

CA MAIS CAPITAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ABERTO

RELATÓRIO E CONTAS 2025

Índice

I. RELATÓRIO DE GESTÃO	03
01. Introdução	04
02. Enquadramento Macroeconómico	05
03. Atividade e Investimentos Realizados	06
04. Evolução do Valor das Unidades de Participação	06
05. Património	07
06. Eventos subsequentes	07
07. Perspetivas Futuras	08
II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	10
III. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	14
IV. RELATÓRIO DE AUDITORIA	22

I.

RELATÓRIO DE GESTÃO

CA MAIS CAPITAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ABERTO

01. Introdução

O CA MAIS CAPITAL - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (CA MAIS CAPITAL) é um organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário, sob a forma contratual de fundo de investimento aberto, de duração indeterminada, sujeito à legislação e regulamentação aplicáveis, designadamente ao Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, que aprovou o Regime de Gestão de Ativos ("RGA").

A constituição do CA MAIS CAPITAL foi autorizada por deliberação do Conselho Diretivo da CMVM em 14 de agosto de 2025, sendo a Sierra IG, SGOIC, S.A. a sua Entidade Gestora, tendo iniciado atividade a 15 de dezembro de 2025. A Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L. é o depositário do CA MAIS CAPITAL e simultaneamente a sua entidade comercializadora.

O montante mínimo para a subscrição inicial no CA MAIS CAPITAL foi de 100,00 Euros, não existindo montante mínimo estipulado para subscrições adicionais. Após a subscrição inicial, o valor da Unidade de Participação (UP) para efeitos de subscrição é o valor conhecido e divulgado no Sistema de Difusão de Informação da CMVM, no dia útil seguinte à data do respetivo pedido.

O CA MAIS CAPITAL destina-se a investidores profissionais e não profissionais. As UP são de Categoria A ou de Categoria B, destinando-se as primeiras a ser subscritas por investidores não profissionais até ao montante global de 2.500.000,00 Euros e as de Categoria B a serem subscritas por investidores profissionais, cujo valor global de investimento seja de, pelo menos, 2.500.000,01 Euros.

Todas as UP, independentemente da sua categoria, atribuem aos investidores os mesmos direitos, com exceção para o diferente tratamento em relação às condições de resgate. As UP de Categoria A poderão ser resgatadas numa base bimestral (de dois em dois meses) e as UP de Categoria B poderão ser resgatadas numa base semestral, depois de decorridos 2 anos (inclusive) de detenção das UP.

O CA MAIS CAPITAL tem uma política de investimento baseada em princípios de transparência, rigor, rentabilidade e diversificação de riscos, visando maximizar o valor das Unidades de Participação ("UP") com a aplicação do produto das subscrições recebidas em investimentos imobiliários de diferentes tipos e em geografias variadas (principalmente nos Estados Membros da União Europeia, nomeadamente Portugal, Espanha, Itália e Alemanha), que permitam gerar rendimento através da exploração económica dos imóveis ao longo do tempo.

Os ativos do Fundo podem ser constituídos por imóveis, participações em sociedades imobiliárias, unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário geridos pela Entidade Gestora e, a título acessório, por liquidez (isto é, numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo de mercado monetário e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos por um Estado membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses).

O Fundo enquadra-se no artigo 8.º do Regulamento UE n.º 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho (Regulamento SFDR), promovendo características ambientais e foca-se na promoção da descarbonização, nomeadamente via investimentos que cumpram critérios de eficiência energética e energia renovável, representando pelo menos 50% do valor de mercado dos investimentos a realizar. O Fundo compromete-se ainda a realizar investimentos sustentáveis, no mínimo, 10% do seu portefólio, não alinhados com o estabelecido na Taxonomia Europeia.

O Fundo é um fundo de distribuição de rendimentos, sendo que a distribuição ocorrerá quando patrimonialmente se tenha apurado um resultado positivo passível de ser distribuído. A distribuição de rendimentos será semestral, por crédito nas contas dos participantes, podendo a Entidade Gestora, em ponderação dos interesses dos Participantes e quando considere necessário salvaguardar a solvabilidade, solidez financeira e necessidades de tesouraria ou liquidez do Fundo, optar pela não distribuição total ou parcial dos montantes disponíveis para esse efeito.

