.079	1.078

A rubrica de Receitas de Taxas e Comissões diz respeito, na sua totalidade, à comissão de gestão cobrada pela SOUTHCAP aos organismos sob gestão, tal como explicado no ponto 2.2.9. da Nota 2.

A rubrica de Despesas de Taxas e Comissões engloba as comissões pagas a entidades bancárias e financeiras, pelos seus serviços prestados.

Nota 14 – Outras Receitas e Despesas Operacionais

O valor desta rubrica é composto por:

	2025	2024
Outras Despesas Operacionais		
Outros Encargos e Gastos Operacionais		
Quotizações e Donativos	8 642	8 553
Perdas em Ativos não Financeiros	2 252	-
Outros Impostos Indirectos		
Imposto sobre o valor acrescentado	28 835	-
	39 730	8 553

A rubrica Quotizações e Donativos diz respeito a quotizações pagas à APFIPP (Associação Portuguesa De Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios).

A rubrica “Perdas em Ativos não Financeiros” diz respeito ao gasto com o abate dos *software’s* Fundmanager e Masterway, conforme detalhado na Nota 7.

A rubrica “Imposto sobre o valor acrescentado” diz respeito ao gasto com o IVA suportado na aquisição de bens e serviços. Em 31 de dezembro de 2024, o valor relativo ao IVA suportado encontra-se juntamente com o valor das aquisições de bens e serviços (Nota 16).

Nota 15 – Gastos com o Pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	2025	2024
Gastos com Pessoal		
Remuneração dos Órgãos Sociais	129.640	129.282
Remuneração do Pessoal	621.589	439.252
Encargos Sociais Obrigatórios	124.503	124.724
Outros Custos com Pessoal	19.734	21.822
Total de Gastos com Pessoal	895.467	715.081

Em 31 de dezembro de 2025, a SOUTHCAP tem no seu quadro de pessoal, para além do Conselho de Administração e Conselho Fiscal, um efetivo de 11 colaboradores.

A Remuneração do Pessoal sofreu um aumento em relação ao ano anterior devido aos aumentos salariais ocorridos bem como devido ao aumento dos custos incorridos com trabalhadores em regime de contrato de pluralidade de empregadores entre as duas empresas do grupo: SOUTHCAP AM, Unipessoal Lda e SOUTHCAP SGOIC, S.A. A 31 de dezembro de 2025, existem 7 colaboradores neste regime.

Nota 16 – Gastos Gerais Administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2025	2024
Gastos gerais Administrativos		
Água, Energia e Combustíveis	521	775
Material de Consumo Corrente	692	1 020
Rendas e Alugueres	743	914
Comunicações	3 493	4 686
Material de escritório	-	491
Deslocações, Estadas e Representação	2 335	1 678
Publicidade e edição de publicações	2 425	-
Formação de Pessoal	17 359	5 975
Seguros		
<i>Multiriscos</i>	221	215
<i>Responsabilidade Civil e Profissional</i>	32 908	32 482
Serviços Especializados		
<i>Avenças e Honorários</i>	52 943	116 971
<i>Judiciais, Contencioso e Notariado</i>	840	704
<i>Informática</i>	26 473	36 504
<i>Consultores e Auditores Externos</i>	36 585	60 436
Outros Serviços de Terceiros		
<i>Custos gerais escritório</i>	483	-
Total de Gastos Gerais Administrativos	178 022	262 850

A diminuição significativa da rubrica Avenças e Honorários em 2025 é justificada essencialmente pela redução com o apoio contabilístico e fiscal prestado pela entidade Epimetheus - Serviços de Consultoria e Gestão, S.A. (Neyond).

A rubrica Consultores e Auditores Externos inclui os honorários a faturar pelo Revisor Oficial de Contas da Sociedade, relativos à revisão legal das contas do exercício, no montante de 10.135 euros (10.135 euros em 2024), divulgado para efeitos do cumprimento da alteração introduzida pelo Decreto-Lei nº 185/2009, de 12 de agosto, ao artigo 66º-A do Código das Sociedades Comerciais. Para além disso, engloba ainda gastos com recrutamento e seleção, consultoria e gestão de redes sociais e sustentabilidade, que foram significativamente inferiores em 2025 face a 2024.

Nota 17 – Impostos correntes

As rubricas de Ativos e Passivos por impostos correntes são compostas por:

	31/12/2025	31/12/2024
Passivos por Impostos sobre o Rendimento		
Passivos por Impostos Correntes (IRC estimado)	171.695	169.712
Passivos por Impostos Correntes (Pagamentos por conta)	-150.234	-139.494
	21.461	30.218

A rubrica de despesas ou receitas com Impostos é composta por:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Taxa	Valor	Taxa	Valor
Lucros ou Prejuízos antes de Impostos		829.957		770.755
Reversão de perdas por imparidade (art.ºs 28.º, n.º 3 e 28.º-A, n.º 3)		-5.811		-
Perdas por imparidade (Artigo 31º-B CIRC)		-		5.811
Benefícios Fiscais (Artigo 41.º-A EBF)		-14.000		-14.000
Benefícios Fiscais (Artigo 43º, n.º16 do CIRC)		-2.554		-
Lucro Tributável		807.591		762.566
Imposto Apurado	16,00%	-8.000	17,00%	-8.500
Imposto Apurado	20,00%	-151.518	21,00%	-149.639
Derrama	1,50%	-12.114	1,50%	-11.438
Tributação Autónoma (Kms em Viatura Própria)	5,00%	-3	5,00%	-18
Tributação Autónoma (Encargos com viaturas)	8,00%	-60	10,00%	-116
Imposto estimado		-171.695		-169.712
Imposto corrente		-171.695		-169.712
Encargos por Impostos Diferidos		-1.249		1.249
Imposto Diferido		-1.249		1.249
Lucros ou Prejuízos do Exercício		657.012		602.292

O montante dos impostos correntes diz respeito ao somatório do imposto inerente ao lucro tributável do período, se aplicável, à taxa de imposto em vigor na data de balanço, às derramas municipal e estadual (se aplicável) e às tributações autónomas.

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

A Derrama estadual é uma taxa adicional apenas aplicável à parte do lucro tributável superior a 1.500.000 euros. De acordo com o Artigo 87.º - A do CIRC, alterado pela Lei n.º 114/2017 – 29/12, o lucro tributável superior a 1.500.000 euros e até 7.500.000 euros é tributado a uma taxa adicional de 3% e o lucro tributável superior a 7.500.000 euros e até 35.000.000 euros é tributado a uma taxa adicional de 5%, o lucro tributável superior a 35.000.000 euros é tributado a uma taxa de 9%.

A Derrama municipal é uma taxa criada ao abrigo da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, que incide sobre o lucro tributável sujeito e não isento, tendo as taxas para o exercício de 2025 sido divulgadas através do Ofício Circulado N.º 20288, de 2 de fevereiro de 2026.

Nota 18 – Normas Contabilísticas Recentemente Emitidas

Aplicáveis a 2025: As normas e interpretações recentemente emitidas pelo IASB cuja aplicação é obrigatória apenas em períodos com início em ou após 1 de janeiro de 2025 são analisadas de seguida:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
Alterações a IAS 21 - Os Efeitos das alterações nas taxas de câmbio: Falta de permutabilidade	1-jan-2025	Esta alteração visa clarificar a forma de avaliar a permutabilidade de uma moeda, e como deve ser determinada a taxa de câmbio quando esta não é permutável por um longo período. A alteração específica que uma moeda deverá ser considerada permutável quando uma entidade é capaz de obter a outra moeda dentro de um período que permita uma gestão administrativa normal, e através de um mecanismo de troca ou de mercado em que uma operação de troca crie direitos obrigações passíveis de execução. Se uma moeda não puder ser trocada por outra moeda, uma entidade deverá estimar a taxa de câmbio na data de mensuração da transação. O objetivo será determinar a taxa de câmbio que seria aplicável, na data de mensuração, para uma transação similar entre participantes de mercado. As alterações referem ainda que uma entidade pode utilizar uma taxa de câmbio observável sem proceder a qualquer ajustamento. As alterações entram em vigor no período com início em ou após 1 de janeiro de 2025. A adoção antecipada é permitida, contudo deverão ser divulgados os requisitos de transição aplicados.

