

Mário Ferreira & Amadeu
SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Relatório e Contas

2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Mário Ferreira", is located in the bottom right corner of the page.



Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is cursive and appears to be 'Mário Ferreira', with 'AF' written below it.

Relatório de Gestão

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.



1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	7
2.1. Contexto Macroeconómico.....	7
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	9
3. Mário Ferreira & Amadeu – SIC Imobiliária Fechada, S.A.....	12
3.1. Estratégia da SIC.....	12
3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC.....	13
3.3. Performance da SIC.....	17
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	18
3.5. Gestão do Risco.....	19
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	22
4. Demonstrações Financeiras.....	26
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025.....	26
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025.....	27
4.3. Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025.....	28
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	30
5.1. Introdução.....	30
5.2. Princípios contabilísticos.....	30
5.3. Notas ao Anexo.....	31



1. Introdução

A Mário Ferreira & Amadeu – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “Mário Ferreira & Amadeu” ou “SIC”) é gerida pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 28 de dezembro de 2022.

A SIC foi constituída a 28 de dezembro de 2022, como um organismo especial de investimento imobiliário sob forma societária, heterogerido, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, com capital social de 1 100 000,00 € (um milhão e cem mil euros) e duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A constituição do organismo de investimento coletivo resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, denominada Mário Ferreira & Amadeu – Investimentos Imobiliários, S.A., a qual tinha como objeto social a compra e venda de imóveis, terrenos, propriedades e seu arrendamento e investimentos na mesma área e promoção imobiliária e compra de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, tendo esta sido adaptada ao regime aplicável aos organismos de investimento coletivo sob a forma societária nos termos e para os efeitos do Regime da Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de abril.

O objetivo da SIC consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, diversificação, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Acionistas.

Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, a SIC tem as seguintes características:

O património da SIC pode ser investido em:

- a) Aquisição de prédios rústicos, de prédios urbanos ou de terrenos destinados à construção (ou aquisição de direito de superfície ou outro direito de conteúdo semelhante sobre os mesmos ativos) para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa e venda;
- b) Aquisição de imóveis para reconstrução/reabilitação para posterior arrendamento ou



- outras formas de exploração onerosa/venda;
- c) Aquisição de imóveis já arrendados para rendimento;
 - d) Participações em sociedades imobiliárias ou noutros organismos de investimento imobiliário;
 - e) A título acessório, a SIC poderá investir em liquidez, considerando-se como tal numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo do mercado monetário, tal como regulados no Regulamento (UE) 2017/1131 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017, valores mobiliários representados ou garantidos por um Estado Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses;
 - f) Imóveis situados em todo o território nacional.

1. Limites contratuais à política de investimento:

- a) A SIC apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- b) A SIC apenas pode deter ativos denominados em euros.
- c) A SIC pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.
- d) A carteira de imóveis da SIC poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

2. Limites legais à política de investimento:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da SIC.

3. Instrumentos financeiros

Considerando que a SIC apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património.

4. Reportes e empréstimos

- a) A SIC poderá contrair dívida, nos termos da lei aplicável, por forma a prosseguir os



- seus objetivos e até ao limite de 100% do valor do seu ativo, podendo contrair empréstimos e optar por financiamento de curto, médio ou longo prazo.
- b) A SIC poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas.
 - c) Sem prejuízo do disposto anteriormente, a sociedade gestora adotará uma política prudente relativamente aos níveis de endividamento da SIC de modo a não comprometer a solidez financeira da SIC e a capacidade de cumprimento de todas as obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.
 - d) O recurso à alavancagem tem como objetivo elevar a rentabilidade da carteira de ativos, recorrendo a empréstimos cujo custo expectável é inferior à rentabilidade esperada dos ativos.
 - e) O recurso a financiamentos por parte da SIC tem como objetivo, no âmbito da sua política de investimento, a aquisição de ativos passíveis de integrar a carteira e/ou o reforço da liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria.
 - f) A contratação de financiamentos por parte da SIC tem por referência as condições de mercado, vigentes à data, em termos de prazo, garantias, indexante e “spread”.
 - g) Em matéria de contratação de financiamentos, a SIC não tem qualquer relação exclusiva ou preferencial com qualquer instituição de crédito. As garantias dos financiamentos serão as hipotecas sobre os imóveis da SIC.

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

Em 2025, a economia portuguesa manteve um perfil de crescimento moderado, num enquadramento externo ainda exigente, mas já com melhores condições financeiras do que no período 2022-2024. De acordo com a estimativa rápida do Instituto Nacional de Estatística (INE), o Produto Interno Bruto (PIB) cresceu 1,9% em volume no conjunto do ano de 2025, após ter incrementado 2,1% em 2024¹.

A composição do crescimento continuou a refletir, sobretudo, a resiliência da procura interna, em particular do consumo privado, beneficiando de um mercado de trabalho ainda relativamente sólido e de uma trajetória de inflação mais próxima da estabilidade de preços. Em paralelo, a normalização gradual das taxas de juro foi um fator relevante para a melhoria do sentimento económico e para a retoma progressiva de decisões de

¹ Instituto Nacional de Estatística, 30 de janeiro de 2026, Estimativa Rápida do PIB, disponível [aqui](#).



investimento, ainda que com heterogeneidade entre setores e com a execução dos fundos europeus a permanecer determinante para a intensidade desse movimento².

No plano dos preços, o Índice de Preços no Consumidor (IPC) registou uma variação média anual de 2,3% em 2025, traduzindo uma continuidade do processo de desinflação observado desde os máximos de 2022-2023 e contribuindo para alguma recuperação do rendimento real disponível³.

Ao nível das condições financeiras, o ano ficou marcado por uma política monetária menos restritiva do que no pico do ciclo, com a taxa de facilidade permanente de depósito do Banco Central Europeu (BCE) em 2,0%, mantendo o nível no início de 2026⁴. Nos Estados Unidos, a Reserva Federal encerrou 2025 com o intervalo-alvo da taxa dos *fed funds* em 3,50-3,75%, após ter sido efetuado um corte em dezembro, num contexto em que a desinflação foi mais gradual e a avaliação do risco “crescimento vs. inflação” se manteve central para a orientação futura⁵.

No sistema bancário, a qualidade do crédito permaneceu controlada: o rácio bruto de *non-performing loans* (NPL) manteve-se em 2,3% no terceiro trimestre de 2025, evidenciando estabilidade apesar do período prolongado de taxas elevadas no passado recente⁶. Ainda assim, é expectável que a evolução futura continue sensível ao comportamento do serviço da dívida de empresas e famílias, em especial nos segmentos mais expostos a variações de rendimento e a custos de financiamento.

Nos mercados financeiros, a Bolsa portuguesa registou um ano particularmente favorável: o PSI valorizou cerca de 29% em 2025, encerrando o melhor crescimento desde 2009, num movimento apoiado por resultados empresariais robustos em alguns sectores e por maior apetite ao risco no contexto europeu⁷.

Nos indicadores de confiança, observou-se um enquadramento menos exuberante do que em períodos de expansão forte, mas consistente com um crescimento moderado: o Indicador de Sentimento Económico (ISE) situou-se em 97,2 em dezembro de 2025⁸, enquanto o indicador de confiança dos consumidores (em saldo de respostas extremas) fixou-se em -15,1 no mesmo período, espelhando alguma melhoria face a mínimos anteriores, embora ainda em terreno de pessimismo⁹.

² Banco de Portugal, 19 de dezembro de 2025, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

³ Instituto Nacional de Estatística, 13 de janeiro de 2026, Índice de Preços no Consumidor, disponível [aqui](#).

⁴ Banco Central Europeu, 5 de fevereiro de 2026, *Monetary Policy Decisions*, disponível [aqui](#).

⁵ Reserva Federal, 10 de dezembro de 2025, *Federal Open Market Committee Statement*, disponível [aqui](#).

⁶ Banco de Portugal, 30 de dezembro de 2025, Indicadores do Sistema Bancário, disponível [aqui](#).

⁷ Dinheiro Vivo, 31 de dezembro de 2025, disponível [aqui](#).

⁸ Instituto Nacional de Estatística, 30 de janeiro de 2026, Indicador de Sentimento Económico, disponível [aqui](#).

⁹ Instituto Nacional de Estatística, 29 de janeiro de 2026, Indicador de Confiança dos Consumidores, disponível [aqui](#).



No plano internacional, a economia mundial continuou a crescer a um ritmo próximo de 3%, mas com diferenças relevantes entre blocos e com riscos geopolíticos e comerciais a condicionarem expectativas. No World Economic Outlook de outubro de 2025, o FMI apontou para um crescimento global de 3,2% em 2025 e 3,1% em 2026, num cenário em que a fragmentação comercial e a incerteza geopolítica permanecem fatores de risco material¹⁰.

Em Portugal, a política pública na habitação continuou no centro do debate económico e social. Em 2025, destacaram-se medidas dirigidas ao aumento da oferta e à melhoria da acessibilidade, incluindo opções de natureza fiscal e regulamentar, de que são exemplo propostas de redução do IVA na construção de habitação dentro de determinados limites e incentivos associados ao arrendamento¹¹.

Mantiveram-se, também, medidas de apoio a jovens na aquisição de habitação própria e permanente, incluindo a isenção de IMT e imposto de selo ao abrigo do regime aplicável até aos 35 anos, com impacto potencial na procura e na dinâmica transacional em segmentos específicos¹².

Para 2026 e anos seguintes, as projeções oficiais apontam, em geral, para um crescimento próximo de 2%, suportado pela procura interna, melhoria gradual do investimento e contributo dos fundos europeus, mas com um equilíbrio delicado entre riscos externos, entre os quais se destacam os geopolíticos, do comércio internacional, e dos preços de energia, e fatores internos, nomeadamente a execução de investimento público, a produtividade e os constrangimentos de oferta, incluindo no mercado de habitação¹³.

