



Juzzo Investiments
SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Relatório e Contas

2025

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. The signature is cursive and appears to be the name of the person responsible for the report.



Handwritten signature in black ink.

Relatório de Gestão

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. J. J.', is located in the bottom right corner of the page.A small, simple handwritten mark or symbol is located at the bottom right corner of the page, below the signature.



Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	9
2.1. Contexto Macroeconómico.....	9
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	11
3. Juzzo Investiments – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	14
3.1. Estratégia da SIC.....	14
3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC.....	15
3.3. Performance da SIC.....	18
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	19
3.5. Gestão do Risco.....	19
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	22
4. Demonstrações Financeiras.....	25
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025.....	25
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2025.....	26
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2025.....	27
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	29
5.1. Introdução.....	29
5.2. Princípios contabilísticos.....	29
5.3. Notas ao Anexo.....	30



1. Introdução

A *Juzzo Investments* – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “Juzzo Investments” ou “SIC”) é gerida pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Legatum Gest SGOIC”) desde 11 de agosto de 2025.

A SIC foi constituída a 11 de agosto de 2025, por subscrição particular, como um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária e com capital fixo, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento coletivo, heterogerida, com capital social de 50 000,00 € (cinquenta mil euros) e 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 constituição do organismo de investimento coletivo resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente (a então denominada “PVCASCAISRETAIL - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.”) que tinha como objeto social principal a gestão e administração de imóveis próprios e alheios, compra, venda e arrendamento de imóveis e revenda dos adquiridos para esse efeito, promoção imobiliária, consultoria imobiliária e prestação de serviços conexos a essas atividades, tendo sido adaptada ao regime legal aplicável aos OIC sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do RGA.

O objetivo da Juzzo Investments consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no presente Regulamento de Gestão.

A Juzzo Investments pode investir, designadamente, mas não se limitando:

- Em prédios urbanos ou em frações autónomas, para valorização, para arrendamento ou para outras formas de exploração, consoante as condições de mercado e o tipo de imóvel;
- Em prédios rústicos e/ou mistos;
- Em participações em sociedades imobiliárias;
- Em unidades de participação de outros OIA imobiliário;
- Em projetos de construção.

O património da Juzzo Investments pode, ainda, e para além dos ativos imobiliários suprarreferidos, ser composto por liquidez, por depósitos bancários suscetíveis de



mobilização a todo o tempo, por certificados de depósito, por unidades de participação de OIC do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Podem integrar o património da Juzzo Investments as participações em sociedades imobiliárias, de acordo com a alínea c) do número anterior:

- Cujo objeto social se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário;
- Cujo ativo seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira da Juzzo Investments;
- Que não detenha participações sociais em quaisquer outras sociedades;
- Que tenha sede estatutária e administração central num dos Estados-membros no qual a Juzzo Investments pode investir;
- Cujas contas sejam sujeitas a regime equivalente ao dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário em matéria de revisão independente e de reporte à CMVM de informação financeira;
- Que se comprometa contratualmente com a Entidade Gestora da Juzzo Investments a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
- Cujos imóveis e outros ativos que integrem o respetivo património ou por esta tenham sido adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos Organismos de Investimento Imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e prestação de informação.

1. Limites contratuais ao investimento

Não são aplicáveis limites contratuais ao investimento.

2. Limites legais ao investimento

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



- b) Não podem ser adquiridos para a Juzzo Investments imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração das suas frações autónomas, ou quando o comproprietário seja outro organismo de investimento alternativo ou uma empresa de seguros ou um fundo de pensões, e exista, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.
- c) Os instrumentos financeiros não podem representar mais de um terço do património da Juzzo Investments.

3. Limites ao endividamento

- a) O endividamento da Juzzo Investments poderá representar 90% (noventa por cento) do valor do seu ativo total.
- b) A Legatum Gest será prudente relativamente aos níveis de endividamento da Juzzo Investments, de forma a não comprometer a solidez financeira da Juzzo Investments e a capacidade de cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

4. Emissão de obrigações

- a) A Juzzo Investments pode emitir obrigações, aplicando-se o disposto no art.º 209 do Regime da Gestão de Ativos.
- b) A emissão de obrigações não se encontra sujeita a deliberação da assembleia de acionistas. A emissão está sujeita aos limites previstos no Regime da Gestão de Ativos.
- c) 3. O representante comum dos obrigacionistas de cada emissão de obrigações é remunerado com uma remuneração fixa de 500,00€ por cada assembleia de obrigacionistas que convoque com um máximo de 2.000,00€ por exercício económico.
- d) 4. As despesas com a remuneração do representante comum, com as convocatórias e com a realização das assembleias de obrigacionistas são encargos da Juzzo Investments.

