

2025
ANO DO EXERCÍCIO

RELATÓRIO E CONTAS

POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES
SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.



POLICY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Relatório de Atividade e Contas relativo ao exercício de 2025

Senhores Acionistas,

No cumprimento da lei e do Regulamento de Gestão, apresentamos as contas da Policy, Construção e Urbanizações - SIC Imobiliária Fechada, S.A., respeitante ao exercício de 2025, para vossa apreciação.

As contas foram auditadas pela DFK & Associados, Sociedade de Revisores de Oficiais de Contas, Lda.



Índice

1. Sumário Executivo	3
2. Enquadramento Macroeconómico	4
3. Sector Imobiliário e Fundos de Investimento Imobiliário	4
4. Actividade no Ano 2025.....	6
5. Património Imobiliário	6
6. Aplicação de Resultados.....	7
7. Eventos Subsequentes.....	7
8. Sustentabilidade	8



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Em cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente dos Art.ºs 92º e 93º do RGA apresenta-se o Relatório de Gestão relativo à atividade do Policy, Construção e Urbanizações - SIC Imobiliária Fechada, S.A., relativo ao ano de 2025.

A Policy, Construção e Urbanizações - SIC Imobiliária Fechada, S.A. alterou o seu contrato de sociedade no ano de 2022.

A constituição da SICAFI foi autorizada pela CMVM em 24 de novembro de 2022, tendo a Libertas – SGOIC S.A. assumido a sua gestão em 01 de dezembro de 2022, sendo o prazo de duração até 01 de dezembro de 2042.

Em 31 de Dezembro de 2025 a sociedade, Policy, Construção e Urbanizações - SIC Imobiliária Fechada, S.A., apresentou um resultado líquido no período de -3.607.998 euros com um valor de 15,7821 euros, por ação e um capital de 15 247 355 euros.

Dados Históricos:

Ano	VLG	N.º de Acções	Valor Ação	Rendibilidade
2023	10 372 408	966 118	10,7362	98,65%
2024	18 855 354	966 118	19,5166	81,78%
2025	15 247 355	966 118	15,7821	-19,14%

Valores em Euros

Resultados	2023	2024	2025
Proveitos	5 406 390	9 622 472	3 130 746
Custos	255 468	1 139 527	6 738 744
Resultado Líquido	5 150 923	8 482 946	- 3 607 998

Valores em Euros



Discriminação de custos suportados pela SIC	2023	2024	2025
Impostos e Taxas	24 244	68 406	29 272
Comissão de Gestão	71 257	91 046	107 431
Comissão de Depósito	20 602	26 575	28 648
Taxa de Supervisão	2 470	5 035	6 227
Custos de Auditoria	9 020	9 840	4 920

Valores em Euros

2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

Cenário Económico Português: Crescimento Estável e Inflação Controlada

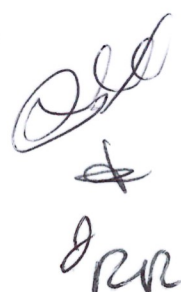
- **Crescimento do PIB:** A economia portuguesa registou um crescimento de 1,9% em 2025. Este valor, embora ligeiramente inferior ao de 2024 (2,1%), reflete a resiliência da atividade económica nacional num contexto de abrandamento europeu.
- **Inflação:** A taxa de variação média do Índice de Preços no Consumidor (IPC) fixou-se em **2,3%** no conjunto do ano de 2025, o que representa uma estabilização face ao ano anterior (2,4%) e um alinhamento com as metas do Banco Central Europeu.
- **Mercado de Trabalho:** O setor manteve-se robusto, com a taxa de desemprego a situar-se em 5,6% em dezembro de 2025, um dos valores mais baixos da última década.

Fontes: INE (Contas Nacionais Trimestrais - Estimativa Rápida, 30 de janeiro de 2026) e Banco de Portugal (Boletim Económico de outubro de 2025).

3. SECTOR IMOBILIÁRIO E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em 2025, o setor imobiliário em Portugal continuou a apresentar uma dinâmica de crescimento e atração de investimento, com várias tendências que marcaram o mercado tanto em termos de transações, como na evolução dos fundos de investimento imobiliário e dos Organismos de Investimento Coletivo (OIC).

O mercado imobiliário português manteve em 2025 um desempenho robusto, com o volume de investimento transacionado a ultrapassar os **2 000 milhões de euros**, apoiado por uma macroeconomia estável, atração de capital estrangeiro e retoma das operações



em segmentos como retalho, escritórios e hotelaria. Prevê-se que o investimento imobiliário total ultrapasse **2,4 mil milhões de euros** neste ano, refletindo um crescimento significativo face a 2024. Estas previsões são sustentadas por análises de mercado e estudos sectoriais apresentados por consultoras especializadas.

O preço das propriedades em Portugal continuou a crescer em 2025, com o país a registar algumas das maiores taxas de valorização imobiliária na União Europeia. Relatórios internacionais indicam aumentos anuais que superam largamente a média europeia, reforçando a atratividade de Portugal como destino para investidores nacionais e internacionais.

No que respeita aos **Fundos de Investimento Imobiliário (FII)**, o ano de 2025 foi marcado por recordes de atividade e de capital sob gestão. Segundo dados do setor, havia **321 fundos imobiliários ativos no país**, responsáveis por gerir cerca de **17,8 mil milhões de euros**, refletindo taxas de crescimento homólogo na ordem dos 20 % tanto no número de veículos como no valor gerido.

Os indicadores mensais divulgados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) mostram que o valor sob gestão continuou a crescer ao longo do ano, atingindo mais de **20 mil milhões de euros no final de dezembro de 2025**, com os fundos abertos de investimento imobiliário a apresentarem uma subida importante no capital investido.

Além dos FII tradicionais, também as **Sociedades de Investimento Coletivo imobiliário (SIC's)** ganharam destaque como veículos alternativos de investimento, frequentemente com benefícios fiscais atrativos e maior foco em projetos imobiliários específicos. Registrou-se a entrada de novas SIC e a conversão de fundos existentes para este regime, refletindo o interesse crescente por este tipo de estrutura por parte dos gestores e investidores.

A diversificação das carteiras dos fundos imobiliários tem sido outro traço relevante em 2025, embora a maior parte dos ativos continue a ser composta por imóveis concluídos, com menor peso relativo de habitação. Contudo, tem-se verificado um aumento no investimento em projetos de reabilitação e desenvolvimento imobiliário, sinalizando oportunidades crescentes neste segmento.

