

CIAGEST – SIGI, S.A.

Sociedade de investimento e gestão imobiliária

Capital social: €25.997.510

Sede Social: Rua de Santos Pousada, N.º 300, Escritório 723 4000-478 Porto

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto com o número único de matrícula e de identificação fiscal: 500 525 463

Código LEI: 875500DF07MVI0S7LY66

DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO A

ADMISSÃO TÉCNICA NO EURONEXT ACCESS DE ADMISSÃO DE 25.997.510 AÇÕES REPRESENTATIVAS DA TOTALIDADE DO CAPITAL SOCIAL DA CIAGEST – SIGI, S.A.

O presente Documento Informativo deverá ser lido em conjunto com os documentos inseridos por remissão, os quais fazem parte integrante do mesmo

O presente Documento Informativo não constitui um prospeto na aceção do Regulamento (UE) 2017/1129 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de junho de 2017, relativo ao prospeto a publicar em caso de oferta de valores mobiliários ao público ou da sua admissão à negociação num mercado regulamentado, e que revoga a Diretiva 2003/71.

O presente Documento Informativo foi elaborado sob a responsabilidade do Emitente. Foi revisto pelo Promotor e foi sujeito a uma revisão adequada da sua completude, consistência e compreensão pela Euronext.

O Euronext Access é um mercado gerido pela Euronext. Os Emitentes do Euronext Access, um sistema de negociação multilateral (SNM), não estão sujeitos às mesmas regras que emitentes de um Mercado Regulamentado (um mercado principal). Pelo contrário, estão sujeitas a um conjunto menos extenso de regras e regulamentos ajustados a pequenas empresas em crescimento. O risco de investir numa sociedade no Euronext Access pode, portanto, ser maior do que investir numa sociedade no Mercado Regulamentado. Os investidores devem tomar em consideração estes fatores ao efetuarem decisões de investimento.

PROMOTOR



ÍNDICE

1.	PESSOAS RESPONSÁVEIS	3
1.1	Identificação das pessoas responsáveis pelo Documento Informativo	3
1.2	Declaração de responsabilidade confirmando a precisão e a completude da informação	3
2.	REVISORES OFICIAIS DE CONTAS.....	3
2.1	Designação e endereço	3
3.	FATORES DE RISCO	4
3.1	Riscos relacionados com a Ciagest e a sua atividade	5
3.2	Riscos relacionados com as operações financeiras da Ciagest	9
4.	INFORMAÇÃO SOBRE O EMITENTE	14
4.1	Designação jurídica e comercial do Emitente e informações adicionais	14
5.	VISÃO GERAL DA ATIVIDADE.....	14
5.1	Descrição das operações, principais atividade, modelo de negócio e organização do Emitente.....	14
5.2	Descrições de investimentos relevantes (anteriores, em curso e sob compromisso), incluindo distribuição geográfica e método de financiamento	17
6.	ESTRUTURA ORGANIZATIVA	19
6.1	Descrição do grupo Capitólio e da posição da Ciagest no seio do mesmo.....	19
7.	ANÁLISE OPERACIONAL E FINANCEIRA.....	20
7.1	Hiperligação para as demonstrações financeiras no <i>website</i> do Emitente e eventos relevantes após a publicação da mais recente informação financeira.....	20
7.2	Informações sobre processos históricos ou em curso de insolvência, liquidação ou semelhantes, bem como condenações de membros da gestão e/ou administração do Emitente	21
8.	ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO.....	21
8.1	Assembleia Geral	21
8.2	Órgãos de Administração e de Fiscalização	22
8.3	Conflitos de interesses de membros dos órgãos de Administração e de Fiscalização.....	23
9.	PRINCIPAIS ACIONISTAS	23
10.	TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS	23
11.	PROCESSOS JUDICIAIS E ARBITRAIS.....	24
12.	INFORMAÇÕES SOBRE AS AÇÕES A ADMITIR À NEGOCIAÇÃO	24
12.1	Tipo e categoria das Ações	24
12.2	Modalidade e forma de representação das Ações	25
12.3	Moeda em que as Ações foram emitidas	25
12.4	Eventuais restrições à transferibilidade das Ações.....	25
12.5	Motivos da admissão à negociação das Ações.....	26
12.6	Admissão à negociação das Ações e Preço de Referência na Admissão.....	26
12.7	Serviço financeiro	26
12.8	Promotor	26
13.	OUTRA INFORMAÇÃO RELEVANTE	26
13.1	Informações de natureza fiscal.....	26
13.2	Fundo de maneo para os próximos 12 meses	30
13.3	Expetativas de rentabilidade	30
13.4	Política de distribuição de dividendos	31
14.	DEFINIÇÕES.....	34

1. PESSOAS RESPONSÁVEIS

1.1 Identificação das pessoas responsáveis pelo Documento Informativo

São responsáveis pelo Documento Informativo os membros do Conselho de Administração da Ciagest, a saber:

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA CIAGEST	FUNÇÃO
António Manuel Pereira Caldas de Castro Henriques	Vogal
Pedro Gonçalo de Sotto-Mayor de Andrade Santos	Vogal

1.2 Declaração de responsabilidade confirmando a precisão e a completude da informação

Declaramos que, tanto quanto é do nosso conhecimento, as informações constantes do Documento Informativo são adequadas e precisas e que, tanto quanto é do nosso conhecimento, o Documento Informativo não está sujeito a quaisquer omissões materiais, e que todas as informações relevantes estão incluídas no Documento Informativo.

Os responsáveis pelo Documento Informativo declaram que, tanto quanto é do seu conhecimento, a informação contida no Documento Informativo está de acordo com os factos e que o Documento Informativo não contém omissões suscetíveis de afetar o seu contributo.

2. REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

2.1 Designação e endereço

A sociedade de revisores de contas DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A., com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Nº 7 1070-100 Lisboa, inscrita na Ordem de Revisores Oficiais de Contas com o n.º 43 e na CMVM com o n.º 20161389, representada por Ana Rita Cerqueira Cotta, inscrita na Ordem de Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 1397 e na CMVM com o n.º 20160810, em funções durante o exercício de 2024, é responsável pela Certificação Legal de Contas e Relatório de Auditoria relativos ao Relatório e Contas Anual referente ao exercício de 2024 (reportado a 31 de dezembro de 2024).

A sociedade de revisores de contas DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A., com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Nº 7 1070-100 Lisboa, inscrita na Ordem de Revisores Oficiais de Contas com o n.º 43 e na CMVM com o n.º 20161389, representada por António Manuel Martins Amaral, inscrito na Ordem de Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 1130 e na CMVM com o n.º 20160742, em funções durante o exercício de 2023, é responsável pela Certificação Legal de Contas e Relatório de Auditoria relativo ao Relatório e Contas Anual referente ao exercício de 2023 (reportado a 31 de dezembro de 2023).

3. FATORES DE RISCO

O investimento em ações, incluindo nas Ações, envolve riscos de natureza diversa. Previamente a qualquer decisão de investimento, os potenciais investidores deverão ponderar cuidadosamente os fatores de risco adiante enunciados e demais informação e advertências contidas neste Documento Informativo.

Qualquer dos riscos abaixo elencados poderá ter um efeito significativamente negativo no negócio, nos resultados, no NAV, na situação financeira, económica ou patrimonial e/ou nas perspectivas futuras da Ciagest, na sua rentabilidade e capacidade de distribuição de dividendos, bem como poderá afetar de forma negativa o valor ou o preço das Ações.

Os potenciais investidores nas Ações devem ter em conta que os riscos identificados neste Documento Informativo são os riscos que a Ciagest considera mais relevantes com base na probabilidade da sua ocorrência e na dimensão prevista do seu impacto negativo, considerando a avaliação que por si foi efetuada. Não obstante estes serem os riscos específicos que a Ciagest entende serem mais significativos e suscetíveis de afetar a Ciagest, poderão não ser os únicos a que a Ciagest se encontra sujeita.

Adicionalmente, no momento em que as Ações sejam admitidas à negociação no Euronext Access, o Emitente e as suas Ações estarão expostas aos riscos próprios da admissão à negociação em sistema de negociação multilateral.

Em cada categoria, os riscos mais significativos, na avaliação efetuada pela Ciagest, tendo em conta o impacto negativo para a Ciagest e a probabilidade da sua ocorrência, são definidos em primeiro lugar.

Caso qualquer dos seguintes fatores de risco se materialize, o negócio, a situação financeira, económica e/ou patrimonial, os resultados operacionais e/ou as perspectivas da Ciagest podem ser afetados negativamente. Em tais circunstâncias, estando as Ações já admitidas à negociação, o preço das Ações poderá flutuar e os investidores poderão perder todo ou parte do seu investimento.

Não existe qualquer garantia para os investidores quanto à preservação do capital investido ou em relação à rentabilidade do seu investimento em Ações, pelo que existe um risco de perda, total ou parcial, do investimento em Ações.

A existência de objetivos de rentabilidade da Ciagest associados aos ativos que sejam objeto do seu investimento não deve ser interpretada como um compromisso ou garantia por parte da Ciagest de que o referido objetivo seja atingido, não devendo ser tido como uma previsão de resultados ou de rentabilidade futura da Ciagest. Ademais, a deterioração da qualidade creditícia da Ciagest pode, também ela, acarretar certos riscos no pagamento de dividendos e desvalorização das suas Ações. A concretização de tais riscos, para além de prejudicar a existência da rentabilidade esperada, poderá também impedir os investidores de recuperar, no todo ou em parte, o capital investido.

Neste sentido, os investidores não deverão basear a sua decisão de investir em ações da Ciagest exclusivamente nas expectativas de rentabilidade da Ciagest.

Os fatores de risco são qualificados com referência às contas do 1.º semestre de 2025, reportadas a 30 de junho de 2025 (contas semestrais, não auditadas) e ao Relatório e Contas do exercício de

2024, reportado a 31 de dezembro de 2024 (contas anuais objeto de certificação legal de contas e relatório de auditoria).

Sem pretensão de exaustão, são identificados os seguintes fatores de risco:

3.1 Riscos relacionados com a Ciagest e a sua atividade

3.1.1 Risco decorrente da dependência da manutenção dos Contratos de Ocupação do Complexo Porto Business Plaza

À data do Documento Informativo, o ativo da Ciagest é composto, unicamente, pelo Complexo Porto Business Plaza. À data do Documento Informativo, o Complexo Porto Business Plaza tem a seguinte ocupação:

Entidades	Pisos	Área Total (m ²)	Escritórios (m ²)	Logística / Parque de Estacionamento (m ²)
Natixis	1 a 7	20.204	19.854	350
BTS	3 e 4	5.406	5.406	-
Celfocus	4	1.657	1.657	-
Elementis	4	2.052	2.052	-
Fitness Park (Acordo de Princípios)	1,2	1.200	1.200	-
Teya	2 e 3	789	789	-
Green Sales	2	387	387	-
Ventura & Partners	4	400	-	400
Cidade e Variantes e avenças	1,2	11.212	-	11.212
Orange Space	1	4.473	-	4.473
Sem ocupação		299	-	-
Totais		48.079	31.345	16.435

Fonte: Relatório e Contas 2024, reportado a 31 de dezembro de 2024 (objeto de relatório de auditoria) da Ciagest.

Os Contratos de Ocupação têm prazos de duração entre 31 de janeiro de 2028 e 1 de outubro de 2049, sem prejuízo da sua eventual prorrogação por períodos entre 1 e 7 anos. No entanto, alguns Contratos de Ocupação preveem um conjunto de circunstâncias que poderão determinar o seu termo antecipado. A este respeito, note-se que o Contrato de Ocupação celebrado entre a Ciagest e a Teya, foi rescindido com efeitos a 31 de janeiro de 2026, tendo a Ciagest iniciado já as diligências adequadas à substituição daquela entidade por um novo inquilino.

O rendimento do Complexo Porto Business Plaza depende, na totalidade, da manutenção dos Contratos de Ocupação. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os rendimentos obtidos pela Ciagest com os Contratos de Ocupação ascenderam a €5.413.662 e representaram 89% da totalidade dos rendimentos obtidos nesse exercício, e, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, ascenderam a €4.540.028 e representaram 75% da totalidade dos rendimentos obtidos naquele exercício. No 1.º semestre de 2025, findo a 30 de junho de 2025 (contas semestrais, não auditadas), os rendimentos obtidos pela Ciagest com os Contratos de Ocupação ascenderam a €2.985.946 e representaram 96% da totalidade dos rendimentos obtidos no semestre.