5. Política de alavancagem

- a) Com vista à aquisição e desenvolvimento de ativos passíveis de integrar o seu património, e/ou com vista ao reforço de liquidez para uma melhor gestão da



- tesouraria, a Juzzo Investments poderá recorrer a financiamentos e contrair dívida, sempre que o retorno esperado da(s) operação(ões) se projete solidamente maior que o custo da dívida a contrair, podendo utilizar instrumentos financeiros derivados para fixação de taxa de juro do(s) seu(s) financiamento(s).
- b) A alavancagem será financeira e resultará do recurso a empréstimos, destinados a financiar a aquisição de imóveis para a carteira de ativos da Juzzo Investments, o desenvolvimento de projetos imobiliários de construção em terrenos de sua propriedade e/ou reforço de liquidez com vista a uma melhor gestão da tesouraria, em conformidade com a sua política de investimentos, nos termos e com os limites definidos no presente Regulamento de Gestão.
 - c) A alavancagem é calculada nos termos do presente Regulamento de Gestão.
 - d) Os empréstimos poderão ser contraídos junto de qualquer instituição de crédito e serão realizados tendo por referência as condições de mercado vigentes à data, em termos de prazos, garantias, indexantes e "spread".
 - e) As condições dos empréstimos deverão ser contratadas de acordo com critérios de não discriminação e transparência, não sendo dada preferência a nenhuma instituição de crédito em particular.
 - f) Os imóveis que constituem o património da SIC poderão ser dados em garantia hipotecária no âmbito de empréstimos contratados pela Juzzo Investments.
 - g) Os empréstimos poderão igualmente revestir as modalidades de mútuo civil ou mercantil, desde que em condições iguais ou mais favoráveis às oferecidas no mercado de crédito bancário, devendo ser observado um elevado grau de zelo e de primazia do interesse dos Acionistas.
 - h) Os referidos empréstimos deverão assegurar a rendibilidade – devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado – e a solvabilidade da Juzzo Investments.
 - i) A Juzzo Investments poderá ainda obter crédito ou aceitar a prestação de garantias junto dos seus Acionistas.

6. Técnicas e instrumentos de gestão

6.1. Instrumentos financeiros derivados

A SIC poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro e cambial provenientes do património, sendo admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou



fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelos fundos.

6.1. Reportes e empréstimos

A Juzzo Investments apenas poderá recorrer a empréstimos, respeitando os limites de endividamento previstos no presente Regulamento de Gestão, junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas 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 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

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

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](#).



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.

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

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](#).

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



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 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

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](#).

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



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.

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.

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](#).

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



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.

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 europeu^{22 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.

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](#).

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

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



3. Juzzo Investments – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

3.1. Estratégia da SIC

A estratégia de promoção imobiliária da Juzzo Investments assenta na valorização dos seus ativos, tendo por base as características distintas de cada lote e a otimização da sua localização privilegiada na aldeia do Juso, em Cascais, junto ao nó da A5 e próximo de zonas de lazer, praias e da serra de Sintra. Esta localização estratégica é um fator determinante para atrair diferentes perfis de investidores e utilizadores finais, sendo potenciada pela envolvimento natural e pela oferta de ambientes tranquilos e seguros, que contribuem para elevados padrões de qualidade de vida. Adicionalmente, os projetos imobiliários da Juzzo Investments integram práticas de sustentabilidade, como a utilização de materiais ecológicos e sistemas eficientes de gestão energética, promovendo uma vivência harmoniosa e responsável com o meio ambiente. A exclusividade dos produtos imobiliários reflete-se na atenção ao detalhe, nos acabamentos premium e na limitação criteriosa do número de unidades, garantindo um ambiente residencial distinto e valorizado.

O lote 1D, destinado a edifício plurifamiliar, encontra-se em fase de construção e já apresenta resultados positivos ao nível das vendas, com sucesso registado na comercialização ao longo de 2025. A estratégia para este ativo passa pela manutenção de um ritmo de vendas consistente, aproveitando o crescente interesse pela habitação em zonas com boa acessibilidade e qualidade de vida, onde o acesso a espaços verdes, zonas de lazer e serviços essenciais reforça o bem-estar dos residentes. O edifício distingue-se pela adoção de soluções construtivas sustentáveis, como isolamento térmico avançado e sistemas de gestão inteligente da água e energia, que reduzem o impacto ambiental e proporcionam maior conforto. A exclusividade manifesta-se através de áreas comuns diferenciadas, como jardins privativos e ginásio, oferecendo aos seus habitantes uma experiência residencial superior.