Em conjunto, estes fatores — crescimento do volume de investimento, valorização dos ativos, expansão do número de fundos e evolução das estruturas de SIC's — apontam para um mercado imobiliário português em 2025 caracterizado por resiliência, maior maturidade e contínua capacidade de atrair capital nacional e internacional.



4. ACTIVIDADE NO ANO 2025

A atividade desenvolvida em 2025, assentou, na continuidade das vendas das restantes fracções do Lote 10 – Albufeira Green Residences, e construção e venda do projecto Quinta dos Figos II em Albufeira, denominado, Albufeira Garden.

5. PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

A SIC é proprietária de prédios rústicos e urbanos situados em Albufeira os quais pretende desenvolver e vender de acordo com a sua atividade.

CRITÉRIOS, METODOLOGIAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

O processo de Avaliação de Ativos tem como objetivo garantir a correta avaliação de imóveis dentro dos prazos estabelecidos, tendo em conta as características técnicas e físicas dos mesmos e as condições do mercado imobiliário.

A carteira da SIC é valorizada ao seu justo valor, em cumprimento dos termos definidos em Regulamento 2/2015 da CMVM e de acordo com as regras fixadas nos prospetos e/ou regulamentos de gestão dos mesmos. A partir de 1 de janeiro de 2024 passa a ser regulado através dos artigos 30.º, 31.º, 34.º a 36.º do Regulamento da CMVM n.º 07/2023 (RRGA).

A carteiras da SIC é composta, atualmente, somente por imóveis.

De modo a garantir que o justo valor dos imóveis em carteira é aferido de forma independente e com a competência e diligência devidos, a função de avaliação é realizada por peritos avaliadores, externos e registados para o efeito na CMVM, cumprindo as regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis impostas pela legislação nacional em vigor, aplicável aos organismos de investimento coletivo.



Informação Geral – 31 De dezembro De 2025

Descrição Imóvel	Código	Avaliação I	Código	Avaliação II	Médias
Correieira - Albufeira Garden	PAI20050002	11 087 050	PAI20180059	11 207 761	11 147 405
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração AW - AW	PAI20060005	405 800	PAI20110023	424 000	414 900
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração BE - BE	PAI20110023	236 000	PAI20060005	245 700	240 850
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração BF - BF	PAI20110023	202 000	PAI20060005	207 900	204 950
Albufeira Green Residences Lote 10 - AZ	PAI20060005	405 433	PAI20110081	410 800	408 117
Albufeira Green Residences Lote 10 - BI	PAI20110081	270 100	PAI20060005	272 809	271 455
Albufeira Green Residences Lote 10 - BJ	PAI20110081	295 500	PAI20060005	302 246	298 873
Albufeira Green Residences Lote 10 - BK	PAI20110081	270 100	PAI20060005	272 658	271 379
Albufeira Green Residences Lote 10 - BL	PAI20060005	269 290	PAI20110081	271 800	270 545
Albufeira Green Residences Lote 10 - BG	PAI20110081	270 100	PAI20060005	272 127	271 114
Albufeira Green Residences Lote 10 - BH	PAI20110081	295 500	PAI20060005	302 413	298 957
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração A(U-13742-A) - A	PAI20060005	194 700	PAI20110066	225 100	209 900
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração B(U-13742-B) - B	PAI20110066	122 400	PAI20060005	124 300	123 350
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração C (U-13742-C) - C	PAI20060005	264 000	PAI20110066	311 800	287 900
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AQ - AQ	PAI20060005	8 100	PAI20110066	9 100	8 600
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AR - AR	PAI20060005	13 700	PAI20110066	15 100	14 400
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-V - V	PAI20060005	8 000	PAI20110066	9 375	8 688
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-W - W	PAI20060005	28 100	PAI20110066	33 125	30 613

Valores em Euros

6. APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Em 2025, o Resultado Líquido, conforme já referido, e como consta das contas apresentadas, foi de -3 607 998 euros.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora propõe que o referido Resultado seja transferido para a conta de Resultados Transitados.

7. EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de Dezembro de 2025 e a presente data, não registamos eventos de relevância e influência nas contas do exercício e na projetada atividade futura da SIC.



8. SUSTENTABILIDADE

Esta SIC não se enquadra no âmbito do n.º 1 do artigo 8.º, nem dos n.os 1, 2 e 3 do artigo 9.º do Regulamento (UE) 2019/2088, de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros, e os investimentos subjacentes a esta SICAFI não têm em conta os critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Lisboa, 01 de abril de 2026

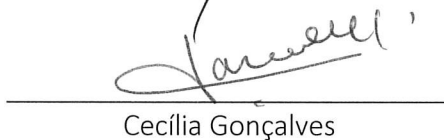
O Conselho de Administração



António Rebelo de Sousa



Pascoal Gonçalves



Cecília Gonçalves



Ruben José Raposo

Dezembro 2025

POLICY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES – SIC, IMOBILIÁRIA, SA



Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Demonstrações Financeiras

2

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

LIBERTAS - SGOIC, SA
 Av. Liberdade 129 6B - Lisboa
 Matric.Conserv.Reg.Com. de Lisboa
 Capital Social 600.000 Euros
 N.º Contribuinte 502 857 609

POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES - SIC IMOBILIÁRIA, SA

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(EUROS)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2025		2024	
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de ativos imobiliários	0.00		7 266.00	
Rendimentos de activos imobiliários	189 555.55		5 414.28	
Adiantamentos por conta de venda de activos imob.	3 301 742.00		12 359 105.20	
Outros recebimentos de activos imobiliários	2 875 000.00	6 366 297.55	0.00	12 371 785.48
PAGAMENTOS				
Aquisição de activos imobiliários	0.00		0.00	
Adiantamentos por conta de compra de activos imob.	0.00		0.00	
Despesas correntes (FSE) com activos imob.	339 510.69		139 121.43	
Comissões em activos imob.	155 280.48		4 515 858.24	
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	0.00		0.00	
Outros pagamentos de activos imobiliários	6 700 423.22	7 195 214.39	5 451 753.33	10 106 733.00
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários		(828 916.84)		2 265 052.48
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
RECEBIMENTOS				
Juros e proventos similares recebidos	9 166.67		78 633.46	
Outros recebimentos op a prazo e de divisas	0.00	9 166.67	0.00	78 633.46
PAGAMENTOS				
Juros e custos similares pagos	0.00		0.00	
Outros pagamentos op a prazo e de divisas	0.00	0.00	0.00	0.00
Fluxo das operações a prazo e de divisas		9 166.67		78 633.46
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	0.00		0.00	
Empréstimos contraídos	50 000.00		0.00	
Outros recebimentos correntes	2 377.25	52 377.25	9 097.21	9 097.21
PAGAMENTOS				
Empréstimos contraídos	0.00		0.00	
Comissão de gestão	87 389.07		90 734.52	
Comissão depósito	28 640.10		26 494.75	
Juros devedores de depósitos bancários	0.00		0.00	
Impostos e taxas	766 665.41		646 305.37	
Outros pagamentos correntes	21 084.86	903 779.44	32 111.83	795 646.47
Fluxo das operações de gestão corrente		(851 402)		(786 549)
Saldo dos fluxos monetários do período		(1 671 152)		1 557 137
Disponibilidades no início do período		1 706 688		149 552
Disponibilidades no fim do período		35 535		1 706 688