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

Durante o exercício de 2025, o mercado de investimento em imobiliário comercial em Portugal evidenciou uma evolução positiva face ao ano anterior, beneficiando de um enquadramento macroeconómico mais estável, de uma melhoria gradual das condições de financiamento e de uma maior convergência entre as expectativas de compradores e vendedores. Este contexto contribuiu para um aumento da atividade transacional e para uma maior diversificação do investimento por classe de ativo, com particular incidência nos setores do retalho, hotelaria e logística, bem como para uma retoma

¹⁰ Fundo Monetário Internacional, 14 de outubro de 2025, World Economic Outlook, disponível [aqui](#).

¹¹ Governo de Portugal, 25 de setembro de 2025, Programa e Medidas para a Habitação, disponível [aqui](#).

¹² Autoridade Tributária e Aduaneira, Regime Fiscal Jovem – Habitação Própria Permanente, disponível [aqui](#).

¹³ Banco de Portugal, 19 de dezembro de 2025, Boletim Económico, disponível [aqui](#).



seletiva do interesse pelo segmento de escritórios, sobretudo em ativos de elevada qualidade e localizações consolidadas. Os investidores estrangeiros mantiveram um papel relevante no mercado nacional, enquadrado no reposicionamento do capital internacional em mercados considerados resilientes no contexto europeu¹⁴.

O volume total de investimento em imobiliário comercial em Portugal ascendeu, em 2025, a cerca de 2,72 mil milhões de euros, representando um crescimento homólogo de 17%. Apesar de uma desaceleração da atividade no quarto trimestre do ano, quando comparado com o período homólogo, o mercado manteve um nível de investimento consistente ao longo do exercício. O setor do retalho destacou-se como a principal classe de ativo em termos de captação de investimento, representando cerca de 30% do volume total anual, enquanto o segmento de escritórios registou uma contribuição relevante no último trimestre do ano, refletindo a procura por ativos bem localizados e com características adequadas às atuais exigências dos ocupantes¹⁵.

No mercado de escritórios, o exercício de 2025 foi marcado por uma ligeira redução dos volumes de ocupação face a 2024, num contexto de maior seletividade da procura. Em Lisboa, o *take-up* anual atingiu 204 067 m², traduzindo uma diminuição homóloga de 8%. Ainda assim, a atividade manteve-se significativa, em particular no último trimestre do ano. A taxa de disponibilidade registou uma redução, fixando-se em 7,72% no final do exercício, refletindo a escassez de oferta de edifícios de elevada qualidade. Este enquadramento contribuiu para a continuação da pressão sobre as rendas *prime*, tendo o Centro Histórico e Zona Ribeirinha alcançado, pela primeira vez, o valor de 32,00 €/m²/mês, assumindo-se como o eixo com a renda *prime* mais elevada da cidade¹⁶.

No mercado de escritórios do Porto, a atividade ocupacional em 2025 refletiu igualmente uma procura orientada para a modernização e eficiência dos espaços. O *take-up* anual totalizou 43 704 m², com a mudança de instalações a assumir um papel relevante na dinâmica do mercado. A taxa de disponibilidade manteve uma trajetória descendente, situando-se em 4,27% no final do ano, reforçando a pressão sobre os ativos de melhor qualidade. Em termos de rendas, os valores *prime* mantiveram-se estáveis na CBD da Boavista, nos 21,00 €/m²/mês, enquanto a zona de Matosinhos registou um aumento para 16,00 €/m²/mês¹⁷.

¹⁴ Cushman & Wakefield – Commercial Real Estate Investment Grows, Portugal. disponível [aqui](#).

¹⁵ CBRE – Figures Investimento Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

¹⁶ CBRE – Figures Escritórios Lisboa Q4 2025, disponível [aqui](#).

¹⁷ CBRE – Figures Escritórios Porto Q4 2025, disponível [aqui](#).



O mercado industrial e logístico registou, em 2025, uma normalização da atividade ocupacional face aos níveis excecionais observados no exercício anterior. A absorção total ascendeu a 361 097 m², correspondendo a uma redução homóloga de 15%. Não obstante, o setor continuou a evidenciar fundamentos sólidos, suportados pela escassez de oferta moderna e pela procura por projetos de elevada qualidade. As rendas *prime* mantiveram-se estáveis ao longo do exercício, situando-se nos 5,25 €/m²/mês na Castanheira–Azambuja e nos 6,00 €/m²/mês no eixo Porto de Leixões–Aeroporto. Em termos de investimento, o setor industrial e logístico destacou-se positivamente, com um volume transacionado de 281,7 milhões de euros, refletindo um aumento significativo face a 2024¹⁸.

No setor do retalho, o exercício de 2025 manteve uma trajetória de crescimento sustentado, com particular dinamismo no segmento de *High Street Retail*. Ao longo do ano registaram-se 239 novas aberturas de lojas, representando um aumento homólogo de 13%, com destaque para o setor de Restauração & Bebidas como principal motor da atividade. As rendas *prime* mantiveram-se estáveis nos principais eixos comerciais, situando-se nos 145 €/m²/mês no Chiado e nos 90 €/m²/mês na Rua de Santa Catarina. Nos centros comerciais, o desempenho operacional permaneceu positivo, refletido no crescimento das vendas e do *footfall* ao longo do exercício¹⁹.

Relativamente às rendibilidades, as *prime yields* mantiveram-se globalmente estáveis no final de 2025, sinalizando uma maior maturidade do mercado. As principais exceções verificaram-se no segmento de escritórios, nomeadamente na Zona de Expansão e no Parque das Nações, onde se observou um ajustamento em alta de 25 pontos base, para 6,25% e 6,00%, respetivamente²⁰.

Os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA imobiliário) continuaram a apresentar uma evolução positiva ao longo de 2025. O valor dos ativos sob gestão atingiu um novo máximo histórico, situando-se próximo dos 18,7 mil milhões de euros, refletindo um crescimento homólogo expressivo e uma valorização acumulada relevante nos últimos anos²¹. Os OIA imobiliários fechados reforçaram a sua importância relativa no mercado, enquadrados numa maior procura por soluções de investimento coletivo com exposição ao setor imobiliário e com horizontes de médio e longo prazo.

¹⁸ CBRE – Figures Logística Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

¹⁹ CBRE – Figures Retalho Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

²⁰ CBRE – Figures Investimento Portugal Q4 2025, disponível [aqui](#).

²¹ CMVM – Dados sobre Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (2025), disponível [aqui](#).



Em síntese, de acordo com os principais relatórios de mercado nacionais e europeus, o mercado imobiliário português enquadra-se num contexto de maior estabilidade e maturidade, beneficiando de fundamentos sólidos e de um posicionamento competitivo no contexto europeu²² ²³. Apesar de um enquadramento marcado por maior seletividade dos investidores, o imobiliário em Portugal manteve-se, em 2025, como uma classe de ativo resiliente, suportada por níveis de ocupação consistentes, desempenho operacional positivo nos principais segmentos e pela relevância crescente dos critérios de qualidade e sustentabilidade na valorização dos ativos.

3. Mário Ferreira & Amadeu – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

3.1. Estratégia da SIC

Em 2022, quando a Legatum Gest SGOIC assumiu a gestão de Mário Ferreira & Amadeu – SIC Imobiliária Fechada, S.A., foi observado que o património imobiliário detido pela sociedade era caracterizado por ser profundamente heterogéneo. O perfil dos patrimónios ia desde terrenos agrícolas, alguns deles classificados como fazendo parte da REN e RAN, até terrenos marcadamente urbanos, com grande potencial de desenvolvimento e promoção, havendo ainda imóveis para atividades industriais, habitação e de serviços.

O propósito dominante da transformação da sociedade em SIC foi o de ser criada uma nova fórmula de gestão imobiliária, ativa, com a estruturação de um plano estratégico que permitisse tratamento dos patrimónios no sentido de, a prazo, haver lugar a geração eficiente de rendimento e valorização patrimonial.

Nesse alinhamento foi definido que, como primeira medida estratégica, seria necessário separar os ativos com alto potencial de valorização, mediante investimentos contidos, daqueles com poucas perspetivas de valorização ou com geração de rendimentos reduzidos. Estes últimos, por sua vez, frequentemente exigem um consumo de recursos na sua gestão que é perfeitamente desproporcional ao retorno que proporcionam.

²² CBRE – Portugal Real Estate Market Outlook / Executive Summary, disponível [aqui](#).

²³ Cushman & Wakefield – European Outlook 2026, disponível [aqui](#).



A alienação desses ativos menos estratégicos foi considerada uma medida de gestão racional, uma vez que permite a libertação de recursos financeiros e operacionais que podem ser direcionados para ativos de maior potencial.

De facto, assim tem vindo a acontecer, e, no exercício de 2025, foram realizadas alienações de apartamentos que tinham geração de rendas de valor diminuto e se encontravam carentes de reabilitação. Estas operações foram geradoras de mais-valias.

O percurso de recuperação de rendas em dívida prosseguiu e a denúncia de contratos foi sendo realizada, ou para permitir renegociações de valores de renda, ou para libertar imóveis para venda.

A construção de imóvel em Souselas, com compromisso de arrendamento para fins de prestação de serviços de assistência a camiões à Sodicentro, foi terminado. Houve um processo de renegociação contratual, o qual permitiu, face à inesperada evolução de custos, tornar a operação mais equilibrada. A operação imobiliária está concluída e o imóvel está a gerar rendimento.

Por outro lado, no que se reporta a ativos com potencial, o realce vai para a materialização de entendimento com entidade promotora/construtora para o desenvolvimento da operação de loteamento e construção dos edifícios em Mesão Frio – Guimarães, num formato de pagamento na modalidade de permuta, a qual irá ter evolução no exercício seguinte.

