



RELATÓRIO E CONTAS 2025



ARRÁBIDASHOPPING- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

RELATÓRIO E CONTAS 2025

Sede: Lugar do Espido, Via Norte 4470-177 Maia
Capital Social: €36.885.075 CRC da Maia
NIPC: 500 181 438

Índice

I. RELATÓRIO DE GESTÃO	04
01. Introdução	05
02. Enquadramento Macroeconómico	06
03. Atividade e Investimentos Realizados	06
04. Avaliação de Imóveis	07
05. Proposta e Aplicação de Resultados	07
06. Evolução do valor das ações	08
07. Património	09
08. Sustentabilidade	09
09. Perspetivas futuras	10
II. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	11
III. ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	15
IV. RELATÓRIO DE AUDITORIA	36

I.

RELATÓRIO DE GESTÃO

ARRÁBIDASHOPPING- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.



01. Introdução

A ArrábidaShopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. foi constituída a 26 de dezembro de 2022, como um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária de capital fixo heterogénico e de subscrição particular, à legislação e regulamentação aplicáveis, designadamente ao regime previsto no Regime de Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei nº 27/2023, de 28 de Abril e pelo Regulamento da CMVM nº 7/2023 (RRGA).

A constituição da ArrábidaShopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A resultou da conversão da sociedade ArrábidaShopping – Centro Comercial, S.A. na sequência da comunicação prévia efetuada à CMVM nos termos previstos no RGA, onde se encontra registada sob o número 1847. O prazo inicial da ArrábidaShopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é de 20 anos a contar da data da sua constituição.

A ArrábidaShopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. tem aplicações exclusivamente em valores imobiliários, nomeadamente no Centro Comercial ArrábidaShopping, localizado em Vila Nova de Gaia, cujo valor no final de 2025 ascendia a 127.222.500 Euros.

A SIC é administrada, gerida e representada pela Sierra IG, SGOIC, S.A., sendo as funções de entidade depositária asseguradas pelo Bankinter, S.A. Sucursal em Portugal.

As ações representativas do capital social da ArrábidaShopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A. encontram-se admitidas à negociação no sistema de negociação multilateral Euronext Access, gerido pela Euronext Lisbon – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A., desde 5 de dezembro de 2025.



02. Enquadramento Macroeconómico

Prevê-se que o crescimento económico em Portugal se mantenha resiliente no horizonte 2025–2027, apesar de uma ligeira moderação ao longo do período. Após um crescimento estimado de cerca de 2.0% em 2025, a atividade deverá acelerar para 2.3% em 2026, beneficiando do reforço da procura interna e da execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), antes de abrandar para 1.7% em 2027, num contexto de normalização cíclica e menor contributo do setor externo. O crescimento continuará a ser sustentado sobretudo pelo consumo privado e pelo investimento, enquanto as exportações líquidas deverão ter um contributo marginal.

O consumo privado manter-se-á como um dos principais motores da economia, apoiado pelo crescimento robusto do rendimento disponível e a taxa de desemprego próxima de mínimos históricos (5.7% em 2026 e 5.8% em 2027, depois de 6.1% em 2025). O crescimento do emprego deverá moderar ao longo do período, permanecendo consistente com uma taxa de emprego estruturalmente elevada. O crescimento dos salários nominais, reforçado por aumentos do salário mínimo e medidas fiscais direcionadas, continuará a traduzir-se em ganhos de rendimento real, apesar de alguma moderação em 2027.

A inflação deverá continuar a desacelerar e estabilizar em torno da meta do BCE. Após uma média estimada de 2.3% em 2025, a inflação deverá situar-se em cerca de 2.0% em 2026 e 2027, refletindo a normalização dos preços da energia e a desaceleração da maioria dos componentes do índice harmonizado de preços ao consumidor (IHPC). No entanto, a resiliência da procura interna e a evolução dos custos salariais deverão continuar a exercer alguma pressão inflacionista ao longo do período.

No mercado imobiliário nacional, os preços da habitação mantêm-se em níveis historicamente elevados, num contexto de oferta estruturalmente limitada, custos de construção pressionados e dinâmica ainda robusta da procura, em particular nos principais centros urbanos. O mercado de arrendamento evidencia igualmente forte pressão, com crescimento das rendas e taxas de desocupação reduzidas em ativos de maior qualidade e localizações prime, enquanto o imobiliário comercial apresenta uma maior diferenciação entre segmentos e localizações, refletindo-se nas yields exigidas e no volume de investimento. A evolução do setor continuará a depender de fatores como a trajetória das taxas de juro, a execução do investimento no âmbito do PRR, os custos de construção e o enquadramento regulatório e fiscal aplicável ao imobiliário.

03. Atividades e Investimentos realizados

A atividade da SIC resulta exclusivamente da propriedade e exploração do centro comercial ArrábidaShopping.

O ArrábidaShopping é um centro comercial com 3 pisos, com uma superfície bruta locável de cerca de 59.900 m², e dispõe de mais de 3.000 lugares de estacionamento. Conta atualmente com mais de 160 lojas, abrangendo os setores de lazer, supermercado, restauração e serviços.

Durante o ano de 2025, visitaram o centro comercial cerca de 8,2 milhões de clientes. As lojas do centro comercial proporcionaram vendas que atingiram os 120,3 milhões de Euros.

O ano de 2025 ficou marcado pelo início dos trabalhos de renovação integral do interior do edifício, trabalhos esses que se vão prolongar ainda para 2026. A renovação visa reforçar o posicionamento do centro comercial como um destino de referência na região. A intervenção incide sobre várias áreas, incluindo a remodelação completa da zona de restauração e a renovação da área de esplanada. O projeto

inclui ainda a melhoria do “look and feel” das zonas interiores, a valorização da componente de lazer, e a requalificação integral do parque de estacionamento.

Ao longo do ano, manteve-se o compromisso com a implementação das medidas identificadas nas auditorias energéticas, alinhadas com os objetivos estabelecidos na estratégia de descarbonização, conforme definido no roadmap projetado para 2040.

04. Avaliação dos Imóveis

De acordo com o previsto no RGA, os imóveis da SIC são avaliados com uma periodicidade mínima anual, por, pelo menos, dois avaliadores externos legalmente habilitados para o efeito.

Nos termos do regime legal em vigor, os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois Peritos Avaliadores de Imóveis.

No processo de avaliação anual dos imóveis da SIC, realizado em dezembro de 2025, estiveram envolvidos os seguintes Avaliadores inscritos na CMVM como Peritos Avaliadores de Imóveis:

Avaliador	Nº registo CMVM
JLL Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade Avaliações Imobiliárias Unipessoal, Lda	PAI/2006/0009
Savills Savills Portugal, Lda.	PAI/2006/0004

Nesta avaliação anual, a metodologia e os principais referenciais utilizados pelos Peritos Avaliadores são os que constam no quadro seguinte:

Método	Avaliador		Dif.	Média
	JLL DCF	Savills DCF		
Avaliação Centro Comercial	128,745,000	125,700,000	2.4%	127,222,500
Cap Rate	7.65%	7.50%	-	7.58%
One-Off	9,299,229	9,299,229	0.0%	9,299,229
NOI Y1	9,626,946	10,539,937	9.5%	10,083,442

De acordo com estes referenciais, a avaliação do Centro Comercial ArrábidaShopping realizada pela Jones Lang Lasalle (Portugal) totalizou 128.745.000,00 Euros, e a avaliação realizada pela Savills totalizou 125.700.000,00 Euros, resultando numa média de 127.222.500,00 Euros.

05. Evolução do Valor das Ações

A 31 de dezembro de 2025 a SIC tinha um capital de 36.885.075,46 Euros, representado por 1.569.710 ações, detidas por dois participantes.

O Valor Líquido Global da SIC atingiu em 31 de dezembro de 2025 o montante de 85.239.978,40 Euros.

O quadro seguinte apresenta a caracterização do valor da SIC:

	Ativo Total	Valor Líquido Global do Fundo	Ações	Valor por ação
31/12/2025	137.222.273,57	85.239.978,40	1.569.710	54,3030
31/12/2024	134.596.802,03	83.058.342,94	1.569.710	52,9132

06. Património

No quadro seguinte demonstra-se o património da SIC a 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Descritivo	31/12/2025	31/12/2024
Ativos	137.222.273,57	134.596.802,03
Imóveis	127.222.500,00	125.015.000,00
Disponibilidades	8.785.279,69	8.076.059,70
Outros Ativos	1.214.493,88	1.505.742,33
Passivos	51.982.295,17	51.538.460,09
Capital da Sociedade	85.239.978,40	83.058.341,94

Os Passivos incluem 46.000.000,00 Euros da utilização de empréstimo bancário contraído em 2023 junto do Montepio Geral no valor global de 56.300.000,00 Euros, com vencimento em 4 de julho de 2033.