02. Enquadramento Macroeconómico

Prevê-se que o crescimento económico em Portugal se mantenha resiliente no horizonte 2025–2027, apesar de uma ligeira moderação ao longo do período. Após um crescimento estimado de cerca de 2% em 2025, a atividade deverá acelerar para 2,3% em 2026, beneficiando do reforço da procura interna e da execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), antes de abrandar para 1,7% em 2027, num contexto de normalização cíclica e menor contributo do setor externo. O crescimento continuará a ser sustentado sobretudo pelo consumo privado e pelo investimento, enquanto as exportações líquidas deverão ter um contributo marginal.

O consumo privado manter-se-á como um dos principais motores da economia, apoiado pelo crescimento robusto do rendimento disponível e a taxa de desemprego próxima de mínimos históricos (5,7% em 2026 e 5,8% em 2027, depois de 6,1% em 2025). O crescimento do emprego deverá moderar ao longo do período, permanecendo consistente com uma taxa de emprego estruturalmente elevada. O crescimento dos salários nominais, reforçado por aumentos do salário mínimo e medidas fiscais direcionadas, continuará a traduzir-se em ganhos de rendimento real, apesar de alguma moderação em 2027.

A inflação deverá continuar a desacelerar e estabilizar em torno da meta do BCE. Após uma média estimada de 2,3% em 2025, a inflação deverá situar-se em cerca de 2,0% em 2026 e 2027, refletindo a normalização dos preços da energia e a desaceleração da maioria dos componentes do índice harmonizado de preços ao consumidor (IHPC). No entanto, a resiliência da procura interna e a evolução dos custos salariais deverão continuar a exercer alguma pressão inflacionista ao longo do período.

No mercado imobiliário nacional, os preços da habitação mantêm-se em níveis historicamente elevados, num contexto de oferta estruturalmente limitada, custos de construção pressionados e dinâmica ainda robusta da procura, em particular nos principais centros urbanos. O mercado

de arrendamento evidencia igualmente forte pressão, com crescimento das rendas e taxas de desocupação reduzidas em ativos de maior qualidade e localizações prime, enquanto o imobiliário comercial apresenta uma maior diferenciação entre segmentos e localizações, refletindo-se nas yields exigidas e no volume de investimento. A evolução do setor continuará a depender de fatores como a trajetória das taxas de juro, a execução do investimento no âmbito do PRR, os custos de construção e o enquadramento regulatório e fiscal aplicável ao imobiliário.

03. Atividades e Investimentos Realizados

No exercício de 2025, que no caso se refere ao período de 15 a 31 de dezembro, não foram realizados investimentos para a carteira do CA MAIS CAPITAL.

04. Evolução do Valor das Unidades de Participação

O CA MAIS CAPITAL iniciou atividade em 15 de dezembro de 2025, com um valor base de subscrição de 100,00 Euros, tendo ocorrido as primeiras subscrições de Unidades de Participação em 18 de dezembro.

No final de 2025, o capital do Fundo atingiu o montante de 10 104 558,71 Euros, representado por 1 010 455,8656 Unidades de Participação, detidas por 68 participantes.

Unidades de Participação	Nº de Participantes	Unidades de Participação em circulação
Categoria A	67	100 185,6851
Categoria B	1	910 270,1805
	68	1 010 455,8656

O Valor Líquido Global do CA MAIS CAPITAL atingiu em 31 de dezembro de 2025 o montante de 10 100 465,13 Euros:

Total Ativo	Valor Líquido Global do Fundo	Unidades de Participação em circulação	Valor por Unidade de Participação
10 101 650,00	10 100 465,13	1 010 455,8656	9,9960

05. Património

No quadro seguinte demonstra-se o património do CA MAIS CAPITAL a 31 de dezembro de 2025:

Ativos	10 101 650,00
Disponibilidades	10 101 650,00
Passivos	1 184,87
Acréscimo Custos	1 184,87
Capital	10 100 465,13

No quadro seguinte apresentam-se os resultados registados no Fundo em 2025:

Custos e Perdas	1 184,87
Comissões de gestão	414,44
Comissões de depósito	109,07
Taxa de supervisão	13,61
Impostos liquidados no exercício	42,75
Fornecimentos e serviços externos	400,00
Outros custos e perdas	205,00
Proveitos e Ganhos	0,00
Resultado Líquido do exercício	-1 184,87

06. Eventos subsequentes

Em 8 de janeiro de 2026 foi realizada a aquisição dos seguintes ativos para a carteira de aplicações do Fundo:

- 40% do capital da Arrábidasshopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A., sociedade de investimento coletivo gerida pela Sierra IG, que detém e explora o Centro Comercial ArrábidaShopping, localizado em Vila Nova de Gaia, no Porto, pelo valor de 33.804.114,00 Euros;
- 40% do capital da Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A., sociedade de investimento coletivo gerida pela Sierra IG, que detém e explora o Centro Comercial GaiaShopping, localizado em Vila Nova de Gaia, no Porto, pelo valor de 38.394.646,00 Euros.