Os rendimentos obtidos pela Ciagest com os Contratos de Ocupação no exercício em 31 de dezembro de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, são influenciados por (i) parte dos espaços que compõem o Complexo Porto Business Plaza não se encontrarem, durante esses exercícios, a gerar rendimentos e (ii) a Ciagest ter beneficiado, nesses exercícios, de outras fontes de rendimento, como sejam a alienação de outros ativos imobiliários.

Entre o início do exercício de 2025 e a data do Documento Informativo, a Ciagest não dispõe de outras fontes de rendimento, para além dos rendimentos obtidos pela Ciagest com os Contratos de Ocupação.

A Ciagest está dependente da capacidade das contrapartes nos referidos Contratos de Ocupação cumprirem com os pagamentos acordados e, de, no limite, ser possível encontrar no mercado outras entidades que possam substituir aquelas. A incapacidade das contrapartes em cumprirem os pagamentos naqueles contratos ou a alteração ou termo ou outra vicissitude com efeitos diretos ou indiretos dos Contratos de Ocupação, em parte ou na totalidade, poderá afetar de forma negativa o rendimento do Complexo Porto Business Plaza e, consequentemente, a rentabilidade, o valor ou o preço das Ações.

3.1.2 Risco de mercado

A atividade principal da Ciagest é a aquisição de imóveis para arrendamento, abrangendo formas contratuais que incluam prestações de serviços necessárias ou convenientes à utilização do imóvel. À data do Documento Informativo, o ativo da Ciagest é composto, unicamente, pelo Complexo Porto Business Plaza e a Ciagest não perspetiva realizar novos investimentos em novos imóveis.

Neste sentido, os resultados da Ciagest estão em grande parte expostos à evolução do mercado imobiliário em Portugal e, em particular, ao segmento dos escritórios, na modalidade de arrendamento. Este mercado tem natureza cíclica e é amplamente permeável à situação económica geral, nacional e internacional. Os fatores que afetam, entre outros, este setor são: (i) a concorrência (dado que é um setor altamente competitivo e fragmentado, no qual diversas empresas especializadas nacionais e internacionais operam); e (ii) a instabilidade política e a turbulência e as incertezas que a economia e o sistema financeiro nacionais e internacionais atravessam a cada momento.

A Ciagest está exposta a risco de mercado, que se traduz no risco de variações negativas no valor de ativos que atualmente pertencem ou irão pertencer à Ciagest, gerado pela variação do preço dos ativos imobiliários que compõem ou irão compor o portfólio da Ciagest, motivada por fatores globais, como sejam fatores macroeconómicos, ou específicos, como seja a localização geográfica, podendo o risco de mercado afetar de forma negativa o rendimento da Ciagest e, consequentemente, a rentabilidade, o valor ou o preço das Ações.

Qualquer recessão ou futura deterioração no mercado imobiliário poderá, entre outros aspetos, (i) tornar mais complicado para a Ciagest a atração de novos arrendatários/utilizadores para as suas propriedades, (ii) levar a um aumento do nível de incumprimento por parte dos arrendatários/utilizadores, e/ou (iii) levar a uma diminuição do financiamento disponível à Ciagest. O exposto poderá ter um efeito material adverso na capacidade da Ciagest para maximizar o seu NAV, no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Ciagest, assim como no preço ou valor das Ações.

3.1.3 Riscos associados ao investimento imobiliário e à gestão e desenvolvimento de ativos imobiliários

Tendo em consideração a atividade principal da Ciagest, as receitas obtidas pelo Complexo Porto Business Plaza têm associados diversos riscos específicos do setor. Assim, (i) os eventuais aumentos dos custos associados à gestão do imóvel, (ii) a necessidade periódica de renovar e/ou reabilitar o imóvel, (iii) a capacidade para gerir a cobrança de pagamentos devidos pelos arrendatários/utilizadores num período de tempo desejável, (iv) os atrasos na receção dos rendimentos, ou no eventual despejo de arrendatários/utilizadores (suscetíveis de dificultar ou atrasar a relocação do imóvel), (v) a eventual necessidade de procurar novos arrendatários/utilizadores e negociar novos contratos de arrendamento, utilização ou equivalentes, (vi) a capacidade de contratar serviços de manutenção e de seguros comercialmente adequados e (vii) menor procura no mercado subjacente, entre outros, poderão ter um impacto negativo nas atividade, na situação financeira e nos resultados de exploração da Ciagest.

Adicionalmente, a gestão de ativos e os projetos de desenvolvimento estão sujeitos a vários perigos e riscos associados com a construção e desenvolvimento de imobiliário comercial, incluindo danos pessoais e imobiliários.

A Ciagest procurará mitigar quaisquer riscos associados ao desenvolvimento do imobiliário comercial que integra o seu ativo através de acordos adequados com os donos do projeto e/ou empreiteiros. Na medida em que tais riscos não sejam assumidos pelo dono do projeto e/ou pelo empreiteiro, a ocorrência de algum destes eventos poderá resultar no aumento de custos operacionais, multas e custas judiciais e, potencialmente, em danos reputacionais ou responsabilidade criminal da Ciagest e/ou dos seus administradores, o que poderá ter efeitos adversos no negócio, condições financeiras, resultados e perspetivas futuras da Ciagest, bem como no preço ou valor das Ações.

3.1.4 Riscos derivados dos ativos que sejam ou tenham sido objeto de aquisição

A detenção e a aquisição de ativos imobiliários geram certos riscos de investimento. Nesse sentido, o rendimento do investimento pode ser menor que o esperado, ou as estimativas, ou avaliações realizadas pela Ciagest podem revelar-se imprecisas, ou incorretas. Além destes riscos, o valor de mercado dos ativos pode diminuir, ou ser afetado negativamente em determinados casos, como seja no caso em que as rentabilidades esperadas dos ativos variem, ou no caso de evoluções adversas do ponto de vista macroeconómico, ou político, nacional ou internacional.

Por outro lado, as propriedades adquiridas pela Ciagest podem apresentar vícios ocultos não conhecidos no momento da sua aquisição, ou características que, tendo sido utilizadas na data em que a construção dos imóveis ocorreu, hoje já não possam ser utilizadas, de acordo com a lei em vigor. Caso a Ciagest não realize uma estimativa adequada dos potenciais riscos dessas aquisições, a Ciagest poderá sofrer, direta ou indiretamente, contingências não previstas, designadamente no que respeita a licenças ou autorizações, defeitos estruturais ou operacionais, contingências ambientais, perdas de receitas, ou mesmo riscos de natureza reputacional, entre outros.

Em particular, a Ciagest e/ou os arrendatários/utilizadores dos seus ativos imobiliários têm a obrigação de obter ou manter determinadas licenças, permissões e autorizações (i.e., licença de utilização ou de atividade). A ausência ou atraso na obtenção das licenças e autorizações necessárias em cada momento (incluindo a sua renovação ou atualização) poderá limitar ou impedir a Ciagest de explorar eficientemente os seus ativos imobiliários.

Determinados tipos de riscos e danos poderão não ser objeto de seguro. A inflação, alterações na regulamentação imobiliária, considerações ambientais, catástrofes naturais e outros fatores poderão também resultar em que os montantes pagos pelos seguros sejam insuficientes para reparar ou substituir a propriedade. Caso ocorra um dano não segurado, ou um dano acima do limite do seguro, a Ciagest poderá perder o capital investido na referida propriedade, bem como o potencial rendimento futuro de tal propriedade. A Ciagest poderá também permanecer responsável por qualquer dívida, ou outras obrigações financeiras.

Neste sentido, não é possível assegurar que, uma vez adquiridos os ativos imobiliários, não possam existir fatores significativos, desconhecidos, ou não considerados relevantes no momento da aquisição que possam afetar o valor, ou rendimento do investimento feito pela Ciagest.

A área total do Complexo Porto Business Plaza foi objeto de renovação e requalificação entre 2018 e 2024. Em resultado dos trabalhos realizados no contexto da referida renovação e requalificação, à data do Documento Informativo, o imóvel encontra-se em boas condições, atentos os fins a que se destina, e que, de igual modo, não se verificam quaisquer factos que, quanto a quaisquer aspetos materialmente relevantes, prejudiquem o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares a que se encontra atualmente sujeito.

Não pode, no entanto, excluir-se que, por qualquer razão, à data do Documento Informativo, não tenham sido identificadas todas as situações potencialmente relevantes (ou, apenas, a exata extensão das situações identificadas) e que delas não possam, no futuro, vir a resultar consequências negativas para a Ciagest, pelas quais esta não consiga obter integral ressarcimento junto de terceiros, o que poderá ter efeitos adversos no negócio, condições financeiras, resultados e perspetivas futuras da Ciagest, bem como no preço ou valor das Ações.

3.1.5 Risco de concentração do negócio em Portugal

A Ciagest tenderá a concentrar a sua atividade na gestão do Complexo Porto Business Plaza, não estando prevista, pelo menos, nos próximos 5 anos, a diversificação da sua atividade que possa razoavelmente fazer com que os resultados da Ciagest não se devam considerar inevitavelmente ligados à situação económica do mercado imobiliário em Portugal e, em especial, no Porto.

A Ciagest desconhece como será o comportamento (no curto e no médio prazo) do ciclo económico em Portugal, bem como se haverá ou não uma alteração adversa na atual situação económica.

Qualquer mudança desfavorável que possa afetar a economia portuguesa poderá ter um impacto negativo no valor dos ativos imobiliários detidos pela Ciagest e, como consequência, ter um impacto substancial negativo no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Ciagest, bem como no valor ou preço das Ações.

3.1.6 Riscos associados a alterações à legislação aplicável (em particular na legislação imobiliária e fiscal) ou à perda da qualidade de SIGI

A Ciagest adotou a qualidade de sociedade de investimento e gestão imobiliária ("**SIGI**") no dia 11 de dezembro de 2025, na sequência de conversão de organismo de investimento imobiliário em SIGI, e o seu negócio, resultados, perspetivas e situação financeira, económica, ou patrimonial estão sujeitos às obrigações impostas pelo Regime Jurídico das SIGI.

No entanto, a Ciagest não pode garantir que cumprirá integralmente os requisitos impostos pelo referido Regime Jurídico das SIGI, designadamente no que se refere à manutenção de uma dispersão mínima do seu capital social nos prazos previstos naquele diploma, nem pode garantir plenamente que irá beneficiar do regime fiscal das SIGI estabelecido no Regime Jurídico das SIGI e no Estatuto dos Benefícios Fiscais desde a data de conversão da Ciagest em SIGI, na medida em que a aplicação efetiva de tal regime fiscal depende da interpretação das autoridades fiscais Portuguesas, não obstante a Ciagest ter tomado todas as medidas para cumprir os requisitos aplicáveis.

Quaisquer alterações (inclusive de interpretação) do regime jurídico aplicável à Ciagest, em particular, do Regime Jurídico das SIGI, de medidas legais ou regulamentares pela CMVM, ou relacionadas com a legislação imobiliária e fiscal em geral, em Portugal, ou em qualquer outro país no qual a Ciagest possa operar no futuro, ou no qual os acionistas da Ciagest sejam residentes (incluindo, mas não se limitando, criação de novos impostos, aumento de taxas, ou criação de limitações à estipulação das condições dos contratos de exploração comercial), poderão tornar a atividade da Ciagest menos atrativa e ter um impacto negativo no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Ciagest, bem como no valor ou preço das Ações.

Alterações ao regime fiscal, incluindo a base tributável, a taxa de imposto e os benefícios fiscais vigentes em cada momento, podem resultar num agravamento dos encargos fiscais da Ciagest. O tratamento tributário especial aplicável às SIGI trata-se de um benefício fiscal sujeito a alterações, que podem incluir a revogação total ou parcial do referido regime especial.

De notar que se ou quando uma entidade perde a qualidade de SIGI deixa de poder beneficiar deste regime fiscal. Neste caso, o lucro tributável passa a ser apurado e tributado nos termos gerais do Código de IRS ou do Código de IRC, conforme descrito no *Capítulo 13.1 – Informações de natureza fiscal*.

