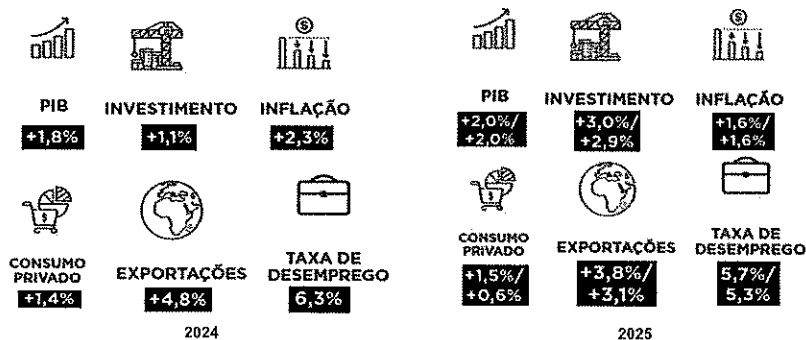


ANÁLISE DE MERCADO

Análise Macro-Económica

Após o primeiro corte nas taxas de juro em junho, o Banco Central Europeu voltou a reduzir as taxas de juro de referência em mais 25 pontos base em setembro deste ano. Prevê-se que a redução das taxas de juro incentive a retoma do investimento e simultaneamente impulse o consumo privado, projetando-se que o mesmo cresça 1,4% em 2024. A procura externa continua a ser um importante motor da economia, com um crescimento previsto de 4,8% nas exportações, fortemente impulsionadas pela contínua recuperação do setor do turismo. O investimento continua a ser afetado por alguma incerteza mundial, esperando-se que registre no ano corrente uma ligeira recuperação face ao ano anterior (1,1%). Relativamente à inflação, prevê-se que continue a moderar gradualmente, projetando-se uma redução da mesma para 2,3% em 2024. No mercado de trabalho, depois de uma tendência ascendente em 2023, a taxa de desemprego em Portugal diminuirá progressivamente, atingindo 6,3% no ano corrente.

Em termos de indicadores económicos para os próximos 2 anos, prevê-se um crescimento do PIB de 2,0% tanto em 2025 como em 2026. A procura interna irá beneficiar da redução da inflação e de condições de financiamento menos restritivas, com a execução dos fundos europeus a impulsionar o investimento. O consumo privado deverá estabilizar-se em 1,5% até 2025, baixando para 0,6% em 2026. A Moody's Analytics prevê que o Banco Central Europeu continue a reduzir as taxas de juro de referência, atingindo perto de 2% no final de 2025. Relativamente à taxa de inflação nacional, à semelhança das previsões para a zona euro, espera-se uma moderação gradual da mesma, ficando abaixo do objetivo de 2% nos próximos dois anos (1,6% em 2025 como em 2026). O desemprego deverá continuar a comprimir, atingindo 5,7% em 2025 e 5,3% em 2026 – o mínimo histórico dos últimos 25 anos.



ANÁLISE DO SETOR DAS RESIDÊNCIAS SÉNIORES

O setor das residências séniores em Portugal continua a evidenciar sinais de dinamismo e transformação, impulsionado pelo envelhecimento da população, pela profissionalização dos operadores e pelo crescente interesse de investidores nacionais e internacionais. Após os impactos iniciais da pandemia, o mercado tem vindo a recuperar de forma consistente, com novos projetos em curso e uma procura estável por soluções de alojamento e cuidados especializados para idosos.

Segundo os dados mais recentes da Informa D&B, no final de 2024, existiam em Portugal 2.615 lares de idosos registados, dos quais 798 eram de gestão privada com fins lucrativos. Estes lares privados representavam uma capacidade aproximada de 24.500 camas, tendo gerado um volume de negócios estimado em 380 milhões de euros, refletindo um crescimento de cerca de 4,2% face ao ano anterior.

Entre os principais operadores, a Clece Vilam prossegue a sua estratégia de crescimento no país. A nova residência de Madorna, em Cascais, encontra-se em fase final de construção e deverá abrir portas no terceiro trimestre de 2025. A unidade de Lisboa apresenta atualmente uma taxa de ocupação de 92%, enquanto a de Fátima mantém-se com ocupação plena. "Estamos novamente a analisar oportunidades de expansão, com especial enfoque nas zonas urbanas com maior densidade de população sénior", revelou Bruno Moreira, responsável pelo grupo em Portugal.