Estas aquisições constituem os primeiros investimentos realizados pelo CA MAIS CAPITAL, devidamente enquadrados na implementação da estratégia de constituição do seu portfolio inicial de ativos, tendo representado um investimento global de 72.198.760,00 Euros.

As ações representativas do capital daquelas duas sociedades de investimento coletivo encontram-se admitidas à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access.

No dia anterior a esta aquisição, o capital do Fundo tinha atingido o montante de 73 043 585,66 Euros, representado por 7 304 358,5646 Unidades de Participação, detidas por 160 participantes.

07. Perspetivas Futuras

No decurso do exercício de 2026, a atividade de gestão do Fundo centrar-se-á na comercialização de Unidades de Participação e nos investimentos a realizar.

A comercialização decorre, em regime de exclusividade, através da rede Crédito Agrícola, existindo expectativa de serem alcançados os objetivos traçados para o primeiro ano de atividade do Fundo. Para o efeito foram acordadas entre a entidade gestora e comercializadora um conjunto de iniciativas relacionadas com o desenvolvimento do conhecimento do produto pelos potenciais Participantes.

As características do Fundo aliam a possibilidade de a médio prazo beneficiar da normal valorização do mercado imobiliário com o recebimento pelos Participantes de rendimentos semestrais que, por configuração do produto, podem inclusivamente ser reinvestidos em novas Unidades de Participação.

No que respeita a investimentos, estão em curso processos de identificação e seleção de oportunidades relacionadas com ativos imobiliários disponíveis no mercado para venda, abrangendo ativos imobiliários localizados em Portugal, Espanha, Itália e Alemanha. A concretização das aquisições estará alinhada com os requisitos decorrentes da política de investimentos e demais condições compatíveis com os objetivos definidos para o Fundo.

Maia, 13 de março de 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Luis Filipe Mota Duarte

Marco Aurélio Lopes Nunes

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia

Inês Correia Drummond Borges

Patricia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

II.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CA MAIS CAPITAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; Ad - Ajustamentos desfavoráveis

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Luis Filipe Mota Duarte

Marco Aurélio Lopes Nunes

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de
Castro Anacoreta Correia

Inês Correia Drummond Borges

Patricia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

Demonstração de resultados do período findo em 31 de dezembro de 2025

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31/12/2025	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31/12/2025
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+...+718	De operações correntes			812	Da carteira de títulos e participações		
719	De operações extrapatrimoniais			811+818	Outros, de operações correntes		
COMISSÕES				819	De operações extrapatrimoniais		
722	Da carteira de títulos e participações			RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em ativos imobiliários			822...825	Da carteira de títulos e participações		
724+...+728	Outras, de operações correntes	14.2	537,12	828	De outras operações correntes		
729	De operações extrapatrimoniais			829	De operações extrapatrimoniais		
PERDAS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS				GANHOS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
732	Na carteira de títulos e participações			832	Da carteira de títulos e participações		
733	Em ativos imobiliários			833	Em ativos imobiliários		
731+738	Outras, em operações correntes			831+838	Outras, em operações correntes		
739	Em operações extrapatrimoniais			839	Em operações extrapatrimoniais		
IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento			851	De ajustamentos de dívidas a receber		
7412+7422	Impostos indiretos		42,75	852	De provisões para encargos		
7418+7428	Outros impostos			86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES		
751	Ajustamentos de dívidas a receber			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)			
752	Provisões para encargos						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.3	400,00				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	14.4	205,00	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)			1 184,87	881	Recuperação de incobráveis		
				882	Ganhos extraordinários		
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de exercícios anteriores		
781	Valores incobráveis			884...888	Outros ganhos eventuais		
782	Perdas extraordinárias			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
783	Perdas de exercícios anteriores						
784...788	Outras perdas eventuais						
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)							
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)			66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		1 184,87
TOTAL			1 184,87	TOTAL			1 184,87
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira de títulos			D-C	Resultados eventuais		
8X3+86-7X3-76	Resultados de ativos imobiliários			B+D-A-C+74	Resultados antes de impostos s/ o rendimento		-1 184,87
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais			B+D-A-C	Resultado líquido do período		-1 184,87
B-A+7421	Resultados correntes		-1 184,87				