3.1.7 Riscos associados a circunstâncias que estão fora do controlo da Ciagest

O desenvolvimento da atividade da Ciagest e a rentabilidade dos seus ativos estão também permeáveis a factos ou circunstâncias que a Ciagest não pode controlar ou prever, como sejam, (i) efeitos sistémicos associados a catástrofes, pandemias, guerras ou outras calamidades naturais ou sociais, (ii) efeitos da conjuntura económica e financeira nacional e internacional atual, em particular, no que respeita aos impactos da inflação que atualmente se verifica, ou (iii) quaisquer alterações legislativas e/ou regulamentares que tenham impacto na Ciagest, ou no ativo Complexo Porto Business Plaza, ou nas disposições aplicáveis às SIGI, incluindo imobiliários, conforme especificamente detalhadas no fator de risco imediatamente acima.

O exposto poderá ter um efeito material adverso na capacidade da Ciagest para maximizar o seu NAV, no negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Ciagest, assim como no preço ou valor das Ações.

3.2 Riscos relacionados com as operações financeiras da Ciagest

3.2.1 Risco decorrente da oneração da totalidade do Complexo Porto Business Plaza

Em 27 de dezembro de 2024, a Ciagest contratou junto do Bankinter, S.A. ("**Bankinter**"), um empréstimo na modalidade de mútuo no valor de €30.000.000, com o prazo de 144 meses (ou seja, com vencimento em 2036), e tendo como finalidade o refinanciamento do Complexo Porto Business

Plaza. Como garantia do cumprimento das obrigações da Ciagest ao abrigo daquele contrato de financiamento, nomeadamente, o pagamento mensal de juros e a amortização do capital mutuado, até ao pagamento integral da dívida garantida previsto para 27 de dezembro de 2036, a Ciagest constituiu uma hipoteca de primeiro grau a favor do Bankinter sobre todas as frações que compõem o Complexo Porto Business Plaza e consignou a favor da mesma entidade as remunerações mensais devidas à Ciagest ao abrigo dos Contratos de Ocupação do Complexo Porto Business Plaza.

Na data de celebração do contrato de financiamento, a Ciagest entregou, ainda, ao Bankinter, uma livrança por si subscrita, que poderá ser livremente preenchida pelo Bankinter, designadamente, no que se refere às datas de emissão e de vencimento, local de pagamento e montante correspondente aos créditos de que, ao momento, o Bankinter seja titular por força do referido contrato de financiamento ou de encargos dele resultantes. O Bankinter poderá, também, descontar essa livrança e utilizar o seu produto para cobrança dos créditos emergentes do contrato de financiamento e suas eventuais prorrogações/renovações ou modificações, de que é titular sobre a Ciagest, bem como proceder ao seu protesto.

Com a contratação deste financiamento e sendo a sua finalidade o refinanciamento do Complexo Porto Business Plaza, em 27 de dezembro de 2024, a Ciagest, entre outros, exerceu antecipadamente ao termo previsto no contrato de locação financeira imobiliária celebrado em 30 de dezembro de 2005 (e, posteriormente, aditado) com o Banco Comercial Português, S.A., tendo por objeto frações do Complexo Porto Business Plaza, o direito de opção de compra relativo aos imóveis locados objeto daquele contrato, pelo preço de €7.762.955. Através do exercício da opção de compra acima referida, a Ciagest tornou-se proprietária da totalidade do Complexo Porto Business Plaza, em 27 de dezembro de 2024.

A 31 de dezembro de 2024, o valor em dívida no contexto do contrato de financiamento com o Bankinter ascendia a €30.000.000, a 30 de junho de 2025, a €28.750.200, e a 30 de novembro de 2025, a €27.708.700. Em janeiro de 2026, a Ciagest irá proceder ao reembolso antecipado parcial do financiamento obtido do Bankinter, reduzindo o capital em dívida para €20.000.000, e assim permitirá que o nível de endividamento total da Ciagest venha a tornar-se inferior a 20% do valor de avaliação do Complexo Porto Business Plaza em outubro de 2025.

3.2.2 Risco de liquidez

O risco de liquidez é definido como sendo o risco de falta de capacidade para liquidar ou cumprir as obrigações no prazo estipulado e a um preço razoável.

Em 30 de junho de 2025, o passivo corrente de €3.262.046 era superior ao ativo corrente de €1.618.658. Em 31 de dezembro de 2024, em que o passivo corrente de €6.361.421 era superior ao ativo corrente de €1.678.675. A evolução registada entre 31 de dezembro de 2024 e 30 de junho de 2025, é explicada, essencialmente, pela reclassificação de passivo corrente para passivo não corrente das cauções inerentes aos contratos de ocupação.

A gestão do risco de liquidez da Ciagest é realizada com base nos compromissos celebrados com os seus devedores e credores, tentando, sempre que possível, adequar os *cash flows* entre os seus ativos e passivos de forma a encontrar um equilíbrio entre recebimentos e pagamentos.

À data do Documento Informativo, a Ciagest tem em vigor um empréstimo na modalidade de mútuo contratado junto do Bankinter, com o prazo de 144 meses (ou seja, com vencimento em 2036), e

tendo como finalidade o refinanciamento do Complexo Porto Business Plaza. A 31 de dezembro de 2024, o valor em dívida ascendia a €30.000.000, a 30 de junho de 2025, a €28.750.200, e a 30 de novembro de 2025, a €27.708.700. Em janeiro de 2026, a Ciagest irá proceder ao reembolso antecipado parcial do financiamento obtido do Bankinter, reduzindo o capital em dívida para €20.000.000.

Este risco de liquidez, a ocorrer, terá impactos negativos na atividade da Ciagest, nos seus resultados operacionais, na sua situação financeira, no seu património e na sua liquidez. Em concreto, a materialização deste risco implicaria dificuldades para a Ciagest fazer face às responsabilidades no curto prazo.

3.2.3 Risco de crédito e perdas de imparidade

O risco de crédito consiste no risco de impactos negativos na rentabilidade da Ciagest devido à incapacidade de uma contraparte cumprir os seus compromissos financeiros para com a Ciagest. A exposição da Ciagest ao risco de crédito está maioritariamente associada às contas a receber decorrentes dos Contratos de Ocupação.

A gestão deste risco tem por objetivo garantir a efetiva cobrança dos créditos nos prazos estabelecidos sem afetar o equilíbrio financeiro da Ciagest. Este risco é monitorizado numa base regular, e a Ciagest não considera existir risco de crédito significativo com alguma entidade em particular, ou com algum grupo de entidades com características semelhantes.

A Ciagest procura obter garantias de crédito, sempre que a situação financeira do cliente assim o recomende. Para os clientes em que o risco de crédito, ou o montante da conta a receber, o justifique, essas garantias consubstanciam-se em garantias bancárias.

A 30 de novembro de 2025, a máxima exposição do Emitente ao risco de crédito é de €87.635.

A materialização do risco de crédito ou de perdas por imparidades tem o potencial de afetar a capacidade financeira da Ciagest em proceder ao integral e atempado cumprimento dos seus compromissos financeiros, nas datas em que os mesmos sejam devidos, e impactar de forma negativa o negócio, na situação financeira, económica e patrimonial e nos resultados da Ciagest, bem como no preço ou valor das Ações.

3.2.4 Risco de não distribuição de dividendos nos exercícios seguintes à Admissão

O pagamento de dividendos aos acionistas do Emitente depende das condições que se vierem a verificar, nomeadamente, dos resultados líquidos, da situação financeira, da disponibilidade de reservas distribuíveis e das perspetivas futuras da Ciagest.

A não distribuição de dividendos poderá ocorrer por diversas razões, incluindo por inexistência de lucros distribuíveis, restrições legais ou estatutárias à distribuição, por impedimentos contratuais, ou por decisão estratégica, caso assim resulte de deliberação dos seus acionistas em assembleia geral.

Até 2024, a Ciagest esteve fortemente empenhada na realização dos investimentos de requalificação do Complexo Porto Business Plaza, tendo canalizado os recursos disponíveis para a realização desses investimentos e, assim, nos exercícios de 2023 e 2024 a Ciagest não distribuiu dividendos.

Em 4 de novembro de 2025, a Assembleia Geral da Ciagest deliberou a distribuição em dinheiro aos acionistas dos montantes disponíveis na conta de resultados transitados sujeitos ao regime de reservas legais, mais tendo decidido que o pagamento será feito até 31 de janeiro de 2026.

Nos termos previstos nos estatutos da Ciagest, os lucros líquidos apurados em cada exercício têm a aplicação que a Assembleia Geral determinar dentro dos limites legais, designadamente, dentro dos limites previstos no Regime Jurídico das SIGI.

A atividade da Ciagest rege-se pelo Regime Jurídico das SIGI, assim como pelo CSC.

Nos termos do Regime Jurídico das SIGI, no prazo de 9 meses após o encerramento de cada exercício social, a SIGI deve distribuir aos seus acionistas, pelo menos:

- (a) 90% dos lucros do exercício que resultem do pagamento de dividendos e rendimentos de ações ou de unidades de participação distribuídos por outras SIGI ou sociedades equivalentes em que participem de acordo com o Regime Jurídico das SIGI, bem como por fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional ou organismos de investimento alternativo imobiliário em que participem de acordo com o Regime Jurídico das SIGI; e
- (b) 75% dos restantes lucros do exercício distribuíveis nos termos do CSC.

Adicionalmente, a reserva legal das SIGI não pode exceder 20% do capital social, não sendo permitida a constituição de outras reservas indisponíveis, quando não exigidas por lei.

A Ciagest adotou a política de distribuição da totalidade dos *cash flows* disponíveis, cumprindo, no mínimo, as disposições legais aplicáveis.

3.2.5 Risco de liquidez inexistente ou reduzida no mercado no qual as Ações estarão admitidas à negociação e outras alterações nas condições de mercado com impacto nas Ações

A admissão da Ações à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access gerido pela Euronext Lisbon está prevista para o dia 18 de dezembro de 2025. O Euronext Access não é um mercado regulamentado para efeitos do disposto nos artigos 198.º, número 1, alínea a) e 199.º do CódVM.

Não existem quaisquer garantias do volume de transações a que as Ações possam estar sujeitas no Euronext Access, nem da sua efetiva liquidez no mercado secundário. A falta de um mercado ativo pode prejudicar a capacidade de os investidores venderem as suas Ações no momento em que desejem fazê-lo ou a um preço que considerem razoável.

A falta de um mercado ativo também pode reduzir o valor de mercado das ações representativas do capital social da Ciagest. Mercados ativos e líquidos, regra geral, resultam numa menor volatilidade de preços e numa execução mais eficiente de ordens de compra e venda para o investidor. Não obstante o exposto, a Ciagest pretende celebrar um acordo de liquidez com vista a melhorar a liquidez das ações. Para o efeito, encontram-se em curso negociações com a JB Capital, sem que tal implique, nesta fase, qualquer compromisso firme por parte das partes, relativamente à possibilidade

de celebração desse acordo, em conformidade com os termos legalmente estabelecidos e as recomendações emitidas pela CMVM. (*Contratos de Liquidez como Prática de Mercado Aceite (PMA)*)¹.

As garantias específicas em matéria de transparência financeira da sociedade e proteção dos acionistas minoritários serão, em grande medida, asseguradas pelas regras de funcionamento e organização do Euronext Access. Sem prejuízo, estas regras relativas à transparência financeira e proteção dos acionistas minoritários são menos exigentes do que as aplicáveis em mercado regulamentado.

3.2.6 Potenciais investidores podem enfrentar consequências fiscais decorrentes de um investimento nas Ações

Os potenciais investidores devem estar cientes de que poderão ser obrigados a pagar impostos ou outras taxas ou encargos, de acordo com as leis e práticas do país onde os dividendos são pagos ou onde as Ações são transferidas, nos casos em que os investidores sejam residentes fiscais noutras jurisdições.

Os dividendos pagos pela Ciagest relativamente às Ações estão, em geral, sujeitos a imposto sobre o rendimento em Portugal, a ser cobrado através de retenção na fonte, estando sujeitos às isenções ou reduções aplicáveis nos termos das convenções aplicáveis. As mais-valias resultantes da venda de quaisquer Ações estão igualmente, em regra, sujeitas a tributação, devendo ser declaradas através da apresentação de uma declaração fiscal, também sujeita às isenções ou reduções previstas nas Convenções aplicáveis.

Nos termos das Ações, a Ciagest não está obrigada a pagar quaisquer montantes adicionais na medida em que se aplique qualquer retenção na fonte ou imposto.

