

# Mário Ferreira & Amadeu

## SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Relatório e Contas  
2023





**INTENCIONALMENTE  
DEIXADO EM BRANCO**



# Relatório de Gestão

2023

## Índice

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.....	11
3.1. Estratégia da SIC.....	11
3.2. Evolução da Carteira da SIC.....	13
3.3. Performance da SIC.....	16
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	17
3.5. Gestão do Risco.....	17
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	21
4. Demonstrações Financeiras.....	24
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023.....	24
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023.....	25
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários.....	26
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	28
5.1. Introdução.....	28
5.2. Princípios contabilísticos.....	28
5.3. Notas ao Anexo.....	29



## 1. Introdução

A Mário Ferreira & Amadeu – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “Mário Ferreira & Amadeu” ou “SIC”) é gerida pela Carregosa – 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 dos artigos 3.º, n.º 1, alínea a), 61.º e 62.º do Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril – Regime da Gestão de Ativos (RGA).

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.

A SIC tem como principais áreas de atuação a compra, venda, arrendamento e desenvolvimento de projetos de promoção no domínio dos serviços, lazer, turismo, hotelaria, escritórios, habitação, comércio e indústria.

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



1. O património da SIC pode ser investido em:

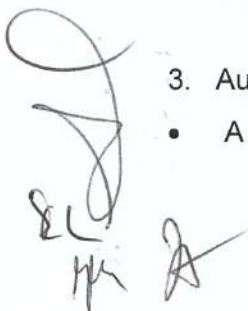
- Aquisição de prédios rústicos, de prédios urbanos ou de terrenos destinados à construção (ou aquisição de direito de superfície ou outro direito de conteúdo semelhante sobre os mesmos ativos) para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa e venda;
- Aquisição de imóveis para reconstrução/reabilitação para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa/venda;
- Aquisição de imóveis já arrendados para rendimento;
- Participações em sociedades imobiliárias ou noutros organismos de investimento imobiliário, nos termos do n.º 1 do artigo 221.º e do artigo 222.º do RGA;
- 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;
- Imóveis situados em todo o território nacional.

2. Limites legais à política de investimento:

- 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.
- Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.
- O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do organismo.

3. Autolimites à política de investimento:

- A SIC apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.



- A SIC apenas pode deter ativos denominados em euros.
- A SIC pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.

#### 4. 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, a alavancagem é definida como sendo o método pelo qual se aumenta a exposição da SIC, por recurso a empréstimos, que podem apenas ser contraídos junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas da SIC.

## 2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

### 2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2023, o Produto Interno Bruto<sup>1</sup> cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 2,1%, face ao ano anterior. Já para 2024, prevê-se um crescimento mais reduzido de 1,2%. O PSI, por sua vez, registou um ganho de 12%<sup>2</sup> durante o ano de 2023.

Os níveis de crédito<sup>3</sup> concedido pelos bancos às empresas dos setores não financeiros e à habitação sofreram uma redução em 2023 fruto do aumento das taxas de juro, que implicou um aumento do custo de financiamento. Ao longo do primeiro semestre de 2023, o sistema bancário recuperou a rentabilidade dos seus ativos em 0,44pp face ao período homólogo de 2022, atingindo o valor de 1,16%. O peso dos *non-performing loans* nos balanços, durante os primeiros seis meses do ano, interrompeu a trajetória descendente dos anos anteriores, fixando-se nos 3,1%.

Os indicadores quantitativos da atividade económica<sup>1</sup> - consumo privado (1,0%), consumo público (1,1%) e formação bruta de capital fixo (0,9%) - apresentaram, em

<sup>1</sup> Banco de Portugal, 1 de dezembro de 2023, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

<sup>2</sup> O Jornal Económico, 29 de dezembro de 2023 - <https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/psi-destaca-se-a-nivel-mundial-em-2023-com-ganhos-em-tres-anos-consecutivos/>.

<sup>3</sup> Banco de Portugal, 1 de novembro de 2023, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).



2023, crescimentos pouco significativos face ao período homólogo, prevendo-se que, nos anos seguintes, estes atinjam um crescimento em linha com os valores deste ano em todos os indicadores, excetuando na formação bruta de capital fixo, que se espera que tenha um crescimento mais acentuado.

Já as importações<sup>4</sup> e as exportações recuaram 1% e 4,1%, respetivamente, resultando num valor negativo da Balança Comercial em 27.356 milhões de euros.

A taxa de inflação diminuiu em 2023, como resultado do aumento das taxas de juro pelos Bancos Centrais. Nos Estados Unidos da América a taxa de inflação média atingiu o valor de 3,4%<sup>5</sup> em 2023. Em Portugal, o índice harmonizado de preços no consumidor registou uma taxa de variação média de 5,3%<sup>1</sup>, abaixo da média da Zona Euro (ZE) e a inflação média anual em Portugal foi de 4,3% em 2023<sup>6</sup>.

Não obstante a diminuição da taxa de inflação verificada em 2023 face a 2022, a taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) atingiu os 4% e dever-se-á manter relativamente inalterada ao longo de 2024, havendo, contudo, a probabilidade de, no final do ano, ser diminuída. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América mantém a taxa de juro nos 5.25%-5.5% sendo também expectável que a taxa desça consoante o desempenho da taxa de inflação americana ao longo do ano.

A queda do Governo de maioria absoluta antecipou as eleições em Portugal para 2024, estando a apresentação e aprovação do Orçamento do Estado dependentes dos resultados das eleições. Nesse sentido, consoante o(s) partido(s) que se encontrar(em) no Governo, as propostas para o Orçamento podem ser de sentido diferente das que têm sido apresentadas nos últimos 8 anos.

O indicador de sentimento económico (ISE) manteve um perfil relativamente estável, tendo atingido o seu valor mais elevado do ano no mês de fevereiro. O ano terminou com um ISE a apresentar um valor absoluto de 96,3, uma diminuição face aos anos anteriores, refletindo assim as preocupações associadas ao aumento da taxa de inflação

<sup>4</sup> Jornal Eco, 9 de fevereiro de 2024 - <https://eco.sapo.pt/2024/02/09/exportacoes-fecham-2023-com-queda-de-1-defice-baixa-3-727-milhoes/>.

<sup>5</sup> U.S. Bureau of Labor Statistics, 13 de fevereiro de 2024 - <https://www.bls.gov/news.release/cpi.nr0.htm>.

<sup>6</sup> Jornal de Negócios, 11 de janeiro de 2024 - <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/conjuntura/detalhe/ine-confirma-inflacao-media-anual-de-43-em-2023>.



e consequente aumento das taxas de juro. Já o indicador de confiança dos consumidores apresentou fortes variações ao longo de 2023, tendo o início do ano sido marcado por uma recuperação face à queda registada em 2022, atingindo o seu pico em julho. Os meses subsequentes foram de queda, tendo o mês de dezembro sido um mês de recuperação.

## 2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento em imobiliário comercial em Portugal recuou 42% em 2023, para €1,7 mil milhões, de acordo com os dados da Cushman & Wakefield (C&W). Destes 1750 milhões de euros de investimento, o setor da hotelaria agregou 42% (750 milhões de euros) e o setor do retalho 35% (600 milhões de euros). O mercado de escritórios pesou 9% no total e o da logística 4%<sup>7</sup>. A diminuição do valor de investimento está associada à política monetária do BCE, que tornou o financiamento para construção e investimento mais dispendioso.

Nesse sentido, e devido a uma redução da capacidade de investimento por entidades estrangeiras, os investidores domésticos aumentaram a sua quota de mercado para 31% do volume total investido.

Relativamente às *prime yields*, estas aumentaram em todos os setores em 2023 face a 2022, excetuando no setor hoteleiro e em *retail parks*<sup>8</sup>.