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado

LIBERTAS - SGOIC, SA
Avenida da Liberdade, 129 6º - Lisboa
Matric Conserv.Reg.Com. de Lisboa
Capital Social 600.000 Euros
N.º Contribuinte 508 536 790

POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

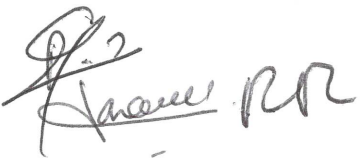
BALANÇO							Data: 31/12/2025			
(valores em EUROS)										
ATIVO							PASSIVO			
		2025		2024						
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025	2024
31	ATIVOS IMOBILIARIOS						61	CAPITAL DA SIC		
32	Terrenos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	62	Acções Nominativas	966 118.00	966 118.00
34	Construções	13 079 313.83	1 702 679.60	0.00	14 781 993.43	10 254 540.85	62	Variações Patrimoniais	1 781 588.90	1 781 588.90
	Adiantamentos por compra de imóv.	8 000 000.00	0.00	0.00	8 000 000.00	6 050 000.00	64	Resultados Transitados	16 107 646.89	7 624 701.06
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIARIOS	21 079 313.83	1 702 679.60	0.00	22 781 993.43	16 304 540.85	65	Resultados Distribuidos	0.00	0.00
22	CARTEIRA TIT. PARTICIPAÇOES						66 (DR)	Resultados Líquidos do Período	(3 607 998.30)	8 482 945.83
24	Participações sociedades imobil.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		TOTAL DO CAPITAL DA SIC	15 247 355.49	18 855 353.79
	Unidades de Participação	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
	TOTAL DA CARTEIRA TITULOS E PARTIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
412	CONTAS DE TERCEIROS						47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
413 +...+ 419	Devedores por Rendas Vencidas	8 616.22	0.00	0.00	8 616.22	8 414.28		Ajustamentos de Dividas a Receber	0.00	0.00
	Outras Contas de Devedores	255 245.21	0.00	0.00	255 245.21	426 575.28	48	Provisoes Acumuladas	0.00	0.00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	263 861.43	0.00	0.00	263 861.43	434 989.56		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0.00	0.00
11	DISPONIBILIDADES						422	CONTAS DE TERCEIROS		
12	Caixa	5 500.00			5 500.00	5 500.00	423	Rendimentos a Pagar a Participantes	0.00	0.00
13	Depósitos à ordem	30 035.48			30 035.48	701 187.84	424 +...+ 429	Comissões e outros encargos a Pagar	0.00	0.00
	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0.00			0.00	1 000 000.00	432	Outras Contas de Credores	822 462.35	584 381.60
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	35 535.48	0.00	0.00	35 535.48	1 706 687.84	432	Emprestimos Não Titulados	50 000.00	0.00
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						44	Adiantamentos por venda de Imoveis	6 682 027.58	3 943 285.58
52	Acréscimos de Proveitos	0.00			0.00	0.00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	7 554 489.93	4 527 667.18
58	Despesas com Custo diferido	2 180 064.26			2 180 064.26	6 893 075.47	53	ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS		
59	Outros Acrecimos e Diferimentos	701 058.16			701 058.16	533 631.23	56	Acréscimos de Custos	955 049.45	983 945.86
	Contas Transitórias Ativas	0.00			0.00	0.00	58	Receitas com Proveitos Diferidos	683 105.08	527 921.97
	TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIM. ATIVOS	2 881 122.42	0.00	0.00	2 881 122.42	7 426 706.70	59	Outros Acrecimos e Diferimentos	1 522 512.81	978 036.15
								Contas Transitórias Passivas	0.00	0.00
								TOTAL DOS ACRESCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	3 160 667.34	2 489 903.98
	TOTAL DO ATIVO	24 259 833.16	1 702 679.60	0.00	25 962 512.76	25 872 924.95		TOTAL DO PASSIVO	10 715 157.27	7 017 571.16
								TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DA SIC	25 962 512.76	25 872 924.95
Total do Número de Ações					966 118	966 118	Valor Unitário da Ação			
							15.7821			
							19.5166			

LIBERTAS - SGOIC, SA
Avenida da Liberdade, 129 6º - Lisboa
Matric Conserv Reg Com. de Lisboa
Capital Social 600 000 Euros
N.º Contribuinte 508 536 790