Já a José de Mello Residências e Serviços, em parceria com o grupo Ageas Portugal, continua a apostar na consolidação da sua presença no setor. Em 2024, inaugurou uma nova unidade em Coimbra, com 80 camas, e encontra-se em fase de licenciamento para um novo projeto no Porto. A faturação do grupo atingiu os 9,1 milhões de euros no último exercício, mantendo-se a ambição de reforçar a rede de cuidados séniores de elevada qualidade. Os serviços mantêm a aposta em experiências personalizadas e cuidados premium, com mensalidades a partir de 2.100€. A Residências Montepio continua a ser um dos maiores players nacionais, com um total de oito residências ativas e três centros de cuidados continuados integrados na Rede Nacional de Cuidados Continuados (RNCC). Em 2024, a empresa ultrapassou os 25 milhões de euros em volume de negócios e encontra-se a desenvolver uma nova residência em Vila Nova de Gaia, com abertura prevista para 2026. A aposta na inovação tecnológica e na personalização dos cuidados são os principais eixos da nova fase estratégica do grupo.

ANÁLISE DE MERCADO

ANÁLISE DO SETOR DAS RESIDÊNCIAS SÊNIORES (continuação)

O grupo francês Orpea, presente em Portugal desde 2018, consolidou a sua posição com a aquisição de duas unidades independentes em 2024, elevando para 10 o número de residências operadas em território nacional. Com mais de 800 camas e um hospital de reabilitação em Azeitão, o grupo planeia abrir novas unidades na região Centro e no Algarve nos próximos anos.

Apesar da recuperação do setor, os preços continuam a ser uma barreira para parte da população. A maioria das residências privadas apresenta mensalidades que variam entre os 1.800€ e os 3.000€, consoante o tipo de quarto, grau de dependência e serviços incluídos. Os serviços de valor acrescentado — como restauração de autor, fisioterapia personalizada, atividades culturais e apoio psicológico — são cada vez mais comuns nas unidades de gama alta.

Do lado do setor não lucrativo, os dados da Informa D&B indicam que, em 2024, existiam 1.817 lares de gestão social (geridos por IPSS e Misericórdias), com uma capacidade combinada de cerca de 78.900 camas, representando ainda a esmagadora maioria da oferta (cerca de 76%). Contudo, a pressão demográfica e o envelhecimento progressivo da população continuam a exigir uma resposta mais abrangente, diversificada e profissionalizada.

O setor das residências sêniores enfrenta agora novos desafios — desde a escassez de profissionais qualificados à necessidade de integrar soluções digitais no acompanhamento dos residentes — mas mantém-se como uma área estratégica no contexto do envelhecimento ativo e da sustentabilidade do sistema de cuidados em Portugal. principais eixos da nova fase estratégica do grupo.

Handwritten signature: Pires

Handwritten signature: Helena Sousa Pires

Validação Relatório de Avaliação Imobiliária

Nr Processo SGA: 2026-001377
 Entidade Solicitante: 1340 CCAM VALE DE SOUSA E BAIXO TÂMEGA CRL
 Nº Garantia: Nº Cliente: 1196196
 Propósito da avaliação: Constituição de colateral de operação de crédito

Nº Operação:

1 - IDENTIFICAÇÃO DO ACTIVO

Tipo Ativo (Natureza Comercial) Estruturas Residenciais para pessoas Idosas (ERPI)
 Morada RUA CAMILO CASTELO BRANCO, Nº2652 - SANTA CRUZ DO DOURO
 Código Postal 4640-434 SANTA CRUZ DO DOURO Localidade SANTA CRUZ DO DOURO
 Distrito Porto Concelho Baião Freguesia Frende
 Coordenadas GPS: Longitude -8,0079 Latitude 41,1172
 Certidão Registo Predial: Descrito na Conservatória de BAIÃO sob o nº 2361
 Caderneta Predial: Inscrito matriz sob o artº 1647 da Freguesia de Frende Fração
 Alvará de Licença de Utilização: 13 Afecção/Natureza: Lar, Terreno p/construção e T.Rústico
 Certificado Energético: SCE290495736 Classificação: C Validade: 16/12/2030

2 - IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR

Empresa HANDBIZ, Lda Refº Relatório
 Nº Registo CMVM PAI/2011/0054
 Perito Responsável 1. Jorge Alexandre Diez Magro PAI/2016/0315
 Perito Responsável 2. Henrique Pires PAI/2025/0059
 Data Contracto Prestação de Serviços 27/10/2023 Data Pedido 09/02/2026
 Data Inspeção 03/03/2026 Data Conclusão Relatório 01/04/2026

3 - ÓNUS E ENCARGOS

Em Construção / Reabilitação Não Quais:
 Cedido/ CPCV/Opção Compra: Não Quais:
 Ocupação não autorizada/s/tomada posse: Não Quais:
 Inconformidades cadastro/não licenciado: Não Quais:
 Litígio Judicial/ em Contencioso/Penhoras: Não Quais:
 Outros O&E: Não Quais:

4 - VALIDAÇÃO DE ÁREAS

Quais os elementos que serviram de base à áreas utilizadas na avaliação: Caderneta Predial e CRP

5 - NÍVEL DE SERVIÇO

Visita ao interior do imóvel: Sim Apresentação Valor para efeitos seguro: Sim
 Reportagem Fotográfica: Sim

6 - METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO (Deverão existir pelo menos 2 métodos)

Método Comparativo ou de Mercado (Valor) 0,00 €
 Método Custo (Valor) 3.280.000,00 €
 Método do Rendimento (Valor) 3.280.000,00 €
 Fundamentação da escolha dos métodos utilizados e descrição dos mesmos: Sim
 Justificação das variáveis utilizadas nos métodos de avaliação (taxas, custos de construção, encargos, entre outros): Sim
 Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel: Sim

7 - ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO - Anexo da Lei nº153/2015

Declaração do perito de que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade presente no artigo 19.º da lei 153/2015: Sim
 Declaração de que a avaliação foi efetuada de acordo com as exigências legais: Sim
 Indicação da apólice de seguro, da empresa de seguros e duração do contrato de seguro: Sim

8 - Lei nº 153/ 2015

Relatório de avaliação cumpre as exigências decorrentes da Lei nº 153/2015 (Anexo I): Sim

5 - Avaliação Anterior Versus Avaliação Actual

Valor avaliação anterior

Data Avaliação anterior

Diferença de valor entre
avaliações (em %)

Perito avaliador

Valor avaliação atual 3.280.000,00 €

Valor avaliação unit. atual

Valor efeitos seguro atual

Nº Registo CMVM


RELATÓRIO VALIDADO (A REMETER PARA REGISTO CONTABILISTICO)


Validação elaborada por: Antonio Moreira

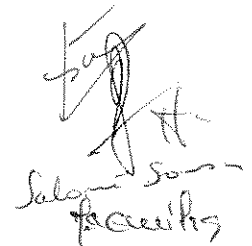
Data: 06/04/2026

Confirmação/ entrega verificada por: Jose J S Costa

Data: 06/04/2026


Maciel


Antonio Moreira
Perito



Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação (Artº 20 da Lei nº 153/2015)

A)	Elementos de identificação	Consta no Relatório ?
a)	Identificação da entidade detentora do imóvel;	Sim
b)	Identificação dos peritos avaliadores de imóveis que elaboram o relatório de avaliação, bem como do correspondente número de registo atribuído pela CMVM. Quando aplicável, identificação da denominação social da pessoa coletiva por conta de quem os peritos avaliadores de imóveis atuam e do número de registo atribuído pela CMVM;	Sim
c)	Identificação completa e rigorosa do imóvel objeto da avaliação, designadamente se é um prédio urbano, rústico ou misto;	Sim
d)	Identificação da entidade que solicitou a avaliação;	Sim
e)	Indicação das seguintes datas:	
	i) Do contrato de prestação de serviços celebrado para elaboração do relatório de avaliação;	Sim
	ii) Da solicitação pela entidade para avaliação do imóvel;	Sim
	iii) Do término do trabalho de avaliação do imóvel;	Sim
	iv) Da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação;	Sim
	v) Da anterior avaliação efetuada ao imóvel, se aplicável	Sim
B)	Elementos de avaliação	Consta no Relatório ?
a)	Descrição do imóvel, com as características de localização, estado de conservação, tipo de construção e utilização, e outras circunstâncias ou factos que sejam determinantes e justificativos do valor de avaliação;	Sim
b)	Identificação clara do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel avaliado;	Sim
c)	Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;	Sim
d)	Valor da renda à data de avaliação e identificação dos respetivos arrendatários, se o imóvel se encontrar arrendado ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar, se aplicável;	Sim
e)	Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;	Sim
f)	Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;	Sim
g)	Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;	Sim
h)	Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as condições de mercado temporárias;	Sim
i)	Indicação de eventuais transações ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características;	Sim
j)	Identificação e justificação de outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado;	Sim
k)	Identificação do(s) valor(es) de avaliação para cada uma das frações autónomas do imóvel, se aplicável	Sim
l)	Indicação inequívoca do valor final atribuído ao imóvel.	Sim
C)	Elementos de Responsabilização	Consta no Relatório ?
a)	Identificação de eventuais limitações ao valor determinado para o imóvel;	Sim
b)	Declaração expressa do perito avaliador de imóveis de que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da presente lei;	Sim
c)	Declaração de que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais;	Sim
d)	Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil, da respetiva empresa de seguros e duração do contrato de seguro;	Sim
e)	Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à entidade contratante.	Sim

CONCLUSÃO

Relatório de avaliação cumpre as exigências decorrentes da Lei nº 153/2015 Sim

Comentários:

