Deloitte & Associados, SROC S.A.
Registo na OROC n.º 43
Registo na CMVM n.º 20161389
Bom Sucesso Trade Center
Praça do Bom Sucesso, 61 - 13º
4150-146 Porto, Portugal

Tel: +(351) 225 439 200
www.deloitte.pt

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de APFF – Administração do Porto da Figueira da Foz, S.A. (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 34.324.344 euros e um total de capital próprio de 28.739.965 euros, incluindo um resultado líquido de 4.703.943 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos e possíveis efeitos da matéria referida no primeiro parágrafo da secção "Bases para a opinião com reservas" as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de APFF – Administração do Porto da Figueira da Foz, S.A. em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião com reservas

Em 31 de dezembro de 2025 o balanço da Entidade apresenta nas rubricas "Ativos Fixos Tangíveis" e "Ativos Intangíveis" imparidades acumuladas nos montantes de 56.134.727 euros e 6.531.616 euros, respetivamente (65.562.860 euros e 7.462.103 euros em 31 de dezembro de 2024). O valor de imparidade acumulada a registar em cada exercício é aferido através de um estudo de imparidade relativo aos ativos fixos tangíveis e intangíveis que constituem os ativos operacionais que suportam o desenvolvimento das operações da Entidade, o qual verificou em 2020 uma alteração na metodologia de apuramento da taxa de desconto, em resultado de uma deliberação do Conselho de Administração datada de 1 de abril de 2020, a qual teve por base o Despacho n.º 849/2020, de 15 de dezembro, de Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro, de 4,1% por oposição a uma taxa de desconto anteriormente determinada de 7%, sendo nosso entendimento que a referida alteração (que se mantém em relação aos estudos de imparidade realizados com referência a 31 de dezembro de 2025 e 2024) não tem enquadramento nos princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal. Adicionalmente, é nosso entendimento que, tendo em consideração os procedimentos atualmente em vigor para a identificação e mensuração dos ativos a reverter para a Entidade ao abrigo dos contratos de concessão estabelecidos, poderão subsistir divergências que não sejam identificadas de forma tempestiva. Não nos é possível quantificar os efeitos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 resultantes destas matérias.

"Deloitte", "nós" e "nossos" refere-se a uma ou mais firmas-membro e entidades relacionadas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"). A DTTL (também referida como "Deloitte Global") e cada uma das firmas-membro e entidades relacionadas são entidades legais separadas e independentes entre si e, consequentemente, para todos e quaisquer efeitos, não obrigam ou vinculam as demais. A DTTL e cada firma-membro da DTTL e respetivas entidades relacionadas são exclusivamente responsáveis pelos seus próprios atos e omissões não podendo ser responsabilizadas pelos atos e omissões das outras. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação, aceda a www.deloitte.com/pt/about.

A Deloitte é líder global na prestação de serviços de Audit & Assurance, Tax & Legal, Consulting | Technology & Transformation e Advisory | Strategy, Risk & Transactions a quase 90% da Fortune Global 500® entre milhares de empresas privadas. Os nossos profissionais apresentam resultados duradouros e mensuráveis, o que reforça a confiança pública nos mercados de capital, permitindo o sucesso dos nossos clientes e direcionando a uma economia mais forte, a uma sociedade mais equitativa e a um mundo mais sustentável. Com 180 anos de história, a Deloitte está presente em mais de 150 países e territórios. Saiba como as 460.000 pessoas da Deloitte criam um impacto relevante no mundo em www.deloitte.com.

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matrícula na CRC: 501776311 | Capital social: € 981.020,00
Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa
Escritório no Porto: Bom Sucesso Trade Center, Praça do Bom Sucesso, 61 – 13º, 4150-146 Porto

© 2026. Para informações, contacte Deloitte & Associados, SROC S.A.

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

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

Ênfase

As demonstrações financeiras da Entidade em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para efeitos comparativos, foram reexpressas em conformidade com a Norma Contabilística e de Relato Financeiro (NCRF) n.º 4 – Políticas contabilísticas, alterações nas estimativas contabilísticas e erros. Conforme referido no Relatório de Gestão e na nota 4 do anexo às demonstrações financeiras, esta reexpressão resulta: (i) da interpelação efetuada pelo Conselho de Administração da Entidade junto da sua concessionária para que, no âmbito da política contabilística referida na nota 3.4 do anexo às demonstrações financeiras, identificassem a totalidade dos bens construídos ou adquiridos, com data de reporte a 31 de dezembro de 2025, no âmbito do contrato de concessão celebrado entre as partes, tendo sido reportadas aquisições relevantes efetuadas no período comparativo findo a 31 de dezembro de 2024, o que, em consequência, levou a que fossem também revistos os efeitos resultantes do teste de imparidade sobre os ativos não correntes; e (ii) da incorreta classificação de receitas auferidas que se encontravam refletidas na rubricas "Outros rendimentos" as quais, tendo em consideração o objeto social da Entidade e as suas competências definidas estatutariamente, deveriam ser reclassificadas para a rubrica "Vendas e serviços prestados". As demonstrações financeiras da Entidade em 31 de dezembro de 2024, aprovadas na Assembleia Geral de 31 de março de 2025, foram objeto da nossa Certificação Legal das Contas, datada de 28 de março de 2025, que inclui duas reservas, uma das quais relacionada com a matéria referida no primeiro parágrafo da secção "Bases para a opinião com reservas" e outra relacionada com a referida incorreta classificação de receitas auferidas, a qual, atendendo a reexpressão efetuada, não é aplicável às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451º, nº 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, exceto quanto aos efeitos e possíveis efeitos da matéria referida na secção "Bases para a opinião com reserva" do Relato sobre auditoria das demonstrações financeiras, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Porto, 9 de setembro de 2026



Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por Ricardo Pedro Barbosa Ribeiro, ROC
Registo na OROC nº 1965
Registo na CMVM nº 20210009

Deloitte & Associados, SROC S.A.
Registo na OROC n.º 43
Registo na CMVM n.º 20161389
Bom Sucesso Trade Center
Praça do Bom Sucesso, 61 - 13º
4150-146 Porto, Portugal

Tel: +(351) 225 439 200
www.deloitte.pt

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Ao Acionista de
APFF – Administração do Porto da Figueira da Foz, S.A.

Em conformidade com a legislação em vigor e com o mandato que nos foi confiado, vimos submeter à Vossa apreciação o nosso Relatório e Parecer que abrange a atividade por nós desenvolvida e os documentos de prestação de contas de APFF – Administração do Porto da Figueira da Foz, S.A. ("Entidade"), relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração da Entidade.

Acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que consideramos adequada, a evolução da atividade da Entidade, a regularidade dos seus registos contabilísticos e o cumprimento do normativo legal e estatutário em vigor, tendo recebido do Conselho de Administração e dos diversos serviços da Entidade as informações e os esclarecimentos solicitados.

No âmbito das nossas funções, examinámos o balanço em 31 de dezembro de 2025, a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data e o correspondente anexo. Adicionalmente, procedemos a uma análise do Relatório de Gestão do exercício de 2025 preparado pelo Conselho de Administração e da proposta de aplicação de resultados nele incluída, bem como procedemos a uma análise do Relatório de Governo Societário. Como consequência do trabalho de revisão legal efetuado, emitimos nesta data a Certificação Legal das Contas, que se dá aqui por integralmente reproduzida e que inclui uma reserva e uma ênfase.

No âmbito das nossas funções, verificamos igualmente que:

- o Relatório de Gestão do exercício de 2025 foi preparado em conformidade com o modelo previsto no Anexo I da SAI/2026/904, de 26 de janeiro de 2026 da Entidade Tesouro e Finanças (ETF);
- o Relatório de Governo Societário inclui os elementos previstos na Secção II (Práticas de Bom Governo) do Capítulo II do Decreto-Lei nº 133/2013, de 3 de outubro, estando o modelo adotado em conformidade com o preconizado no Manual divulgado no sítio de internet da ETF.

Face ao exposto, somos da opinião que, exceto quanto aos efeitos e possíveis efeitos da matéria referida no primeiro parágrafo da secção "Bases para a opinião com reserva" da Certificação Legal das Contas, e tendo em consideração o descrito na secção "Ênfase" da Certificação Legal das Contas, as demonstrações financeiras supra referidas, o Relatório de Gestão, bem como a proposta de aplicação de resultados nele expressa e o Relatório de Governo Societário estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias aplicáveis, pelo que poderão ser aprovados em Assembleia Geral de Acionistas.

"Deloitte", "nós" e "nossos" refere-se a uma ou mais firmas-membro e entidades relacionadas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"). A DTTL (também referida como "Deloitte Global") e cada uma das firmas-membro e entidades relacionadas são entidades legais separadas e independentes entre si e, consequentemente, para todos e quaisquer efeitos, não obrigam ou vinculam as demais. A DTTL e cada firma-membro da DTTL e respetivas entidades relacionadas são exclusivamente responsáveis pelos seus próprios atos e omissões não podendo ser responsabilizadas pelos atos e omissões das outras. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação, aceda a www.deloitte.com/pt/about.

A Deloitte é líder global na prestação de serviços de Audit & Assurance, Tax & Legal, Consulting | Technology & Transformation e Advisory | Strategy, Risk & Transactions a quase 90% da Fortune Global 500® entre milhares de empresas privadas. Os nossos profissionais apresentam resultados duradouros e mensuráveis, o que reforça a confiança pública nos mercados de capital, permitindo o sucesso dos nossos clientes e direcionando a uma economia mais forte, a uma sociedade mais equitativa e a um mundo mais sustentável. Com 180 anos de história, a Deloitte está presente em mais de 150 países e territórios. Saiba como as 460.000 pessoas da Deloitte criam um impacto relevante no mundo em www.deloitte.com.

Tipo: Sociedade Anónima | NIPC e Matrícula na CRC: 501776311 | Capital social: € 981.020,00
Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa
Escritório no Porto: Bom Sucesso Trade Center, Praça do Bom Sucesso, 61 – 13º, 4150-146 Porto

© 2026. Para informações, contacte Deloitte & Associados, SROC S.A.

Desejamos ainda manifestar ao Conselho de Administração e aos serviços da Entidade o nosso apreço pela colaboração prestada.

Porto, 9 de setembro de 2026

Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por Ricardo Pedro Barbosa Ribeiro, ROC
Registo na OROC nº 1965
Registo na CMVM nº 20210009