Assim, caso seja aplicável qualquer retenção ou imposto sobre os rendimentos gerados pelas Ações, os investidores receberão um montante inferior ao que de outra forma esperariam receber.

Assim, aconselha-se que os potenciais investidores não se baseiem apenas no resumo fiscal constante do presente Documento Informativo e que consultem os seus próprios consultores fiscais quanto às potenciais implicações fiscais decorrentes da aquisição, detenção e alienação das Ações, incluindo as consequências legais e fiscais em jurisdições estrangeiras.

3.2.7 Riscos inerentes aos direitos dos acionistas numa sociedade com sede em Portugal

Os direitos dos acionistas, bem como quaisquer outras questões que influenciem aqueles direitos, poderão ser diferentes em Portugal dos que existem em outros países e a capacidade de um investidor exercer tais direitos pode revelar-se limitada.

Os direitos dos acionistas são regidos pela lei portuguesa e pelos estatutos da Ciagest. Estando as Ações admitidas no Euronext Access, os direitos dos acionistas não terão a tutela acrescida decorrente das regras aplicáveis às sociedades com ações admitidas em mercado regulamentado.

Adicionalmente, os processos instaurados contra a Ciagest, ou qualquer um dos membros dos seus órgãos sociais em tribunais fora de Portugal, poderão não ser suscetíveis de serem executados em Portugal, ou a sua execução só poder ser feita em termos limitados.

¹ Disponíveis [aqui](#).

4. INFORMAÇÃO SOBRE O EMITENTE

4.1 Designação jurídica e comercial do Emitente e informações adicionais

O Emitente tem a designação jurídica Ciagest – SIGI, S.A., e é uma sociedade de investimento e gestão imobiliária, resultante da conversão de um organismo de investimento imobiliário em SIGI em 11 de dezembro de 2025, constituída em 20 de março de 1951, por tempo indeterminado, e regulada ao abrigo da lei Portuguesa, com sede social na Rua de Santos Pousada, N.º 300, Escritório 723, 4000-478 Porto, Portugal, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto com o número único de matrícula e de identificação fiscal 500 525 463, e o capital social de €25.997.510.

A denominação comercial utilizada mais frequentemente pelo Emitente é Ciagest. A Ciagest tem o código LEI 875500DF07MVI0S7LY66. O número de telefone do Emitente é o (+351) 22 242 10 60, e o respetivo sítio Web é o www.ciagest-sigi.pt. As informações contidas no sítio Web da Ciagest não fazem parte do Documento Informativo, a menos que tais informações sejam inseridas no Documento Informativo mediante remissão.

5. VISÃO GERAL DA ATIVIDADE

5.1 Descrição das operações, principais atividades, modelo de negócio e organização do Emitente

A Ciagest opera no mercado imobiliário em Portugal. A atividade principal da Ciagest é a aquisição de imóveis para arrendamento, abrangendo formas contratuais que incluam prestações de serviços necessárias ou convenientes à utilização do imóvel.

À data do Documento Informativo, o ativo da Ciagest é composto, unicamente, pelo Complexo Porto Business Plaza, avaliado em €107.812.810 em outubro de 2025, e cuja descrição é apresentada de seguida.

Após a Admissão, a Capitólio manter-se-á como entidade gestora (“*property manager*”) do Complexo Porto Business Plaza.

5.1.1 Descrição do único ativo da Ciagest, o Complexo Porto Business Plaza

O Complexo Porto Business Plaza, constituído por frações autónomas que se estendem por 7 pisos, num total de 48.079 m² de área locável engloba:

- Nos 5º, 6º e 7º pisos uma área de 11.685 m² de escritórios, cuja renovação e utilização foi cedida à Natixis, desde 21 de setembro de 2016;
- Os 3º e 4º pisos, que foram objeto de uma profunda reabilitação que decorreu, na sua grande maioria, entre 2020 e 2023 e que se traduziu na reconversão de um antigo centro comercial num moderno centro de escritórios, passando pela abertura de numerosos vãos que proporcionaram o reforço da iluminação natural dos espaços, pela demolição de todos os interiores e infraestruturação de todas as áreas com equipamentos e instalações novos e pelo arranjo paisagístico de duas praças adjacentes, entre outras intervenções, dotando os espaços das condições necessárias a modernos escritórios, quer em termos de luz natural quer

de infraestruturas, comodidades e ambientes, proporcionando uma significativa melhoria da eficiência energética e redução da emissão de CO²;

Esta intervenção, que incluiu algumas adaptações e finalizações que ocorreram já em 2024 e que abrangeram também parte do 2º piso, implicou um investimento total de aproximadamente €17.500.000. Estes espaços foram cedidos à Natixis (4.019 m², infraestruturados), maioritariamente em julho de 2021, à BTS (4.406 m², infraestruturados e com *fitout*), em janeiro de 2022, à Teya (4.742 m² infraestruturados), em agosto de 2022 e janeiro de 2023, e à Greensales (387 m², infraestruturados e com *fitout*), em agosto de 2023. No 2º semestre de 2023, a Teya demonstrou a intenção de, a partir de 2024, ocupar uma área mais reduzida, tendo-lhe, então, sido cedido um novo espaço situado nos 2º e 3º pisos, num total de 789 m². Como já se referiu, para o espaço situado no 4º piso anteriormente ocupado pela Teya, concretizaram-se, em 2024, dois novos contratos, com as Sociedades Celfocus (1.657m²) e Elementis (2.052m²), cujas receitas tiveram início em abril e julho de 2024, respetivamente;

- A área correspondente à entrada pelo nº 290 da Rua de Santos Pousada ou dos antigos cinemas, nos 5º e 6º pisos, com uma área total de 3.500 m², que esteve, desde setembro de 2022, a ser alvo de reabilitação, para transformação em escritórios, num investimento total de aproximadamente €2.700.000, que se encontrava totalmente realizado a 31 de dezembro de 2024, está contratada com a Natixis e produz receita desde março de 2024;
- Os pisos 1 e 2, correspondentes ao parque de estacionamento com 11.612 m² e capacidade para 398 viaturas, que serve as empresas instaladas nos pisos superiores e o público em geral, o espaço correspondente ao antigo terminal rodoviário, agora convertido para utilização logística, no seguimento do contrato celebrado com a Orange Space com uma área de 4.472 m²; e
- A área total de escritórios de 1.200 m² cedida à Fitness Park, nos termos do acordo de princípios celebrado entre a Ciagest e aquela entidade.

5.1.2 Dependência da manutenção dos Contratos de Ocupação

O rendimento do Complexo Porto Business Plaza depende, na totalidade, da manutenção dos Contratos de Ocupação. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os rendimentos obtidos pela Ciagest com os Contratos de Ocupação ascenderam a €5.413.662 e representaram 89% da totalidade dos rendimentos obtidos no exercício, e, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, ascenderam a €4.540.028 e representaram 75% da totalidade dos rendimentos obtidos naquele exercício. No 1.º semestre de 2025, findo a 30 de junho de 2025 (contas semestrais, não auditadas), os rendimentos obtidos pela Ciagest com os Contratos de Ocupação ascenderam a €2.985.946 e representaram 96% da totalidade dos rendimentos obtidos no semestre.

A Ciagest está dependente da capacidade das contrapartes nos referidos Contratos de Ocupação cumprirem com os pagamentos acordados e, de, no limite, ser possível encontrar no mercado outras entidades que possam substituir aquelas. A incapacidade das contrapartes em cumprirem os pagamentos naqueles contratos ou a alteração ou termo ou outra vicissitude com efeitos diretos ou indiretos dos Contratos de Ocupação, em parte ou na totalidade, poderá afetar de forma negativa o rendimento do Complexo Porto Business Plaza e, conseqüentemente, a rentabilidade, o valor ou o preço das Ações.

5.1.3 Descrição das principais atividades da Ciagest durante o exercício de 2024

Durante o exercício de 2024, a atividade da Ciagest caracterizou-se pelo desenvolvimento e exploração do seu único ativo, o Complexo Porto Business Plaza.

Os principais novos factos ocorridos no exercício de 2024 no âmbito da gestão comercial e operacional do Complexo Porto Business Plaza foram os seguintes:

- Em março, a obra no espaço correspondente à entrada pelo n.º 290 da Rua de Santos Pousada, situado nos 5º e 6º pisos do Complexo Porto Business Plaza e correspondente sobretudo à área dos antigos cinemas, foi entregue à Natixis – incluindo a empreitada *core and shell* e os trabalhos de especialidades a cargo da Ciagest;

Este espaço que, em medição final, representa 3.500 m² esteve, desde setembro de 2022, a ser alvo de reabilitação, para transformação em escritórios. O investimento realizado pela Ciagest ascendeu a, aproximadamente, €2.700.000 e encontrava-se totalmente realizado a 31 de dezembro de 2024;

Para os trabalhos de *core and shell* a Ciagest adotou um processo de acompanhamento e gestão da obra que assegurará a obtenção de certificação ambiental LEED;

A Natixis encarregou-se dos trabalhos de *fit-out* e da conclusão dos trabalhos de especialidades e ocupou o espaço já em abril de 2025. O contrato de utilização deste espaço, que abrange também 60 lugares de estacionamento adicionais, tem a sua data de termo em 30 de setembro de 2035;

- Em fevereiro, entrou em funcionamento o novo escritório da Teya, situado nos 2º e 3º pisos. A Teya libertou ainda em 2023 a totalidade das áreas que anteriormente ocupara no 4º piso e que ficaram contratadas com a Celfocus, com a Elementis e, temporariamente, com a Natixis. A Celfocus inaugurou os seus novos escritórios em março de 2024. A Elementis ainda tem em preparação a maioria dos trabalhos de adaptação do espaço, devido a demoras na definição dos projetos;
- Em abril, concluiu-se, com o apoio de uma empresa especializada, um estudo de otimização da circulação e da capacidade do parque de estacionamento situado nos 1º e 2º pisos. Os trabalhos de adaptação, que envolverão a renovação da iluminação e da sinalética e a adequação da segurança, aumentando o número de lugares disponíveis em mais 30, terão lugar em 2025;
- Em julho, arrendou-se à Orange Space, uma empresa especializada no negócio de *self-storage*, a maior parte da área do antigo terminal rodoviário situado no 1º piso. O contrato tem a duração inicial de 25 anos e compromete o arrendatário a realizar a totalidade do investimento necessário para adaptar o espaço à sua nova utilização. Os trabalhos estão em curso e a abertura ao público está prevista para maio de 2025;
- No início de outubro, rescindiram-se os serviços prestados pelo anterior fornecedor e contrataram-se com o grupo KW – Flosel todos os trabalhos de manutenção preventiva nas instalações comuns e de circulação do Complexo Porto Business Plaza e nas instalações de todos os Clientes de escritórios com que foram celebrados contratos de utilização de espaço com prestação de serviços;
- Também em outubro, contratou-se com a BTS a utilização do espaço com 1.000 m², situado no 4º piso, antes cedido à Teya e temporariamente sub-cedido à Natixis. Este espaço será

liberto pela Natixis e imediatamente ocupado pela BTS em 31 de maio de 2025. Com este alargamento, a área total cedida à BTS passará de 4.406 para 5.406 m²;

- Ainda em outubro, a Arrasos, Lda. rescindiu o contrato de arrendamento de uma área com um pequeno escritório e um armazém situada nos 1º e 2º pisos. A junção desta área à parte do antigo terminal rodoviário não ocupada pela Orange Space proporcionará a sua transformação num espaço com aproximadamente 1.500 m², mais aprazível e melhor iluminado com luz natural, adaptável à utilização por diversos serviços;
- No último trimestre de 2024 decorreu um processo negocial com a Natixis tendo em vista substituir o contrato inicial, datado de setembro de 2016, e os 9 aditamentos entretanto celebrados, o último dos quais com data de 19 de julho de 2024, respeitantes a espaços adicionais e a outras matérias, e cuja gestão e interpretação se mostrava excessivamente complexa, por implicar numerosas referências cruzadas e incluir matérias entretanto tornadas ultrapassadas ou obsoletas, por um único instrumento contratual – o contrato consolidado – que veio a ser celebrado em 29 de janeiro de 2025.