Estas normas e alterações não tiveram impactos materiais nas demonstrações financeiras de 2025 da SOUTHCAP.

Normas (novas e alterações) e interpretações publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026, que a União Europeia já endossou:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
Alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros	1-jan-2026	Estas alterações resultam essencialmente do projeto de revisão da IFRS 9 Instrumentos Financeiros (Post Implementation Review – PIR IFRS 9) e clarificam os seguintes aspetos relativos a instrumentos financeiros: - Esclarece que um passivo financeiro é desreconhecido na "data de liquidação", ou seja, quando a obrigação relacionada é liquidada, cancelada, expira ou o passivo de outra forma se qualifica para desreconhecimento. No entanto, é introduzida a possibilidade de uma entidade optar por adotar uma política contabilística que permita desreconhecer um passivo financeiro que seja liquidado através de um sistema de pagamentos eletrónico, antes da data de liquidação, desde que verificado o cumprimento de determinadas condições. - Esclarece de que forma uma entidade deve avaliar as características dos fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros que incluem variáveis relativas a fatores ambientais, sociais e de governança (ESG) e outras características contingentes semelhantes. - Requer divulgações adicionais para ativos e passivos financeiros sujeitos a um evento contingente (incluindo variáveis ESG) e instrumentos de capital classificados ao justo valor através de outro rendimento integral. As alterações entram em vigor no período com início em ou após 1 de janeiro de 2026. A adoção antecipada é permitida. Esta alteração é de aplicação retrospectiva. Contudo, uma entidade não é obrigada a reexpressar o período comparativo, sendo os potenciais impactos da aplicação desta alteração reconhecidos em resultados transitados no exercício em que a alteração é aplicável.

Alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos negociados com referência a eletricidade gerada a partir de fontes renováveis	1-jan-2026	As alterações referem-se especificamente a acordos de compra de energia renovável cuja fonte de produção é dependente da natureza, de modo que o fornecimento não pode ser garantido em horários ou volumes específicos. Neste sentido, estas alterações vêm clarificar a aplicação dos requisitos de "uso próprio" em acordos de compra de energia, bem como o facto de ser permitido aplicar contabilidade de cobertura quando esses contratos sejam usados como instrumentos de cobertura. As alterações são efetivas para períodos anuais a partir de 1 de janeiro de 2026, com aplicação antecipada permitida, exceto quanto às orientações relativas à contabilidade de cobertura que deverá ser aplicada prospectivamente a novos relacionamentos de cobertura, assim designados em ou após a data de aplicação inicial.
Melhorias anuais às IFRS (Volume 11)	1-jan-2026	Ciclicamente são introduzidas melhorias que visam clarificar e simplificar a aplicação do normativo internacional, através de pequenas alterações consideradas não urgentes. As principais alterações incluídas neste volume referem-se: - IFRS 1 (Contabilidade de cobertura na adoção pela primeira vez das normas IFRS): Esta alteração visa a atualização das referências cruzadas nos parágrafos B5 e B6 da IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro, para os critérios elegibilidade da contabilidade de cobertura na IFRS 9 para os parágrafos 6.4.1(a), (b) e (c). - IFRS 7 (Ganho ou perda no desreconhecimento): Esta alteração visa atualizar a linguagem relativa aos dados de mercado não observáveis incluídos no parágrafo B38 da IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações, bem como adicionar referências para os parágrafos 72 e 73 da IFRS 13 Mensuração pelo Justo Valor. - IFRS 7 (Orientações de implementação): Diversos parágrafos relativos às orientações de implementação da IFRS 7 foram alterados por razões de consistência e clareza. - IFRS 9 (Desreconhecimento de passivos de locação): Esta alteração vem clarificar que quando um passivo financeiro é extinto de acordo com a IFRS 9, o locatário deverá aplicar o parágrafo 3.3.3 da IFRS 9 e reconhecer o ganho ou perda que resulte desse desreconhecimento. - IFRS 9 (Preço da transação): Com esta alteração a referência ao "preço da transação" no parágrafo 5.1.3 da IFRS 9 é substituída por "montante determinado pela aplicação da IFRS 15". - IFRS 10 (Determinação de agente 'de facto'): Alteração efetuada ao parágrafo B74 da IFRS 10, a qual vem clarificar que a relação descrita nesse parágrafo é apenas um exemplo de várias possíveis entre o investidor e outras partes atuando como agentes de facto. O objetivo desta alteração é remover a inconsistência com o requisito do parágrafo B73 segundo o qual uma entidade deve utilizar o seu julgamento na avaliação de outras partes possam atuar como agentes 'de facto'. - IAS 7 (Método do custo): Substituição do termo "método do custo" por "ao custo" no parágrafo 37 da IAS 7 após a eliminação da definição de "método do custo". As alterações são efetivas para períodos anuais a partir de 1 de janeiro de 2026. Com aplicação antecipada permitida.

Estas normas irão entrar em vigor em exercícios futuros e, como tal, não foram aplicadas pela Sociedade no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. A Sociedade estima que a adoção destas normas não irá ter impacto significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade.

Normas (novas e alterações) e interpretações publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2025, que a União Europeia ainda não endossou:

Norma / Interpretação	Aplicável na União Europeia nos exercícios iniciados em ou após	Descrição
IAS 21 – Conversão para uma moeda de apresentação hiperinflacionária	1-jan-2027	Esta alteração ainda está sujeita à aprovação da União Europeia. Esta alteração especifica os procedimentos de conversão cambial para uma entidade cuja moeda de apresentação é a de uma economia hiperinflacionária. A entidade aplica as alterações se: i) a sua moeda funcional é de uma economia não hiperinflacionária e estiver a converter os seus resultados e posição financeira para a moeda de apresentação de uma economia hiperinflacionária; ou ii) estiver a converter para a moeda de uma economia hiperinflacionária os resultados e a posição financeira de uma operação estrangeira cuja moeda funcional é de uma economia não hiperinflacionária. Nestes casos, os resultados e a posição financeira devem ser convertidos para a moeda de apresentação, através da conversão de todos os montantes (ou seja, ativos, passivos, itens de capital próprio, rendimentos e gastos) à taxa de câmbio à vista da data de relato. Também os comparativos são convertidos à mesma taxa de câmbio, exceto no que se refere à conversão das operações estrangeiras, cujos comparativos têm de ser reexpressos aplicando o índice geral de preços, conforme previsto na IAS 29. A IAS 21 aplica-se aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2027 sendo a sua aplicação retrospectiva. É permitida a adoção antecipada desde que a opção seja divulgada.
IFRS 18 – Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras	1-jan-2027	A IFRS 18 vem substituir a IAS 1 Apresentação de Demonstrações Financeiras e surge em resposta às solicitações dos investidores que procuram informação relativa à performance financeira. Com a introdução dos novos requisitos da IFRS 18, os investidores terão acesso à informação mais transparente e comparável sobre o desempenho financeiro das empresas. tendo como objetivo assim melhores decisões de investimento. A IFRS 18 introduz essencialmente três conjuntos de novas exigências para melhorar a divulgação do desempenho financeiro: -Comparabilidade da demonstração dos resultados: A IFRS 18 introduz três categorias definidas para rendimentos e despesas – operacional, investimentos e financiamentos - para melhorar a estrutura da demonstração de resultados e exige que todas as empresas forneçam novos subtotais definidos. incluindo o resultado operacional. A nova estrutura e os novos subtotais darão aos investidores um ponto de partida consistente para a análise do desempenho das empresas facilitando a sua comparação. - Transparência das medidas de desempenho definidas pela Gestão: A IFRS 18 vem exigir que se divulguem informações adicionais sobre os indicadores específicos de performance da empresa relacionados com a demonstração dos resultados. denominados medidas de desempenho definidas pela Gestão. - Agregação e desagregação de itens nas demonstrações financeiras: A IFRS 18 estabelece orientações sobre o modo como os itens da demonstração dos resultados devem ser agregados. A IFRS 18 entra em vigor no exercício iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027 sendo a sua aplicação retrospectiva. É permitida a adoção antecipada desde que a opção seja divulgada.