Ao longo do ano de 2023, sobre o setor dos escritórios, incidiu uma retoma moderada da procura e uma estabilização dos valores de arrendamento. No retalho, o ano foi marcado pelo regresso das lojas pop-up como ferramenta de *marketing* e pela aposta no propósito e responsabilidade social das marcas. O setor Industrial e Logística foi marcado pela expansão de *self-storage* e de *data-centers*, bem como pela otimização dos custos de operação. A Hotelaria recupera da pandemia devido ao crescimento dos turistas estrangeiros, sendo que a mudança nos hábitos de procura leva a uma convergência dos conceitos de hotelaria e residencial. Por fim, o setor de habitação é

<sup>7</sup> Jornal Expresso, 3 de janeiro de 2024 - [https://expresso.pt/economia/economia\\_imobiliario/2024-01-03-Investimento-em-imobiliario-comercial-em-Portugal-recuou-42-em-2023-para-17-mil-milhoes-d64ba0df](https://expresso.pt/economia/economia_imobiliario/2024-01-03-Investimento-em-imobiliario-comercial-em-Portugal-recuou-42-em-2023-para-17-mil-milhoes-d64ba0df).

<sup>8</sup> CBRE, Portugal Investment Figures Q4 2023, 31 de janeiro de 2024 - <https://www.cbre.pt/en-gb/insights/figures/portugal-investment-figures-q4-2023>.

marcado pelo agravamento do estrangulamento do mercado residencial e pela continuação da subida da procura por residências de estudantes ou projeto de *co-living*.

Face ao panorama de múltiplos desafios em cada setor da atividade imobiliária nacional, a Carregosa SGOIC encara o futuro com prudente otimismo e a confiança de poder ser um player cada vez mais relevante no mercado.

O valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário a 31 de dezembro de 2023 atingiu os 15.044,0 milhões de euros<sup>9</sup>, de acordo a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), representando um aumento de 19,0% face a 31 de novembro de 2022.

De acordo com os dados disponibilizados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)<sup>10</sup>, a 31 de dezembro de 2023, existem 42 entidades gestoras de FII (Fundos de Investimento Imobiliário) e 13 entidades gestoras de FEII (Fundos Especiais de Investimento Imobiliário) com um total de 237 FII (aumento de 47 face a 2022), dos quais 224 fechados e, ainda, 27 FEII (diminuição de 3 face a 2022), todos fechados.

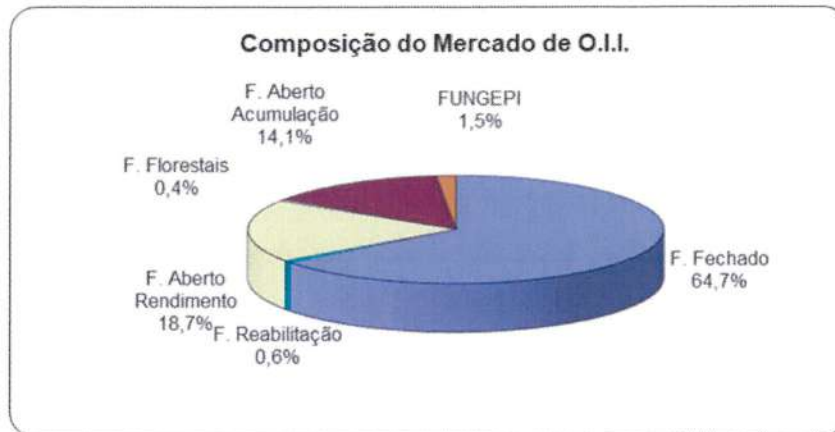
O volume dos FII e FEII fechados é de 9 978,4 milhões de euros, o que, de acordo com os dados da CMVM, representa cerca de 64,7% do total do valor sob gestão detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário.

<sup>9</sup> APFIPP, fevereiro de 2024 - Mercado de Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.) - dezembro 2023, disponível [aqui](#).

<sup>10</sup> CMVM, 4.º trimestre de 2023, Estatísticas periódicas - Indicadores trimestrais de gestão de ativos, disponível [aqui](#).



## Categorias de O.I.I.



Fonte: APFIPP, dezembro de 2023, Nota Informativa – Mercado de O.I.I., disponível [aqui](#).

Perante este cenário e a previsível descida dos níveis de taxas de juro, prevê-se que os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechados e as Sociedades de Investimento Coletivo, possam manter a sua importância relativa na captação de investimento, na medida em que se continua a assistir a uma procura crescente de soluções alternativas de investimento, tendo o imobiliário um elevado nível de resiliência.

Espera-se que 2024 seja um ano de recuperação do setor, com o investimento em soluções ajustadas à atual realidade social e laboral e a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros.

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

#### 3.1. Estratégia da SIC

Em 2022, quando foi iniciada a gestão da Mário Ferreira & Amadeu, por parte da Carregosa SGOIC, foi observado que o património imobiliário detido era muito heterogéneo, abrangendo desde terrenos agrícolas, integrando designadamente áreas de REN e RAN, passando por terrenos com potencial de aproveitamento urbano, por imóveis industriais, habitacionais e também de serviços.



Por outro lado, a heterogeneidade é observável também ao nível da dimensão e do valor, havendo desde pequenas frações, a grandes e modernas unidades industriais.

Tendo sido definido, como propósito fundamental da SIC, o de ser eficazmente geradora de rendimento e valorização patrimonial, foi configurado que, numa primeira linha de ação, deveria ser segregado o património que dispõe de grande aptidão para, com níveis de investimento contidos, poder ser profundamente valorizado, dos imóveis que possuem poucos horizontes de valorização, ou, possuem níveis de geração de rendimento exíguos, os quais, as demais das vezes, paradoxalmente, requerem níveis de trabalho de gestão desproporcionalmente elevados.

A alienação dos últimos deve ser entendida como um saudável e racional ato de gestão, na exata medida em que permite a libertação de recursos financeiros e de gestão, os quais, podem e devem, com vantagem, ser canalizados para os imóveis primeiramente referenciados no parágrafo anterior.

O ano de 2023, foi de facto, o primeiro ano em que se procurou materializar as orientações estratégicas que haviam sido anteriormente estabelecidas.

O exercício foi iniciado com a venda em janeiro de 2023, do imóvel sito no Lugar de Bouças, em Vizela, por 29.500,00€.

As tentativas de venda dos patrimónios configurados como sendo não estratégicos e de risco, vieram a revelar-se inviáveis, pois o quadro externo de fórmulas de financiamento bancário requeridas para assistir os inquilinos, por não lhes serem favoráveis, impediram que se pudessem realizar transações.

Contudo, houve um benefício das diligências realizadas, pois alguns inquilinos, percecionando a existência de maior responsabilidade quanto aos temas de âmbito contratual, optaram por procurar outras alternativas, libertando as casas, que embora sem se terem conseguido vender, como era desejável, pelo menos permitiram aumentar as rendas nos novos contratos que foram celebrados. Estes factos foram observados no conjunto das moradias que se localizam em Souselas.

Em termos de transformação dos ativos, o caso mais relevante, que já havia sido iniciado anteriormente, coube à Carregosa SGOIC dar-lhe sequência e prosseguir, foi o relativo ao património sito em Troviscais – Souselas – Coimbra, onde foram evoluindo





os trabalhos de construção de pavilhão industrial e de serviços, com compromisso de arrendamento à Sodicentro, S.A.

As vicissitudes do processo de licenciamento e a execução da obra têm sido muitas, não tendo sido possível, de facto, concretizar uma gestão estruturada e planeada no tempo, como seria desejável, facto que obstou a que, no calendário originalmente previsto, o imóvel fosse ocupado, e, o contrato de promessa de arrendamento, desse lugar a um contrato definitivo de arrendamento.

Por outro lado, a situação criada tem sido geradora de custos, facto que irá prejudicar as performances de rendimento que era esperado virem a serem obtidas.

Como matérias relevantes devem ainda ser observados que, em Guimarães, o património de Moreira de Cónegos teve uma contratualização de venda por permuta de bem futuro, e que o património de Mesão Frio, teve evoluções, ainda que não finais, no licenciamento da operação de loteamento, havendo, já estruturado um pré-entendimento quanto à contratualização de uma operação de desenvolvimento, com formula de pagamento assente, sobretudo, em modelos de pagamento com bens futuros.

As conversações com a Câmara Municipal de Coimbra, correlativas à constituição do saneamento do processo do património imobiliário, designado de “Arregaça”, foram inconclusivas, não se traduzindo ainda em nada de relevante e que seja importante registar.