5.2 Descrições de investimentos relevantes (anteriores, em curso e sob compromisso), incluindo distribuição geográfica e método de financiamento

O investimento da Ciagest está focado na aquisição e na gestão de ativos imobiliários de natureza urbana que sejam adequados para contratos de arrendamento e de utilização. O foco essencial está centrado em ativos localizados no Porto que possam ser utilizados para exploração comercial e exijam uma gestão ativa, resultando por isso enquadrados no objeto social da Ciagest, cujo propósito é o de criar uma carteira de imóveis que maximize o valor da Ciagest e permita o pagamento de dividendos, tudo de acordo com o estabelecido no Regime Jurídico das SIGI.

À data do Documento Informativo, o ativo da Ciagest é composto, unicamente, pelo Complexo Porto Business Plaza, avaliado em €107.812.810 em outubro de 2025, um valor de *Equity* de cerca de €71.857.859, e um *target* de rácio *Loan to Value* de 28%.

A Ciagest não perspetiva realizar novos investimentos em novos imóveis, pelo que, a estratégia e objetivos da Ciagest para os próximos anos é continuar a concentrar a sua atividade na exploração do Complexo Porto Business Plaza.

A área total do Complexo Porto Business Plaza foi objeto de renovação e requalificação entre 2018 e 2024. Entre 2020 e 2024, a Ciagest investiu cerca de €21.000.000 num programa de renovação abrangente do Complexo Porto Business Plaza. Paralelamente, os arrendatários/utilizadores investiram coletivamente entre €15.000.000 a €20.000.000 de euros em obras de renovação e reabilitação do imóvel, o que reflete um forte compromisso e confiança no ativo.

Durante o exercício de 2024, destacam-se os impactos resultantes da conclusão do investimento na antiga área dos cinemas, no qual a Ciagest incorreu num total de aproximadamente €2.700.000, e do investimento em adaptações/finalizações que ainda ocorreram nos pisos 2, 3 e 4, bem como os do refinanciamento do Complexo Porto Business Plaza.

O Complexo Porto Business Plaza tem, atualmente, cerca de nove contrapartes em contratos de arrendamento e de utilização, sendo a maior concentração dos contratos em vigor no setor de escritórios e com operadores internacionais e nacionais com um nível elevado de solvência, considerando-se, assim, estar o risco altamente diversificado.

À data do Documento Informativo, a Ciagest tem em vigor um empréstimo na modalidade de mútuo contratado junto do Bankinter, com o prazo de 144 meses (ou seja, com vencimento em 2036), e tendo como finalidade o refinanciamento do Complexo Porto Business Plaza. A 31 de dezembro de 2024, o valor em dívida ascendia a €30.000.000, a 30 de junho de 2025, a €28.750.200, e a 30 de novembro de 2025, a €27.708.700. Em janeiro de 2026, a Ciagest irá proceder ao reembolso antecipado parcial do financiamento obtido do Bankinter, reduzindo o capital em dívida para €20.000.000, por meio da alocação da receita líquida da Colocação de Ações (conforme definido *infra*) da Ciagest junto de investidores profissionais realizada entre 28 de novembro de 2025 e 11 de dezembro de 2025, de €7.708.700.

Até dezembro de 2025, a Ciagest tinha, ainda, em vigor os seguintes contratos de financiamento:

- (a) Em outubro de 2024, a Ciagest contratou com a Raizecrowd – Serviços de Informação e Tecnologia, Lda. um financiamento no valor de €150.000, pelo prazo de 24 meses. Este contrato de financiamento foi liquidado em dezembro de 2025; e
- (b) Em março de 2023, a Ciagest contratou com a Raizecrowd – Serviços de Informação e Tecnologia, Lda., um financiamento no valor de €103.000, pelo prazo de 36 meses. Este contrato de financiamento foi liquidado em dezembro de 2025;

O limite máximo da alavancagem total da Ciagest deve respeitar o previsto no Regime Jurídico das SIGI (ou seja, nesse caso, o endividamento da SIGI não pode corresponder, a todo o tempo, a mais de 60% do valor do ativo total da SIGI).

7. ANÁLISE OPERACIONAL E FINANCEIRA

7.1 Hiperligação para as demonstrações financeiras no *website* do Emitente e eventos relevantes após a publicação da última informação financeira

As demonstrações financeiras da Ciagest relativas ao exercício de 2024, findo em 31 de dezembro de 2024 (contas anuais objeto de certificação legal de contas e relatório de auditoria), foram preparados de acordo com as IFRS e estão disponíveis aqui: www.ciagest-sigi.pt.

As demonstrações financeiras da Ciagest relativas ao exercício de 2023, findo em 31 de dezembro de 2023, (contas anuais objeto de certificação legal de contas e relatório de auditoria), foram preparados de acordo com as IFRS e estão disponíveis aqui: www.ciagest-sigi.pt.

Entre o final do último período financeiro para o qual foi publicada informação financeira e a data do Documento Informativo, verificaram-se os seguintes eventos relevantes:

- Em 14 de maio de 2025, a Ciagest procedeu à redução do seu capital social, no montante de €1.480.000 (ou seja, de €23.900.000 para €22.420.000), para libertação de excesso de capital, passando o valor da redução para reservas livres;
- Em 10 de outubro de 2025, a Ciagest deliberou converter-se num organismo de investimento alternativo (OIA) imobiliário de subscrição particular sob a forma de sociedade de investimento coletivo (SIC) de capital fixo heterogerida, gerida pela Fund Box;
- Em 4 de novembro de 2025, a Assembleia Geral da Ciagest deliberou a distribuição em dinheiro aos acionistas dos montantes disponíveis na conta de resultados transitados sujeitos ao regime de reservas legais, mais tendo decidido que o pagamento será feito até 31 de janeiro de 2026, ficando a distribuição condicionada à verificação da Condição de Sucesso;
- Em 26 de novembro de 2025, a Ciagest procedeu, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2025, à alteração da política contabilística relativa às propriedades de investimento, passando a mensurar as propriedades de investimento pelo seu justo valor, em vez de pelo custo. Esta alteração origina um impacto positivo na situação líquida no montante de €43.940.033;
- Em 26 de novembro de 2025, a Assembleia Geral da Ciagest deliberou, entre outros, a conversão da sociedade em SIGI;
- Entre 28 de novembro de 2025 e 11 de dezembro de 2025, a Ciagest, na qualidade de emitente e oferente, e a Capitólio, na qualidade de oferente, realizaram uma oferta de até 20.929.640 ações ordinárias, escriturais e nominativas, sem valor nominal, dirigida unicamente a investidores profissionais, representativas do capital social da Ciagest, composta por uma componente de oferta de subscrição e uma componente de oferta de venda (a **"Colocação de Ações"**);

Na Colocação de Ações foram colocadas junto de 11 investidores profissionais 4.208.148 ações representativas do capital social da Ciagest, tendo sido subscrita a totalidade das ações oferecidas na componente de oferta de subscrição e ainda colocadas 630.638 ações detidas pela Capitólio. Após a Colocação de Ações, os administradores António Castro Henriques e Gonçalo Andrade Santos detêm, cada um, uma participação total de 41,91% do capital social da Ciagest, sendo a participação direta de 9,36% e a indireta de 32,54%, detida através da Capitólio, que detém 65,09%, e os novos acionistas, em conjunto, detêm 16,19%. Entre os novos acionistas da Ciagest, destaca-se o Sub Fundo III EQTY Pure Portugal, com uma participação de 6,09% no capital social da Ciagest; e

- Em 16 de dezembro de 2025, a Ciagest procedeu ao aumento do seu capital social, no montante de €3.577.510 (ou seja, de €22.420.000 para €25.997.510), na sequência da oferta de subscrição referida imediatamente acima.

Sem prejuízo do exposto acima, a Ciagest atesta que não tem conhecimento de alterações significativas ao nível do seu desempenho financeiro entre o final do último período financeiro para o qual foi publicada informação financeira e a data do Documento Informativo.

O capital próprio da Ciagest a 30 de junho de 2025 é de €77.417.637. Entre aquela data e a data do Documento Informativo, em 16 de dezembro de 2025, a Ciagest procedeu ao aumento do seu capital social, no montante de €3.577.510 (ou seja, de €22.420.000 para €25.997.510).

7.2 Informações sobre processos históricos ou em curso de insolvência, liquidação ou semelhantes, bem como condenações de membros da gestão e/ou administração do Emitente

A Ciagest não tem conhecimento de conhecimento de processos, históricos ou em curso, de insolvência, liquidação ou semelhantes, envolvendo a Ciagest.

A Ciagest não tem conhecimento de, relativamente a cada um dos membros do Conselho de Administração em funções, no decurso dos últimos 5 anos que antecedem a data do Documento Informativo, terem ocorrido (i) condenações relacionadas com conduta fraudulenta, (ii) processos de falência, liquidação ou administração judicial em que algum dos membros do Conselho de Administração tenha atuado, ou (iii) recriminações públicas oficiais e/ou sanções de que algum dos membros do Conselho de Administração tenha sido objeto por parte de autoridades legais ou regulamentares (incluindo organismos profissionais designados) e a eventualidade de essa pessoa ter sido impedida por um tribunal de atuar na qualidade de membro de órgão de administração de um emitente ou de gerir ou dirigir atividades de um emitente.

8. ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E DE FISCALIZAÇÃO

São órgãos sociais da Ciagest a Assembleia Geral, o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal e o Revisor Oficial de Contas (ou Sociedade de Revisores Oficiais de Contas), cuja composição é a seguir indicada.

Os membros dos órgãos sociais são designados para mandatos de 3 anos, contando-se como completo o ano da designação, podendo ser reeleitos, uma ou mais vezes, para os mencionados cargos, atendendo aos limites legais.

8.1 Assembleia Geral

A Mesa da Assembleia Geral atualmente em funções, designada para o triénio de 2025-2027, é composta pelos seguintes membros:

MESA DA ASSEMBLEIA GERAL	FUNÇÃO
Jorge Manuel Oliveira Alves	Presidente
Susana Isabel Fernandes Rodrigues Rua	Secretária

8.2 Órgãos de Administração e de Fiscalização

8.2.1 Conselho de Administração

O Conselho de Administração atualmente em funções, designado para o triénio de 2025-2027, é composto pelos seguintes membros:

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	FUNÇÃO
António Manuel Pereira Caldas de Castro Henriques	Vogal
Pedro Gonçalo de Sotto-Mayor de Andrade Santos	Vogal

Os Vogais do Conselho de Administração não são independentes. Com efeito, à data do Documento Informativo, os Vogais do Conselho de Administração da Ciagest são, também, vogais do Conselho de Administração da Capitólio, bem como são vogais dos respetivos conselhos de administração ou gerentes das restantes sociedades do grupo Capitólio.

Os membros do Conselho de Administração da Ciagest não auferiram, até à data do Documento Informativo, qualquer remuneração pelo exercício de funções no Conselho de Administração da Ciagest. Não existe qualquer regime de atribuição de ações ou de opções sobre ações aos membros do Conselho de Administração, ou qualquer membro de um órgão social da Ciagest.

8.2.2 Conselho Fiscal

De acordo com os estatutos da Ciagest, a fiscalização dos negócios sociais cabe ao Conselho Fiscal e ao Revisor Oficial de Contas (ou Sociedade de Revisores Oficiais de Contas) que não seja membro daquele órgão.

O Conselho Fiscal atualmente em funções, designado para o triénio de 2025-2027, é composto pelos seguintes membros:

CONSELHO FISCAL	FUNÇÃO
Carlos Pedro Machado de Sousa Góis	Presidente
Ana Maria Celestino Alberto dos Santos Costa Pereira	Vogal
Nuno José Covas Conceição Maldonado Sousa	Vogal
Manuel Alberto Gaspar Soares	Suplente

8.2.3 Revisor Oficial de Contas

O Revisor Oficial de Contas é o órgão de fiscalização responsável pela certificação legal da informação financeira do Emitente.

O Revisor Oficial de Contas da Ciagest, designado em Assembleia Geral de 26 de novembro de 2025 para o triénio de 2025-2027 e para o exercício de funções a partir da conversão da Ciagest em SIGI, é a sociedade de revisores de contas DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC S.A., com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Nº 7 1070-100 Lisboa, inscrita na Ordem de Revisores Oficiais de Contas com o n.º 43 e na CMVM com o n.º 20161389, representada por Ana Rita Cerqueira Cotta, inscrita na Ordem de Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 1397 e na CMVM com o n.º 20160810 ou por

Nuno Miguel dos Santos Figueiredo, inscrito na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 1272 e número de registo na CMVM 20160883, em funções à data do Documento Informativo.