IFRS 19 – Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informação financeira: Divulgações	1-jan-2027	A IFRS 19 permite às entidades elegíveis a preparação de demonstrações financeiras em IFRS com requisitos de divulgação mais reduzidos do que os exigidos pelas IFRS, mantendo-se, contudo, a obrigação de aplicar todos os requisitos de mensuração e reconhecimento das IFRS. A redução de divulgações definida pela IFRS 19 abrange a generalidade das normas IFRS. São consideradas elegíveis as entidades que: (i) sejam subsidiárias de um grupo que prepara demonstrações financeiras consolidadas em IFRS para prestação pública; e (ii) não estão sujeitas à obrigação de prestação pública de informação financeira, porque não têm títulos de dívida ou de capital cotados, não estão em processo de cotação, nem têm como atividade principal a guarda de ativos a título fiduciário. A IFRS 19 entra em vigor em exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2027 sendo a sua aplicação opcional. Aplicação antecipada é permitida. As entidades que adotarem antecipadamente devem divulgar e alinhar as divulgações no período comparativo com as do período atual.
--	-------------------	---

Estas normas não foram ainda adotadas (*endorsed*) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Sociedade no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. A Sociedade estima que a adoção destas normas não irá ter impacto significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade.

Nota 19 – Regulamento da CMVM n.º 3/2025

O presente regulamento entrou em vigor a 4 de abril de 2025, procede à alteração dos Regulamentos da CMVM n.º 8/2018 de 21 dezembro, n.º 1/2020, de 25 de fevereiro, n.º 7/2020, de 16 de dezembro, n.º 8/2020, de 16 de dezembro, n.º 9/2020, de 16 de dezembro, n.º 6/2023, de 25 de agosto e n.º 7/2023, de 29 de dezembro e revoga o Regulamento da CMVM n.º 1/2016, de 25 de maio), com o objetivo de atualizar o conteúdo dos reportes previstos nesses regulamentos. Estas alterações prendem-se com a evolução das alterações em matéria legislativa, mas igualmente com a necessidade de se adaptar os regulamentos em termos de terminologia e de reporte de informação de natureza prudencial. Paralelamente, a experiência de supervisão permitiu identificar a necessidade de clarificar, em alguns casos, a informação a reportar, por sociedade gestora.

As sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo estão sujeitas ao envio de informação à CMVM previsto no Regulamento da CMVM n.º 1/2020.

Assim, as sociedades devem reportar trimestralmente à CMVM os carregamentos (i) “SGD” - Informação sobre Requisitos Prudenciais das Sociedades Gestoras autorizadas a gerir OICVM e Sociedades Gestoras de grande dimensão e (ii) “RDB” - Informação financeira relativa ao balanço, demonstração dos resultados e demonstração do outro rendimento integral, em formato XML.