### 3.2. Evolução da Carteira da SIC

A 31 de dezembro de 2023, a carteira de ativos imobiliários da Mário Ferreira & Amadeu era constituída por:

Imóveis	Área (m2)	Valor de aquisição	Valor do imóvel
Pedraído de Baixo	480,00	444 720,88	345 150,00
Rua Fonte do Bispo	1487,00	1 032 796,93	840 000,00
Antiga Estrada Nacional, 111 (U1789)	285,00	235 909,51	182 650,00
Antiga Estrada Nacional, 111(U1819)	275,00	151 972,52	278 150,00
Troviscais U2245	750,00	157 278,75	337 785,00

Troviscais U2749	350,00	87 893,99	207 475,00
Fornos	300,00	25 917,90	8 300,00
Entre os Rios	0,00	10,50	2 500,00
Bessadas R1213	600,00	10,50	1 500,00
Bessadas R1214	1499,00	31,50	3 750,00
Bessadas R1215	3650,00	73,50	9 200,00
Bessadas R1227	290,00	10,50	700,00
Bossadas R1228	290,00	10,50	700,00
Bussadas R1230	730,00	15,75	1 850,00
Bussadas R1231	750,00	15,75	1 900,00
Bussadas R1232	1320,00	26,25	3 350,00
Lugar da Pedreira	16000,00	1 019 371,35	2 807 000,00
Alto de Moura	47160,00	319 341,63	249 400,00
Rua das Paredes	8790,00	108 081,06	86 600,00
Cerca	35723,00	7 380,00	157 450,00
Troviscais R12780	340,00	3 670,12	50 425,00
Troviscais R12814	1760,00	19 090,60	260 815,00
Ladeira R553	2480,00	210 250,00	11 150,00
Ladeira R555	4820,00	103 559,99	21 750,00
Ladeira R557	1660,00	34 226,30	7 500,00
Tachado R2584	900,00	22 278,65	3 920,00
Tachado R2586	900,00	22 278,63	3 925,00
Tachado R2588	1800,00	44 557,25	7 795,00
Tachado R2590	4350,00	107 730,89	18 865,00
Tachado R2592	650,00	16 174,89	2 795,00
Tachado R2594	1290,00	31 922,52	5 570,00
Tachado R2596	900,00	74 262,45	3 925,00
Tachado R2598	1490,00	36 805,51	6 480,00
Tachado R2600	1490,00	36 805,51	6 480,00
Tachado R2602	2700,00	125 984,11	11 720,00
Tachado R2604	900,00	21 000,00	3 925,00
Urbanização S. João, 2	76,00	18 752,15	40 750,00
Alto Santo António Lote 1 2.º Dto – I	157,00	58 891,30	99 300,00
Rua 25 de Abril 48ª	191,00	99 552,80	158 050,00
Rua 25 de Abril 48B	199,00	145 542,44	164 850,00
Rua 25 de Abril 48C	191,00	113 509,37	156 950,00
Rua 25 de Abril 48D	191,00	116 154,10	157 000,00
Rua 25 de Abril 48E	178,00	104 911,45	147 550,00
Rua 25 de Abril 48	162,00	78 184,21	139 850,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 D	165,00	135 094,53	147 900,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 A	273,00	90 906,61	181 900,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 C	312,00	244 287,61	203 350,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 B	273,00	197 322,04	187 050,00
Ponte de Viadores	292,00	209 932,67	157 350,00
Ponte de Viadores - R/C	292,00	450 197,00	244 350,00







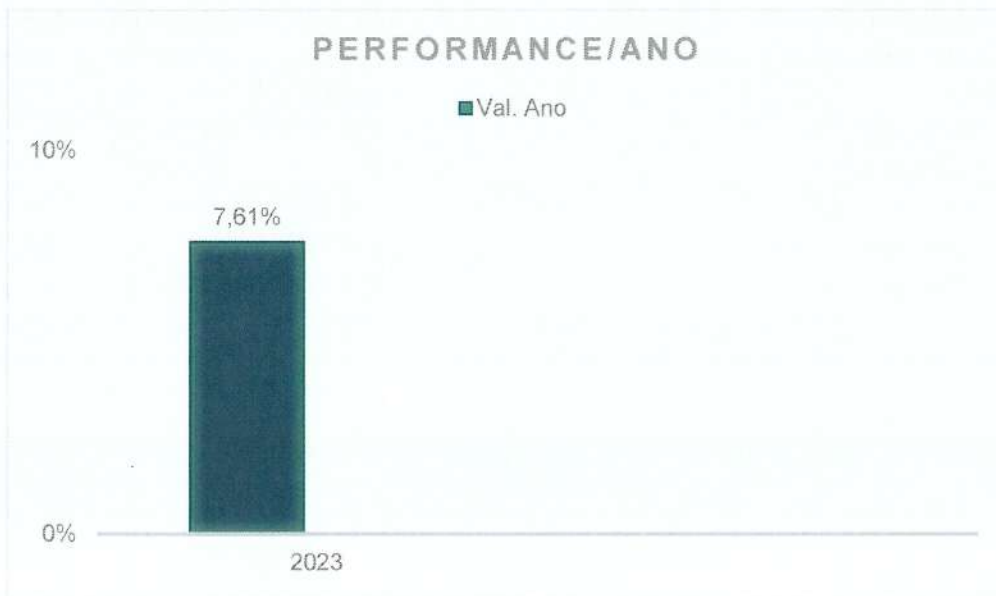
Avenida da Floresta, Nacional 1	369,00	125 039,61	175 400,00
Rua Fialho de Almeida – Qta. dos Coutos Lote 16 - G	1708,00	77 123,68	98 900,00
Avenida Ferreira de Castro	3127,00	1 772 905,54	1 448 850,00
Rua Padre João Moreira Leite, 1297	12230,00	2 073 481,37	4 161 300,00
Coutada	180,00	16 000,00	67 250,00
Rua do Arneiro, n.º 6	259,00	144 210,28	171 000,00
Rua Vale Miguel, 55	355,00	165 105,78	237 050,00
Rua Vale Miguel, 57	346,00	147 553,15	230 100,00
Rua da Barraca, Junqueira	108,00	23 417,48	66 700,00
Rua Fonte da Portela nº 14 – C	173,00	57 494,34	94 400,00
Rua Dr. António Patrício Gouveia n.º 14 – E	3428,00	113 308,80	209 400,00
Rua Adélia Ferreira dos Santos Carvalho n.º 18 - T	175,00	398 062,25	328 000,00

Balço (Valores em Euros)	2023		2022	
	Montante	%	Montante	%
<b>Ativo</b>				
Ativo imobiliário	15 427 000,00	96,57%	14 763 525,00	98,45%
Depósitos à ordem e a prazo	115 371,22	0,72%	15 467,52	0,10%
Outros valores ativos	432 270,38	2,71%	217 705,07	1,45%
	<b>15 974 641,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>14 996 697,59</b>	<b>100,00%</b>
<b>Passivo</b>				
Comissões e outros encargos a pagar	-	0,00%	-	0,00%
Empréstimos contraídos	9 288 057,98	96,68%	8 915 310,75	98,20%
Outras contas de credores	123 290,46	1,28%	6 784,24	0,07%
Outros valores passivos	195 350,07	2,03%	156 796,23	1,73%
	<b>9 606 698,51</b>	<b>100,00%</b>	<b>9 078 891,22</b>	<b>100,00%</b>
<b>Valor Global Líquido do Fundo</b>	<b>6 367 944,00</b>		<b>5 917 806,38</b>	
<b>N.º de ações</b>	<b>220 000</b>		<b>220 000</b>	
<b>Valor da ação</b>	<b>28,9452</b>		<b>26,8991</b>	

A 31 de dezembro de 2023, a SIC possuía 15.427.000€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 96,57% do seu Ativo Líquido.

A 30 de janeiro de 2023, foi alienado o imóvel sito no Lugar de Bouças, na freguesia de Infias.