POLICY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 31/12/2025			
(valores em EUROS)							
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025	2024	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2025	2024
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711 + 718 719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			811 + 818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
	De operações correntes	0.00	0.00		Outros, de Operações Correntes	9 166.67	78 633.46
723 724 +...+ 728 729	COMISSÕES			822... 825	RENDIMENTO DE TÍTULOS		
	Em Ativos Imobiliários	27 424.70	750 003.19		Da Carteira de Títulos e Part. Em Soc. Imobil.	0.00	0.00
	Outras, de Operações Correntes	142 305.76	122 657.43	833 839	GANHOS OPER.FINANCEIRAS e VAL. IMOB.		
	De operações extrapatrimoniais	0.00	0.00		Em Ativos Imobiliários	3 095 237.13	9 503 659.71
732 733 731+738 739	PERDAS OPER.FINANCEIRAS de AT. IMOB.			852	Em operações extrapatrimoniais	0.00	0.00
	Na Carteira de Títulos e Participações	0.00	0.00	86 87	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
	Em Ativos Imobiliários	6 457 164.19	85 266.22		Provisões para encargos	0.00	0.00
	Outras em Operações Correntes	0.00	0.00		RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIAR.	16 929.52	16 308.22
	Em operações extrapatrimoniais	0.00	0.00		OUTROS PROV. GANHOS CORRENTES	0.00	0.00
7411+7421 7412+7422 7418+7428	IMPOSTOS			TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		3 121 333.32	9 598 601.39
	Impostos sobre o Rendimento	0.00	0.00				
	Impostos Indirectos	29 271.89	68 406.14				
	Outros Impostos	0.00	0.00				
751 752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO						
	Ajustamentos de dividas a receber	0.00	0.00				
	Provisões para Encargos	0.00	0.00				
76 77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	77 894.04	111 351.12				
	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	676.62	943.72				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		6 734 737.20	1 138 627.82				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781 782 783 784... 788	Valores Incobráveis	0.00	0.00	883 884... 888	Ganhos de exercícios anteriores	9 412.50	4 711.12
	Perdas Extraordinárias	2 500.00	0.00		Outros ganhos eventuais	0.01	19 159.88
	Perdas de exercicios anteriores	1 124.43	627.09	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		9 412.51	23 871.00
	Outras Perdas Eventuais	382.50	271.65				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		4 006.93	898.74				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	0.00	8 482 945.83	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	3 607 998.30	0.00
	TOTAL	6 738 744.13	9 622 472.39		TOTAL	6 738 744.13	9 622 472.39
Resultados da Carteira de Títulos		0.00	0.00	Resultados Eventuais		5 405.58	22 972.26
Resultados de Ativos Imobiliários		(3 450 316.28)	8 573 347.40	Resultados antes de Imposto s/ o Rendimento		(3 607 998.30)	8 482 945.83
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		0.00	0.00	Resultados Líquidos do Período		(3 607 998.30)	8 482 945.83
Resultados Correntes		(3 613 403.88)	8 459 973.57				

O Conselho de Administração



O Contabilista Certificado



Dezembro 2025

POLICY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES – SIC, IMOBILIÁRIA, SA



Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A.

Anexo às Demonstrações Financeiras

Índice

NOTA INTRODUTÓRIA.....	7
BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS.....	7
1 - AVALIAÇÕES.....	11
2 - CAPITAL DA SIC.....	11
3 - INVENTÁRIOS.....	12
7 - DISPONIBILIDADES.....	13
10 - GARANTIAS PRESTADAS.....	14
12 - IMPOSTOS E TAXAS.....	14
13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS.....	16
14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS.....	16
15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO.....	17
16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS.....	18
17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS.....	19
18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS	19
19 - COMISSÕES	19
20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS.....	20
22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES	20
23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS.....	20
24 - EVENTOS SUBSEQUENTES.....	21

NOTA INTRODUTÓRIA

A Policy, Construção e Urbanizações – SIC, Imobiliária, S.A (Policy SIC), foi constituída em 30 de janeiro de 2001, tem a sua sede na Avenida da Liberdade, n.º 129 – 6.º B em Lisboa.

Em 24 de novembro de 2022, por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão de Valores Mobiliários (CMVM) foi autorizada a conversão da sociedade imobiliária denominada Policy, Construção e Urbanizações, SA em organismo de investimento coletivo (OIC) sob a forma de sociedade de investimento imobiliário de capital fixo (SICAFI), passando a incluir a expressão SICAFI na sua denominação, conforme previsto no n.º 2 do art.º. 8º do Novo Regime da Gestão de Ativos, publicado no Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril de 2023.

A sociedade tinha como atividade principal a compra e venda de bens imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim, o desenvolvimento, exploração, arrendamento ou administração de bens imóveis, sob qualquer forma, permitida pela lei, bem como a construção dos edifícios para venda, o exercício da indústria de construção civil, a exploração e a execução de estudos e projetos da construção civil, urbanísticos e congéneres, a fiscalização e ainda poderá intervir na constituição de outras sociedades, bem como adquirir e alienar ações, próprias ou alheias, ou quotas, mesmo de sociedade com objeto distinto do dela, e realizar sobre ela as operações que se mostrem convenientes aos interesses sociais. A sociedade pode, ainda, adquirir participações em sociedades com objeto diferente daquele que exerce, ou em sociedades reguladas por leis especiais, e integrar agrupamentos complementares de empresas.

No decorrer do exercício de 2023, a entidade alterou a sua denominação para Policy, Construção e Urbanizações – SIC, Imobiliária, SA, na sequência da entrada em vigor, em 24 de novembro de 2023, do novo Regime de Gestão de Ativos, publicado no Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril de 2023.

Este Decreto-Lei veio revogar o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de julho e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de agosto.

Nos termos da lei e do Regulamento de Gestão da SIC, esta será essencialmente composta por valores imobiliários e ativos líquidos previstos no Regulamento de Gestão, ou outros legalmente autorizados.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Organismos de Investimento Coletivo, previsto no Regulamento da CMVM n.º 02/2005. As notas cuja numeração se encontre ausente, não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do OIC, mantidos de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Coletivo, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

a) Especialização de exercícios

O OIC regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissões**i) Comissões de Gestão**

A comissão de gestão constitui um encargo da Sociedade, a título de remuneração dos serviços de gestão do seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada mensalmente à taxa anual de 0,375% sobre o valor do ativo total da SIC no último dia de cada mês, a que corresponde uma comissão mensal de 0,03125% incidindo sobre o valor do ativo total.

Os débitos da comissão de gestão serão efetuados numa base mensal e cobrados até ao quinto dia do mês seguinte relativamente ao período a que dizem respeito. As comissões são registadas na rubrica “Comissões” (Notas 17 e 19).

ii) Comissão de depósito

As comissões de depósito constituem um encargo da Entidade, a título de remuneração dos serviços que lhe são prestados pelo depositário.

Segundo o Regulamento de Gestão esta comissão é cobrada anualmente e calculada por aplicação de uma taxa de 0,10% ao ano, calculada sobre o valor do ativo da SIC, antes de comissões e taxas de supervisão e cobrada mensalmente até ao terceiro dia do mês seguinte, com um mínimo anual de 20.000,00 euros, sendo registada na rubrica “Comissões” (Notas 17 e 19).

c) Ativos imobiliários

As Regras de periodicidade da avaliação e valorização de imóveis são definidas pelo exposto no art.º 144º do Regime Geral das Organismos de Investimento Coletivo, tal como se passa a descrever:

1 - A avaliação dos imóveis deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:

- a) Com uma periodicidade mínima de 12 meses, ou, no caso dos organismos de investimento imobiliário abertos, com a periodicidade correspondente à periodicidade do resgate, se esta for inferior àquela;
- b) Previamente à sua aquisição e alienação, 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;
- c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
- d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;

e) Previamente à fusão e cisão de organismos de investimento imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão;

f) Previamente à liquidação em espécie de organismos de investimento coletivo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

2 - No que respeita a projetos de construção, a avaliação deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores nos seguintes termos:

a) Previamente ao início do projeto;

b) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, quando o montante dos projetos e obras de melhoramento representam pelo menos 50% do valor final do imóvel;

c) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.