A sociedade reportou ambos os carregamentos dentro da respetiva data legal para o efeito, tendo sido o carregamento “RDB” efetuado com base nas demonstrações financeiras em vigor e na alocação de cada conta contabilística aos códigos de conta indicados no Regulamento da CMVM N.º 6/2020.

Por sua vez o carregamento SGD foi efetuado com base em legislação auxiliar e com base nas contas preliminares apuradas, no entanto pelas contas finais a 31 de dezembro de 2025 os valores reportáveis são os seguintes:

Bloco de informação número 1:

- Campo “Capital inicial mínimo”: 125.000 euros resultante do Artigo 30.º do Regime da Gestão de Ativos - DL n.º 27/2023, de 28 de abril.
- Campo “Valor líquido global dos organismos de investimento alternativo imobiliário (OIAI)”: 514.283.101 euros resultante do VLGF dos Organismos sob gestão.

- Campo “Valor da garantia prestada por instituição de crédito ou empresa de seguros com sede na União Europeia ou em país terceiro”: linha não reportada uma vez que não foram prestadas garantias por instituições de crédito ou empresas de seguros com sede na União Europeia.
- Campo “Despesas Gerais Fixas”: 1.078.006 euros, resultantes dos gastos reais da SOUTHCAP para o período de 2024, de acordo com o Artigo 97.º do Regulamento (UE) N.O 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho e de acordo com as FAQ's da CMVM.
- Campo “valor absoluto de todos os ativos de todos os OIA geridos pela entidade, incluindo os ativos adquiridos através do recurso ao efeito de alavanca”: 670.145.010 euros, resultantes do total de ativos dos Organismos sob gestão.
- Campo “Seguro de Responsabilidade Civil”, reportado como “S” uma vez que existe um seguro de responsabilidade civil profissional que cumpre com os critérios previstos no Artigo 31.º n.º 6 alínea b) do RGA - DL n.º 27/2023, de 28 de Abril e Artigo 15.º nº1 do Regulamento Delegado (UE) n.º 231/2013, da Comissão Europeia, de 19 de dezembro de 2012.
- Campo “Fundos próprios exigidos”, reportado o valor de 269.501 euros, que corresponde ao máximo entre: i) o montante de capital inicial (CI) mínimo; ii) o montante de 25% do total das despesas gerais fixas do ano anterior; e iii) o montante de CI mínimo majorado com fundos próprios suplementares iguais a 0,02% do excedente do VLGf acima de € 250.000.000.
- Campo “Ativos líquidos exigidos”, reportado o valor de 269.501 euros, que corresponde ao montante exigido de fundos próprios.

Bloco de informação número 2:

- Campo “Montante detido de fundos próprios principais de nível 1”: 217.040 euros, que resultam no valor de fundos próprios de nível 1 existentes, de acordo com o Artigo 17.º nº3 do Decreto-Lei nº 453/99, de 5 de novembro, Artigo 2.º nº1 b) da Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, Artigo 26.º do Regulamento (UE) N.O 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho e nas FAQ's da CMVM;
- Campo “Fundos próprios detidos, calculados de acordo com o n.º 2 do artigo 31.º do RGA”: 392.040 euros, que resultam no valor de fundos próprios de nível 1 e nível 2 existentes, considerando a dedução referente a ativos por impostos diferidos que dependam de rentabilidade futura e de Ativos Intangíveis, de acordo com os Artigos 25.º, 26.º, 36.º, 38.º e 72.º do Regulamento (UE) N.O 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho e com base nas FAQ's da CMVM. O resultado líquido do exercício de 2025 não foi incluído neste valor dado que ainda não se encontrava auditado.
- Campo “Ativos Líquidos”: 979.825 euros, referentes às disponibilidades bancárias da Sociedade, conforme Artigo 416.º nº1 do Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho;

Bloco de informação número 3:

- Campo “Qualificação Sociedade Gestora”: reportado com a letra “S”, uma vez que se encontra qualificada como sociedade de grande dimensão.
- Campo “Ativo sob gestão”: reportado o valor de 670.145.010 euros, que corresponde ao total do ativo sob gestão dos OIA geridos.
- Campo “Alavancagem”: reportado com a letra “N”, uma vez que os OIA geridos não incluem ativos adquiridos através do recurso ao efeito de alavancagem.