8.3 Conflitos de interesses de membros dos órgãos de Administração e de Fiscalização

Tanto quanto é do conhecimento da Ciagest, não existem conflitos de interesses potenciais entre as obrigações de qualquer uma das pessoas que integram os órgãos de administração e de fiscalização da Ciagest para com a Ciagest, bem como os seus interesses privados ou outras obrigações.

À data do Documento Informativo, os Vogais do Conselho de Administração da Ciagest são, também, vogais do Conselho de Administração da Capitólio, bem como são vogais dos respetivos conselhos de administração ou gerentes das restantes sociedades do grupo Capitólio.

Não existem quaisquer interesses dos membros dos órgãos de administração ou de fiscalização em transações extraordinárias efetuadas pela Ciagest, nem empréstimos em curso concedidos ou garantias prestadas a seu favor no decurso do último exercício e/ou do 1.º semestre de 2025.

9. PRINCIPAIS ACIONISTAS

O capital social da Ciagest, totalmente subscrito e realizado, é de €25.997.510, representado por 25.997.510 ações ordinárias, escriturais e nominativas, sem valor nominal, integrantes da mesma categoria.

Antes da Colocação de Ações da Ciagest, a Capitólio detinha 78,28% do capital social da Ciagest, e os administradores António Castro Henriques e Gonçalo Andrade Santos detinham, cada um, uma participação total de 50% do capital social da Ciagest, sendo a participação direta de 10,86% e a indireta de 39,14%, detida através da Capitólio.

À data do Documento Informativo, a Capitólio detém 65,09% do capital social da Ciagest, e os administradores António Castro Henriques e Gonçalo Andrade Santos detêm, cada um, uma participação total de 41,91% do capital social da Ciagest, sendo a participação direta de 9,36% e a indireta de 32,54%, detida através da Capitólio e da Investéder - Investimentos, Lda. (que detém 100% do capital social da Capitólio). O restante capital social da Ciagest é, à data do Documento Informativo, detido por múltiplos acionistas, na sequência da Colocação de Ações da Ciagest junto de investidores profissionais realizada entre 28 de novembro de 2025 e 11 de dezembro de 2025, entre os quais se destaca o Sub Fundo III EQTY Pure Portugal, com uma participação de 6,09% no capital social da Ciagest.

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Os termos ou condições praticadas entre empresas do grupo e associadas são substancialmente idênticos aos termos que normalmente seriam contratados entre entidades independentes em operações comparáveis.

No 1.º semestre de 2025, as transações com partes relacionadas representaram, para a Ciagest, gastos de €4.898.

As transações com partes relacionadas realizadas durante o exercício de 2024 (findo em 31 de dezembro de 2024), incluindo os respectivos montantes, são apresentadas na Nota 4 do Relatório e Contas Anual relativo ao exercício de 2024, reportado a 31 de dezembro de 2024 (contas anuais objeto de certificação legal de contas e relatório de auditoria), inseridos por remissão neste Documento Informativo.

No exercício de 2024, as transações com partes relacionadas representaram, para a Ciagest, rendimentos no montante de €285.019 e gastos de €12.879.

As transações com partes relacionadas realizadas durante o exercício de 2023 (findo em 31 de dezembro de 2023), incluindo os respectivos montantes, são apresentadas na Nota 5 do Relatório e Contas Anual relativo ao exercício de 2023, reportado a 31 de dezembro de 2023 (contas anuais objeto de certificação legal de contas e relatório de auditoria), inseridos por remissão neste Documento Informativo.

No exercício de 2023, as transações com partes relacionadas representaram, para a Ciagest, rendimentos no montante de €217.219 e gastos de €14.102.

Desde a data das últimas demonstrações financeiras, *i.e.*, desde 30 de junho de 2025, a Ciagest realizou várias transações com diversas entidades integrantes do grupo Capitólio, tendo sido aquelas transações realizadas no decurso normal das suas atividades, em termos substancialmente idênticos aos que, tipicamente, seriam contratados, aceites e praticados entre entidades independentes em operações comparáveis, e não representando, no entendimento da Ciagest, montantes materiais.

11. PROCESSOS JUDICIAIS E ARBITRAIS

À data do Documento Informativo, não existem processos judiciais intentados contra a Ciagest e intentados pela Ciagest contra terceiros.

12. INFORMAÇÕES SOBRE AS AÇÕES A ADMITIR À NEGOCIAÇÃO

12.1 Tipo e categoria das Ações

O capital social da Ciagest, totalmente subscrito e realizado, é de €25.997.510, representado por 25.997.510 ações ordinárias, escriturais e nominativas, sem valor nominal, integrantes da mesma categoria, com o código ISIN PTIAG0AM0005.

Foi solicitada a admissão à negociação das 25.997.510 ações representativas de 100% do capital social do Emitente no Euronext Access, um sistema de negociação multilateral gerido pela Euronext Lisbon. É previsível que a admissão à negociação no mercado regulamentado Euronext Lisbon das Ações venha a ocorrer no dia 18 de dezembro de 2025.

À data do Documento Informativo, a Ciagest não detém ações próprias.

Ademais, à data do Documento Informativo, a Ciagest não emitiu valores mobiliários convertíveis, ou que confirmam a opção ou o direito de adquirir ações representativas do capital social da Ciagest, valores mobiliários com *warrants* ou outros que confirmam direitos equivalentes.

A Ciagest não tem conhecimento de quaisquer acordos parassociais ou de acordos de qualquer outra natureza relativamente ao exercício de direitos sociais sobre a Ciagest respeitantes à Ciagest e que possam dar origem a uma mudança ulterior do controlo da Ciagest.

A Ciagest não tem conhecimento de quaisquer direitos e/ou obrigações de aquisição sobre o capital social da Ciagest já emitido ou por emitir, nem de qualquer compromisso no sentido de aumentar o capital social da sociedade.

A Ciagest não tem conhecimento de quaisquer direitos de opção sobre ações representativas do capital social de qualquer membro do grupo Capitólio, incluindo acordos celebrados no sentido de conferir direitos de opção ou direitos equivalentes sobre ações representativas do capital social de qualquer membro do grupo Capitólio.

12.2 Modalidade e forma de representação das Ações

As Ações são escriturais, nominativas e sem valor nominal e encontram-se integradas na Central de Valores Mobiliários gerida pela Interbolsa, sendo exclusivamente materializadas pela sua inscrição em contas individualizadas abertas em nome dos respetivos titulares, de acordo com as disposições legais em vigor.

A titularidade das Ações é evidenciada pelo registo nas respetivas contas de registo individual de valores mobiliários, detidas junto de Membros Afiliados da Interbolsa, de acordo com o disposto no CódVM, nos regulamentos da CMVM e da Interbolsa aplicáveis. Cada acionista será tratado como o titular absoluto, para todos os efeitos, de qualquer Ação registada na respetiva conta de registo individualizada de títulos aberta junto de Membros Afiliados da Interbolsa. A Ciagest (em toda a extensão permitida pelas leis aplicáveis) considerará e tratará o titular da conta de registo individualizado de valores mobiliários aberta junto de um Membro Afiliado da Interbolsa como o titular de qualquer Ação para todos os efeitos.

A entidade responsável pela manutenção dos registos é a Central de Valores Mobiliários gerida pela Interbolsa, com sede na Avenida da Boavista, 3433, 4100-138 Porto.

12.3 Moeda em que as Ações foram emitidas

As Ações foram emitidas em Euros.

12.4 Eventuais restrições à transferibilidade das Ações

Não existem quaisquer restrições estatutárias e/ou legais à transmissibilidade das Ações, sendo estas livremente transmissíveis nos termos da lei.

Nos termos de contrato de coordenação e colocação celebrado em 27 de novembro de 2025, entre o Emitente, a Capitólio, o Banco Invest, atuando como coordenador global e colocador, e a JB Capital, atuando como colocador, na qualidade de intermediários financeiros contratados pelo Emitente para desenvolverem os seus melhores esforços, nos termos da legislação aplicável, em ordem à colocação das ações na Colocação de Ações, a Ciagest não poderá, sem o consentimento prévio dos colocadores, durante o período de 90 dias contados a partir da data da admissão à negociação no Euronext Access das ações representativas do respetivas do seu capital social, entre outros, vender

ou oferecer quaisquer ações representativas do capital social da Ciagest a um preço inferior ao preço de referência na Colocação de Ações.

12.5 Motivos da admissão à negociação das Ações

Com a admissão técnica das Ações no Euronext Access, a Ciagest visa (a) proporcionar aos acionistas a possibilidade de negociação e liquidez das Ações numa plataforma de negociação reconhecida, (b) reforçar a notoriedade e transparência da Ciagest, permitindo ao mercado o acompanhamento mais próximo da atividade do Emitente e da sua evolução e (c) reforçar a capacidade de captação de financiamento através do acesso ao mercado de capitais.

12.6 Admissão à negociação das Ações e Preço de Referência na Admissão

À data do Documento Informativo, tanto quanto é conhecimento da Ciagest, as ações da Ciagest não se encontram admitidas à negociação em nenhum outro mercado regulamentado ou equivalente de países terceiros, Mercados de PME em Crescimento ou sistemas de negociação multilateral.

O Preço de Referência por Ação para efeitos da Admissão é de €2,210, tendo sido calculado de modo a traduzir-se numa rentabilidade anual estimada de 8%.

12.7 Serviço financeiro

O serviço financeiro relativo às Ações, nomeadamente no que respeita ao pagamento de dividendos, será processado pelo Banco Invest, podendo vir a ser cobradas comissões por esse serviço, bem como pelo serviço de registo de Ações. O valor das comissões aplicáveis pode ser consultado em www.cmvm.pt.

12.8 Promotor

O promotor, entidade responsável pela prestação de apoio ao Emitente na preparação, lançamento e execução da presente admissão, nos termos definidos pelo Regulamento do Euronext Access, é o Haitong. O Haitong foi admitido como promotor para os mercados da Euronext Access Lisbon em 16 de maio de 2018.

O Promotor é responsável, nos termos e para os efeitos do disposto no Regulamento do Euronext Access, pela prestação dos serviços de assistência aí previstos, devendo assegurar o respeito pelo emitente dos preceitos legais e regulamentares aplicáveis.

Não obstante o *supra* exposto, o Haitong não realizou uma verificação autónoma de todos os factos ou informação constantes deste Documento Informativo.

13. OUTRA INFORMAÇÃO RELEVANTE

13.1 Informações de natureza fiscal

O presente ponto contém uma descrição geral do regime fiscal aplicável em Portugal às SIGI, assim como algumas das implicações que, do ponto de vista da fiscalidade portuguesa, seriam derivadas aos investidores residentes e não residentes em Portugal, pessoa singular ou coletiva, quanto à

aquisição, titularidade e, no caso, possível transferência das Ações da Ciagest. Esta descrição está baseada na lei fiscal portuguesa, assim como nos critérios administrativos em vigor na data do presente Documento Informativo, os quais podem sofrer modificações após a data de publicação deste documento, inclusive com efeito retroativo.

Esta informação não é uma análise fiscal. Não pretende ser uma descrição compreensiva de todas as considerações de ordem tributária que possam ser relevantes quanto a uma decisão de aquisição das Ações, nem abranger as consequências fiscais aplicáveis a todas as categorias de investidores, alguns dos quais podem estar sujeitos a normas especiais.

13.1.1 Fiscalidade da Ciagest enquanto SIGI

Conforme resulta do artigo 11.º-A do Regime Jurídico das SIGI, à SIGI é aplicável o regime fiscal estabelecido pelos artigos 22.º e 22.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Assim, como regra geral, as SIGI deverão ser tributadas, sobre o seu lucro tributável apurado, à taxa geral de IRC (20% em 2025).

São excluídos da determinação do lucro tributável das SIGI os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias por si obtidas, os gastos relacionados com estes rendimentos ou previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC, bem como os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor das SIGI.

Sem prejuízo do exposto, a mais-valia decorrente da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis apenas beneficiará da exclusão do lucro tributável das SIGI quando os imóveis tiverem sido detidos para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, durante pelo menos três anos.

Também não beneficiam do regime de exclusão *supra* referido os rendimentos de capitais, prediais e as mais-valias que provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, na sua redação atual.

As SIGI estão, ainda, sujeitas às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, encontrando-se isentas das derramas estadual e municipal.