3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC

O exercício de 2025 destacou-se por um conjunto significativo de avanços e desenvolvimentos no seio da Mário Ferreira & Amadeu, SIC Imobiliária S.A., refletindo o compromisso da sociedade com uma gestão criteriosa e orientada para a valorização do património e para o fortalecimento da sua posição no setor imobiliário nacional.

Entre as iniciativas de maior relevância, destaca-se a celebração do contrato de arrendamento referente ao imóvel situado no Lugar de Troviscais, tendo como contraparte a empresa Sodicentro. Este contrato, estabelecido por um período de dez anos, confere à SIC um fluxo de rendimentos estável e previsível, contribuindo de forma significativa para a robustez financeira e para a sustentabilidade das receitas da sociedade a médio e longo prazo.



No que concerne ao património localizado na Papilhosa do Botão, ocorreram eventos que se revelam determinantes para a criação de valor no âmbito da SIC. De modo particular, procedeu-se à reparação integral dos sistemas de produção de energia solar das moradias, o que se traduz num incremento da eficiência energética e, conseqüentemente, na valorização dos respetivos ativos.

Destaca-se, neste contexto, a intervenção realizada na moradia sita na Rua 25 de Abril, nº 48 C, a qual foi alvo de uma profunda renovação, incluindo a substituição do pavimento, a pintura integral do imóvel, a revisão dos armários e rodapés, bem como a execução de trabalhos de limpeza e manutenção do jardim. Estas diligências visaram a colocação do imóvel no mercado de venda, potenciando assim a geração de liquidez e o aproveitamento de eventuais mais-valias decorrentes da sua alienação.

Relativamente à moradia situada na Rua dos Três Pinheiros, nº 1-D, importa referir que, com o termo do contrato de arrendamento iniciado em 1 de dezembro de 2021, o imóvel foi novamente colocado no mercado de arrendamento. Esta operação resultou num substancial aumento da renda, da ordem dos 108%, o que evidencia uma gestão ativa e eficaz do portefólio da sociedade, alinhada com a evolução do mercado e com as melhores práticas do setor.

No que respeita à moradia situada em Vale Miguel, nº 57, também se registou o término do contrato de arrendamento em vigor. Em virtude desta circunstância, o imóvel foi colocado no mercado de venda, com o objetivo de gerar liquidez para a sociedade, bem como de concretizar uma mais-valia sobre o investimento realizado aquando da sua aquisição.

Cumpra ainda salientar o desenvolvimento verificado no processo de alienação do terreno denominado Paredes Alagadas, cuja transação, com pagamento efetuado mediante a entrega de bens futuros, teve início em 2022. Os referidos bens, concretamente dois apartamentos, foram recebidos pela SIC e, subsequentemente, alienados em março e dezembro do exercício em análise, respetivamente, contribuindo para o reforço da liquidez e para a realização de mais-valias.

Destaca-se igualmente a concretização da venda do apartamento localizado na Rua Fialho de Almeida, na Quinta dos Coutos, cuja transmissão foi efetuada à própria arrendatária, operação essa que permitiu a realização de uma mais-valia para a sociedade, reforçando a sua rentabilidade e capacidade de reinvestimento.



Por fim, assinala-se o lançamento do processo de reconversão da loja localizada na Rua Fialho de Almeida, Urbanização S. João, que está a ser transformada em apartamento de tipologia T1. A obra encontra-se em fase de conclusão, prevendo-se a respetiva colocação no mercado para venda no início do exercício de 2026, o que permitirá à SIC potenciar a valorização do ativo e responder de forma dinâmica às tendências do mercado imobiliário.

Em suma, o ano de 2025 foi pautado por uma gestão ativa e criteriosa do património imobiliário, com especial enfoque na valorização dos ativos, na otimização dos fluxos de rendimento e na realização de operações de alienação que contribuíram para o robustecimento da posição financeira da SIC. O conjunto destas iniciativas demonstra a capacidade da sociedade em adaptar-se aos desafios do setor, mantendo o foco na criação de valor sustentável para os seus acionistas.

A 31 de dezembro de 2025, os ativos sobre gestão eram os seguintes:

Imóveis	Área m ²	Valor do imóvel
Prédio Urbano Avenida da Floresta, Nacional 1	369	187 550,00
Prédio Urbano Troviscais U3090	1 267	1 073 400,00
Prédio Urbano Pedraido de Baixo, Guimarães	480	375 350,00
Prédio Urbano Rua Fonte do Bispo	1 487	899 900,00
Prédio Urbano Fornos	300	6 918,00
Prédio Rústico Entre os Rios	990	2 522,50
Prédio Rústico Bessadas R1213	600	1 530,00
Prédio Rústico Bessadas R1214	1 499	3 819,00
Prédio Rústico Bessadas R1215	3 650	9 307,50
Prédio Rústico Bussadas R1227	290	737,50
Prédio Rústico Bossadas R1228	290	737,50
Prédio Rústico Bussadas R1230	730	1 857,50
Prédio Rústico Ladeira R553	2 480	11 160,00
Prédio Rústico Ladeira R555	4 820	21 690,00
Prédio Rústico Ladeira R557	1 660	7 470,00
Prédio Rústico Tanchado R2584	900	4 005,00
Prédio Rústico Tanchado R2586	900	4 005,00
Prédio Rústico Tanchado R2588	1 800	8 010,00
Prédio Rústico Tanchado R2590	4 350	19 357,50
Prédio Rústico Tanchado R2592	650	2 892,50
Prédio Rústico Tanchado R2594	1 290	5 737,50
Prédio Rústico Tanchado R2596	900	4 005,00
Prédio Rústico Tanchado R2598	1 490	6 627,50
Prédio Rústico Tanchado R2600	1 490	6 627,50
Prédio Rústico Tanchado R2602	2 700	12 015,00
Prédio Rústico Tanchado R2604	900	4 005,00
Prédio Rústico Cerca	3 572	171 450,00



Prédio Rústico Lugar da Pedreira - Mesão Frio	16 000	3 063 900,00
Prédio Urbano Rua do Arneiro, nº 6	259	180 150,00
Prédio Urbano Rua Vale Miguel, 55	355	248 300,00
Prédio Urbano Rua Vale Miguel, 57	346	245 950,00
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1	165	137 600,00
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1 A	273	175 050,00
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1 C	312	200 600,00
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1 B	273	177 500,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48D	191	156 850,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48E	178	146 800,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48A	191	155 700,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48B	199	164 000,00
Prédio Urbano Alto Santo António L.1 2º Dto - Pampilhosa	157	115 700,00
Prédio Urbano Rua da Barraca, Junqueira	108	68 450,00
Prédio Urbano Avenida Ferreira de Castro	3 127	1 489 900,00
Prédio Urbano Rua Padre João Moreira Leite	12 230	4 263 800,00
Prédio Urbano Rua Dr. António Patricio Gouveia nº 14	3 428	244 950,00
Prédio Urbano Antiga Estrada Nacional, 111 (U1819)	275	245 400,00
Prédio Urbano Antiga Estrada Nacional, 111 (U1789)	285	195 050,00
Loja_Rua Fialho e Almeida_Lote 2 Pampilhosa do Botão	76	44 600,00
Prédio Urbano Ponte de Viadores r/c	292	261 600,00
Prédio Urbano Ponte de Viadores 1º andar	292	170 850,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48C	191	159 250,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48	162	145 150,00
Prédio Urbano Rua Adélia Ferreira dos Santos Carvalho	175	354 850,00
Prédio Urbano Coutada	180	78 050,00
		15 742 687,00

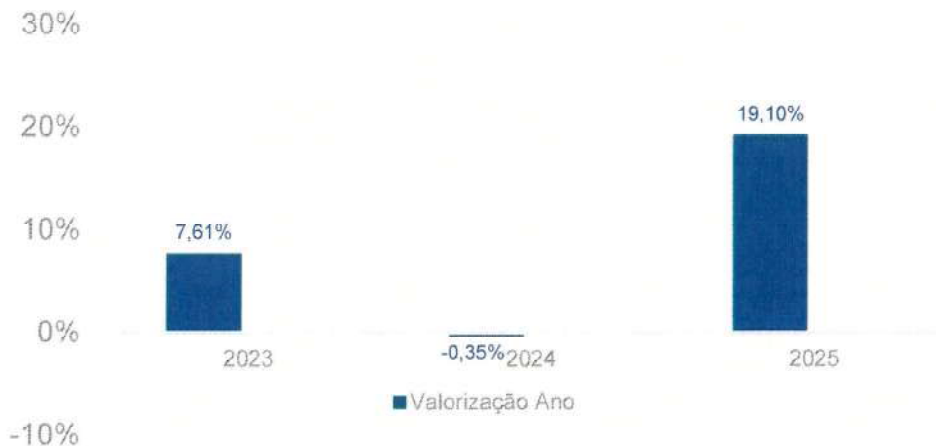
O valor dos ativos imobiliários era de 15 742 687,00 € o que representava 95,41 % do total do ativo.