De salientar que à data de 31 de dezembro de 2025, a SOUTHCAP cumpre com os fundos próprios mínimos exigidos legalmente, de 269.501 euros.

Nota 20 – Partes Relacionadas

Os termos ou condições praticadas entre a Sociedade e as partes relacionadas são substancialmente idênticos aos que normalmente seriam contratados, aceites e praticados entre entidades independentes em operações comparáveis.

A SOUTHCAP – Holding, LDA (detida pelas empresas Sílabo Prosaica, LDA e Flamingocastle, LDA) é a empresa-mãe do grupo SOUTH, detendo assim 100% da SOUTHCAP AM, Unipessoal Lda e 100% da SOUTHCAP – SGOIC, S.A.

Os saldos com entidades relacionadas a 31 de dezembro de 2025, apresentam a seguinte composição:

Saldos a pagar com partes relacionadas:

Exercício findo a 31/12/2025	Outros passivos - credores diversos	Total
SOUTHCAP AM, Unipessoal Lda	13.241	13.241
	13.241	13.241

O valor a pagar à SOUTHCAP AM, Unipessoal Lda diz respeito maioritariamente à refaturação de custos relativos a trabalhadores da mesma com contrato em regime de pluralidade de empregadores com a SOUTHCAP SGOIC S.A.

Nota 21 – Proveitos por mercados geográficos

Todos os proveitos gerados pela atividade da Sociedade resultaram de operações realizadas em Portugal.

Nota 22 – Eventos significativos

Derivado das circunstâncias observadas durante o ano de 2025, o Conselho de Administração acompanhou, de forma atenta o desenrolar da situação de conflito na Ucrânia e no Médio Oriente, bem como as suas possíveis repercussões na economia a nível nacional e mundial. Durante 2025 e atualmente, não tem a SOUTHCAP qualquer exposição direta a nenhum dos países, assim como não detém qualquer relação económica com entidades alvo de sanções.

Nota 23 – Outras informações

Para efeito do disposto no artigo 21.º do Decreto-Lei 411/91 de 17 de outubro e do Decreto-Lei n.º 543/80, de 7 de novembro, informamos que não existem quaisquer dívidas vencidas a favor da Segurança Social e do Sector Público Estatal, respetivamente.

Nota 24 – Eventos subsequentes

No período subsequente ao encerramento do exercício, destaca-se a realização das eleições presidenciais de 2026 em Portugal, cujo resultado determinou o início de um novo mandato presidencial. A consolidação do novo ciclo político poderá influenciar o enquadramento institucional e a dinâmica das relações entre os órgãos de soberania, com eventuais reflexos na estabilidade política, na confiança dos agentes económicos e na previsibilidade das políticas públicas.

No plano internacional, registou-se igualmente o agravamento do conflito no Médio Oriente, nomeadamente entre o Irão e os Estados Unidos, intensificando a instabilidade geopolítica global. Este contexto tem provocado maior volatilidade nos mercados financeiros e energéticos, designadamente ao nível dos preços do petróleo, do gás e de outras matérias-primas, podendo originar pressões inflacionistas e impactos indiretos na atividade económica.

De acordo com o referencial contabilístico em vigor, estes eventos foram considerados eventos subsequentes não ajustáveis. O Conselho de Administração encontra-se a acompanhar, de forma atenta o desenrolar da atual situação política em Portugal e internacionalmente, não sendo, à data de elaboração deste relatório, expectáveis impactos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Relatório de Auditoria