As SIGI podem deduzir os prejuízos fiscais apurados em determinado período de tributação aos lucros tributáveis, havendo-os, de um ou mais dos períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 65% do respetivo lucro tributável, não ficando, porém, prejudicada a dedução da parte desses prejuízos que não tenham sido deduzidos, nas mesmas condições, nos períodos de tributação posteriores.

Caso se verifique a perda de qualidade de SIGI nos termos do artigo 11.º do Regime Jurídico das SIGI, cessa a aplicação do regime previsto nos artigos 22.º e 22.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais, passando o lucro tributável a ser apurado e tributado nos termos do Código do IRC,

considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data da cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.

Adicionalmente, as SIGI estão sujeitas a Imposto do Selo sobre o valor líquido total dos ativos sob gestão, a ser pago numa base trimestral a uma taxa de 0,0125%.

13.1.2 Fiscalidade dos Investidores em Ações da SIGI

Pessoas Singulares

Residentes

No caso de rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, os rendimentos distribuídos pelas SIGI deverão ser sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, a qual dispõe de carácter definitivo, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

Em caso de exercício da opção pelo englobamento, a retenção na fonte passará a dispor da natureza de pagamento por conta e os rendimentos serão sujeitos a tributação às taxas gerais e progressivas de IRS, as quais variam atualmente entre 12,5% e 48%. Ao quantitativo do rendimento coletável superior a EUR 80.000,00 e até EUR 250.000,00 será aplicável uma taxa adicional de solidariedade de 2,5%. Por sua vez, ao rendimento coletável que exceda o montante de EUR 250.000,00 a taxa adicional de solidariedade aplicável será de 5%.

Os rendimentos derivados da transmissão onerosa de ações da SIGI deverão ser tributados a uma taxa de IRS de 28%.

No caso de rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, os rendimentos distribuídos pelas SIGI deverão ser sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28%, a qual dispõe de carácter de pagamento por conta, sendo sujeitos a tributação às taxas gerais e progressivas de IRS, as quais variam atualmente entre 12,5% e 48%. Ao quantitativo do rendimento coletável superior a EUR 80.000,00 e até EUR 250.000,00 será aplicável uma taxa adicional de solidariedade de 2,5%. Por sua vez, ao rendimento coletável que exceda o montante de EUR 250.000,00 a taxa adicional de solidariedade aplicável será de 5%.

Os rendimentos derivados da transmissão onerosa de ações da SIGI deverão ser tributados de acordo com as regras gerais do Código do IRS.

As transmissões gratuitas das ações das SIGI estão sujeitas a Imposto do Selo à taxa de 10%. O cônjuge, unido de facto, ascendentes ou descendentes beneficiam de isenção de Imposto do Selo em tais aquisições.

Não residentes

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelas SIGI estão sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa das ações das SIGI estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

Nos casos em que o acionista não residente disponha de residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, bem como nos casos em que os rendimentos sejam disponibilizados em contas abertas por conta de terceiros não identificados (e cujo beneficiário efetivo não seja identificado), os rendimentos distribuídos pela SIGI serão sujeitos a retenção na fonte a uma taxa liberatória de 35%, ao passo que as mais-valias eventualmente auferidas com a transmissão onerosa das ações das SIGI serão sujeitas a tributação à taxa de 28%.

Os titulares deste tipo de rendimentos devem fazer prova, nos termos legalmente estabelecidos, da qualidade de não residente em território português perante a entidade obrigada a fazer a retenção na fonte.

As transmissões gratuitas das ações das SIGI não estão sujeitas a Imposto do Selo.

Pessoas Coletivas

Residentes e estabelecimentos estáveis em Portugal de entidades não residentes

Os rendimentos distribuídos pelas SIGI deverão ser objeto de retenção na fonte em sede de IRC à taxa de 25%, a qual tem o carácter de um pagamento por conta do imposto devido a final. Por sua vez, as mais-valias resultantes da transmissão onerosa das ações das SIGI serão objeto de tributação de acordo com as regras gerais de IRC.

Como regra geral, as pessoas coletivas, bem como os estabelecimentos estáveis em Portugal de entidades não residentes, estão sujeitos a uma taxa geral de IRC de 20%, a qual incide sobre a sua respetiva matéria coletável. No caso de sujeitos passivos que exerçam, diretamente e a título principal, uma atividade económica de natureza agrícola, comercial ou industrial, que sejam qualificados como pequena ou média empresa ou empresas de pequena-média capitalização (*Small Mid Cap*), nos termos previstos no anexo ao Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro, a taxa de IRC aplicável aos primeiros EUR 50.000 de matéria coletável é de 16%.

Sobre o lucro tributável destes sujeitos passivos poderá ainda incidir derrama municipal a uma taxa que poderá ir até 1,5%. É ainda aplicável uma derrama estadual à taxa de 3% sobre a parte do lucro tributável que exceda €1.500.000 e até €7.500.000, à taxa de 5% sobre a parte do lucro tributável que exceda €7.500.000 e até €35.000.000, e à taxa de 9% sobre a parte do lucro tributável que exceda €35.000.000.

Não-residentes

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelas SIGI a entidades não residentes que não disponham de estabelecimento estável em território português são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%.

Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa das ações das SIGI são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.

Nos casos em que a pessoa coletiva não residente disponha de residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, bem como nos casos em que os rendimentos sejam disponibilizados em contas abertas por conta de terceiros não identificados (e cujo beneficiário efetivo não seja

identificado), os rendimentos distribuídos pela SIGI estão sujeitos a retenção na fonte a uma taxa liberatória de 35%, enquanto as mais-valias eventualmente auferidas com a transmissão onerosa das ações das SIGI estão sujeitas a tributação à taxa de 25%.

Adicionalmente, em caso de entidades não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, os rendimentos distribuídos pela SIGI deverão ser sujeitos a retenção na fonte a uma taxa liberatória de 25%, sendo as mais-valias auferidas com a transmissão onerosa das ações das SIGI sujeitas a tributação final a uma taxa de 25%, exceto quando essa entidade seja residente noutro Estado-Membro da União Europeia, num Estado-Membro

do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia ou num Estado com o qual tenha sido celebrada e se encontre em vigor convenção para evitar a dupla tributação que preveja a venda de informações.

Os titulares deste tipo de rendimentos devem fazer prova, nos termos legalmente estabelecidos, da qualidade de não residente em território português perante a entidade obrigada a fazer a retenção na fonte.

13.2 Fundo de maneo para os próximos 12 meses

A 30 de novembro de 2025, o fundo de maneo estimado do Emitente é positivo em €448.000 (saldo entre os recebimentos e pagamentos de ativos e passivos correntes), assegurando, deste modo, a satisfação de todas as suas responsabilidades durante um período de 12 meses após a Admissão.

13.3 Expetativas de rentabilidade

Conforme referido, à data do Documento Informativo, o ativo da Ciagest é composto, unicamente, pelo Complexo Porto Business Plaza. A atividade da Ciagest durante o exercício de 2024, no seguimento dos últimos anos, caracterizou-se pelo desenvolvimento e exploração do seu único ativo, o Complexo Porto Business Plaza, objeto de total renovação e requalificação entre 2018 e 2024.

A Ciagest não perspetiva realizar novos investimentos em novos imóveis, pelo que, a estratégia e objetivos da Ciagest para os próximos anos é continuar a concentrar a sua atividade na exploração do Complexo Porto Business Plaza. Após a Admissão, a Capitólio manter-se-á como entidade gestora (*"property manager"*) do Complexo Porto Business Plaza.

A rentabilidade da Ciagest encontra-se dependente da manutenção dos Contratos de Ocupação referentes ao Complexo Porto Business Plaza. Conforme detalhado em *5.1.2 Dependência da manutenção dos Contratos de Ocupação*, a Ciagest está dependente da capacidade das contrapartes nos referidos contratos cumprirem com os pagamentos acordados e, de, no limite, ser possível encontrar no mercado outras entidades que possam substituir aquelas. A incapacidade das contrapartes em cumprirem os pagamentos naqueles contratos ou a alteração ou termo ou outra vicissitude com efeitos diretos ou indiretos dos Contratos de Ocupação, em parte ou na totalidade, poderá afetar de forma negativa o rendimento do Complexo Porto Business Plaza e, consequentemente, a rentabilidade, o valor ou o preço das Ações.

Os quadros seguintes apresentam a informação prospetiva da Ciagest nos próximos 5 anos¹:

Rendimentos provenientes dos Contratos de Ocupação (milhares de euros)	
2025	6.085
2026	6.319
2027	6.440
2028	6.332
2029	6.690

Fonte: Ciagest.

	Rendimento líquido de exploração (milhares de euros)	Custos operacionais (milhares de euros)
2025	4.593	(1.492)
2026	5.279	(1.040)
2027	5.380	(1.060)
2028	5.246	(1.085)
2029	5.589	(1.100)

Fonte: Ciagest.

	Despesas com juros (milhares de euros)	Rendimento líquido (milhares de euros)
2025	(1.101)	3.491
2026	(827)	4.452
2027	(811)	4.569
2028	(813)	4.433
2029	(811)	4.778

Fonte: Ciagest.

¹ Montantes estimados antes dos impostos aplicáveis.

13.4 Política de distribuição de dividendos

O pagamento de dividendos aos acionistas da Sociedades depende das condições que se vierem a verificar, nomeadamente, dos resultados líquidos, da situação financeira, da disponibilidade de reservas distribuíveis e das perspetivas futuras da Ciagest.

A não distribuição de dividendos poderá ocorrer por diversas razões, incluindo por inexistência de lucros distribuíveis, restrições legais ou estatutárias à distribuição, por impedimentos contratuais, ou por decisão estratégica, caso assim resulte de deliberação dos seus acionistas em assembleia geral.

Até 2024, a Ciagest esteve fortemente empenhada na realização dos investimentos de requalificação do Complexo Porto Business Plaza, tendo canalizado os recursos disponíveis para a realização desses investimentos e, assim, nos exercícios de 2023 e 2024 a Ciagest não distribuiu dividendos.

Em 4 de novembro de 2025, a Assembleia Geral da Ciagest deliberou a distribuição em dinheiro aos acionistas dos montantes disponíveis na conta de resultados transitados sujeitos ao regime de reservas legais, mais tendo decidido que o pagamento será feito até 31 de janeiro de 2026.

No que respeita ao exercício de 2024, em 18 de dezembro de 2024, foi deliberado em Assembleia Geral afetar as reservas de fusão no montante de €2.618.409 à cobertura parcial dos resultados transitados negativos, bem como proceder à redução do capital social da Ciagest de €50.000.000 para €23.900.000, sendo €7.703.240 para cobertura de prejuízos, com extinção de 1.540.648 ações detidas pela acionista única, a Capitólio, €3.224.575 para reforço da reserva legal, com extinção de 3.679.352 ações detidas pela referida acionista única, e €15.172.185 para a compensação de saldos.

No que respeita ao exercício de 2023, o resultado líquido do exercício, positivo no montante de €2.920.621, teve a seguinte aplicação: €2.774.590 foram transferidos para a conta de resultados transitados e os remanescentes €146.031 Euros para reservas legais, conforme deliberação da Assembleia-Geral.

Nos termos previstos nos estatutos da Ciagest, os lucros líquidos apurados em cada exercício têm a aplicação que a Assembleia Geral determinar dentro dos limites legais, designadamente, dentro dos limites previstos no Regime Jurídico das SIGI.

A atividade da Ciagest rege-se pelo Regime Jurídico das SIGI, assim como pelo CSC.

Nos termos do Regime Jurídico das SIGI, no prazo de 9 meses após o encerramento de cada exercício social, a SIGI deve distribuir aos seus acionistas, pelo menos:

- (a) 90% dos lucros do exercício que resultem do pagamento de dividendos e rendimentos de ações ou de unidades de participação distribuídos por outras SIGI ou Sociedades equivalentes em que participem de acordo com o Regime Jurídico das SIGI, bem como por fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, Sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional ou organismos de investimento alternativo imobiliário em que participem de acordo com o Regime Jurídico das SIGI; e
- (b) 75% dos restantes lucros do exercício distribuíveis nos termos do CSC.

Adicionalmente, a reserva legal das SIGI não pode exceder 20% do capital social, não sendo permitida a constituição de outras reservas indisponíveis, quando não exigidas por lei.