No lote 1A, a promoção imobiliária aposta na versatilidade do projeto, que contempla habitação, comércio, serviços e restauração. Esta abordagem multipolar permite captar diferentes segmentos de mercado, diversificando a tipologia dos potenciais ocupantes e garantindo maior dinamismo ao espaço, através da conjugação de usos residenciais e comerciais. O projeto destaca-se pelo compromisso com a sustentabilidade, implementando práticas como a reciclagem, espaços verdes integrados e incentivos à mobilidade suave (bicicletas e veículos elétricos), criando um ecossistema urbano



inovador e responsável. A qualidade de vida é reforçada pela proximidade a infraestruturas de lazer, escolas e opções culturais, enquanto a exclusividade se revela na oferta de lojas e restaurantes únicos, e na arquitetura contemporânea que valoriza o conforto e o design personalizado.

Por fim, o lote 1B é direcionado para o setor comercial, com vocação para uma grande superfície de retalho. A estratégia de promoção para este lote passa pela integração de operador de referência valorizando o apoio de proximidade a zonas residenciais e o fácil acesso rodoviário, potenciando o fluxo de clientes e a rentabilidade do investimento.

A qualidade de vida da comunidade local é reforçada pela oferta de serviços essenciais a curta distância, valorizando o conjunto imobiliário desenvolvido e promovido pela Juzzo Investments.

Assim, a estratégia global de promoção imobiliária da Juzzo Investments assenta na especialização e complementaridade dos seus ativos, na valorização da localização, na integração de elevados padrões de qualidade de vida, na adoção de valores de sustentabilidade e na exclusividade dos produtos imobiliários. Esta abordagem inovadora permite adaptar os projetos às necessidades do mercado e maximizar o potencial de criação de valor na sociedade, promovendo um desenvolvimento harmonioso e duradouro na região.

3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC

Em agosto de 2025, deu-se um marco importante na trajetória da Juzzo Investments, com a sua conversão em Sociedade de Investimento Coletivo (SIC). Este processo de transformação resultou de um planeamento estratégico que visou dotar a empresa de uma estrutura mais robusta e adequada aos objetivos de crescimento e diversificação do seu portefólio imobiliário.

A passagem para o regime de SIC permitiu à Juzzo Investments beneficiar de uma maior flexibilidade na captação de capital e na gestão de ativos, reforçando a transparência das operações e potenciando a confiança dos investidores institucionais e privados. Com esta alteração, a empresa passou a estar sujeita a uma supervisão mais rigorosa e a cumprir novas obrigações legais e regulatórias, o que contribuiu para o fortalecimento da sua imagem de credibilidade e profissionalismo no mercado.



A nova fase da Juzzo Investments trouxe consigo uma redefinição dos seus objetivos estratégicos, centrando-se na criação de valor sustentável, na promoção de iniciativas inovadoras no setor imobiliário e na aposta em projetos que privilegiem a qualidade de vida, a sustentabilidade ambiental e a integração harmoniosa nas comunidades onde se inserem. Esta mudança refletiu-se de imediato no lançamento de novos projetos, pensados para responder às necessidades de um mercado cada vez mais exigente e atento às tendências internacionais de urbanismo e arquitetura.

O primeiro projeto a ser desenvolvido sob esta nova estrutura é a promoção de um empreendimento residencial de referência, situado na pitoresca Aldeia de Juso, em Cascais, uma localização privilegiada a poucos minutos do centro da vila, da emblemática Costa do Estoril e das praias atlânticas. O empreendimento *Juzzo Apartments* foi cuidadosamente planeado para atrair clientes que valorizam um elevado padrão de qualidade de vida, combinando o sossego de uma zona residencial com a proximidade dos principais pontos de interesse cultural, comercial e de lazer da região. Os *Juzzo Apartments* distinguem-se por oferecerem uma experiência residencial única, onde o conforto, a modernidade e o contacto com a natureza coexistem em perfeita harmonia. Cada detalhe do projeto foi pensado para proporcionar bem-estar e funcionalidade aos seus residentes, desde as áreas verdes envolventes até aos espaços de convívio e lazer integrados no condomínio.

O empreendimento contempla a edificação de um total de 46 apartamentos, distribuídos por tipologias T1, T2 e T3, de modo a responder às diferentes necessidades de famílias, casais ou investidores. Estes apartamentos beneficiam de acabamentos de alta qualidade e de generosas áreas interiores, complementadas por terraços e varandas que proporcionam vistas desafogadas para a envolvente natural. Adicionalmente, o condomínio oferece uma gama completa de comodidades, incluindo piscina aquecida, ginásio moderno, sala de condomínio para eventos e reuniões, além de garagem privativa e espaços de arrumos, garantindo assim todo o conforto e segurança aos residentes.

O projeto foi também concebido com uma forte preocupação ambiental, integrando soluções de eficiência energética, materiais sustentáveis e opções de mobilidade suave, em linha com as melhores práticas internacionais e os requisitos legais vigentes. Esta aposta em sustentabilidade representa uma mais-valia para os futuros moradores e contribui para um impacto positivo na comunidade local.



Durante o ano de 2025, para além do desenvolvimento natural da empreitada e do cumprimento dos prazos definidos no cronograma da obra, foram também celebrados vários contratos-promessa de compra e venda. Este facto é demonstrativo da excelente receção que o mercado tem manifestado em relação ao produto *Juzzo Apartments*, refletindo a confiança dos compradores nas características únicas do projeto e na solidez da promotora. A adesão precoce dos clientes, mesmo antes da conclusão das obras, evidencia o posicionamento diferenciado do empreendimento no segmento residencial de Cascais, antecipando uma comercialização dinâmica e bem-sucedida.

Imóveis	Área m ²	Valor do imóvel
Lote 1A - Aldeia de Juso - Estrada Malveira da Serra - Cascais	12 384	26 058 000,00 €
Lote 1B - Aldeia de Juso - Estrada Malveira da Serra - Cascais	11 000	11 523 500,00 €
Lote 1D - Aldeia de Juso - Estrada Malveira da Serra - Cascais	5 324	12 974 000,00 €
		50 555 500,00 €

A 31 de dezembro de 2025 o Ativo Imobiliário da SIC ascendia a 50 555 500 €, o que correspondia a 97,20 % do Ativo Líquido.

Balançaço (Valores em Euros)	2025	
	Montante	%
Ativo		
Ativos imobiliários	50 555 500,00	97,20%
Outros ativos imobiliários	0,00	0,00%
Depósitos à ordem e a prazo	1 453 638,86	2,79%
Outros valores ativos	172,63	0,00%
	52 009 311,49	100%
Passivo		
Comissões e outros encargos a pagar	0,00	0,00%
Empréstimos contraídos	18 800 000,00	78,28%
Outras contas credores	2 174 385,83	9,05%
Outros valores passivos	3 042 304,92	12,67%
	24 016 690,75	100%
Valor Líquido Global da SIC	27 992 620,74	
N.º de Ações	10 000	
Valor da Ação	2 799,2621	



Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2025	
	Montante	%
Proveitos		
Carteira de imóveis		
Rendimentos de ativos	0,00	0,0%
Ganhos em ativos imobiliários	30 059 250,58	100,0%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%
Outros rendimentos		
Outros	2 262,23	0,0%
	30 061 512,81	100%
Custos		
Carteira de imóveis		
Menos valias de ativos	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	0,00	0,0%
Comissões de transações	0,00	0,0%
Outros custos		
Juros de empréstimos	287 697,80	25,2%
Fornecimento e serviços externos	706 172,40	61,9%
Comissão de gestão	62 339,97	5,5%
Comissão de depósito	9 670,16	0,8%
Provisões do exercício	0,00	0,0%
Impostos	50 260,00	4,4%
Outros	24 033,90	2,1%
	1 140 174,23	100%
Resultado Líquido do Período	28 921 338,58	

3.3. Performance da SIC

O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2025, era de 52 009 311,49 €.

Encargos	Valor	% do VLGF ⁽¹⁾
Comissão de gestão	62 339,97 €	0,22%
Comissão de depósito	9 670,16 €	0,03%
Taxa de supervisão	3 828,88 €	0,01%
Auditoria	4 920,00 €	0,02%
Imposto selo	8 414,93 €	0,03%
Seguros	239,16 €	0,00%
	89 413,10 €	0,32%

(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, no final do ano de 2025, estabeleceu-se nos 89 413,10 €, o equivalente a 0,32% do VLGF.

A cotação da Juzzo Investments, a 31 de dezembro de 2025, era de 2 799,2621 €.



3.4. Distribuição de Rendimentos

A SIC assume-se como um organismo de investimento coletivo de capitalização, pelo que os rendimentos obtidos provenientes dos seus investimentos, no caso de existirem, serão, por regra, reinvestidos.

A Juzzo Investments poderá, contudo, quando o interesse dos Acionistas o recomendar e estiverem reunidas as condições legais e regulamentares para o efeito, proceder à distribuição dos rendimentos que os investimentos da Juzzo Investments gerarem, desde que tal seja aprovado em Assembleia de Acionistas.

Nos termos do ponto 8. do Capítulo II do Regulamento de Gestão, a Legatum Gest, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício positivo de 28 921 338,58 € (vinte e oito milhões, novecentos e vinte e um mil, trezentos e trinta e oito euros e cinquenta e oito cêntimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados – 28 921 338,58 €.

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 a SIC 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	1 453 638,86 €	2,79%

Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Líquido
Empréstimos Acionistas	18 800 000,00 €	36,15%
Total	18 800 000,00 €	36,15%

Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido
Lote 1A - Aldeia de Juso - Estrada Malveira da Serra - Cascais	26 058 000,00 €	50,10%
Lote 1B - Aldeia de Juso - Estrada Malveira da Serra - Cascais	11 523 500,00 €	22,16%
Lote 1D - Aldeia de Juso - Estrada Malveira da Serra - Cascais	12 974 000,00 €	24,95%
Total	50 555 500,00 €	97,20%

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 90% 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 imobiliários que compõem o património imobiliário e do mercado de arrendamento. Ambos são motivados por diversos fatores, principalmente pela localização geográfica, sector de atividade ou mesmo a qualidade dos inquilinos.

A Legatum Gest, 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, periodicamente, 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 a 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 SGOIC 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

A Juzzo Investments – SIC Imobiliária Fechada, S.A. apresenta uma vocação clara e orientada, sustentando o seu percurso num compromisso contínuo com a excelência e inovação no setor imobiliário. O futuro da empresa revela-se especialmente promissor, apoiado numa estratégia bem delineada que visa não só consolidar a sua posição de referência, mas também potenciar as oportunidades emergentes no mercado imobiliário de segmento alto. A aposta em projetos distintivos e sustentáveis, aliados a uma gestão rigorosa e à capacidade de antecipar tendências, posiciona a Juzzo Investments como um agente dinâmico, preparado para enfrentar os desafios e colher os frutos de um contexto bastante favorável que se vive no momento atual.

O posicionamento estratégico da empresa assenta na criação e desenvolvimento de espaços residenciais de elevada qualidade, onde a localização é um fator determinante. Estes empreendimentos realizados na Aldeia do Juso – Cascais, destacam-se pela excelência das acessibilidades e pela proximidade a zonas urbanas cosmopolitas, sem descurar a valorização de ambientes naturais e exclusivos. Esta abordagem não só responde às crescentes exigências do mercado, como também contribui para elevar o padrão de vida dos seus clientes, proporcionando-lhes experiências únicas e diferenciadoras.

O ano de 2026 será marcado por uma evolução harmoniosa entre a construção e as vendas, com ambas as áreas a progredirem de forma paralela e equilibrada. A empresa pretende tirar o máximo partido do ciclo positivo que se faz sentir no mercado, adotando uma gestão prudente e racional dos seus recursos. Esta visão permitirá não só otimizar os resultados, como também criar bases sólidas para um crescimento sustentável a médio e longo prazo. O compromisso com a qualidade, a inovação e a satisfação dos clientes continuará a ser o pilar central da estratégia da Juzzo Investments, assegurando, assim se espera, uma trajetória ascendente e um futuro repleto de oportunidades.



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 and initials]



4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2025

Códigos das contas	2025				Códigos das contas	Passivo	2025
	Ativo	Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD			
Ativos imobiliários							
31	Terrenos						50 000,00
32	Construções	20 496 249,42	30 059 250,58				-978 717,84
34	Adiantamento por compra de imóveis						
	Total de ativos imobiliários	20 496 249,42	30 059 250,58	0,00			28 921 338,58
Carteira de títulos e participações							
213+214+2173	Obrigações diversas						Total do capital do Fundo 27 992 620,74
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			
Contas de terceiros							
412	Devedores por rendas vencidas						
413+...+419	Outras contas de devedores						
	Total de valores a receber	0,00	0,00	0,00			
Disponibilidades							
11	Caixa						
12	Depósitos à ordem	1 453 638,86					2 174 385,83
13	Depósitos a prazo						18 800 000,00
	Total das disponibilidades	1 453 638,86	0,00	0,00			2 584 565,00
Acréscimos e diferimentos							
51	Acréscimos de proventos a receber						
52	Despesas com custos diferidos	172,63					
58	Outros acréscimos e diferimentos						
59	Contas transitórias ativas						
	Total dos acréscimos e diferimentos ativos	172,63	0,00	0,00			457 739,92
Total do ativo							
		21 950 660,91	30 059 250,58	0,00			52 009 311,49
Total do número de ações							10 000
Valor unitário da ação (Eur)							2 799 2621

Total do passivo e situação líquida		52 009 311,49
Total do passivo		24 016 690,75

Conselho de Administração:

Handwritten signature: Alexandre Oliveira Fernandes

Contabilista Certificada:

Handwritten signature: J. Alves



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

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Custos e Perdas	2025	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2025
Custos e perdas correntes					
Juros e custos equiparados					
711+...+718	De operações correntes		812		
719	De operações extrapatrimoniais	287.697,80	811+818		
			819		104,42
Comissões					
722	Da carteira de títulos e participações				
724+...+728	Outros, de operações correntes	85.215,57	828		
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários					
733	Em ativos imobiliários		833		30.059.250,58
Impostos					
7411+7421	Impostos sobre o rendimento				
7412+7422	Impostos indiretos	50.260,00			
7418+7428	Outros impostos	9.588,56			
Provisões do exercício					
751	Ajustamentos de dívidas a receber		851		
752+758	Provisões para encargos		852		
76	Fornecimento e serviços externos	706.172,40	86		
77	Outros custos e perdas correntes		87		
	Total dos custos e perdas correntes (A)	1.138.934,33			
Custos e perdas eventuais					
781	Valores incobráveis		881		
782	Perdas extraordinárias		882		
783	Perdas de exercícios anteriores	1.239,90	883		
784+...+788	Outras perdas eventuais		888+889		
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	1.239,90			
Resultado líquido do período					
		28.921.338,58		Resultado líquido do período	
Total					
		30.061.512,81		Total	30.061.512,81
Resultados eventuais					
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0,00	D-C		917,91
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	29.353.078,18	B+D-A-C+742		28.921.338,58
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	B+D-A-C		28.921.338,58
B-A+742	Resultados correntes	28.920.420,67			

Conselho de Administração:

[Assinatura] *[Assinatura]* *[Assinatura]*

Contabilista Certificada:

[Assinatura]



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

Discriminação dos fluxos	(Valores expressos em euros)	
	Valor	Somatório
Operações sobre as Ações da UP		
Recebimentos		
Subscrição de ações		
Comissão de Subscrição		
Pagamentos		
Resgates de ações		
Rendimentos pagos aos acionistas		
Fluxo das operações sobre as ações da SIC		0,00
Operações ativos Imobiliários		
Recebimentos		
Alienação de ativos imobiliários		
Rendimento de ativos imobiliários		
Adiantamentos por conta de alienação de ativos imobiliários	2 591 514,50	
Outros recebimentos de valores imobiliários		
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários		
Comissões em ativos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-487 411,32	
Adiantamento por conta de aquisição de ativos imobiliários		
Outros pagamentos de valores imobiliários	-506 470,65	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		1 597 632,53
Operações da carteira de título		
Recebimentos		
Venda de títulos		
Rendimento de títulos		
Pagamentos		
Compra de títulos		
Juros e custos similares		
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00
Operações de gestão corrente		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	104,42	
Reembolso de impostos e taxas		
Financiamentos	450 000,00	
Outros recebimentos correntes		
Pagamentos		
Comissão de gestão	-42 839,97	
Comissão de depósito	-2 377,00	
Impostos e taxas	-46 804,13	
Taxa supervisão	-3 346,69	
Financiamento		
Juros de financiamento		
Outros pagamentos correntes	-519 510,30	
Fluxo das operações de gestão corrente		-164 773,67
Operações eventuais		
Recebimentos		
Ganhos extraordinários		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		
Recuperação de incobráveis		
Outros recebimentos de operações eventuais		
Pagamentos		
Perdas extraordinárias		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		
Outros pagamentos de operações eventuais		
Fluxo das operações eventuais		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		1 432 858,86
Disponibilidades no início do período		20 780,00
Disponibilidades no fim do período		1 453 638,86

Conselho de Administração:

[Handwritten signatures of the Board of Administration]

Contabilista Certificada:

[Handwritten signature of the Certified Accountant]

[Handwritten mark]

Anexo às Demonstrações Financeiras

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



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

A “JUZZO INVESTMENTS – SIC Imobiliária Fechada, S.A.”, doravante denominada de “Juzzo Investimentos” 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 “JUZZO INVESTMENTS – SIC Imobiliária Fechada, S.A.” foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 24/07/2025, tendo sido constituída a 11/08/2025, 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 “JUZZO INVESTMENTS – SIC Imobiliária Fechada, S.A.” é gerida pela Legatum Gest, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. – anteriormente designada por Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA - desde 11 de agosto de 2025.

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
Lote 1A - Aldeia de Juso - Estrada Malveira da Serra - Cascais	26 058 000,00	26 058 000,00	0,00
Lote 1B - Aldeia de Juso - Estrada Malveira da Serra - Cascais	11 523 500,00	11 523 500,00	0,00
Lote 1D - Aldeia de Juso - Estrada Malveira da Serra - Cascais	12 974 000,00	12 974 000,00	0,00
Total	50 555 500,00	50 555 500,00	0,00

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	50 000,00						50 000,00
Diferença subscrição/resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Resultado distribuído	0,00						0,00
Resultado acumulado	-978 717,84					0,00	-978 717,84
Ajustamento em imóveis	0,00				0,00		0,00
Resultado do período	0,00				0,00	28 921 338,58	28 921 338,58
Somas	-928 717,84	0,00	0,00	0,00	0,00	28 921 338,58	27 992 620,74
N.º de ações	10 000,00						10 000,00
Valor por ação	N.A.						2 799,26

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	28 708		50 254 000		50 857 000	50 555 500
1.1.1 Urbanizados	28 708		50 254 000		50 857 000	50 555 500
1.1.1.2. Não arrendados	28 708		50 254 000		50 857 000	50 555 500
Lote 1A - Aldeia de Juso - Estrada Malveira da Serra - Cascais	12 384	08/05/2025	25 414 000	08/05/2025	26 702 000	26 058 000
Lote 1B - Aldeia de Juso - Estrada Malveira da Serra - Cascais	11 000	08/05/2025	12 398 000	08/05/2025	10 649 000	11 523 500
Lote 1D - Aldeia de Juso - Estrada Malveira da Serra - Cascais	5 324	08/05/2025	12 442 000	08/05/2025	13 506 000	12 974 000
Total	28 708		50 254 000		50 857 000	50 555 500
						Valor Global
7. Liquidez						1 453 638,86
7.1 À vista						1 453 638,86
7.1.2 DO's						1 453 638,86
BCP						444 325,03
BPI						7 419,49
Bankinter						1 001 894,34
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						0,00
8. Empréstimos						18 800 000,00
8.1 Empréstimos obtidos						18 800 000,00
Suprimentos Urban Advance SA						18 800 000,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros valores a regularizar						5 216 863,38
9.1 Valores ativos						172,63
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Renda em dívida						0,00
9.1.5. Outros						172,63
9.2. Valores passivos						5 216 690,75
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						2 584 565,00
9.2.5. Rendas adiantadas						0,00
9.2.6. Outros						2 632 125,75
Total						-22 562 879,26
Valor Líquido Global da SIC						27 992 620,74

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

	Total	Categoria A
Em circulação	10 000,00	10 000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

Nota 4 e 5

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



Valorização dos ativos

O valor da ação da JUZZO INVESTMENTS é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da JUZZO INVESTMENTS pelo número de ações em circulação. O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

Regras de valorimetria

A avaliação dos imóveis será realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes nas seguintes situações:

- i) Com uma periodicidade mínima de 12 meses;
- ii) 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;
- iii) Sempre que ocorram, na percepção da Entidade Gestora, circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis;
- iv) 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;
- v) Previamente às operações de fusão e cisão a que a JUZZO INVESTMENTS possa eventualmente ser sujeita, caso a última avaliação dos imóveis que integrem o seu património tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
- vi) Previamente à liquidação em espécie da JUZZO INVESTMENTS, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

2. Os projetos de construção da JUZZO INVESTMENTS são avaliados:

- i) Previamente ao início do projeto;
- ii) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;



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

3. Além da avaliação obrigatória nos termos da suprarreferida alínea b), e nos termos da Circular de 11 de setembro de 2015 emitida pela CMVM, os projetos de construção devem ser (re)avaliados de acordo com um critério material relativo à evolução do Projeto, sempre que se tenha verificado, face à última medição relevante, uma alteração significativa do valor do imóvel.

4. A Entidade Gestora promoverá uma reavaliação extraordinária do projeto de construção sempre que ocorram outras circunstâncias que, do ponto de vista dos interesses em presença e à luz de um princípio de atualidade da informação prestada aos Acionistas, reclamem uma reavaliação imediata, de modo a refletir na sua carteira o valor verdadeiro e atual do Projeto.

5. Para efeitos de avaliação dos projetos de construção, considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% (vinte por cento) relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.

6. O conceito de "custo inicial estimado" do Projeto cobre apenas os custos atinentes aos orçamentos específicos de cada empreitada de construção, tal como apresentados pelos construtores e/ou empreiteiros e previstos nos contratos de empreitada celebrados com a JUZZO INVESTMENTS.

7. O custo estimado do Projeto é o custo inicial estimado, sendo irrelevantes as alterações introduzidas a esse valor durante a execução do Projeto para efeitos de cálculo da percentagem de 20% prevista na alínea e);

8. A periodicidade de realização dos autos de medição deve ser adequada ao cumprimento do requisito definido na alínea e);

9. Para efeitos da avaliação de projetos de construção, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao perito avaliador de imóveis e incluídos no respetivo relatório de avaliação;

10. Os projetos de construção podem ser desenvolvidos em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no setor



imobiliário, cuja relação será regida por contrato escrito, o qual acautelar os melhores interesses da JUZZO INVESTMENTS e dos respetivos Acionistas.

11. A Entidade Gestora da JUZZO INVESTMENTS exerce um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e a JUZZO INVESTMENTS não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução da obra;

12. Os imóveis acabados são valorizados na média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, ressalvado o disposto nas seguintes alíneas m) e n) seguintes.

13. Caso os valores atribuídos pelos peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa será novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Neste caso, 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;

14. Em derrogação do disposto na alínea l) supra, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da JUZZO INVESTMENTS e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto na alínea a) supra;

15. Os imóveis adquiridos pela JUZZO INVESTMENTS em regime de compropriedade, respeitadas as restrições legalmente previstas para o referido regime, são inscritos no seu ativo na proporção da parte adquirida por este, respeitando a regra constante da alínea anterior;

16. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da JUZZO INVESTMENTS, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da JUZZO INVESTMENTS. A contribuição dos imóveis adquiridos em regime de permuta, 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.

17. Os imóveis prometidos vender pela JUZZO INVESTMENTS são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:



6

i) O OIC:

- Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
- Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
- Transfira a posse para o promitente adquirente;

ii) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;

iii) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

18. As participações sociais em sociedades imobiliárias e em sociedades de investimento coletivo e as unidades de participação em fundos de investimento imobiliário serão avaliadas de acordo com os critérios fixados na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM, sendo as participações negociadas em mercado regulamentado avaliadas ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. As participações em organismos de investimento alternativo imobiliário, unidades de participação ou ações não negociadas em mercado regulamentado serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, nos termos previstos na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM.

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	0,00			0,00
Depósitos à ordem	20 780,00	4 168 866,88	2 736 008,02	1 453 638,86
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00			0,00
Certificados de depósito	0,00			0,00
Outras contas de disponibilidades	0,00			0,00
Total	20 780,00	4 168 866,88	2 736 008,02	1 453 638,86

20



Nota 8

Em 31 de dezembro de 2025, a SIC não apresenta quaisquer dívidas de terceiros.

Nota 9

As demonstrações financeiras não apresentam informações comparativas, uma vez que a SIC foi constituída em 11 de agosto de 2025.

Nota 10

A 31 de dezembro de 2025 a SIC não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas.

Nota 11

A SIC não constituiu provisões durante o ano de 2025.

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, apresenta as seguintes responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia	0,00	0,00
Valores cedidos em garantia	2 241 470,00	2 241 470,00
Outras	0,00	0,00
Total	2 241 470,00	2 241 470,00



O valor de 2 241 470,00 € refere-se a uma garantia de boa execução emitida pelo BPI para o Município de Cascais.

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
Imposto sobre o rendimento	0,00
Imposto sobre as mais valias prediais	
Impostos indiretos	50 260,00
Imposto de selo	8 414,93
Imposto municipal sobre imóveis	19 527,70
Adicional imposto municipal sobre imóveis	22 317,37
Outros impostos	9 588,56
Taxas	9 588,56
Total	59 848,56



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 de **Juzzo Investiments – SIC Imobiliária Fechada, S.A.** (o OIC), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 52.009.311,49 Euros e um total de capital do fundo de 27.992.620,74 Euros, incluindo um resultado líquido do período de 28.921.338,58 Euros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração de Fluxos Monetários relativos 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 de **Juzzo Investiments – SIC Imobiliária Fechada, S.A.** 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 Organismo de Investimento Coletivo, nos termos do Regulamento 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismo de Investimento Coletivo, nos termos do Regulamento 2/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
- 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 distorção material devida a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e



JORGE MACEDO • NUNO BORGES • SÉRGIO TORMENTA

AUDIT / CONSULTING / TAX / ACCOUNTING

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- concluimos 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 alguma incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade Gestora 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 da Entidade Gestora o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, 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.

Página 2 de 3



JORGE MACEDO • NUNO BORGES • SÉRGIO TORMENTA

AUDIT / CONSULTING / TAX / ACCOUNTING

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do Artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

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 as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 23 de fevereiro de 2026



JORGE MACEDO, NUNO BORGES & ASSOCIADOS, SROC, LDA.
Representada por:
Jorge Miguel Barreira de Macedo
ROC n.º 1494 e registado na CMVM com o n.º 20161104