3 - Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção.

4 - Sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 8, os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores de imóveis.

5 - Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20 /prct., por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis.

6 - Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

7 - Em derrogação do disposto no n.º 4, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do organismo de investimento coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto nos n.ºs 1 e 2.

8 - São definidos por regulamento da CMVM:

a) Os critérios, métodos e normas técnicas de avaliação dos imóveis;

b) As condições de divulgação dos relatórios de avaliação, bem como do seu envio à CMVM;

c) O montante significativo de obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis; e

d) Regras específicas de valorização para os projetos de construção

Durante o período findo a 31 de dezembro de 2025, procedeu-se à reavaliação dos imóveis.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor reavaliado são reconhecidas nas rubricas "Ganhos e Perdas em Operações Financeiras e Valores Imobiliários – Em ativos

imobiliários” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

d) Ações

O valor de cada ação é calculado dividindo o valor líquido do património do OIC, pelo número de ações subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do Capital, nomeadamente, ações, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido do exercício.

Dado tratar-se de uma sociedade de investimento de capital fixo e de subscrição particular, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital. O valor de subscrição das ações resultantes do aumento de capital, corresponderá ao preço em vigor no dia de liquidação do pedido de subscrição.

Igualmente por se tratar de uma sociedade de investimento de capital fixo e de subscrição particular, só ocorrerão resgates em caso de liquidação da sociedade, em caso de reversão da liquidação, em caso de fusão, redução de capital ou aquando da prorrogação do prazo de duração da SIC, para os acionistas que se oponham à prorrogação, entre outros casos previstos na lei.

O valor de reembolso das ações será calculado com base no preço em vigor no dia anterior ao dia da liquidação financeira, confirmado por parecer do auditor da SIC que se pronuncie expressamente sobre a avaliação do património da entidade.

e) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo da SIC, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global da SIC no último dia de cada mês. A taxa mensal em vigor é de 0,0026%, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 17 e 19).

f) Distribuição de resultados

De acordo com o Regulamento de Gestão do OIC, a política de aplicação dos rendimentos privilegia a distribuição parcial de rendimentos aos participantes, podendo a Entidade Gestora deliberar a sua distribuição anual.

Serão objeto de distribuição os rendimentos que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que a SIC suportar nos termos do presente regulamento de gestão.

g) Ajustamentos para rendas vencidas

Os ajustamentos para rendas destinam-se a fazer face aos riscos de incumprimento, sendo calculadas tendo por base a expectativa de recebimento.

Os ajustamentos de contas a receber são apresentadas nas rubricas “Ajustamentos de dívidas a receber” do passivo.

1 - AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2025 as avaliações dos imóveis têm a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Valia Potencial
CONSTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS				
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - AW - AW	124	414 900	414 900	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração BE - BE	131	240 850	240 850	0
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração BF - BF	111	204 950	204 950	0
Subtotal		860 700	860 700	0
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS				
Albufeira Green Residences Lote 10 - AZ	161	408 117	408 117	0
Albufeira Green Residences Lote 10 - BG	110	271 114	271 114	0
Albufeira Green Residences Lote 10 - BH	119	298 957	298 957	0
Albufeira Green Residences Lote 10 - BI	110	271 455	271 455	0
Albufeira Green Residences Lote 10 - BJ	119	298 873	298 873	0
Albufeira Green Residences Lote 10 - BK	110	271 379	271 379	0
Albufeira Green Residences Lote 10 - BL	118	270 545	270 545	0
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração A(U-13742-A) - A	105	209 900	209 900	0
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração B(U-13742-B) - B	44	123 350	123 350	0
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração C (U-13742-C) - C	105	287 900	287 900	0
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AQ - AQ	13	8 600	8 600	0
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AR - AR	22	14 400	14 400	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-V - V	12	8 688	8 688	0
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-W - W	53	30 613	30 613	0
Subtotal		2 773 888	2 773 888	0
CONSTRUÇÕES EM CURSO				
Correieira - Albufeira Garden	10560	11 147 405	11 147 405	0
Subtotal		11 147 405	11 147 405	0
Total		14 781 993	14 781 993	0

2 - CAPITAL DA SIC

O capital da entidade é de 966 118,00 Euros, a que correspondem 966.118 ações no valor unitário de 1 Euros.

O movimento no capital do OIC durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi o seguinte:

Descrição	2025					
	No início Saldo em 31.12.2024	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros Resultados Período	No fim Saldo em 31.12.2025
Valor base	966 118	7				966 118
Variações Patrimoniais	1 781 589					1 781 589
Resultados distribuídos						
Resultados acumulados	7 624 701					16 107 647
Resultados do período	8 482 946				(8 482 946) -3 607 998	-3 607 998
	18 855 354	7			(8 482 946) -3 607 998	15 247 355
Nº Unidades de participação	966 118		7			966 118
Valor Unidade Participação	19.5166					15.7821

A Policy Construções SIC procedeu à avaliação dos seus ativos imobiliários no decorrer do exercício de 2025. O ajustamento da avaliação teve um efeito negativo nos resultados da entidade no montante de 6.457.164 euros, e positivo no montante de 3.095.237 euros conforme descrito na Nota 3.