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

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

José Adriano da Rocha Ferreira Salgado
(CC 66249)

Luis Filipe Mota Duarte

Marco Aurélio Lopes Nunes

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia Inês Correia Drummond Borges

Patricia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

Demonstração de Fluxos Monetários do período findo em 31 de dezembro de 2025

(valores em EUR)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31/12/2025	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS:		
Subscrição de unidades de participação	10 101 650,00	10 101 650,00
PAGAMENTOS:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação		
Rendimentos pagos aos participantes		
Fluxo das operações sobre as unidades do Fundo		10 101 650,00
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
PAGAMENTOS:		
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
PAGAMENTOS:		
Fluxo das operações de gestão corrente		
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS:		
PAGAMENTOS:		
Fluxo das operações eventuais		
Saldo dos fluxos monetários do exercício(A)		10 101 650,00
Disponibilidades no início do exercício(B)		
Disponibilidades no fim do exercício(C)=(B)+-(A)		10 101 650,00

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

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

O Contabilista Certificado

José Adriano da Rocha Ferreira Salgado
(CC 66249)

Luis Filipe Mota Duarte

Marco Aurélio Lopes Nunes

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia

Inês Correia Drummond Borges

Patricia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

III.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**CA MAIS CAPITAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ABERTO**

1.Introdução

O CA MAIS CAPITAL - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto iniciou a 15 de dezembro de 2025 a sua atividade como um organismo de investimento alternativo imobiliário, sob forma de fundo de investimento imobiliário, sujeito à legislação e regulamentação aplicáveis, designadamente ao regime previsto no Regime da Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2024, de 28 de abril e no Regulamento da CMVM nº 07/2023 (Regulamento RGA).

A constituição do CA MAIS CAPITAL - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto teve lugar na sequência da comunicação prévia efetuada à CMVM nos termos e para os efeitos da alínea b) do n.º 3 do artigo 22.º do RGA, tendo-lhe sido atribuído o número de registo 2317 em 14 de agosto de 2025.

O Fundo é gerido pela Sierra IG, SGOIC, S.A., com sede em Lugar do Espido, Via Norte, na Maia, sendo as funções de entidade depositária e comercializadora asseguradas pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, C.R.L..

Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

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

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

Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas

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

- **Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e de acordo com o regime contabilístico do acréscimo, a partir dos livros e registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), estabelecido pela CMVM, bem como, de acordo com a regulamentação complementar emitida por esta entidade.

- **Especialização dos exercícios**

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

- **Ativos imobiliários**

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

Nos termos do Regime da Gestão de Ativos (RGA) os imóveis são apresentados no Balanço pelo seu *justo valor*, o qual é determinado pela média simples de avaliações efetuadas por dois peritos independentes. A periodicidade mínima das avaliações dos imóveis de um OIA imobiliário aberto é de, pelo menos, seis meses e são também exigidas duas avaliações previamente à aquisição e alienação de imóveis (não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação) e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

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

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

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

- **Unidades de participação**

O capital do Fundo está titulado em unidade de participação, com um valor base de 100,00 Euros cada, conferindo aos seus titulares um direito à quota-parte dos valores que integram o património do Fundo proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares.

O valor da unidade de participação é calculado diariamente e divulgado em todos os dias úteis, tendo por base o valor líquido global do Fundo (“VLGF”) apurado no encerramento das contas do próprio dia e o número de unidades de participação em circulação. O VLGF corresponde ao somatório das rubricas de “Capital do Fundo” do Balanço.

A rubrica “Variações patrimoniais” do Balanço resulta da diferença entre o valor de subscrição ou do resgate e o valor base da unidade de participação, na data da operação.

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

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depósito de acordo com o previsto no Documento Único do Fundo, a título de remuneração dos serviços que são prestados pela Sociedade Gestora e pelo Depositário.

Como contrapartida do exercício das suas funções, a Sociedade Gestora receberá do Fundo uma comissão de gestão composta por uma componente fixa e uma componente variável, calculadas seguindo as regras estabelecidas no Documento Único do Fundo:

- A componente fixa será calculada à taxa anual nominal de 0.95% sobre o VLGF, a qual será cobrada mensalmente até ao último dia útil do mês seguinte;
- Quando o Fundo detenha participações (via unidades de participação ou ações) em outros organismos de investimento coletivo geridos pela Sociedade Gestora, a componente fixa será calculada à taxa anual nominal de 0.50% sobre o valor destas participações. Para o apuramento da componente fixa (de 0.95%) sobre o VLGF é excluído o valor destas participações;
- A componente variável será igual ao menor dos seguintes dois valores: (i) o valor igual a 30% da diferença da rentabilidade anual do Fundo e a Euribor a 12 meses acrescida de 1% multiplicada pelo VLGF, e (ii) 1% do VLGF:

A componente variável da comissão de gestão não poderá, em nenhuma circunstância, assumir um valor negativo, sendo o seu valor mínimo considerado igual a zero.

Esta comissão variável é apurada diariamente com base no VLGF e cobrada anualmente até ao último dia útil do mês de janeiro do ano seguinte àquele a que a comissão em causa se refira.

Pelo exercício das suas funções, o Depositário receberá do Fundo uma comissão correspondente a uma taxa nominal anual de 0,25%, calculada diariamente sobre o VLGF e cobrada trimestralmente, correspondendo cada trimestre aos períodos de 1 de janeiro a 31 de março, de 1 de abril a 30 de junho, de 1 de julho a 30 de setembro e de 1 de outubro a 31 de dezembro, e paga até ao último dia útil do mês subsequente ao término de cada trimestre.

A taxa de supervisão devida à CMVM, prevista no nº2 do art. 4º da Portaria nº913-I/2003, de 30 de agosto, com a redação dada pela Portaria nº 342-B/2016 de 29 de dezembro, constitui um encargo da Fundo e é calculada por aplicação de uma taxa mensal de 0,0026% sobre o VGLF no final de cada mês.

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

- **Regime fiscal**

O regime fiscal dos organismos de investimento coletivo, nomeadamente dos Fundos de Investimento Imobiliário, encontra-se previsto no Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, e assenta no método de tributação “à saída” (ou seja, a tributação tem essencialmente impacto na esfera dos Participantes).

Este regime fiscal prevê que:

- O lucro tributável apurado é tributado em IRC à taxa geral, atualmente fixada em 20% (artigo 87.º n.º 1 do CIRC), não sendo considerado no seu apuramento os seguintes rendimentos e gastos:
 - Os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias (e respetivos gastos associados), descritos nos artigos 5.º, 8.º e 10.º do Código de IRS respetivamente, exceto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.
 - Os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor do OIC.
 - Os gastos não dedutíveis previstos no artigo 23.º do Código de IRC.
- Sujeição a taxas de tributação autónoma previstas no artigo 88.º do Código de IRC;
- Isenção de derrama municipal e derrama estadual;
- Os prejuízos fiscais reportáveis de exercícios anteriores podem ser deduzidos aos lucros tributáveis, caso os haja, sendo que essa dedução em cada período não pode ultrapassar 65% do respetivo lucro tributável.

O Fundo é tributado em sede de Imposto de Selo, incidente sobre o a média trimestral do seu VLGF, a uma taxa de 0,0125% trimestral (verba 29.2 da Tabela Geral).

2. Unidades de participação e valor líquido global

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital do FIIA durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi o seguinte:

Descrição	31/12/2024	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	31/12/2025
Valor Base	0,00	10 104 558,71					10 104 558,71
- Categoria A		1 001 856,91					1 001 856,91
- Categoria B		9 102 701,80					9 102 701,80
Diferença em subscrição e resgates	0,00	-2 908,71					-2 908,71
- Categoria A		-206,91					-206,91
- Categoria B		-2 701,80					-2 701,80
Resultados distribuídos							0,00
Resultados acumulados							0,00
Resultados do período						-1 184,87	-1 184,87
SOMA	0,00	10 101 650,00	0,00	0,00	0,00	-1 184,87	10 100 465,13
Número de unidades de participação	0,0000	1 010 455,8656					1 010 455,8656
- Categoria A	0,0000	100 185,6851					100 185,6851
- Categoria B	0,0000	910 270,1805					910 270,1805
Valor da Unidade de Participação	0,0000						9,9960
- Categoria A	0,0000						9,9960
- Categoria B	0,0000						9,9960
N.º de Unidade de Participação com pedidos de resgate em curso	0,0000						0,0000
- Categoria A	0,0000						0,0000
- Categoria B	0,0000						0,0000

7. Liquidez do Fundo

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

Rubrica	Saldo inicial 01.01.2025	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31.12.2025
Depósitos à ordem	-	-	-	10 101 650,00
	-	-	-	10 101 650,00

9. Comparabilidade das demonstrações financeiras

Conforme mencionado na Nota Introdutória, o CA MAIS CAPITAL iniciou a sua atividade como um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma de Fundo de Investimento Imobiliário Aberto em 15 de dezembro de 2025, pelo que, sendo o seu primeiro ano de atividade, não é possível a elaboração de comparativos nas demonstrações financeiras para o exercício de 2025.

14. Outras informações relevantes para apreciação das demonstrações financeiras

14.1. Acréscimos de custos e diferimentos passivos

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

	31.12.2025
Acréscimos de custos	
Comissão de gestão	414,44
Comissão de depósito	109,07
Taxa de supervisão	13,61
Imposto de selo	42,75
Bens e serviços	605,00
	<u>1 184,87</u>
Total	<u>1 184,87</u>

14.2. Comissões

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

	31.12.2025
Comissões	
Comissão de gestão	414,44
Comissão de depósito	109,07
Taxa de supervisão	13,61
	<u>537,12</u>

14.3. Fornecimentos e serviços externos

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

	31.12.2025
Fornecimentos e serviços externos	
Auditoria	400,00
	<u>400,00</u>

14.4. Outras perdas eventuais

A composição da rubrica de Outras perdas eventuais no exercício de 2025 é a seguinte:

	31.12.2025
Outras perdas eventuais	
Serviços especializados	205,00
	<u>205,00</u>

16. Informação adicional (alíneas b) e c) da Secção 6 do Anexo IV do RGA referidas no art.93º nº 1)

No quadro seguinte discrimina-se a informação relativa às remunerações pagas pela Sociedade Gestora durante o exercício de 2025, proporcional ao VLGF do CA MAIS CAPITAL em 31 de dezembro de 2025:

2025	Proporcional atribuível ao Fundo CA MAIS CAPITAL		
	Remunerações Variáveis	Remunerações Fixas	Total
Órgãos Sociais	1 039,53	1 465,60	2 505,14
Colaboradores	1 913,54	12 297,48	14 211,02
	<u>2 953,07</u>	<u>13 763,08</u>	<u>16 716,16</u>

O valor proporcional atribuível ao CA MAIS CAPITAL (0,7%) baseou-se no peso relativo do VLGF do Fundo em 31 de dezembro de 2025 no somatório do VLGF dos OIC geridos pela SIERRA IG à mesma data (1.488.383.504,62 Euros).

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

Não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à SIERRA IG, não tendo esta última exercido atividades com impacto significativo no perfil de risco do CA MAIS CAPITAL.

17. Acontecimentos após a data de balanço

Após encerramento do exercício, no dia 8 de janeiro de 2026, foram adquiridos os primeiros ativos imobiliários para a carteira do CA MAIS CAPITAL, num investimento global de 72.198.760,00 Euros, correspondentes a:

- 40% do capital da Arrábidasshopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A., sociedade de investimento coletivo gerida pela Sierra IG, pelo valor de 33.804.114,00 Euros e
- 40% do capital da Gaiashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A., sociedade de investimento coletivo gerida pela Sierra IG, pelo valor de 38.394.646,00 Euros.

Maia, 13 de março de 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Luis Filipe Mota Duarte

Marco Aurélio Lopes Nunes

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia

Inês Correia Drummond Borges

Patricia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

IV.

Relatório de auditoria

CA MAIS CAPITAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

Relatório de Auditoria

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de CA Mais Capital - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (o OIC), gerido por Sierra IG SGOIC, S.A. (a Entidade gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 10.101.650 euros e um total de capital do OIC de 10.100.465 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.185 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de CA Mais Capital - Fundo de Investimento Imobiliário Aberto, gerido por Sierra IG SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2025, o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização da Entidade Gestora pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 13 de março de 2026

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



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