Balanco (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Ativo						
Ativos imobiliários	15 427 000,00	96,57%	15 755 362,50	98,63%	15 742 687,00	95,41%
Outros ativos imobiliários	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Depósitos à ordem e a prazo	115 371,22	0,72%	27 469,37	0,17%	398 163,83	2,41%
Outros valores ativos	432 270,38	2,71%	191 102,53	1,20%	358 494,52	2,17%
	15 974 641,60	100%	15 973 934,40	100%	16 499 345,35	100%
Passivo						
Comissões e outros encargos a pagar	0	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Empréstimos contraídos	9 288 057,98	96,68%	9 009 192,31	91,53%	8 527 049,84	95,37%
Outras contas credoras	123 290,46	1,28%	142 635,56	1,45%	59 379,87	0,66%
Outros valores passivos	195 350,07	2,03%	690 809,68	7,02%	354 665,40	3,97%
	9 606 698,51	100%	9 842 637,55	100%	8 941 095,11	100%
Valor Líquido Global da SIC	6 367 943,09		6 345 876,43		7 558 250,24	
N.º de Ações	220 000		220 000		220 000	
Valor da Ação	28,9500		28,84		34,36	



Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2023		2024		2025	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Proveitos						
Carteira de imóveis						
Rendimentos de ativos	549 085,21	34,6%	571 307,52	46,6%	756 817,90	33,4%
Ganhos em ativos imobiliários	769 349,31	48,4%	501 611,20	45,0%	1 415 562,17	62,5%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	5 158,00	0,4%	0,00	0,0%
Outros rendimentos						
Outros	270 341,99	17,0%	88 671,29	7,2%	91 035,95	4,0%
	1 588 776,51	100%	1 226 748,01	100%	2 263 526,74	100%
Custos						
Carteira de imóveis						
Menos valias de ativos	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	843 444,68	74,1%	727 303,67	58,2%	475 863,50	45,3%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros custos						
Juros de empréstimos	66 939,73	6,9%	113 022,47	9,1%	139 420,83	13,3%
Fornecimento e serviços externos	81 296,50	7,1%	69 317,45	5,6%	191 813,92	18,2%
Comissão de gestão	61 325,43	5,4%	63 177,94	5,1%	63 368,44	6,0%
Comissão de depósito	15 442,38	1,4%	16 059,33	1,3%	16 122,80	1,5%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	181 018,68	14,5%	63 048,42	6,0%
Impostos	-47 493,64	4,2%	-53 562,04	4,3%	40 832,47	3,9%
Outros	22 697,43	2,0%	25 353,09	2,0%	60 682,55	5,8%
	1 138 639,79	100%	1 248 814,67	100%	1 051 152,93	100%
Resultado Líquido do Período	450 136,72		-22 066,66		1 212 373,81	

3.3. Performance da SIC



O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2025, era de 16 499 345,35 €. Os Proveitos e Ganhos gerados, ao longo do ano de 2025, foram de 2 263 526,74 €, dos quais 1 415 562,17 € respeitam a Ganhos em Ativos Imobiliários. Relativamente aos custos, estes totalizaram 1 051 152,93 € em 2025, sendo que o montante mais significativo, 475 863,50 €, respeita a Perdas em Ativos Imobiliários, rubrica



particularmente influenciada pelas avaliações de imóveis (442 761,50 €) e pelos 33 102,00€ despendidos na obra do imóvel que tem a Sodicentro como arrendatária.

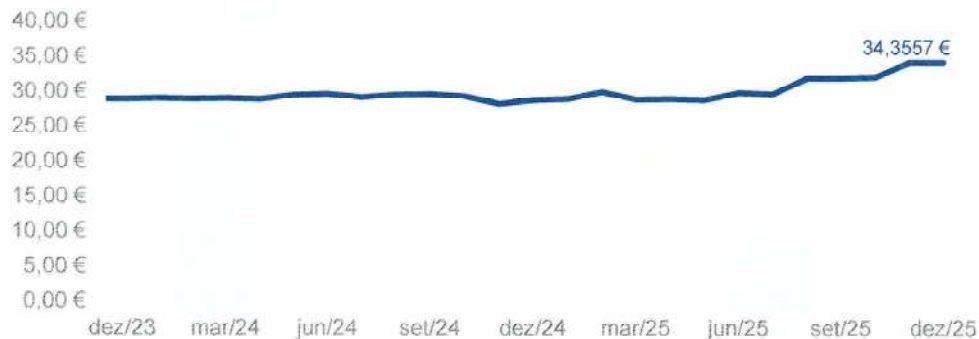
O resultado líquido do período foi, assim, de 1 212 373,81 €, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de 19,10%.

Encargos	Valor	% do VLGF ⁽¹⁾
Comissão de gestão	63 368,44 €	0,84%
Comissão de depósito	16 122,80 €	0,21%
Taxa de supervisão	2 400,00 €	0,03%
Auditoria	7 380,00 €	0,10%
Avaliações ativos imobiliários	16 698,52 €	0,22%
Imposto selo	6 850,46 €	0,09%
Seguros	11 895,25 €	0,16%
	124 715,47 €	1,65%

(1) Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2025

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custos com auditoria e outros custos correntes de um OIC, estabeleceu-se nos 124 715,47 € no final do ano de 2025, o equivalente a 1,65% do VLGF.

Evolução da Cotação



A cotação da Mário Ferreira & Amadeu, a 31 de dezembro de 2025, era de 34,3557€.

3.4. Distribuição de Rendimentos

A SIC capitalizará, por regra, a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com carácter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.



Não obstante o disposto na alínea anterior, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SIC, a Sociedade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, que deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

Nos termos do ponto 8. do Capítulo II do Regulamento de Gestão da MF&A, a Legatum Gest, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor de 1 212 373,81€ (um milhão duzentos e doze mil trezentos e setenta e três euros e oitenta e um cêntimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados – 1 212 373,81€.

3.5. Gestão do Risco

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Sociedade Gestora tem desenvolvido um sistema de gestão de riscos sustentado em procedimentos de identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e monitorização de riscos, os quais estão alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente definidos, com vista a certificar que os objetivos da SIC são atingidos e que são adotadas as ações necessárias para responder, de forma adequada, aos riscos previamente reconhecidos.

A função de gestão de risco é responsável pela identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e controlo de todos os riscos materialmente relevantes a que a SIC se encontra sujeita, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação aplicável. Pretende-se, com isto, que a SIC atue dentro dos seus limites, sem que incorra em perdas que afetem a sua situação financeira. Desta forma, a política de gestão de riscos pretende manter uma relação equilibrada entre: i. O nível de capital adequado (princípio da solvabilidade); ii. A remuneração dos riscos assumidos (princípio da rentabilidade); iii. A conservação de uma estrutura de financiamento estável e ajustada à própria SIC.

O portefólio que integra o OIC está especialmente sujeito ao risco de liquidez, ao risco de mercado imobiliário, ao risco de crédito e ao risco de taxa de juro.

A 31 de dezembro de 2025, os limites legais e regulamentares da SIC, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:



Posição de liquidez		% Ativo Líquido
Depósitos bancários	398 163,83	2,41%

Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Líquido
Financiamentos bancários	2 838 771,86	17,21%
Empréstimos Acionistas	5 688 277,98	34,48%
Total	8 527 049,84	51,68%

Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido
Prédio Urbano Avenida da Floresta, Nacional 1	187 550,00	1,14%
Prédio Urbano Troviscais U3090	1 073 400,00	6,51%
Prédio Urbano Pedraido de Baixo, Guimarães	375 350,00	2,27%
Prédio Urbano Rua Fonte do Bispo	899 900,00	5,45%
Prédio Urbano Fornos	6 918,00	0,04%
Prédio Rústico Entre os Rios	2 522,50	0,02%
Prédio Rústico Bessadas R1213	1 530,00	0,01%
Prédio Rústico Bessadas R1214	3 819,00	0,02%
Prédio Rústico Bessadas R1215	9 307,50	0,06%
Prédio Rústico Bussadas R1227	737,50	0,00%
Prédio Rústico Bossadas R1228	737,50	0,00%
Prédio Rústico Bussadas R1230	1 857,50	0,01%
Prédio Rústico Ladeira R553	11 160,00	0,07%
Prédio Rústico Ladeira R555	21 690,00	0,13%
Prédio Rústico Ladeira R557	7 470,00	0,05%
Prédio Rústico Tanchado R2584	4 005,00	0,02%
Prédio Rústico Tanchado R2586	4 005,00	0,02%
Prédio Rústico Tanchado R2588	8 010,00	0,05%
Prédio Rústico Tanchado R2590	19 357,50	0,12%
Prédio Rústico Tanchado R2592	2 892,50	0,02%
Prédio Rústico Tanchado R2594	5 737,50	0,03%
Prédio Rústico Tanchado R2596	4 005,00	0,02%
Prédio Rústico Tanchado R2598	6 627,50	0,04%
Prédio Rústico Tanchado R2600	6 627,50	0,04%
Prédio Rústico Tanchado R2602	12 015,00	0,07%
Prédio Rústico Tanchado R2604	4 005,00	0,02%
Prédio Rústico Cerca	171 450,00	1,04%
Prédio Rústico Lugar da Pedreira - Mesão Frio	3 063 900,00	18,57%
Prédio Urbano Rua do Arneiro, nº 6	180 150,00	1,09%
Prédio Urbano Rua Vale Miguel, 55	248 300,00	1,50%
Prédio Urbano Rua Vale Miguel, 57	245 950,00	1,49%
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1	137 600,00	0,83%
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1 A	175 050,00	1,06%
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1 C	200 600,00	1,22%
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1 B	177 500,00	1,08%
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48D	156 850,00	0,95%
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48E	146 800,00	0,89%
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48A	155 700,00	0,94%
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48B	164 000,00	0,99%
Prédio Urbano Alto Santo António L. 1 2º Dto - Pampilhosa	115 700,00	0,70%
Prédio Urbano Rua da Barraca, Junqueira	68 450,00	0,41%
Prédio Urbano Avenida Ferreira de Castro	1 489 900,00	9,03%
Prédio Urbano Rua Padre João Moreira Leite	4 263 800,00	25,84%
Prédio Urbano Rua Dr. António Patrício Gouveia nº 14	244 950,00	1,48%
Prédio Urbano Antiga Estrada Nacional, 111 (U1819)	245 400,00	1,49%
Prédio Urbano Antiga Estrada Nacional, 111 (U1789)	195 050,00	1,18%
Loja_Rua Fialho e Almeida_Lote 2 Pampilhosa do Botão	44 600,00	0,27%
Prédio Urbano Ponte de Viadores r/c	261 600,00	1,59%
Prédio Urbano Ponte de Viadores 1º andar	170 850,00	1,04%
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48C	159 250,00	0,97%
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48	145 150,00	0,88%
Prédio Urbano Rua Adélia Ferreira dos Santos Carvalho	354 850,00	2,15%
Prédio Urbano Coutada	78 050,00	0,47%
Total	15 742 687,00	95,41%



Ao nível da gestão da liquidez, encontra-se implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar riscos desta natureza. Assim:

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel, é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez da SIC;
- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos da SIC e as necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

Adicionalmente e por forma a acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira da SIC, é monitorizada a reserva de liquidez da mesma. No que se refere aos financiamentos, a SIC poderá contrair dívida, nos termos da lei aplicável, por forma a prosseguir os seus objetivos e até ao limite de 100% do valor do seu ativo, podendo contrair empréstimos e optar por financiamento de curto, médio ou longo-prazo.

Ao nível do controlo do Risco de Mercado, são efetuadas as seguintes análises:

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis.

O risco de mercado imobiliário foi analisado, através da evolução da variação de preços dos ativos e do mercado de arrendamento.

A Legatum Gest SGOIC, reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão da SIC, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rendibilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

Ao nível da gestão do Risco de Crédito, estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes à SIC.

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários da SIC, caso existam, são monitorizadas mensalmente as rendas em dívida, a sua expressão face às rendas emitidas e ao peso no fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e situação dos contratos que lhes deram origem.



O Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, estabeleceu Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Não obstante, a Legatum Gest considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Legatum Gest sempre incorporou nas decisões de investimento da SIC critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao sector imobiliário.

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

Reportamos a existência de duas ações judiciais intentadas contra atuais ou anteriores arrendatários e/ou respetivos fiadores respeitantes a rendas vencidas e não pagas, a decorrer nos competentes Tribunais. Em ambos os casos, aguardam-se ulteriores desenvolvimentos dos processos.

Existe também uma ação por responsabilidade civil intentada pela Mário Ferreira & Amadeu contra o Município de Coimbra, no valor de 2 082 934,16€, a aguardar sentença desde 31 de dezembro de 2020.

Dá-se ainda nota da realização de um Reconhecimento de Dívida e Acordo de Pagamento a 30 de maio de 2025, relativo a dois arrendatários que se reconheceram devedores, entretanto incumprido. O mandatário legal dos arrendatários em questão comunicou a intenção de requerer a insolvência dos mesmos pelo que se presume que a Mário Ferreira & Amadeu dificilmente será ressarcida, sendo a única ação pertinente a de despejo.



Informa-se finalmente sobre a existência de um pedido de pronúncia arbitral, tendo em vista a declaração de ilegalidade e consequente anulação do ato de liquidação de IMT notificada a 1 de março de 2024, através do Ofício n.º 20245000036700, de 2024-02-27, da Liquidação de IMT n.º 364303/2022, referente ao ano de 2022, no valor de 97 269,25€ e respetivos juros compensatórios no valor de 5 180,59€. O pedido de pronúncia arbitral foi julgado improcedente, tendo sido interposto recurso com fundamento na nulidade da decisão arbitral, o qual se encontra a correr os seus termos no Tribunal Central Administrativo Sul sob o n.º de processo 63/25.6BECLSB.

Os patrimónios imobiliários detidos pela Mário Ferreira & Amadeu possuem, muitos deles, uma grande capacidade de valorização, sendo importante alguma concentração de atenção no seu correto desenvolvimento.

As orientações estratégicas globais definidas no início das atividades de gestão da Legatum Gest, vistas, nos dias de hoje, à luz da experiência e do conhecimento acumulados, são claras, e configuram-se como bem delineadas, pelo que importa prosseguir na materialização das mesmas.

O Plano a encetar e a incrementar no exercício de 2026 corresponde à continuidade das ações já lançadas, às quais importa dar a devida sequência, sendo que deve ser dispensada uma particular atenção, pela importância económico-financeira que possui, ao tema da negociação com a Câmara Municipal de Coimbra de solução para o património da Arregaça.

O percurso de análise de novas oportunidades prosseguirá também, considerando ser esse o desejo do corpo acionista.

Porto, 20 de fevereiro de 2026

O Conselho de Administração

Presidente: José Miguel Marques

Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho

Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

Handwritten mark

Demonstrações Financeiras

Handwritten signatures



4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025

Códigos das contas	2025				30/04	Passivo	30/04
	Ativo	Ativo bruto	Mais valias/AIF	Menos valias/AID			
Ativos imobiliários							
31	Terenos	3 805 368,54	2 322 374,88	1 021 407,87	5 107 035,55	6 521 261 05	
32	Construções	8 698 148,46	3 084 055,78	1 136 552,79	10 635 651,45	9 234 101,45	
34	Adiantamento por compra de imóveis						
35	Outros ativos						
	Total dos ativos imobiliários	12 494 217,00	5 406 430,66	2 157 960,66	15 742 687,00	15 750 362 50	
Carteira de títulos e participações							
213+214+2173	Obrigações diversas						
22	Participações em sociedades imobiliárias						
24	Unidades de participação						
26	Outros instrumentos de dívida						
	Total da carteira de títulos e participações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Contas de terceiros							
412	Devedores por rendas, vencidas	78 143,44			78 143,44	82 942,62	
413+...+4131	Outras contas de devedores	275 081,70			275 081,70	131 636,96	
	Total dos valores a receber	353 225,14	0,00	0,00	353 225,14	214 579,58	
Disponibilidades							
11	Caixa						
12	Depósitos à ordem	388 163,83			388 163,83	27 469,37	
13	Depósitos a prazo						
14	Certificados de depósito						
18	Outros meios monetários						
	Total das disponibilidades	388 163,83	0,00	0,00	388 163,83	27 469,37	
Acrescimos e diferimentos							
51	Acrescimos de proveitos a receber						
52	Despesas com custos diferidos	5 269,38			5 269,38	5 902,53	
58	Outros acrescimos e diferimentos						
59	Contas transitórias ativas						
	Total dos acrescimos e diferimentos ativos	5 269,38	0,00	0,00	5 269,38	192 000,00	
Total do ativo							
	Total do ativo	15 250 875,35	5 406 430,66	2 157 960,66	18 498 345,35	18 395 313,98	
Total do número de ações							
	Total do número de ações				220 000,00	220 000,00	
Valor unitário das ações (Eur)							
	Valor unitário das ações (Eur)				34,3557	28,8449	
(Valores expressos em euros)							
Capital da SIC							
61	Unidades de participação				1 100 000,00	1 100 000,00	
62	Vencimentos patrimoniais						
64	Resultados transferidos				5 245 376,43	5 267 943,36	
65	Resultados distribuídos						
66	Ajustamentos em imóveis						
DR	Resultado líquido do período				1 212 373,81	-22 065,96	
	Total do capital da SIC				7 558 750,24	6 346 878,43	
Ajustamentos e provisões							
47	Ajustamentos de dívidas a receber				63 048,42	177 563,18	
48	Provisões acumuladas						
	Total dos ajustamentos e provisões				63 048,42	177 563,18	
Contas de terceiros							
422	Rendimentos a pagar a acionistas						
423	Comissões e outros encargos a pagar						
424+...+429	Outras contas de credores				59 379,87	142 635,56	
43	Empréstimos contraiados				8 527 049,84	9 009 192,31	
44	Adiantamentos por venda de imóveis				50 000,00	411 800,00	
	Total dos valores a receber				6 636 429,71	9 563 627,87	
Acrescimos e diferimentos							
53	Acrescimos de custos				211 895,63	87 668,42	
56	Receitas com proveito diferido				29 721,35	21 588,08	
58	Outros acrescimos e diferimentos						
59	Contas transitórias passivas						
	Total dos acrescimos e diferimentos passivos				241 616,98	109 256,50	
Total do passivo							
	Total do passivo				8 941 696,11	9 850 437,55	
Total de passivo e situação líquida							
	Total de passivo e situação líquida				16 498 345,35	16 196 313,98	

Conselho de Administração:

Mário Ferreira
Amadeu
António

Contabilista Certificada:

Petras



4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025

Códigos das contas	Custos e Perdas		Proveitos e Ganhos	
	2025	2024	2025	2024
	Custos e perdas correntes		Proveitos e ganhos correntes	
	Juros e custos equiparados		Juros e proveitos equiparados	
711+...+718		113.022,47	812	
719	139.420,83		811+818	
			819	
	Comissões		Rendimentos de títulos	
722			822...825	
723			828	
724+...+728	111.577,81	98.730,93	829	
729				
	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	
732			832	
733			833	
731+736	475.963,50	727.303,67	831+838	1.415.562,17
739			839	566.769,20
	Impostos			
7411+7421				
7412+7422				
7419+7428	40.332,47	53.562,04		
	Provisões do exercício		Reversões de ajustes e de provisões	
751			851	
752+758	34.612,42	181.018,68	852	25.350,22
	Fornecimento e serviços externos		Rendimentos de ativos imobiliários	
76	191.813,92	69.317,45	86	766.917,90
77			87	10,72
	Totais dos custos e perdas correntes (A)		Totais dos proveitos e ganhos correntes (B)	
	594.120,95	1.242.955,24		2.197.841,01
	Custos e perdas eventuais		Proveitos e ganhos eventuais	
781			881	
782			882	
783			883	2.218,00
784+...+788	57.031,98	5.859,43	888+889	63.467,73
	Totais dos custos e perdas eventuais (C)		Totais dos proveitos e ganhos eventuais (D)	
	57.031,98	5.859,43		65.685,73
	Resultado líquido do período		Resultado líquido do período	
	1.212.373,81	1.248.814,67		22.066,66
	Totais		Totais	
	2.263.528,74	1.248.814,67		2.263.528,74
8X2-7X3				1.248.814,67
8X3+8X-7X3-76	0,00	0,00		-5.852,78
8X9-7X9	1.504.802,65	341.455,60		-22.066,66
B-A+742	0,00	0,00		1.212.373,81
	1.203.720,06	-15.213,83		-22.066,66

Conselho de Administração:

1.2.26
Abraão Pinheiro
João Pinheiro

Contabilista Certificada:

Adriana



4.3. Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025

Discriminação dos fluxos	(Valores expressos em euros)			
	2025		2024	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as ações da SIC				
Recebimentos				
Subscrição de ações				
Comissão de subscrição				
Comissão de resgate				
Pagamentos				
Resgates de ações				
Rendimentos pagos aos acionistas				
Outros pagamentos s/ ações da SIC				
Fluxo das operações sobre as ações da SIC		0,00		0,00
Operações com ativos imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de ativos imobiliários	852 200,00		5 200,00	
Rendimento de ativos imobiliários	644 859,36		597 300,60	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	50 000,00		386 800,00	
Outros recebimentos de ativos imobiliários				
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários				
Comissões em ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-46 526,05		-58 178,65	
Adiantamento por conta de compra de ativos imobiliários				
Outros pagamentos de ativos imobiliários	-397 895,38		-393 236,83	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		1 102 637,93		537 885,12
Operações da carteira de títulos				
Recebimentos				
Venda de títulos				
Rendimento de títulos				
Pagamentos				
Compra de títulos				
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários				
Reembolso de impostos e taxas				
Financiamento	877 000,00		1 890 000,00	
Outros recebimentos correntes	211 153,51			
Pagamentos				
Comissão de gestão	-63 274,74		-65 663,76	
Comissão de depósito	-16 092,73		-16 086,73	
Impostos e taxas	-178 844,74		-165 926,13	
Taxa supervisão	-2 400,00			
Financiamento	-1 359 142,47		-2 168 865,67	
Juros de financiamento	-128 238,56		-96 374,10	
Outros pagamentos correntes	-48 564,86		-26 577,23	
Fluxo das operações de gestão corrente		-708 404,59		-650 093,62
Operações eventuais				
Recebimentos				
Ganhos extraordinários	3 002,67			
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais			24 306,65	
Pagamentos				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais	-26 641,55			
Fluxo das operações eventuais		-23 538,88		24 306,65
Saldo dos fluxos monetários do período		370 694,46		-87 901,85
Disponibilidades no início do período		27 469,37		115 371,22
Disponibilidades no fim do período		398 163,83		27 469,37

Conselho de Administração:

Abelardo Amadeu
Abelardo Amadeu
Abelardo Amadeu

Contabilista Certificada:

Patrícia

[Handwritten mark]

Anexo às Demonstrações Financeiras

[Handwritten signature]



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

A “Mário Ferreira & Amadeu – SIC Imobiliária Fechada, S.A.”, doravante denominada de “Mário Ferreira & Amadeu” ou SIC, é um organismo de investimento alternativo imobiliário sob a forma societária, heterogerido, de capital fixo e subscrição particular.

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIC, a “Mário Ferreira & Amadeu – SIC Imobiliária Fechada, S.A.” foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 25/11/2022, tendo sido constituída a 28/12/2022, e tem a duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 a 10 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A “Mário Ferreira & Amadeu” é gerida pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (anteriormente denominada de Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.) desde 28 de dezembro de 2022.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

Continuidade: a SIC opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação.

Consistência: a SIC não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo.

Materialidade: as demonstrações financeiras da SIC evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.



Substância sobre a forma: as operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

Especialização: os elementos patrimoniais da SIC são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das ações, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas demonstrações financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

Prudência: significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de ativos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

5.3. Notas ao Anexo

Nota 1

A SIC possuía os seguintes imóveis em carteira à data de 31 de dezembro de 2025:

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Loja Rua Fialho Almeida Lt2	44 600,00	44 600,00	0,00
Prédio Rústico Bessadas R1213	1 530,00	1 530,00	0,00
Prédio Rústico Bessadas R1214	3 819,00	3 819,00	0,00
Prédio Rústico Bessadas R1215	9 307,50	9 307,50	0,00
Prédio Rústico Bossadas R1228	737,50	737,50	0,00
Prédio Rústico Bussadas R1227	737,50	737,50	0,00
Prédio Rústico Bussadas R1230	1 857,50	1 857,50	0,00
Prédio Rústico Cerca	171 450,00	171 450,00	0,00
Prédio Rústico Entre-os-Rios	2 522,50	2 522,50	0,00
Prédio Rústico Ladeira R553	11 160,00	11 160,00	0,00
Prédio Rústico Ladeira R555	21 690,00	21 690,00	0,00
Prédio Rústico Ladeira R557	7 470,00	7 470,00	0,00
Prédio Rústico Lugar da Pedreira - Mesão Frio	3 063 900,00	3 063 900,00	0,00
Prédio Rústico Tanchado R2584	4 005,00	4 005,00	0,00
Prédio Rústico Tanchado R2586	4 005,00	4 005,00	0,00
Prédio Rústico Tanchado R2588	8 010,00	8 010,00	0,00
Prédio Rústico Tanchado R2590	19 357,50	19 357,50	0,00
Prédio Rústico Tanchado R2592	2 892,50	2 892,50	0,00
Prédio Rústico Tanchado R2594	5 737,50	5 737,50	0,00
Prédio Rústico Tanchado R2596	4 005,00	4 005,00	0,00
Prédio Rústico Tanchado R2598	6 627,50	6 627,50	0,00
Prédio Rústico Tanchado R2600	6 627,50	6 627,50	0,00



Prédio Rústico Tanchado R2602	12 015,00	12 015,00	0,00
Prédio Rústico Tanchado R2604	4 005,00	4 005,00	0,00
Prédio Urbano Alto Santo António L. 1 2º Dto - Pampilhosa	115 700,00	115 700,00	0,00
Prédio Urbano Antiga Estrada Nacional, 111 (U1789)	195 050,00	195 050,00	0,00
Prédio Urbano Antiga Estrada Nacional, 111 (U1819)	245 400,00	245 400,00	0,00
Prédio Urbano Avenida da Floresta, Nacional 1	187 550,00	187 550,00	0,00
Prédio Urbano Avenida Ferreira de Castro	1 489 900,00	1 489 900,00	0,00
Prédio Urbano Coutada	78 050,00	78 050,00	0,00
Prédio Urbano Fornos	6 918,00	6 918,00	0,00
Prédio Urbano Pedraído de Baixo, Guimarães	375 350,00	375 350,00	0,00
Prédio Urbano Ponte de Viadores 1º andar	170 850,00	170 850,00	0,00
Prédio Urbano Ponte de Viadores r/c	261 600,00	261 600,00	0,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48	145 150,00	145 150,00	0,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48A	155 700,00	155 700,00	0,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48B	164 000,00	164 000,00	0,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48C	159 250,00	159 250,00	0,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48D	156 850,00	156 850,00	0,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48E	146 800,00	146 800,00	0,00
Prédio Urbano Rua Adélia Ferreira dos Santos Carvalho	354 850,00	354 850,00	0,00
Prédio Urbano Rua da Barraca, Junqueira	68 450,00	68 450,00	0,00
Prédio Urbano Rua do Arneiro, nº 6	180 150,00	180 150,00	0,00
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1	137 600,00	137 600,00	0,00
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1 A	175 050,00	175 050,00	0,00
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1 B	177 500,00	177 500,00	0,00
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1 C	200 600,00	200 600,00	0,00
Prédio Urbano Rua Dr. António Patrício Gouveia nº 14	244 950,00	244 950,00	0,00
Prédio Urbano Rua Fonte do Bispo	899 900,00	899 900,00	0,00
Prédio Urbano Rua Padre João Moreira Leite	4 263 800,00	4 263 800,00	0,00
Prédio Urbano Rua Vale Miguel, 55	248 300,00	248 300,00	0,00
Prédio Urbano Rua Vale Miguel, 57	245 950,00	245 950,00	0,00
Prédio Urbano Troviscais U3090	1 073 400,00	1 073 400,00	0,00
Total	15 742 687,00	15 742 687,00	0,00

A carteira de imóveis, a 31 de dezembro de 2025, está toda valorizada à média das avaliações efetuados durante este ano, isto porque os imóveis que entraram em carteira neste exercício foram alienados antes do fim do ano.



Nota 2

Quanto ao número de ações emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global da SIC e da ação no início e no fim do período em referência, temos os seguintes valores:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	1 100 000,00						1 100 000,00
Diferença subscrição/resgate	0,00						0,00
Resultado distribuído	0,00						0,00
Resultado acumulado	5 267 943,09				-22 066,66		5 245 876,43
Ajustamento em imóveis	0,00						0,00
Resultado do período	-22 066,66				22 066,66	1 212 373,81	1 212 373,81
Somas	6 345 876,43	0,00	0,00	0,00	0,00	1 212 373,81	7 558 250,24
N.º de ações	220 000,00						220 000,00
Valor por ação	28,8449						34,3557

A SIC não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- Resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- Ações com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

Nota 3

No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à "A – Composição discriminada da carteira de ativos", apresentamos apenas as rubricas com relevância para esta SIC, ou seja, a "1 – Imóveis situados na UE", a "7 – Liquidez", a "8 – Empréstimos" e a "9 – Outros valores a regularizar".

1. Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1 Terrenos	57 854		6 065 544,00		5 767 630,00	5 916 587,00
1.1.1 Urbanizados	3 903		2 569 336,00		2 516 900,00	2 543 118,00
1.1.1.1. Arrendados	1 636		1 283 000,00		1 238 900,00	1 260 950,00
Prédio Urbano Avenida da Floresta, Nacional 1	369	15/12/2025	186 400,00	15/12/2025	188 700,00	187 550,00
Prédio Urbano Troviscais U3090	1 267	15/12/2025	1 096 600,00	15/12/2025	1 050 200,00	1 073 400,00
1.1.1.2. Não arrendados	2 267		1 286 336,00		1 278 000,00	1 282 168,00
Prédio Urbano Pedraido de Baixo, Guimarães	480	05/08/2025	391 000,00	05/08/2025	359 700,00	375 350,00
Prédio Urbano Rua Fonte do Bispo	1 487	05/08/2025	889 000,00	05/08/2025	910 800,00	899 900,00
Prédio Urbano Fomos	300	05/08/2025	6 336,00	05/08/2025	7 500,00	6 918,00
1.1.2 Não urbanizados	53 951		3 496 208,00		3 250 730,00	3 373 469,00
1.1.2.2. Não arrendados	53 951		3 496 208,00		3 250 730,00	3 373 469,00
Prédio Rústico Entre os Rios	990	22/07/2025	2 475,00	22/07/2025	2 570,00	2 522,50
Prédio Rústico Bessadas R1213	600	22/07/2025	1 500,00	22/07/2025	1 560,00	1 530,00
Prédio Rústico Bessadas R1214	1 499	22/07/2025	3 748,00	22/07/2025	3 890,00	3 819,00
Prédio Rústico Bessadas R1215	3 650	22/07/2025	9 125,00	22/07/2025	9 490,00	9 307,50
Prédio Rústico Bussadas R1227	290	22/07/2025	725,00	22/07/2025	750,00	737,50
Prédio Rústico Bossadas R1228	290	22/07/2025	725,00	22/07/2025	750,00	737,50

Handwritten signatures and initials.



8

Prédio Rústico Bussadas R1230	730	22/07/2025	1 825,00	22/07/2025	1 890,00	1 857,50
Prédio Rústico Ladeira R553	2 480	05/08/2025	11 160,00	05/08/2025	11 160,00	11 160,00
Prédio Rústico Ladeira R555	4 820	05/08/2025	21 690,00	05/08/2025	21 690,00	21 690,00
Prédio Rústico Ladeira R557	1 660	05/08/2025	7 470,00	05/08/2025	7 470,00	7 470,00
Prédio Rústico Tanchado R2584	900	05/08/2025	4 050,00	05/08/2025	3 960,00	4 005,00
Prédio Rústico Tanchado R2586	900	05/08/2025	4 050,00	05/08/2025	3 960,00	4 005,00
Prédio Rústico Tanchado R2588	1 800	05/08/2025	8 100,00	05/08/2025	7 920,00	8 010,00
Prédio Rústico Tanchado R2590	4 350	05/08/2025	19 575,00	05/08/2025	19 140,00	19 357,50
Prédio Rústico Tanchado R2592	650	05/08/2025	2 925,00	05/08/2025	2 860,00	2 892,50
Prédio Rústico Tanchado R2594	1 290	05/08/2025	5 805,00	05/08/2025	5 670,00	5 737,50
Prédio Rústico Tanchado R2596	900	05/08/2025	4 050,00	05/08/2025	3 960,00	4 005,00
Prédio Rústico Tanchado R2598	1 490	05/08/2025	6 705,00	05/08/2025	6 550,00	6 627,50
Prédio Rústico Tanchado R2600	1 490	05/08/2025	6 705,00	05/08/2025	6 550,00	6 627,50
Prédio Rústico Tanchado R2602	2 700	05/08/2025	12 150,00	05/08/2025	11 880,00	12 015,00
Prédio Rústico Tanchado R2604	900	05/08/2025	4 050,00	05/08/2025	3 960,00	4 005,00
Prédio Rústico Cerca	3 572	05/08/2025	178 600,00	05/08/2025	164 300,00	171 450,00
Prédio Rústico Lugar da Pedreira - Mesão Frio	16 000	05/08/2025	3 179 000,00	05/08/2025	2 948 800,00	3 063 900,00
1.4 Construções acabadas	23 717		9 928 200,00		9 724 000,00	9 826 100,00
1.4.1 Arrendadas	22 350		8 733 300,00		8 490 200,00	8 611 750,00
Habitação	3 006		2 172 000,00		2 173 300,00	2 172 650,00
Prédio Urbano Rua do Armeiro, nº 6	259	05/08/2025	179 700,00	05/08/2025	180 600,00	180 150,00
Prédio Urbano Rua Vale Miguel, 55	355	05/08/2025	247 100,00	05/08/2025	249 500,00	248 300,00
Prédio Urbano Rua Vale Miguel, 57	346	05/08/2025	242 000,00	05/08/2025	249 900,00	245 950,00
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1	165	05/08/2025	131 700,00	05/08/2025	143 500,00	137 600,00
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1 A	273	05/08/2025	188 400,00	05/08/2025	161 700,00	175 050,00
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1 C	312	05/08/2025	215 700,00	05/08/2025	186 500,00	200 600,00
Prédio Urbano Rua dos 3 Pinheiros, nº 1 B	273	05/08/2025	187 400,00	05/08/2025	167 600,00	177 500,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48D	191	05/08/2025	151 900,00	05/08/2025	161 800,00	156 850,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48E	178	05/08/2025	142 300,00	05/08/2025	151 300,00	146 800,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48A	191	05/08/2025	152 000,00	05/08/2025	159 400,00	155 700,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48B	199	05/08/2025	158 900,00	05/08/2025	169 100,00	164 000,00
Prédio Urbano Alto Santo António L.1 2º Dto - Pampilhos	157	05/08/2025	110 900,00	05/08/2025	120 500,00	116 700,00
Prédio Urbano Rua da Barraca, Junqueira	108	05/08/2025	64 000,00	05/08/2025	72 900,00	68 450,00
Industrial	15 357		5 878 600,00		5 628 800,00	5 753 700,00
Prédio Urbano Avenida Ferreira de Castro	3 127	05/08/2025	1 500 100,00	05/08/2025	1 479 700,00	1 489 900,00
Prédio Urbano Rua Padre João Moreira Leite	12 230	05/08/2025	4 378 500,00	05/08/2025	4 149 100,00	4 263 800,00
Serviços	3 987		682 700,00		688 100,00	685 400,00
Prédio Urbano Rua Dr. António Patrício Gouveia nº 14	3 428	05/08/2025	247 400,00	05/08/2025	242 500,00	244 950,00
Prédio Urbano Antiga Estrada Nacional, 111 (U1819)	275	05/08/2025	243 200,00	05/08/2025	247 600,00	245 400,00
Prédio Urbano Antiga Estrada Nacional, 111 (U1789)	285	05/08/2025	192 100,00	05/08/2025	198 000,00	195 050,00
1.4.2 Não arrendadas	1 367		1 194 900,00		1 233 800,00	1 214 350,00
Comércio	368		318 700,00		293 700,00	306 200,00
Loja_Rua Fialho e Almeida_Lote 2 Pampilhosa do Botão	76	05/08/2025	45 700,00	05/08/2025	43 500,00	44 600,00
Prédio Urbano Ponte de Viadores r/c	292	05/08/2025	273 000,00	05/08/2025	250 200,00	261 600,00
Habitação	819		798 800,00		861 400,00	830 100,00
Prédio Urbano Ponte de Viadores 1º andar	292	05/08/2025	160 800,00	05/08/2025	180 900,00	170 850,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48C	191	05/08/2025	152 700,00	05/08/2025	165 800,00	159 250,00
Prédio Urbano Rua 25 de Abril 48	162	05/08/2025	134 600,00	05/08/2025	155 700,00	145 150,00
Prédio Urbano Rua Adélia Ferreira dos Santos Carvalho	175	05/08/2025	350 700,00	05/08/2025	359 000,00	354 850,00
Outros	180		77 400,00		78 700,00	78 050,00
Prédio Urbano Coutada	180	05/08/2025	77 400,00	05/08/2025	78 700,00	78 050,00
Total	81 571		15 993 744,00		15 491 630,00	15 742 687,00

Valor Global

7. Liquidez	398 163,83
7.1 A vista	398 163,83
7.1.1 Numerário	90,79
7.1.2 DO's	398 073,04
DO Banco Carregosa	7 676,43
DO BPI	96 924,58
DO Novo Banco	193,76
DO Eurobic	1 302,29
DO Bankinter	583,52
DO Crédito Agrícola	291 392,46
7.2 A prazo	0,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso	0,00
7.2.2 CD's	0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses	0,00

Handwritten signatures and initials.



8. Empréstimos	8 527 049,84
8.1 Empréstimos obtidos	8 527 049,84
Leasing Banco BPI E12M + 1,75% 20280625 (nº20007652)	64 593,59
Mútuo Banco BPI E12M + 1,875% 20270805	250 000,00
Leasing Banco Eurobic E3M + 1,75% 20290703	443 576,62
Mútuo Banco Crédito Agrícola (500M) E6M + 1,00% 20330605	410 081,05
Mútuo Banco Crédito Agrícola (100M) E6M + 1,00% 20331207	61 020,60
Mútuo Banco Carregosa Nº613 E1M + 1,75% 2034/11/20	1 337 500,00
C.C.Caucionada Banco Carregosa Nº1640 E1M + 1,75% 2025/11/20	272 000,00
Empréstimo Mário José Andrade Ferreira	4 435 277,98
Empréstimo Mário Andrade Ferreira, S.A.	1 153 000,00
Empréstimo Mário Andrade Ferreira, S.A. -2025	100 000,00
8.2 Descobertos	0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos	0,00
9. Outros valores a regularizar	-55 550,75
9.1 Valores ativos	358 494,52
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis	0,00
9.1.4. Renda em dívida	78 143,44
9.1.5. Outros	280 351,08
9.2. Valores passivos	414 045,27
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis	50 000,00
9.2.5. Rendas adiantadas	29 721,35
9.2.6. Outros	334 323,92
Total	-8 184 436,76
Valor Líquido Global da SIC	7 558 250,24

No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à "D - Informação relativa às ações", temos:

	Total	Categoria A
Em circulação	220 000,00	220 000,00
Emitidas no período		
Resgatadas no período		

Nota 4 e 5

A SIC não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2025.

Nota 6

Valorização dos ativos

O valor da ação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da ação

1. A avaliação de imóveis é realizada por, pelo menos, dois Peritos Avaliadores de Imóveis (PAI), nos seguintes termos:



- a) Com uma periodicidade mínima de, pelo menos, 12 meses;
 - b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
 - c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
 - d) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
 - e) Previamente à fusão ou cisão de OIA imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
 - f) Previamente à liquidação em espécie do OIC, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
2. Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois PAI.
 3. Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro PAI.
 4. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
 5. Em derrogação do disposto no n.º 2, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto no n.º 1 do presente artigo.
 6. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no respetivo passivo.
 7. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do número anterior, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
 8. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da



contraparte, quando, cumulativamente:

- a) O OIC:
 - i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
 - ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
 - iii) Transfira a posse para o promitente adquirente;
 - b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
 - c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
9. A avaliação dos projetos de construção é realizada por, pelo menos, dois PAI, nos seguintes termos:
- a) Previamente ao início do projeto;
 - b) Com a periodicidade mínima indicada no artigo anterior e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - c) Em caso de aumento ou redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, do OIC, com uma antecedência máxima de três meses.
10. A avaliação de ativos não financeiros obedece aos métodos de avaliação utilizados e reconhecidos nos respetivos mercados relevantes.
11. Os critérios de avaliação de instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação, a fixar pela sociedade gestora, consideram toda a informação relevante sobre o emitente e as condições de mercado vigentes no momento de referência da avaliação e têm em conta o justo valor desses instrumentos.
12. Para efeitos do número anterior, a sociedade gestora adota critérios que tenham por base o valor médio das ofertas de compra e de venda firmes ou, na impossibilidade da sua obtenção:
- a) O valor médio das ofertas de compra e de venda difundidas através de entidades especializadas, caso as mesmas se apresentem em condições normais de mercado, nomeadamente tendo em vista a transação do respetivo instrumento financeiro
 - b) O valor médio das ofertas de compra difundidas através de entidades



especializadas, caso não se verifiquem as condições referidas na alínea anterior.

13. Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço no momento de referência nos mercados em que se encontrem admitidos à negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizados os critérios de avaliação aplicáveis aos instrumentos financeiros não negociados em plataforma de negociação.

Momento de referência da valorização

O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram a SIC é o seguinte:

- Para efeitos de divulgação, o valor das ações será publicado mensalmente com referência ao último dia de cada mês;
- Para efeitos internos, o valor das ações é calculado no final de cada dia útil.

Nota 7

A liquidez da SIC, a 31 de dezembro de 2025, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	27 469,37	6 767 132,96	6 396 438,50	398 163,83
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
Total	27 469,37	6 767 132,96	6 396 438,50	398 163,83

Nota 8

A SIC, a 31 de dezembro de 2025, apresenta os seguintes registos relativamente às rúbricas de devedores:

Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Sara Daniela Mendes Antunes	28 000,00		28 000,00
Moldmak - Manufacturing Technologies, S.A.	13 400,04		13 400,04
Paulo Amaral Pinto	3 016,16		3 016,16
Maria de Fátima da Silva Vieira Pinto	2 646,36		2 646,36



Marta Margarida F. Baptista de Carvalho	4 460,51	4 460,51
Vitor João Gonçalves de Carvalho	4 741,97	4 741,97
MAFE Combustíveis e Serviços, Lda.	655,38	655,38
Joana Raquel Roque Tiago	4 101,97	4 101,97
António Augusto Baptista Pedro	245,00	245,00
Maria Emília Saraiva	245,00	245,00
Anabela Branco Batista	213,67	213,67
Filipe José Fernandes Lopes	198,59	198,59
Diana Vanessa Pires Rodrigues da Silva	711,20	711,20
Ricardo Coelho Silva	1 399,20	1 399,20
Aborrage & Barbosa, Lda.	200,00	200,00
Sodicentro - Comércio de Veículos, Lda.	14 000,00	14 000,00
Maria João da Silva Gonçalves	-2,58	-2,58
Maria Teresa Braga Maia	-12,19	-12,19
Antero da Costa Rodrigues	-76,84	-76,84
Vitor Carvalho	14 230,00	14 230,00
Mário Ferreira	11 650,00	11 650,00
Estado e outros Entes Públicos	249 201,70	249 201,70
Total	78 143,44	275 081,70
		353 225,14

Nota 9

Existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários com os valores do período anterior.

Nota 10

A 31 de dezembro de 2025 as dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pela própria SIC, são as seguintes:

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
Leasing Banco BPI E12M + 1,75% 20280625	64 593,59	Leasing	Avenida da Floresta, Nacional 1 Rua Dr. António Patricio Gouveia n.º 14 - E
Leasing Banco Eurobic E3M + 1,75% 20290703	443 576,62	Leasing	Avenida Ferreira de Castro
Mútuo Banco Crédito Agrícola (500M) E6M + 1,00% 20330605	410 081,05	Hipoteca	Troviscais
Mútuo Banco Crédito Agrícola (100M) E6M + 1,00% 20331207	61 020,60	Hipoteca	Troviscais
Mútuo Banco Carregosa Nº613 E1M + 1,75% 2034/11/20	1 337 500,00	Hipoteca e	
C.C.Caucionada Banco Carregosa Nº1640 E1M + 1,75% 2025/11/20	272 000,00	Consignação de rendimentos	Rua Padre João Moreira Leite

Nota 11

No que se refere ao desdobramento das contas de ajustamento de dívidas a receber e das provisões acumuladas, temos os seguintes valores:



	Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
47	Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	212 165,60	149 117,18	63 048,42
48	Provisões para encargos	177 553,18	155 198,24	332 751,42	0,00
Total		177 553,18	367 363,84	481 868,60	63 048,42

De salientar que no exercício económico findo a 31 de dezembro de 2025 deixamos de relevar as dívidas em mora há mais de três meses como “Provisões para encargos” e passamos a registar como “Ajustamento de dívidas a receber”.

Nota 12

A SIC não procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados na SIC.

Nota 13

A SIC, a 31 de dezembro de 2025, não tem responsabilidades com e de terceiros.

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos		
Operações a prazo de compra - imóveis		
Operações a prazo de compra - outras		
Operações a prazo de venda - outras		
Valores recebidos em garantia (1)	454 410,00	70 260,00
Valores cedidos em garantia (2)	3 842 260,34	4 944 019,25
Outras		
Total	4 296 670,34	5 014 279,25

(1) No exercício de 2025, observou-se uma redução nos valores recebidos em garantia, resultante da regularização dos adiantamentos por conta de vendas após a conclusão das respetivas escrituras de alienação. Por outro lado, registou-se um ligeiro aumento no montante das cauções prestadas à SIC, essencialmente devido à celebração do contrato de arrendamento com a “Sodicentro – Comércio de Veículos, Lda.”.

(2) Os valores cedidos em garantia correspondem a hipotecas de imóveis a favor de:



Garantias	Valores Cedidos	Natureza das Garantias	Imóvel dado como garantia
Mútuo Banco Crédito Agrícola (500M) E6M + 1,00% 20330605		Hipoteca	Troviscais
Mútuo Banco Crédito Agrícola (100M) E6M + 1,00% 20331207	938 700,00	Hipoteca	
Mútuo Banco Carregosa Nº613 E1M + 1,75% 2034/11/20		Hipoteca	Rua Padre João Moreira Leite
C.C.Caucionada Banco Carregosa Nº1640 E1M + 1,75% 2025/11/20	2 800 000,00	Hipoteca	
Processo CAAD nº686/2024	103 560,34	Hipoteca	Avenida da Floresta, Nacional 1 Rua Dr. António Patrício Gouveia n.º 14 - E
Garantia Município de Coimbra	220 786,91	Hipoteca	Troviscais
Garantia Município de Guimarães	880 972,00	Hipoteca	Ponte Viadores

Nota 14

No exercício económico de 2025 as remunerações auferidas pelos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e restantes colaboradores da entidade responsável pela gestão da SIC, e suportadas por essa, encontram-se espelhadas no quadro que se segue:

Grupo	N.º de Beneficiários	Remuneração Fixa (1)	Remuneração Variável (2)	Valor Total (3) = (1) + (2)
Conselho de Administração	4	256 450,00		256 450,00
Conselho Fiscal	3	17 460,00		17 460,00
Responsáveis pela gestão de riscos e pelas funções de controlo	2	58 520,00		58 520,00
Restantes colaboradores	6	123 242,68		123 242,68
Total	15	455 672,68	0,00	455 672,68

Nota 15

O imposto do exercício, em 31 de dezembro de 2025, decompunha-se da seguinte forma:

Imposto do Exercício	2025	2024
Imposto sobre o rendimento		
Imposto sobre as mais valias prediais		
Impostos indiretos	40 832,47	53 562,04
Imposto de selo	6 850,46	22 155,61
Imposto municipal sobre imóveis	23 485,66	21 542,12
Adicional imposto municipal sobre imóveis	10 496,35	9 864,31
Outros impostos		
Taxas		
Total	40 832,47	53 562,04



Porto, 20 de fevereiro de 2026

A Contabilista Certificada

Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração

Presidente: José Miguel Marques

Vogal: José Sousa Lopes

Vogal: José Alves Coelho

Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do MÁRIO FERREIRA & AMADEU - SIC Imobiliária Fechada, SA (o "OIC"), gerido pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (a "Entidade Gestora"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 16 499 345 euros e um total de capital do OIC de 7 558 250 euros, incluindo um resultado líquido de 1 212 374 euros), a demonstração de resultados por natureza e a demonstração de fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do MÁRIO FERREIRA & AMADEU - SIC Imobiliária Fechada, SA em 31 de dezembro de 2025 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

- (v) avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- (i) 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;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e

- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 24 de fevereiro de 2026



Bruno Moreira Fernandes
(ROC n.º 1783, inscrito na CMVM sob o n.º 20161628)
em representação de BDO & Associados, SROC, S.A.