3 - INVENTÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2025 esta rubrica tem a seguinte composição:

IMÓVEIS	Área (m2)	Data Aquisição	Custo Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	Média dos valores de avaliação	Ajustamento
CONSTRUÇÕES ACABADAS ARRENDADAS										
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - AW - AW	124	01/01/2021	268 013	15/04/2025	405 800	11/04/2025	424 000	414 900	414 900	146 887
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração BE - BE	131	01/01/2021	71 804	11/04/2025	236 000	15/04/2025	245 700	240 850	240 850	169 046
Albufeira Green Apartments - Lote 9 - Fração BF - BF	111	01/01/2021	68 701	11/04/2025	202 000	15/04/2025	207 900	204 950	204 950	136 249
Subtotal			408 518		843 800		877 600	860 700	860 700	452 182
CONSTRUÇÕES ACABADAS NÃO ARRENDADAS										
Albufeira Green Residences Lote 10 - AZ	161	01/01/2002	256 485	10/06/2025	405 433	10/06/2025	410 800	408 117	408 117	151 632
Albufeira Green Residences Lote 10 - BG	110	01/01/2002	179 075	10/06/2025	270 100	10/06/2025	272 127	271 114	271 114	92 038
Albufeira Green Residences Lote 10 - BH	119	01/01/2002	196 735	10/06/2025	295 500	10/06/2025	302 413	298 957	298 957	102 221
Albufeira Green Residences Lote 10 - BI	110	01/01/2002	179 075	10/06/2025	270 100	10/06/2025	272 809	271 455	271 455	92 379
Albufeira Green Residences Lote 10 - BJ	119	01/01/2002	196 735	10/06/2025	295 500	10/06/2025	302 246	298 873	298 873	102 138
Albufeira Green Residences Lote 10 - BK	110	01/01/2002	179 075	10/06/2025	270 100	10/06/2025	272 658	271 379	271 379	92 304
Albufeira Green Residences Lote 10 - BL	118	01/01/2002	182 341	10/06/2025	269 290	10/06/2025	271 800	270 545	270 545	88 204
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração A(U-13742-A) - A	105	01/01/2012	167 371	17/10/2025	194 700	17/10/2025	225 100	209 900	209 900	42 529
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração B(U-13742-B) - B	44	01/01/2012	116 258	17/10/2025	122 400	17/10/2025	124 300	123 350	123 350	7 092
Quinta dos Figos - Lote 11 - Fração C (U-13742-C) - C	105	01/01/2012	177 425	17/10/2025	264 000	17/10/2025	311 800	287 900	287 900	110 475
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AQ - AQ	13	01/01/2019	5 200	17/10/2025	8 100	17/10/2025	9 100	8 600	8 600	3 400
Vale de Pedras Lote 3 U-24093-AR - AR	22	01/01/2019	9 000	17/10/2025	13 700	17/10/2025	15 100	14 400	14 400	5 400
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-V - V	12	01/01/2018	5 000	17/10/2025	8 000	17/10/2025	9 375	8 688	8 688	3 688
Vale de Pedras Lote 4 U-23935-W - W	53	01/01/2018	8 000	17/10/2025	28 100	17/10/2025	33 125	30 613	30 613	22 613
Subtotal			1 857 776		2 715 023		2 832 753	2 773 888	2 773 888	916 112
CONSTRUÇÕES EM CURSO										
Correira - Albufeira Garden	10560	29/10/2007	10 813 019.90	29/12/2025	11 087 050	29/12/2025	11 207 761	11 147 405	11 147 405	334 386
Subtotal			10 813 019.90		11 087 050		11 207 761	11 147 405	11 147 405	334 386
Total			13 079 314		14 645 873		14 918 114	14 781 993	14 781 993	1 702 680

A Policy Construções SIC regista as valorizações com base nas avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes, registados junto da CMVM.

Em maio de 2023, a Policy celebrou um contrato de permuta, para aquisição do Lote 4 da Quinta dos Figos II, em troca de 9,1% do resultado da operação de venda do Albufeira Garden.

Com base nas reavaliações e alienações verificadas durante os exercícios de 2025 e 2024 apresentamos o quadro das valias apuradas:

	2025	2024
Perdas e Ganhos em Ativos Imobiliários		
Perdas		
Menos-valias potenciais	6 457 164	85 266
Menos-valias efetivas	0	0
	<u>6 457 164</u>	<u>85 266</u>
Ganhos		
Mais-valias potenciais	2 915 086	4 719 292
Mais-valias efetivas	180 151	4 784 367
	<u>3 095 237</u>	<u>9 503 660</u>
	<u>-3 361 927</u>	<u>9 418 393</u>

Em 31 de dezembro de 2025, os restantes elementos da carteira detalham-se da seguinte forma:

Descrição	Moeda	Valor global
CC01 - Numerário		
Numerário	EUR	5 500
Subtotal		5 500
CC02 - Depósitos à Ordem		
Depósitos à ordem Banco Invest	EUR	6 455
Depósitos à ordem BCP45683124948-05	EUR	14 538
Depósitos à ordem BCP45698056158-05	EUR	9 042
Subtotal		30 035
CC9 - Adiantamentos por conta de imóveis		
Cerro Malpique Lote 1	EUR	2 304 000
Cerro Malpique Lote 2	EUR	1 592 000
Cerro Malpique Lote 4	EUR	4 104 000
Subtotal		8 000 000
CC13 ATIVOS - Outros		
Outros Ativos	EUR	3 136 368
Subtotal		3 136 368
CC12 - Rendas em dívida		
Sarah Nicollier Interiores Unipessoal, LDA.	EUR	8 616
Subtotal		8 616
CC14 - Recebimentos por conta de imóveis		
Recebimentos por conta de imóveis	EUR	(6 682 028)
Subtotal		(6 682 028)
CC16 - Valores a pagar por conta de transações de imóveis		
Ricardo Sequeira Arquitectura lda	EUR	(100 000)
Subtotal		(100 000)
CC17 - Cauções		
Cauções	EUR	(2 929)
Subtotal		(2 929)
CC18 - Rendas adiantadas		
Ricardo Sequeira Arquitectura lda	EUR	(12 924)
Subtotal		(12 924)
CC19 - Outros		
Outros Passivos	EUR	(3 917 276)
Subtotal		(3 917 276)
TOTAL		465 362
VALOR LÍQ. GLOBAL SIC (VLGF)		15 247 355

7 - DISPONIBILIDADES

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foi o seguinte:

Descrição	2025			
	31/12/2024	Aumentos	Reduções	31/12/2025
Depósitos à Ordem	706 688			35 535
Depósitos a Prazo	1 000 000		1 000 000	
	1 706 688			35 535

10 - GARANTIAS PRESTADAS

Não existem garantias reais prestadas pela Policity Construções SIC SA.

12 - IMPOSTOS E TAXAS

Com a entrada em vigor do Dec. Lei 7/2015 de 13 de janeiro, aplica-se desde 1 julho 2015 o regime de tributação dos organismos de investimento coletivo (OIC). O imposto passou a incidir sobre as mais-valias obtidas pelos titulares de ações no momento do resgate e sobre os rendimentos distribuídos dessas ações.

À luz deste regime fiscal passou a aplicar-se como regra o método de tributação «à saída» em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC). Por outro lado, foi criada uma taxa, em sede de Imposto do Selo, incidente sobre o ativo líquido dos organismos de investimento imobiliário.