### 3.3. Performance da SIC



O Ativo Líquido da SIC a 31 de dezembro de 2023 era de 15.974.641,60€. Os proveitos gerados ao longo do ano de 2023 foram de 1.588.776,51€, dos quais 769.349,31€ respeitam a Ganhos em Ativos Imobiliários. Relativamente aos custos, estes totalizaram 1.138.639,79€ em 2023, sendo que o montante mais significativo, 843.444,68€, respeita a Perdas Ativos Imobiliários. Ou seja, os ganhos e perdas no processo anual de avaliação do ativo apresentaram em 2023 um saldo negativo de 74.095,37€, tendo os Rendimentos de Ativos Imobiliários (549.085,21€) dado o contributo mais significativo para a criação de valor no ano.

O resultado líquido do período foi assim de 450.136,72€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de 7,61%.

Encargos	Valor	% do VLGF <sup>(1)</sup>
Comissão de gestão	61 325,43	0,96%
Comissão de depósito	15 442,38	0,24%
Taxa de supervisão	2 400,00	0,04%
Custos com auditoria	7 380,00	0,12%
Custos com avaliação	26 437,40	0,42%
	<b>112 985,21</b>	<b>1,77%</b>

(1) Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2023





A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, estabeleceu-se nos 112.985,21€ no final do ano de 2023, o equivalente a 1,77% do VLGF.

A cotação da Mário Ferreira & Amadeu a 31 de dezembro de 2023 era de 28,9452€.

### **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 Entidade 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.

### **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, 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.

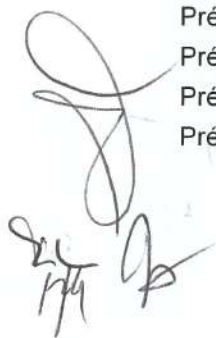
A função de gestão de risco é responsável pela identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e controlo de todos os riscos materialmente relevantes a que a SIC se encontra sujeita, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação 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 a 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.

Em 31 de dezembro de 2023, os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo:

Posição de liquidez		% VLG
Depósitos bancários	115 371,22	1,81%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Líquido
Financiamentos bancários	1 824 780,00	11,42%
Empréstimos de Acionistas	7 463 277,98	46,72%
<b>Total</b>	<b>9 288 057,98</b>	<b>58,14%</b>
Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido
Prédio Urbano - Pedraido de Baixo	345 150,00	2,16%
Prédio Urbano - Rua Fonte do Bispo	840 000,00	5,26%
Prédio Urbano - Antiga Estrada Nacional, 111	182 650,00	1,14%
Prédio Urbano - Antiga Estrada Nacional, 111	278 150,00	1,74%
Prédio Urbano - Troviscais	337 785,00	2,11%
Prédio Urbano - Troviscais	207 475,00	1,30%
Prédio Urbano - Fornos	8 300,00	0,05%
Prédio Rústico - Entre os Rios	2 500,00	0,02%
Prédio Rústico - Bessadas	1 500,00	0,01%
Prédio Rústico - Bessadas	3 750,00	0,02%
Prédio Rústico - Bessadas	9 200,00	0,06%
Prédio Rústico - Bussadas	700,00	0,00%
Prédio Rústico - Bussadas	700,00	0,00%
Prédio Rústico - Bussadas	1 850,00	0,01%
Prédio Rústico - Bussadas	1 900,00	0,01%
Prédio Rústico - Bussadas	3 350,00	0,02%
Prédio Rústico - Lugar da Pedreira	2 807 000,00	17,57%
Prédio Rústico - Alto de Moura	249 400,00	1,56%
Prédio Rústico - Rua das Paredes	86 600,00	0,54%
Prédio Rústico - Cerca	157 450,00	0,99%
Prédio Rústico - Troviscais	50 425,00	0,32%





Prédio Rústico - Troviscais	260 815,00	1,63%
Prédio Rústico - Ladeira	11 150,00	0,07%
Prédio Rústico - Ladeira	21 750,00	0,14%
Prédio Rústico - Ladeira	7 500,00	0,05%
Prédio Rústico - Tachado	3 920,00	0,02%
Prédio Rústico - Tachado	3 925,00	0,02%
Prédio Rústico - Tachado	7 795,00	0,05%
Prédio Rústico - Tachado	18 865,00	0,12%
Prédio Rústico - Tachado	2 795,00	0,02%
Prédio Rústico - Tachado	5 570,00	0,03%
Prédio Rústico - Tachado	3 925,00	0,02%
Prédio Rústico - Tachado	6 480,00	0,04%
Prédio Rústico - Tachado	6 480,00	0,04%
Prédio Rústico - Tachado	11 720,00	0,07%
Prédio Rústico - Tachado	3 925,00	0,02%
Prédio Urbano - Urbanização S. João, 2	40 750,00	0,26%
Prédio Urbano - Alto Santo António Lote 1 2.º Dto. - I	99 300,00	0,62%
Prédio Urbano - Rua 25 de Abril 48A - A	158 050,00	0,99%
Prédio Urbano - Rua 25 de Abril 48A - B	164 850,00	1,03%
Prédio Urbano - Rua 25 de Abril 48A - C	156 950,00	0,98%
Prédio Urbano - Rua 25 de Abril 48A - D	157 000,00	0,98%
Prédio Urbano - Rua 25 de Abril 48A - E	147 550,00	0,92%
Prédio Urbano - Rua 25 de Abril 48A	139 850,00	0,88%
Prédio Urbano - Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 D - D	147 900,00	0,93%
Prédio Urbano - Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 A - A	181 900,00	1,14%
Prédio Urbano - Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 C - C	203 350,00	1,27%
Prédio Urbano - Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 B - B	187 050,00	1,17%
Prédio Urbano - Ponte de Viadores	157 350,00	0,98%
Prédio Urbano - Ponte de Viadores - R/C	244 350,00	1,53%
Prédio Urbano - Avenida da Floresta, Nacional 1	175 400,00	1,10%
Prédio Urbano - Rua Fialho de Almeida – Qta. dos Coutos Lote 16 - G	98 900,00	0,62%
Prédio Urbano - Avenida Ferreira de Castro	1 448 850,00	9,07%
Prédio Urbano - Rua Padre João Moreira Leite, 1297	4 161 300,00	26,05%
Prédio Urbano - Coutada	67 250,00	0,42%
Prédio Urbano - Rua do Arneiro, n.º 6	171 000,00	1,07%
Prédio Urbano - Rua Vale Miguel, 55	237 050,00	1,48%
Prédio Urbano - Rua Vale Miguel, 57	230 100,00	1,44%

Prédio Urbano - Rua da Barraca, Junqueira	66 700,00	0,42%
Prédio Urbano - Rua Fonte da Portela n.º 14 - C	94 400,00	0,59%
Prédio Urbano - Rua Dr. António Patrício Gouveia n.º 14 - E	209 400,00	1,31%
Prédio Urbano - Rua Adélia Ferreira dos Santos Carvalho n.º 18 - T	328 000,00	2,05%
Total	<b>15 427 000,00</b>	<b>96,57%</b>

Ao nível da gestão da liquidez, está implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar Risco de Liquidez. 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 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 de 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 SIC, pré-definida pela Carregosa SGOIC no intervalo mínimo compreendido entre 1% e 5% do Valor do Ativo, bem como as exigências de liquidez das promoções imobiliárias. 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 Carregosa 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 a 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 Carregosa SGOIC 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 Carregosa 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 setor imobiliário.

### **3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras**

Os patrimónios imobiliários detidos pela Mário Ferreira & Amadeu possuem, em termos substantivos, potencial de valorização.

  
Pág. 21 | 40  


As orientações estratégicas globais anteriormente definidas, tendo presente a experiência e o conhecimento acumulados, são claras e configuram-se como bem delineadas.

O Plano a encetar e a incrementar no exercício de 2024 corresponde à continuidade das ações já lançadas, às quais importa, dar a devida continuidade, para que a criação de valor prossiga.

**Porto, 19 de fevereiro de 2024**

**O Conselho de Administração**




---

**Presidente:** José Miguel Marques



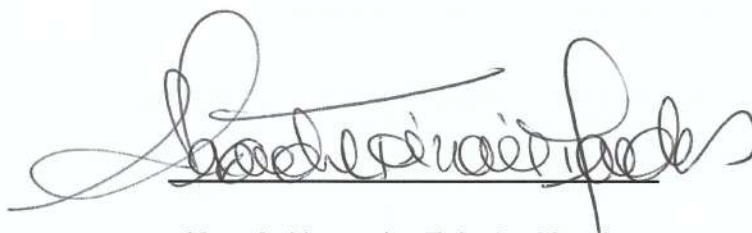
---

**Vogal:** José Sousa Lopes



---

**Vogal:** José Alves Coelho



---

**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

*[Handwritten signature]*

# Demonstrações Financeiras

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*



#### 4. Demonstrações Financeiras

##### 4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo	2023			Ativo líquido	2022	Códigos das contas	Passivo e Situação Líquida	2023	2022
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD						
<b>Ativos imobiliários</b>										
31	Terrenos	5 392 608,67	2 391 473,13	1 645 283,25	6 138 798,55	5 570 923,55	61	Unidades de participação	1 100 000,00	1 100 000,00
32	Construções	7 051 900,95	2 951 006,16	7 14 705,66	9 288 201,45	9 192 601,45	62	Variações patrimoniais	4 817 806,37	-185 604,09
	Total de imóveis	12 444 509,62	5 342 479,29	2 359 988,91	15 427 000,00	14 763 525,00	64	Resultados transitados	450 136,72	5 003 410,46
							65	Resultados distribuídos	6 367 943,09	5 917 806,37
							DR	Resultado líquido do período		
								Total do capital do fundo		
<b>Contas de terceiros</b>										
412	Devedores por rendas vencidas	86 227,79			86 227,79	81 192,36				
419	Outros devedores	131 190,73			131 190,73	132 936,96				
		217 418,52	0,00	0,00	217 418,52	214 129,32	47	<b>Provisões para riscos e encargos</b>		
							48	Ajustamentos de dívidas a receber	85 199,14	85 199,14
								Provisões acumuladas	85 199,14	85 199,14
<b>Disponibilidades</b>										
12	Depósitos à ordem	115 371,22			115 371,22	15 467,52				
13	Depósitos a prazo				0,00	0,00	423	<b>Contas de terceiros</b>		
	Total das disponibilidades	115 371,22	0,00	0,00	115 371,22	15 467,52	424+429	Comissões e outros encargos a pagar	123 290,46	6 784,24
							43	Outros contas de credores	9 288 057,98	8 915 310,75
							44	Empréstimos contraídos	25 000,00	
<b>Acréscimos e diferimentos</b>										
51	Acréscimos de proventos a receber				0,00	0,00		Adiantamento por conta venda imóveis	9 436 348,44	8 922 094,99
52	Despesas com custos diferidos	6 351,86			6 351,86	3 294,49		Total de terceiros		
58	Outros acréscimos e diferimentos	208 500,00			208 500,00	281,26		<b>Contas de regularização</b>		
	Total das regularizações ativas	214 851,86	0,00	0,00	214 851,86	3 575,75	53	Acréscimos de custos	70 828,75	58 271,05
							56	Receitas com proveito diferido	14 322,18	13 326,04
								Total das regularizações passivas	85 150,93	71 597,09
	<b>Total do ativo</b>	<b>12 992 151,22</b>	<b>5 342 479,29</b>	<b>2 359 988,91</b>	<b>15 974 641,60</b>	<b>14 996 697,59</b>		<b>Total do passivo e situação líquida</b>	<b>15 974 641,60</b>	<b>14 996 697,59</b>
	Total do número de unidades de participação				220 000,00	220 000,00				
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				28,9452	26,8991				

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:



#### 4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Gastos	2023	2022	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2023	2022
	<b>Custos e perdas correntes</b>				<b>Proveitos e ganhos correntes</b>		
711+...+718	Juros e custos equiparados	66 939,73	28 461,97	811+814+818	Juros e proveitos equiparados		2 112,20
	De operações correntes				Outros de operações correntes		
724+...+728	Comissões	92 147,84	7 264,55	833	<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>	769 349,31	7 395 150,89
	Outras de operações correntes			851	Em ativos imobiliários		
733	<b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b>	843 444,68	1 726 835,54	852	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		
	Em ativos imobiliários				Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
7411+7421	<b>Impostos</b>			86	<b>Rendimentos de ativos imobiliários</b>		43 970,05
7412+7422	Impostos sobre o rendimento	44 121,42	33 233,71		Rendimentos de ativos imobiliários	549 085,21	
718+7428	Impostos indiretos	3 372,22	499,31	87	<b>Outros proveitos e ganhos correntes</b>		490 747,13
751	Outros impostos		2 200,00		Outros proveitos e ganhos correntes		
752+758	<b>Provisões do exercício</b>				Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	<b>1 318 434,52</b>	<b>7 931 980,27</b>
76	Ajustamentos de dívidas a receber	81 296,50	34 831,32				
	Provisões para encargos						
	<b>Fornecimento de serviços externos</b>						
	Total dos custos e perdas correntes (A)	<b>1 131 322,39</b>	<b>1 833 326,40</b>				
	<b>Custos e perdas eventuais</b>				<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>		
782	Perdas extraordinárias		2 357,09	882	Ganhos extraordinários		
783	Perdas de exercícios anteriores		1 166,85	883	Ganhos de exercícios anteriores	266 000,94	8 426,88
784+...788	Outras perdas eventuais	7 317,40	1 107 231,08	888	Outros ganhos eventuais	4 341,05	7 084,73
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	<b>7 317,40</b>	<b>1 110 755,02</b>		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	<b>270 341,99</b>	<b>15 511,61</b>
	<b>Resultado líquido do período</b>	<b>450 136,72</b>	<b>5 003 410,46</b>		<b>Total</b>	<b>1 588 776,51</b>	<b>7 947 491,88</b>
	<b>Total</b>	<b>1 588 776,51</b>	<b>7 947 491,88</b>				
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades	0	D-C	D-C	Resultados eventuais	263 024,59	-1 095 243,41
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	393 693,34	B+D-A-C+742	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sem o rendimento	450 136,72	5 003 410,46
8X8-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	B+D-A-C	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	450 136,72	5 003 410,46
B-A+742	Resultados correntes	187 112,13					

Conselho de Administração:

*[Handwritten signatures]*

Contabilista Certificada:

*[Handwritten signature]*

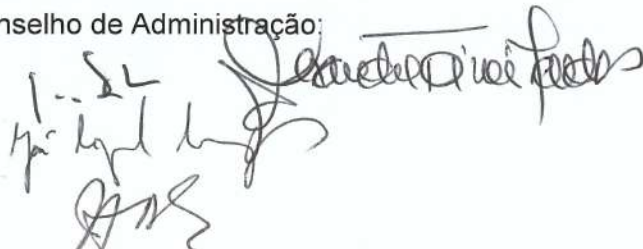


### 4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2023		2022	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as UP do Fundo</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Subscrição de unidades de participação				
<b>Pagamentos</b>				
Rendimentos pagos aos participantes				
<b>Fluxo das operações sobre as UP do fundo</b>		0,00		0,00
<b>Operações ativos imobiliários</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Alienação de imóveis	29 500,00		41 820,00	
Rendimento de ativos imobiliários	567 476,75		1 881 346,72	
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis	66 500,00			
Outros recebimentos de valores imobiliários			46 877,00	
<b>Pagamentos</b>				
Aquisição de ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-114 620,21		-961 793,04	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis				
Outros pagamentos de valores imobiliários	-559 052,82		0,00	
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		-10 196,28		1 008 250,68
<b>Operações da carteira de título</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Venda de títulos				
<b>Pagamentos</b>				
Compra de títulos				
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		0,00		0,00
<b>Operações de gestão corrente</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Financiamentos	690 500,00		600 127,00	
Outros recebimentos correntes				
<b>Pagamentos</b>				
Comissão de gestão	-58 739,87			
Comissão de depósito	-14 778,84			
Impostos e taxas	-167 564,80		-2 246,25	
Financiamento	-317 752,77		-1 436 699,15	
Juros de financiamento	-58 033,07		-33 769,45	
Juros de financiamento SWAP				
Taxa financiamento				
Taxa renovação				
Outros pagamentos correntes	-40 233,61		-148 703,31	
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		33 397,04		-1 021 291,16
<b>Operações eventuais</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	28 300,94			
Outros recebimentos de operações eventuais	48 402,00			
<b>Pagamentos</b>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais				
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		76 702,94		0,00
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		99 903,70		-13 040,48
<b>Disponibilidades no início do período</b>		15 467,52		28 508,00
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		115 371,22		15 467,52

Conselho de Administração:



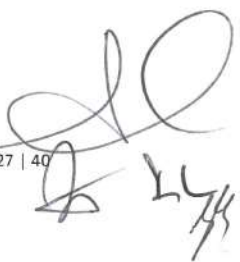
Contabilista Certificada:







# Anexo às Demonstrações Financeiras



## **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 coletivo, constituído por subscrição particular, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária e com capital fixo, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, heterogerido.

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

A Mário Ferreira & Amadeu – SIC Imobiliária Fechada, S.A é gerida pela 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 unidades de participação, 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

Do reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais, resultam os seguintes valores:

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Pedraído de Baixo	345 150,00	345 150,00	0,00
Rua Fonte do Bispo	840 000,00	840 000,00	0,00
Antiga Estrada Nacional, 111 (U1789)	182 650,00	182 650,00	0,00
Antiga Estrada Nacional, 111(U1819)	278 150,00	278 150,00	0,00
Troviscais U2245	337 785,00	337 785,00	0,00
Troviscais U2749	207 475,00	207 475,00	0,00
Fornos	8 300,00	8 300,00	0,00
Entre os Rios	2 500,00	2 500,00	0,00
Bessadas R1213	1 500,00	1 500,00	0,00
Bessadas R1214	3 750,00	3 750,00	0,00
Bessadas R1215	9 200,00	9 200,00	0,00
Bessadas R1227	700,00	700,00	0,00



Bossadas R1228	700,00	700,00	0,00
Bussadas R1230	1 850,00	1 850,00	0,00
Bussadas R1231	1 900,00	1 900,00	0,00
Bussadas R1232	3 350,00	3 350,00	0,00
Lugar da Pedreira	2 807 000,00	2 807 000,00	0,00
Alto de Moura	249 400,00	249 400,00	0,00
Rua das Paredes	86 600,00	86 600,00	0,00
Cerca	157 450,00	157 450,00	0,00
Troviscais R12780	50 425,00	50 425,00	0,00
Troviscais R12814	260 815,00	260 815,00	0,00
Ladeira R553	11 150,00	11 150,00	0,00
Ladeira R555	21 750,00	21 750,00	0,00
Ladeira R557	7 500,00	7 500,00	0,00
Tachado R2584	3 920,00	3 920,00	0,00
Tachado R2586	3 925,00	3 925,00	0,00
Tachado R2588	7 795,00	7 795,00	0,00
Tachado R2590	18 865,00	18 865,00	0,00
Tachado R2592	2 795,00	2 795,00	0,00
Tachado R2594	5 570,00	5 570,00	0,00
Tachado R2596	3 925,00	3 925,00	0,00
Tachado R2598	6 480,00	6 480,00	0,00
Tachado R2600	6 480,00	6 480,00	0,00
Tachado R2602	11 720,00	11 720,00	0,00
Tachado R2604	3 925,00	3 925,00	0,00
Urbanização S. João, 2	40 750,00	40 750,00	0,00
Alto Santo António Lote 1 2.º Dto - I	99 300,00	99 300,00	0,00
Rua 25 de Abril 48A	158 050,00	158 050,00	0,00
Rua 25 de Abril 48B	164 850,00	164 850,00	0,00
Rua 25 de Abril 48C	156 950,00	156 950,00	0,00
Rua 25 de Abril 48D	157 000,00	157 000,00	0,00
Rua 25 de Abril 48E	147 550,00	147 550,00	0,00
Rua 25 de Abril 48	139 850,00	139 850,00	0,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 D	147 900,00	147 900,00	0,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 A	181 900,00	181 900,00	0,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 C	203 350,00	203 350,00	0,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 B	187 050,00	187 050,00	0,00
Ponte de Viadores	157 350,00	157 350,00	0,00
Ponte de Viadores - R/C	244 350,00	244 350,00	0,00
Avenida da Floresta, Nacional 1	175 400,00	175 400,00	0,00
Rua Fialho de Almeida - Qta dos Coutos Lote 16 - G	98 900,00	98 900,00	0,00
Avenida Ferreira de Castro	1 448 850,00	1 448 850,00	0,00
Rua Padre João Moreira Leite, 1297	4 161 300,00	4 161 300,00	0,00
Coutada	67 250,00	67 250,00	0,00
Rua do Arneiro, n.º 6	171 000,00	171 000,00	0,00
Rua Vale Miguel, 55	237 050,00	237 050,00	0,00
Rua Vale Miguel, 57	230 100,00	230 100,00	0,00
Rua da Barraca, Junqueira	66 700,00	66 700,00	0,00
Rua Fonte da Portela n.º 14 - C	94 400,00	94 400,00	0,00
Rua Dr. António Patrício Gouveia n.º 14 - E	209 400,00	209 400,00	0,00
Rua Adélia Ferreira dos Santos Carvalho n.º 18 - T	328 000,00	328 000,00	0,00
<b>Total</b>	<b>15 427 000,00 €</b>	<b>15 427 000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>





## Nota 2

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

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultados no Período	No Fim
Valor Base	1 100 000,00						1 100 000,00
Dif. Subsc /resgat	0,00						0,00
Result. distribuido	0,00						0,00
Result. Acumulado	-185 604,09				5 003 410,46		4 817 806,37
Ajust. em Imóveis	0,00						0,00
Result. do período	5 003 410,46				-5 003 410,46	450 136,72	450 136,72
<b>Somas</b>	<b>5 917 806,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>450 136,72</b>	<b>6 367 943,09</b>
N.º de ações	220 000,00						220 000,00
Valor por ação	26,8991						28,9452

### A SIC não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- Resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- Unidades de participação 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 <sup>2</sup> )	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
<b>1.1 Terrenos</b>	<b>149 528,00</b>		<b>6 372 400,00</b>		<b>5 883 300,00</b>	<b>6 127 850,00</b>
<b>1.1.1 Urbanizados</b>	<b>4 296</b>		<b>2 434 020,00</b>		<b>2 315 800,00</b>	<b>2 374 910,00</b>
<b>1.1.1.1. Arrendados</b>	<b>644</b>		<b>455 800,00</b>		<b>451 300,00</b>	<b>453 550,00</b>
Antiga Estrada Nacional, 111(U1819)	275	05/08/2023	268 300,00	05/08/2023	288 000,00	278 150,00
Avenida da Floresta, Nacional 1	369	15/12/2023	187 500,00	15/12/2023	163 300,00	175 400,00
<b>1.1.1.2. Não arrendados</b>	<b>3 652</b>		<b>1 978 220,00</b>		<b>1 864 500,00</b>	<b>1 921 360,00</b>
Pedraído de Baixo	480	05/08/2023	354 300,00	05/08/2023	336 000,00	345 150,00
Rua Fonte do Bispo	1 487	05/08/2023	872 000,00	05/08/2023	808 000,00	840 000,00
Antiga Estrada Nacional, 111 (U1789)	285	05/08/2023	188 300,00	05/08/2023	177 000,00	182 650,00
Troviscais U2245	750	05/08/2023	344 370,00	05/08/2023	331 200,00	337 785,00
Troviscais U2749	350	05/08/2023	211 450,00	05/08/2023	203 500,00	207 475,00
Fomos	300	05/08/2023	7 800,00	05/08/2023	8 800,00	8 300,00







<b>1.1.2 Não urbanizados</b>	<b>145 232,00</b>		<b>3 938 380,00</b>		<b>3 567 500,00</b>	<b>3 752 940,00</b>
<b>1.1.2.2. Não arrendados</b>	<b>145 232</b>		<b>3 938 380,00</b>		<b>3 567 500,00</b>	<b>3 752 940,00</b>
Entre os Rios	0	05/08/2023	2 500,00	05/08/2023	2 500,00	2 500,00
Bessadas R1213	600	05/08/2023	1 500,00	05/08/2023	1 500,00	1 500,00
Bessadas R1214	1 499	05/08/2023	3 800,00	05/08/2023	3 700,00	3 750,00
Bessadas R1215	3 650	05/08/2023	9 300,00	05/08/2023	9 100,00	9 200,00
Bussadas R1227	290	05/08/2023	700,00	05/08/2023	700,00	700,00
Bossadas R1228	290	05/08/2023	700,00	05/08/2023	700,00	700,00
Bussadas R1230	730	05/08/2023	1 900,00	05/08/2023	1 800,00	1 850,00
Bussadas R1231	750	05/08/2023	1 900,00	05/08/2023	1 900,00	1 900,00
Bussadas R1232	1 320	05/08/2023	3 400,00	05/08/2023	3 300,00	3 350,00
Lugar da Pedreira	16 000	05/08/2023	2 975 000,00	05/08/2023	2 639 000,00	2 807 000,00
Alto de Moura	47 160	05/08/2023	258 800,00	05/08/2023	240 000,00	249 400,00
Rua das Paredes	8 790	05/08/2023	90 200,00	05/08/2023	83 000,00	86 600,00
Cerca	35 723	05/08/2023	161 900,00	05/08/2023	153 000,00	157 450,00
Trovaisais R12780	340	05/08/2023	51 350,00	05/08/2023	49 500,00	50 425,00
Trovaisais R12814	1 760	05/08/2023	265 830,00	05/08/2023	255 800,00	260 815,00
Ladeira R553	2 480	05/08/2023	10 700,00	05/08/2023	11 600,00	11 150,00
Ladeira R555	4 820	05/08/2023	20 900,00	05/08/2023	22 600,00	21 750,00
Ladeira R557	1 660	05/08/2023	7 200,00	05/08/2023	7 800,00	7 500,00
Tachado R2584	900	05/08/2023	3 700,00	05/08/2023	4 140,00	3 920,00
Tachado R2586	900	05/08/2023	3 700,00	05/08/2023	4 150,00	3 925,00
Tachado R2588	1 800	05/08/2023	7 300,00	05/08/2023	8 290,00	7 795,00
Tachado R2590	4 350	05/08/2023	17 700,00	05/08/2023	20 030,00	18 865,00
Tachado R2592	650	05/08/2023	2 600,00	05/08/2023	2 990,00	2 795,00
Tachado R2594	1 290	05/08/2023	5 200,00	05/08/2023	5 940,00	5 570,00
Tachado R2596	900	05/08/2023	3 700,00	05/08/2023	4 150,00	3 925,00
Tachado R2598	1 490	05/08/2023	6 100,00	05/08/2023	6 860,00	6 480,00
Tachado R2600	1 490	05/08/2023	6 100,00	05/08/2023	6 860,00	6 480,00
Tachado R2602	2 700	05/08/2023	11 000,00	05/08/2023	12 440,00	11 720,00
Tachado R2604	900	05/08/2023	3 700,00	05/08/2023	4 150,00	3 925,00
<b>1.4 Construções acabadas</b>	<b>25 041,00</b>		<b>9 158 900,00</b>		<b>9 439 400,00</b>	<b>9 299 150,00</b>
<b>1.4.1 Arrendadas</b>	<b>23 918</b>		<b>8 246 000,00</b>		<b>8 543 500,00</b>	<b>8 394 750,00</b>
Habitação	5 133		2 484 900,00		2 665 500,00	2 575 200,00
Alto Santo António Lote 1 2.º Dto - I	157	05/08/2023	101 600,00	05/08/2023	97 000,00	99 300,00
Rua 25 de Abril 48A	191	05/08/2023	147 300,00	05/08/2023	168 800,00	158 050,00
Rua 25 de Abril 48B	199	05/08/2023	152 400,00	05/08/2023	177 300,00	164 850,00
Rua 25 de Abril 48C	191	05/08/2023	148 100,00	05/08/2023	165 800,00	156 950,00
Rua 25 de Abril 48D	191	05/08/2023	146 800,00	05/08/2023	167 200,00	157 000,00
Rua 25 de Abril 48E	178	05/08/2023	141 500,00	05/08/2023	153 600,00	147 550,00
Rua 25 de Abril 48	162	05/08/2023	135 100,00	05/08/2023	144 600,00	139 850,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 D	165	05/08/2023	152 100,00	05/08/2023	143 700,00	147 900,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 A	273	05/08/2023	172 700,00	05/08/2023	191 100,00	181 900,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 C	312	05/08/2023	186 300,00	05/08/2023	220 400,00	203 350,00
Rua dos 3 Pinheiros, n.º 1 B	273	05/08/2023	179 100,00	05/08/2023	195 000,00	187 050,00
Rua Fialho de Almeida - Qta dos Coutos Lote 16 - G	1 708	05/08/2023	90 800,00	05/08/2023	107 000,00	98 900,00
Rua do Ameiro, n.º 6	259	05/08/2023	170 000,00	05/08/2023	172 000,00	171 000,00
Rua Vale Miguel, 55	355	05/08/2023	235 100,00	05/08/2023	239 000,00	237 050,00
Rua Vale Miguel, 57	346	05/08/2023	230 200,00	05/08/2023	230 000,00	230 100,00
Rua Fonte da Portela n.º 14 - C	173	05/08/2023	95 800,00	05/08/2023	93 000,00	94 400,00
Industrial	15 357		5 547 300,00		5 673 000,00	5 610 150,00
Avenida Ferreira de Castro	3 127	05/08/2023	1 446 700,00	05/08/2023	1 451 000,00	1 448 850,00
Rua Padre João Moreira Leite, 1297	12 230	05/08/2023	4 100 600,00	05/08/2023	4 222 000,00	4 161 300,00
Serviços	3 428		213 800,00		205 000,00	209 400,00
Rua Dr. António Patricio Gouveia n.º 14 - E	3 428	05/08/2023	213 800,00	05/08/2023	205 000,00	209 400,00
<b>1.4.2 Não arrendadas</b>	<b>1 123</b>		<b>912 900,00</b>		<b>895 900,00</b>	<b>904 400,00</b>
Comércio	368		290 000,00		280 200,00	285 100,00
Urbanização S. João, 2	76	05/08/2023	42 500,00	05/08/2023	39 000,00	40 750,00
Ponte de Viadores - R/C	292	05/08/2023	247 500,00	05/08/2023	241 200,00	244 350,00
Habitação	575		554 400,00		549 700,00	552 050,00
Ponte de Viadores	292	05/08/2023	169 000,00	05/08/2023	145 700,00	157 350,00
Rua da Barraca, Junqueira	108	05/08/2023	65 400,00	05/08/2023	68 000,00	66 700,00
Rua Adélia Ferreira dos Santos Cavalho n.º 18 - T	175	05/08/2023	320 000,00	05/08/2023	336 000,00	328 000,00
Outros	180		68 500,00		66 000,00	67 250,00
Coutada	180	05/08/2023	68 500,00	05/08/2023	66 000,00	67 250,00
<b>Total</b>	<b>174 568</b>		<b>15 531 300,00</b>		<b>15 322 700,00</b>	<b>15 427 000,00</b>





	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>					<b>115 371,22</b>
7.1 À vista					115 371,22
7.1.1 Numerário					90,79
7.1.2 DOs					115 280,43
DO Banco Carregosa					628,53
DO BPI					12 060,64
DO Novo Banco					522,84
DO Eurobic					9 285,71
DO Bankinter					3 030,76
DO Crédito Agrícola					89 751,95
7.1.3 Fundos de tesouraria					0,00
7.2 A prazo					0,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso					0,00
7.2.2 CDs					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
<b>8. Empréstimos</b>					<b>9 288 057,98</b>
8.1 Empréstimos obtidos					9 288 057,98
Mútuo Banco BPI E12M + 1,875% 20270805					500 000,00
Leasing Banco BPI E12M + 1,75% 20280625					108 909,31
Mútuo Banco Crédito Agrícola (300M) E12M + 1,50% 20241020					64 920,44
Mútuo Banco Crédito Agrícola (500M) E6M + 1,00% 20330605					500 000,00
Mútuo Banco Crédito Agrícola (100M) E6M + 1,00% 20331207					500,00
Leasing Banco Eurobic E3M + 1,75% 20290703					650 450,25
Mário Ferreira e Amadeu, S.A.					3 028 000,00
Mário Ferreira					4 435 277,98
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
<b>9. Outros valores a regularizar</b>					<b>113 629,85</b>
9.1 Valores ativos					432 270,38
9.1.1 Adiantamentos por conta de imóveis					
9.1.4 Renda em dívida					85 081,56
9.1.5 Outros					347 188,82
9.2. Valores passivos					318 640,53
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					25 000,00
9.2.5 Rendias adiantadas					14 322,18
9.2.6 Outros					279 318,35
<b>Total</b>					<b>-9 059 056,91</b>
<b>B - Valor Líquido Global da SIC</b>					<b>6 367 943,09</b>

No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à “D – Informação relativa às unidades de participação” temos:

	Total	Categoria A
Em circulação	220 000,00	220 000,00
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 2023.



#### Nota 6

- 1) O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
- 2) O valor da ação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de ações em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram a SIC, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.
- 4) Na valorização dos ativos do OIC são adotados os seguintes critérios:
  - a) Todos os imóveis da SIC são sujeitos a avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
  - b) Cada imóvel da SIC é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
  - c) A avaliação de cada imóvel e dos projetos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o "Método comparativo", o "Método do rendimento" e o "Método do custo".
  - d) Os imóveis acabados e os projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. 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.



*B*

- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património da SIC até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime da Gestão de Ativos e à Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos.
- f) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento coletivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da SIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da SIC, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pela SIC são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de fundos de investimento que integrem o património da SIC, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo,

*[Handwritten signatures]*



serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.

- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20.º e 21.º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

#### Nota 7

A liquidez da SIC, em 31 de dezembro de 2023, decompunha-se da seguinte forma:

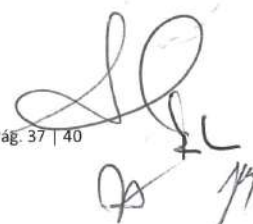
Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	15 467,52	2 263 972,02	2 164 068,32	115 371,22
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>15 467,52</b>	<b>2 263 972,02</b>	<b>2 164 068,32</b>	<b>115 371,22</b>




**Nota 8**

A SIC a 31 de dezembro de 2023 apresenta relativamente às rubricas de devedores os seguintes registos:

Entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Sara Daniela Mendes Antunes	20 500,00		20 500,00
Moldmak	12 546,00		12 546,00
Filipe Manuel Salazar Araújo de Sousa	9 000,00		9 000,00
Maria da Graça da Silva Marques Sousa	9 000,00		9 000,00
Paulo Amaral Pinto	8 679,26		8 679,26
Jean Lewis Gert Pieters	5 768,99		5 768,99
Vitor João Gonçalves de Carvalho	5 767,17		5 767,17
Maria de Fátima Silva Pinto	3 754,02		3 754,02
Marta Margarida Ferreira Carvalho	3 360,27		3 360,27
Mapa das Ideias	1 825,82		1 825,82
Marco Gonçalves Fernandes Rego	1 126,61		1 126,61
Mafe	755,02		755,02
António Augusto Baptista Pedro	595,00		595,00
Maria Emília Saraiva	595,00		595,00
Anabela Branco Batista	419,12		419,12
Filipe José Fernandes Lopes	404,04		404,04
Antero da Costa Rodrigues	301,29		301,29
Diana Vanessa Pires Rodrigues da Silva	300,00		300,00
Ricardo Jorge Pinto	251,08		251,08
Júlio Gonçalo Ribeiro de Pinho	53,98		53,98
Magda Leticia Santos Madeira Bonifácio	50,00		50,00
Filarina	49,73		49,73
Cláudia Sofia Guedes de Oliveira	24,78		24,78
Maria João da Silva Gonçalves	-2,58		-2,58
Vitor Manuel Serrano da Silva Nóbrega	-2,58		-2,58
Maria Teresa Braga Maia	-12,19		-12,19
Joana Raquel Tiago	-28,27		-28,27
Aristotempo		690,00	690,00
J.B.Pires		39 480,56	39 480,56
João Paulo		21 200,00	21 200,00
António Pereira		19 744,15	19 744,15
Vitor Carvalho		14 230,00	14 230,00
Mario Ferreira		11 650,00	11 650,00
David Filip		10 300,00	10 300,00
Telma Rodrigues		4 200,00	4 200,00
Nuno Pereira		3 138,25	3 138,25
Soraia Mar		2 000,00	2 000,00
Renato Dan		1 750,00	1 750,00
Teatro VIV		1 750,00	1 750,00
André Trin		1 500,00	1 500,00
Catarina F		450,00	450,00
Ana Louren		254,00	254,00
<b>Total</b>	<b>85 081,56</b>	<b>132 336,96</b>	<b>217 418,52</b>



**Nota 9**

Não existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários pelo facto da SIC ter sido constituída em 28 dezembro de 2022.

**Nota 10**

Discriminação das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pela própria SIC:

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
Mútuo Banco BPI E12M + 1,875% 20270805	500 000,00	Livrança	
Leasing Banco BPI E12M + 1,75% 20280625	108 909,31	Leasing	Avenida da Floresta, Nacional 1 Rua Dr. António Patrício Gouveia n.º 14 - E
Leasing Banco Eurobic E3M + 1,75% 20290703	650 450,25	Leasing	Avenida Ferreira de Castro
Mútuo Banco Crédito Agrícola (300M) E12M + 1,50% 20241020	64 920,44	Livrança	
Mútuo Banco Crédito Agrícola (500M) E6M + 1,00% 20330605	500 000,00	Hipoteca	4 Imóveis Troviscais
Mútuo Banco Crédito Agrícola (100M) E6M + 1,00% 20331207	500,00	Hipoteca	4 Imóveis Troviscais

**Nota 11**

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

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
482 - Provisões para encargos	85 199,14			85 199,14

**Nota 12**

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





**Nota 13**

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 (1)	1 800,00	70 810,00
Valores cedidos em garantia (2)	0,00	938 700,00
Outras	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>1 800,00</b>	<b>1 009 510,00</b>

**(1)** Durante o ano de 2023 o Fundo reforçou os valores recebidos em garantias no montante de 69.010,00€, fruto do recebimento de adiantamentos por conta de vendas no valor de 66.500,00€, e de prestação de cauções prestadas pelos novos arrendatários.

**(2)** Os valores cedidos em garantia correspondem a hipotecas de imóveis a favor do Banco Crédito Agrícola relativas aos mútuos de 500.000,00€ e 100.000,00€.



**Porto, 19 de fevereiro de 2024**

**A Contabilista Certificada**



Patricia Isabel Feijó

**O Conselho de Administração**



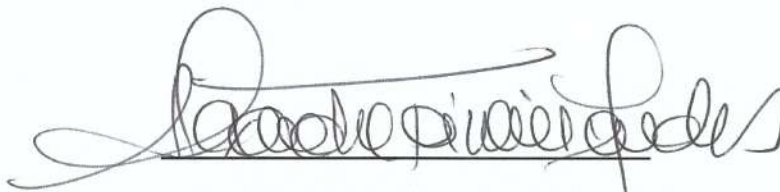
**Presidente:** José Miguel Marques



**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 (adiante designado por Fundo), gerido pela Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 15 974 642 euros e um total de capital do Fundo de 6 367 943 euros, incluindo um resultado líquido de 450 137 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 2023 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 fundos de investimento mobiliário.

#### 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 Fundo 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.

#### Ênfase

Conforme divulgado na nota 9 do anexo às demonstrações financeiras, chamamos a atenção para o facto do Fundo ter iniciado a sua atividade em 28 de dezembro 2022, razão pela qual os valores comparativos de 2022 não representam um ano inteiro de atividade. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

#### 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 Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento mobiliário;



- (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 Fundo 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 Fundo.

### **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 Fundo;
- (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 Fundo;



- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do Fundo, 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 Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos 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 Fundo 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;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do Fundo, 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 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 Fundo, 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 Fundo.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 23 de fevereiro de 2024



---

Paulo Jorge de Sousa Ferreira  
(ROC n.º 781, inscrito na CMVM sob o n.º 20160414)  
em representação de BDO & Associados, SROC, Lda.