A Ciagest adotou a política de distribuição da totalidade dos *cash flows* disponíveis, cumprindo, no mínimo, as disposições legais aplicáveis.

A Ciagest irá distribuir dividendos pelos acionistas duas vezes em cada exercício anual, com frequência semestral e a pagar em janeiro e julho de cada exercício (correspondente ao exercício ao ano civil). O quadro seguinte apresenta a distribuição de dividendos prevista pela Ciagest nos próximos 5 anos, bem como o rendimento de dividendos (*dividend yield*) esperado para os semestres futuros após 2029:

Distribuição prevista de dividendos		
	Dividendos (milhares de euros)	Rendimentos dos dividendos (<i>Dividend yield</i>)¹ (%)
Janeiro 2026 ²	383	8
Julho 2026	2.298	8
Janeiro 2027	2.298	8
Julho 2027	2.298	8
Janeiro 2028	2.298	8
Julho 2028	2.298	8
Janeiro 2029	2.298	8
Julho 2029	2.298	8

¹ O rendimento dos dividendos (*dividend yield*) baseia-se no Preço de Referência na Admissão, ponderado pelo número de meses em cada semestre.

² Alguns pagamentos podem incluir distribuições de reservas livres.

Fonte: Ciagest.

14. DEFINIÇÕES

Ações	As 25.997.510 ações ordinárias, escriturais e nominativas, sem valor nominal, representativas da totalidade do capital social da Ciagest, registadas na Central de Valores Mobiliários gerida pela Euronext Securities Porto, com o código ISIN PTIAG0AM0005.
Admissão	A admissão das Ações à negociação no Euronext Access.
Banco Invest	Banco Invest, S.A., sociedade anónima com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1, 11º andar, 1070-101 Lisboa, Portugal, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número único de matrícula e identificação de pessoa coletiva 503 824 810, com o capital social de €47.500.000.
Bankinter	Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal, representação permanente da sociedade espanhola Bankinter, S.A., com sede na Praça Marquês de Pombal, n.º 13, 2.º Andar, 1250-162 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número único de matrícula e de entidade equiparada 980 547 490.
Capitólio	Capitólio, S.A., sociedade anónima com sede social sita na Rua Julieta Ferrão, Nº 10, 2º 1649-039 Lisboa, Portugal, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número único de matrícula e identificação de pessoa coletiva 500 265 763, com o capital social de €55.313,33.
Central de Valores Mobiliários ou CVM	O sistema centralizado de valores mobiliários escriturais gerido pela Euronext Securities Porto e composto por conjuntos interligados de contas, através das quais se processa a constituição e a transferência dos valores mobiliários nele integrados e se assegura o controlo da quantidade dos valores mobiliários em circulação e dos direitos sobre eles constituídos.
Ciagest ou Emitente	Ciagest – SIGI, S.A., sociedade de investimento e gestão imobiliária, com sede na Rua de Santos Pousada, N.º 300, Escritório 723 4000-478 Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto com o número único de matrícula e de identificação fiscal 500 525 463, com o capital social de €25.997.510.
CMVM	A Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
Código das Sociedades Comerciais ou CSC	O Código das Sociedades Comerciais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 262/86, de 2 de setembro, com a redação atualmente em vigor.

Código de IRC	O Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-B/88, de 30 de novembro, com a redação atualmente em vigor.
Código de IRS	O Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, com a redação atualmente em vigor.
Código LEI	O código alfanumérico de 20 dígitos aceite internacionalmente e que identifica, de forma unívoca, pessoas coletivas e outros intervenientes de mercado.
CódVM	O Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, com a redação atualmente em vigor.
Colocação de Ações	A oferta de até 20.929.640 ações ordinárias, escriturais e nominativas, sem valor nominal, dirigida unicamente a investidores profissionais, representativas do capital social da Ciagest, composta por uma componente de oferta de subscrição e uma componente de oferta de venda, pela Ciagest, na qualidade de emitente e oferente, e pela Capitólio, na qualidade de oferente, realizada entre 28 de novembro de 2025 e 11 de dezembro de 2025.
Complexo Porto Business Plaza	O conjunto homogéneo de frações autónomas, com uma área bruta locável de 48.079 m ² , composto por espaços de escritórios, de utilização logística e parques de estacionamento, todas pertencentes ao prédio urbano em regime de propriedade horizontal, denominado Oporto Center, sito no Campo 24 de Agosto, 119, 123, 125, 129, 145 - Av. Fernão Magalhães, 7, 9 - Rua Santos Pousada, 220, 228, 262, 272, 290, 300 - Rua dos Abraços, 20, 22, 24, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto, sob o n.º 808, da freguesia de Bonfim, e inscrito na matriz predial urbana da dita freguesia de Bonfim, com o artigo 11317.
Contratos de Ocupação	<p>(i) O contrato de utilização de espaço com prazo certo com prestação de serviços (consolidado) celebrado entre a Ciagest e a NATIXIS – Sucursal em Portugal, representação permanente da sociedade francesa NATIXIS, S.A., com o número de entidade equiparada 980 566 797 ("Natixis"), referente a uma área total de escritórios de 19.854 m², de armazenamento e de descargas de 350 m², e a 140 lugares de estacionamento do Complexo Porto Business Plaza, no dia 29 de janeiro de 2025, com duração até, respetivamente, 30 de setembro de 2031, para 16,354 m² e 80 lugares de estacionamento, e 30 de setembro de 2035, para 3.500 m² e 60 lugares de estacionamento;</p> <p>(ii) O contrato de utilização de espaços com prestação de serviços celebrado entre a Ciagest, e a Bouygues Telecom Services, Unipessoal, Lda. (NIPC: 513 890 874) ("BTS"), referente a uma área total de escritórios de 5.406 m² e 50 lugares de</p>

estacionamento do Complexo Porto Business Plaza, no dia 13 de novembro de 2020, e seus aditamentos datados de 29 de junho de 2021, 6 de setembro de 2021 e 23 de outubro de 2024, com duração até 10 de janeiro de 2032;

- (iii) O contrato de utilização de espaço com prestação de serviços celebrado entre a Ciagest e a Elementis Portugal, Unipessoal Lda. (NIPC: 517 738 937) ("**Elementis**"), referente a uma área total de escritórios de 2.052 m² e 20 lugares de estacionamento do Complexo Porto Business Plaza, no dia 13 de dezembro de 2023, com duração até 31 de janeiro de 2034;
- (iv) O contrato de utilização de espaço com prestação de serviços celebrado entre a Ciagest e a Celfocus, S.A. (NIPC: 505 116 812) ("**Celfocus**"), referente a uma área total de escritórios de 1.657 m² e 31 lugares de estacionamento do Complexo Porto Business Plaza, no dia 13 de novembro de 2023, com duração até 31 de dezembro de 2028;
- (v) O acordo de princípios celebrado entre a Ciagest e a FITNESS PARK 23ADC, LDA. (NIPC: 514698543) ("**Fitness Park**"), referente a uma área total de escritórios de 1.200 m² do Complexo Porto Business Plaza, no dia 10 de outubro de 2025, devendo a celebração do contrato de utilização de espaço com prestação de serviços entre a Ciagest e a Fitness Park ocorrer até 30 de novembro de 2025, prorrogável por acordo das partes até 31 de dezembro de 2025;
- (vi) O contrato de utilização de espaço com prestação de serviços celebrado entre a Ciagest e a Teya Portugal, Unipessoal Lda. (NIPC: 516 187 538) ("**Teya**"), referente a uma área total de 789 m² de escritórios e 1 lugar de estacionamento do Complexo Porto Business Plaza, no dia 24 de maio de 2022, e seus aditamentos de 5 de janeiro de 2023, 31 de outubro de 2023 e 7 de maio de 2024, que foi rescindido com efeitos a 31 de janeiro de 2026, e que deverá substituído por um novo inquilino na sequência das diligências já em curso;
- (vii) O contrato de utilização de espaço com prestação de serviços celebrado entre a Ciagest e a Green Sales, Lda. (NIPC: 516 204 416) ("**Green Sales**") referente a uma área total de escritórios de 387,5 m² e 8 lugares de estacionamento do Complexo Porto Business Plaza, no dia 9 de maio de 2023, com duração até 31 de julho de 2028;
- (viii) O contrato de arrendamento para fim não habitacional, com prazo certo, celebrado entre a Ciagest e a Ventura & Partners Arquitetos, Lda." (NIPC: 504 589 130) ("**Ventura & Partners**"), referente a uma área total de 400 m², destinada a estacionamento e lavagem

de veículos, do Complexo Porto Business Plaza, no dia 31 de outubro de 2019, com duração até 30 de novembro de 2029;

(ix) O contrato de exploração celebrado entre a Ciagest e a Cidades e Variantes – Parques de Estacionamento, Lda. (NIPC: 510 600 034) ("**Cidade e Variantes**"), referente ao parque de estacionamento correspondente a 11.212 m² de estacionamento do Complexo Porto Business Plaza, no dia 24 de março de 2016, e seus aditamentos de 8 de fevereiro de 2017, 10 de novembro de 2017, 31 de dezembro de 2018 e 10 de dezembro de 2019 com duração até 31 de dezembro de 2029;

(x) O contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado entre a Ciagest e a Orange Space, Lda. (NIPC: 515 164 275) ("**Orange Space**"), referente a uma área total de 4.472,5 m² destinados a serviços de armazenamento (*self storage*), do Complexo Porto Business Plaza, no dia 30 de julho de 2024, e seu aditamento com data de 29 de outubro de 2024, com duração até 31 de outubro de 2049;

(cada um, o "**Contrato de Ocupação**" e, em conjunto, os "**Contratos de Ocupação**").

Documento Informativo

O presente documento relativo à admissão técnica das Ações.

Estatuto dos Benefícios Fiscais

O Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com a redação atualmente em vigor.

Euro ou €

Euro, a moeda única dos membros da União Europeia que integram a União Económica e Monetária.

Euronext Access

Sistema de negociação multilateral (ou *multilateral trading facility* ou MTF) gerido pela Euronext.

Euronext Lisbon

Euronext Lisbon – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A., com sede social na Avenida da Liberdade, n.º 196, 7.º andar, 1250-147 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 504825330.

Euronext Securities Porto ou Interbolsa

Interbolsa – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A., com sede na Avenida da Boavista, 3433, 4100-138 Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 502962275.

Fund Box

Fund Box - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., sociedade anónima, com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1, 15º andar, 1070-101 Lisboa, Portugal, matriculada na

	Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número único de matrícula e identificação de pessoa coletiva 509 875 955, com o capital social de €800.000.
IFRS	Normas Internacionais de Relato Financeiro (<i>Internacional Financial Reporting Standard</i>).
ISIN	O número internacional de identificação de títulos (<i>“International Securities Identification Number”</i>).
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas.
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares.
JB Capital	JB Capital Markets, S.V., S.A.U., sociedade anónima (<i>sociedad anónima</i>), constituída e regulada pela lei espanhola, com sede em Calle Serrano Anguita, n.º 1, 28004, Madrid, município de Madrid, Espanha, Spain, matriculada na Conservatória do Registo Comercial competente sob o número único de matrícula e identificação de pessoa coletiva A-85214922.
Membro Afiliado da Interbolsa	Qualquer intermediário financeiro autorizado com direito a manter contas de controlo com a Interbolsa em nome de seus clientes e inclui quaisquer bancos depositários nomeados pela Euroclear e/ou Clearstream, Luxembourg, para a finalidade de manter contas em nome da Euroclear e Clearstream, Luxembourg.
NAV	O valor líquido global da Ciagest.
NIPC	Número de Identificação de Pessoa Coletiva.
Portaria n.º 150/2004	A Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, com a redação atualmente em vigor.
Preço de Referência na Admissão	O preço de admissão das Ações no Euronext Access determinado de acordo com o método de avaliação indicado neste Documento Informativo.
Promotor ou Haitong	O Haitong Bank, S.A., na sua qualidade de responsável por assistir a Emitente na Admissão, dando cumprimento às obrigações do promotor previstas na Regulamento dos Mercados Euronext Access e com acreditação da Euronext para o efeito.
Regime Jurídico das SIGI	O Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, com a redação atualmente em vigor.

Regulamento dos Mercados Euronext Access	Regulamento aplicável ao Euronext Access e sociedades admitidas neste mercado, com data de entrada em vigor de 2 de maio de 2024.
SIGI	Sociedade de investimento e gestão imobiliária.