Assim, de acordo com este regime são tributados em IRC, nos termos previstos do artigo 22º do EBF, os organismos de investimento mobiliário, fundos de investimento imobiliário, sociedades de investimento mobiliário e sociedades de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional:

Determinação do lucro tributável

O apuramento do lucro tributável dos OIC corresponde ao resultado líquido do período, apurado segundo as normas contabilísticas aplicáveis a essas entidades.

Contudo, são excluídos da determinação do lucro tributável dos OIC os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, referidos, respetivamente, nos artigos 5º, 8º e 10º do Código do IRS, 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.

Esta exclusão abrange todos os rendimentos, realizados ou potenciais, que tenham a natureza de rendimentos de capitais, prediais ou mais-valias, incluindo, nomeadamente, as menos-valias realizadas ou potenciais, os rendimentos vencidos e ainda não recebidos, os rendimentos e gastos decorrentes da aplicação do justo valor a instrumentos financeiros e imóveis que integrem o património da SIC, bem como os ganhos ou perdas associados a variações cambiais, os quais consubstanciam, por natureza, rendimentos daquelas categorias e, de acordo com o normativo contabilístico aplicável aos OIC, devem ser contabilizados conjuntamente com os ativos que lhes deram origem.

Nos termos do n.º 3 do artigo 22.º do EBF não são dedutíveis, para efeitos de determinação do lucro tributável, os gastos relacionados com os rendimentos excluídos de tributação, bem como os gastos previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC.

Não são dedutíveis para efeitos de determinação do lucro tributável dos OIC, designadamente, os gastos com comissões de depósito pagas ou suportadas pelos OIC, os gastos com a aquisição ou alienação de instrumentos financeiros e imóveis, incluindo os encargos de mediação e os impostos que lhes digam respeito, os gastos com despesas de condomínio, seguros, imposto municipal sobre imóveis (IMI), imposto de selo sobre o valor dos imóveis, as despesas de conservação e manutenção dos imóveis que integrem o seu património, bem como os gastos com juros e outros encargos financeiros, na medida em que os capitais alheios a que respeitem se destinem a financiar a aquisição, manutenção ou conservação dos ativos cujos rendimentos sejam excluídos para efeitos de determinação do lucro tributável.

Não concorrem para o lucro tributável os rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor dos OIC.

As mais-valias e menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos na vigência das regras até 30 de junho de 2015 são tributadas nos termos da redação anterior do artigo 22.º do EBF, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos da redação do artigo 22.º do EBF dada pelo Dec. Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro.

Matéria Coletável

A matéria coletável é obtida através da dedução ao lucro tributável dos prejuízos fiscais, havendo-os e que não hajam ainda sido deduzidos, com início após a aplicação do presente regime, aplicando-se o disposto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 52.º do Código do IRC.

Taxa de IRC, derrama estadual e derrama municipal

Sobre a matéria coletável aplica-se a taxa geral do IRC prevista no n.º 1 do artigo 87.º do Código do IRC.

As entidades abrangidas pelo regime de tributação dos OIC estão isentas da derrama municipal e da derrama estadual.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os impostos suportados apresentam a seguinte decomposição:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impostos indirectos:		
Imposto selo	15 201	12 689
IMI	14 070	55 717
	<u>29 272</u>	<u>68 406</u>

A entrada em vigor do Orçamento do Estado para 2019, no seu artigo 319.º veio revogar a isenção de imposto do selo sobre a comissão de gestão e sobre a comissão de banco depositário que vigorava até então. Desta forma,

ao montante da Comissão de gestão e da Comissão de Banco Depositário, pagas pela Policity Construções SIC, acresce 4% de Imposto do Selo.

13 - RESPONSABILIDADE COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	2025	2024
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Quinta dos Figos II	17 159 330	11 176 070
Quinta dos Figos - Lote 10	5 000	0
	<u>17 164 330</u>	<u>11 176 070</u>

De acordo com os consultores jurídicos da Policity Construções SIC, não existem processos judiciais, litígios ou responsabilidades à data de 31 de dezembro de 2025.

14 - CONTAS DE TERCEIROS – ACTIVOS

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2025	2024
Contas de Terceiros		
Devedores por rendas vencidas	8 616	8 414
	<u>8 616</u>	<u>8 414</u>
Terceiros, saldos devedores:		
Pagamentos antecipados	255 245	426 575
	<u>255 245</u>	<u>426 575</u>
	<u>263 861</u>	<u>434 990</u>

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica de pagamentos antecipados é composta por garantias prestadas à Câmara Municipal de Albufeira no montante de 237.405 euros e saldos de fornecedores, cujo pagamento foi adiantado.

A rubrica Devedores por rendas vencidas é constituída pela renda de Sarah Nicollier Interiores Unipessoal, Lda que será liquidado em 2026.

15 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – ACTIVO

Em 31 de Dezembro 2025 e 2024, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2025	2024
Despesas com custo diferido:		
Custo diferido de ativos imobiliários	353 378	5 737 304
Rendas	1 700	1 700
Comissões de Mediação	302 473	176 035
Direitos	1 522 513	978 036
	<u>2 180 064</u>	<u>6 893 075</u>
Outros Acréscimos e Diferimentos:		
Ajustamentos de Margens	701 058	533 631
	<u>701 058</u>	<u>533 631</u>
	<u>2 881 122</u>	<u>7 426 707</u>

O saldo apresentado em despesas com custo diferido relativo a construções ascende ao valor de 353.378 euros em 31 dezembro 2025 e está relacionado com gastos com o projeto Cerro Malpique.

De acordo com os procedimentos instituídos pela Libertas, os valores serão reconhecidos nas rubricas de Ativos Imobiliários após a obtenção das respetivas avaliações, que permitirão incorporar os encargos de construção incorridos pela SIC, e posteriormente valorizar a carteira à média simples das avaliações obtidas.

A rubrica de gastos diferidos referente a comissões de mediação tem a seguinte decomposição:

	2025	2024
Gastos diferidos de comissões de mediação:		
Quinta dos Figs - Lote 10	0	838
Quinta dos Figs II - Albufeira Garden	302 473	175 197
	<u>302 473</u>	<u>176 035</u>
	<u>302 473</u>	<u>176 035</u>

Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica de Direitos é composta pelo saldo de 9,1% dos rendimentos previstos com a venda dos imóveis considerados no contrato de consórcio celebrado com o anterior proprietário do Lote 4 da Quinta dos Figs II.

16 - CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVOS

Em 31 de dezembro 2025 e 2024, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2025	2024
Sector Público Administrativo:		
Imposto sobre rendimento - Imp. Retido	1 290	362
Imposto sobre o valor acrescentado	96 406	310 299
Outros Credores:		
Outros (1)	724 767	273 720
	<u>822 462</u>	<u>584 382</u>
Adiantamentos por venda imóveis:		
Panoramic Pool - Lote 3	(244)	(244)
Quinta dos Figos - Lote 7	(33 005)	(33 005)
Quinta dos Figos II - Lote 10	5 000	0
Quinta dos Figos II - Lotes 3, 4, 5 e 6	6 710 527	3 976 785
Quinta dos Figos - Lote 14	(250)	(250)
	<u>6 682 028</u>	<u>3 943 286</u>
	<u>7 554 490</u>	<u>4 527 667</u>

(1) Integra, fundamentalmente, um conjunto de dívidas no âmbito da empreitada/construção em curso.

A rubrica de Outros Credores detalha-se conforme se segue:

	2025	2024
Credores P/Compra De Direitos	100 000	100 000
Fornecedores de Fornecimentos e Serviços	554 707	103 660
Outros Credores	70 060	70 060
	<u>724 767</u>	<u>273 720</u>

Em 31 de dezembro de 2025, a rubrica de Credores por Compra de Direitos é composta pelo montante de 100.000 euros, relativo ao valor atribuído ao Lote 4 da Quinta dos Figos II, no contrato de permuta celebrado em maio de 2023.

17 - ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS – PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
Acréscimos de custos:		
Imposto de Selo Verba nº 29 TGIS	2 446	2 168
Custos com construção imóveis	927 438	952 938
Auditoria	2 460	11 480
IMI	11 416	5 812
Outros custos a pagar	419	418
Taxa de supervisão	397	693
	<u>955 049</u>	<u>983 946</u>

18 - JUROS, CUSTOS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
Juros e proveitos equiparados:		
Juros de depósito a prazo	9 167	78 633
	<u>9 167</u>	<u>78 633</u>

Em 31 de dezembro de 2025, o montante de juros corresponde à remuneração dos depósitos a prazo junto do BCP.

19 - COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2025	2024
Em activos imobiliários		
Comissão de intermediação	27 425	750 003
	<u>27 425</u>	<u>750 003</u>
Outras, de Operações correntes		
Comissão de gestão	107 431	91 046
Comissão de depósito	28 648	26 576
Taxa de supervisão	6 227	5 035
	<u>142 306</u>	<u>122 657</u>
	<u>169 730</u>	<u>872 661</u>

A Policy Construções SIC foi convertida em organismo de investimento coletivo em dezembro de 2022, data em que passou a estar sob gestão da Libertas SGOIC e a supervisão da CMVM.

20 - FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro 2025 e 2024, a rubrica de gastos com fornecimentos e serviços externos apresenta a seguinte decomposição:

	2025	2024
Água	5 467	9 686
Electricidade	3 054	5 322
Telecomunicações	325	99
Condomínio	16 170	13 762
Conservação	431	747
Reparações	287	0
Vigilância e Segurança	721	704
Higiene e limpeza	0	419
Auditoria	4 920	9 840
Avaliação de Activos	10 961	15 552
Ferramentas e utensílios	0	101
Trabalhos Especializados	5 855	1 303
Contencioso e notariado	1 450	3 900
Arrendamento	20 400	20 400
Outros	7 853	29 515
	77 894	111 351

22 - OUTROS CUSTOS E PROVEITOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	2025	2024
Proveitos e ganhos correntes:		
Correções relativas a periodos anteriores	9 413	4 711
Outros	0	19 160
	9 413	23 871

Em 31 de dezembro de 2024, a rubrica de Outros proveitos eventuais é composta por duas reservas no montante de 5.000 euros cada, não devolvidas a clientes e para os quais não existiu contrato de promessa de compra e venda e pelo montante de 8.611 euros relativo a juros por incumprimento de contrato. Em 2025 não ocorreram movimentos na rubrica de Outros proveitos.

23 - OUTRAS DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS

Divulgação das remunerações pagas pela sociedade gestora do Fundo aos trabalhadores e órgãos do conselho de administração, conforme disposto no art.º n.º 2 do artigo 161º do RGOIC.

20

O Montante total das remunerações do exercício económico, pagas pela sociedade gestora do Fundo aos seus colaboradores:

	31/12/2025	31/12/2024
Remuneração dos órgãos sociais	46 410.68	71 231.15
Remuneração do pessoal	149 082.67	136 148.51
	<u>195 493.35</u>	<u>207 379.66</u>

Em 31 de Dezembro 2025 e 2024, o montante das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais refere-se ao Conselho de Administração.

A remuneração do Conselho de Administração é individualizada da seguinte forma:

	31/12/2025	31/12/2024
Dr. Fernando Amaro Valente de Almeida	37 152.60	54 346.15
Dr. Rubén José de Almeida Martins Raposo	17 720.20	16 885.00
	<u>54 872.80</u>	<u>71 231.15</u>

A política de remuneração do Conselho de Administração da Sociedade é definida pela Comissão de Investimento e Risco, a qual inclui também o subsídio de refeição, que no período em análise ascende a 3.448,20 euros.

Durante o exercício de 2025 não se verificaram alterações significativas da política de remuneração adotada.

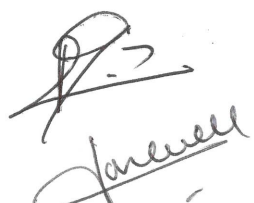
24 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de dezembro de 2025 e a presente data não ocorreram outros factos relevantes com influência nas contas do exercício.

Lisboa, 1 de abril de 2026

O Conselho de Administração

O Contabilista Certificado


Rubén Raposo



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES – SIC IMOBILIÁRIA, SA** (o OIC), gerido pela Libertas, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (a Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 25.962.513 euros e um total de capital do OIC, de 15.247.355 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 3.607.998 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem 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 **POLICITY, CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÕES – SIC IMOBILIÁRIA, SA** em 31 de dezembro de 2025, o seu desempenho financeiro e os fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos 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 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 os Organismos 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 erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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 do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da 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 a 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;
- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização, 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 a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da 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 e 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 prevista 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 a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Miraflores, 30 de março de 2026



DFK & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
(SROC n.º 149, registada na CMVM com o n.º 20161460)
representada por Vitor Manuel Mendes Santos
(ROC n.º 939 registado na CMVM com o n.º 20160556)