O projeto de renovação em curso é integralmente financiado através de financiamento bancário.

Nos termos da política de endividamento prevista no Regulamento de Gestão, a SIC tem como objetivo que os valores em dívida face ao valor do ativo imobiliário sejam de, aproximadamente, 50% - verificando-se que o financiamento externo no final de 2025 não ultrapassa o referido limite.

No quadro seguinte apresentam-se os principais movimentos registados na SIC em 2025 e 2024:

Descritivo	31/12/2025	31/12/2024
Custos e Perdas	11.395.845,73	11.167.569,91
Juros	2.248.596,91	2.838.627,60
Comissões de gestão	790.055,54	49.999,87
Comissões de depósito	41.045,24	41.662,58
Comissões de supervisão	26.587,20	25.899,12
Outros encargos e taxas	53.609,79	153.650,88
Impostos liquidados no exercício	279.257,92	248.259,62
Perda em ativos imobiliários	1.872.836,28	1.388.086,85
Fornecimentos e serviços externos	166.183,40	224.599,02
Outros custos e perdas	5.917.673,45	6.196.784,37
Proveitos e Ganhos	19.577.482,19	17.287.309,22
Juros	111.293,42	284.510,06
Ganhos em ativos imobiliários	2.207.500,00	576.000,00
Rendimentos de ativos imobiliários	12.387.696,33	11.431.476,59
Outros proveitos e ganhos	4.870.992,44	4.995.322,57
Resultado Líquido do exercício	8.181.636,46	6.119.739,31

07. Sustentabilidade

A SIC não tem definida na sua Política de Investimentos, como objetivo explícito, a realização de investimentos sustentáveis, nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos, respetivamente, dos artigos 9º e 8º do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 ("Regulamento SFDR", relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros) – enquadrando-se, por isso, no artigo 6º do referido Regulamento.

08. Proposta de Aplicação de Resultados

A SIC tem uma Política de distribuição de rendimentos que prevê a distribuição de rendimentos aos participantes, revestindo, por isso, a característica de DIC de distribuição. A Assembleia Geral deverá deliberar anualmente sobre a distribuição na íntegra dos rendimentos distribuíveis em cada ano, podendo ainda determinar distribuições intercalares extraordinárias, sob proposta da Sociedade Gestora.

Compete à Sociedade Gestora salvaguardar que os rendimentos a distribuir não põem em causa a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria da SIC.

O resultado líquido da sociedade no exercício de 2025 é positivo no montante de 8.181.636,46 Euros e propomos que tenha a seguinte aplicação:

- Distribuição rendimentos: 3.406.000,00 Euros
- Resultados Transitados: 4.775.636,46 Euros

09. Perspetivas Futuras

Durante o ano de 2026, a SIC continuará a fortalecer a integração do centro comercial ArrábidaShopping na sua área de influência, consolidando a sua posição como referência no setor do retalho. Para isso, manterá um esforço contínuo na introdução de novos conceitos, na criação de espaços inovadores e na renovação do seu mix comercial, substituindo lojistas de menor desempenho por operadores estratégicos que agreguem valor à experiência dos clientes. Adicionalmente, o ano será marcado pela continuação dos trabalhos de renovação do centro, os quais deverão ficar concluídos no 3º trimestre.

Maia, 13 de março de 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Luis Filipe Mota Duarte

Inês Correia Drummond Borges

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Marco Aurélio Lopes Nunes

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro

Anacoreta Correia

Luís Miguel Fernandes Henriques dos Santos

Costa

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

II.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

ARRÁBIDASHOPPING- SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Balanço

ARRÁBIDASHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Balanço nos termos do Regulamento nº 2/2005 da DMM

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(valores em EUR(€))

ATIVO		31/12/2025		31/12/2024		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	PASSIVO	
		Bruto	Mv/ Af	Mv/ Ad	Líquido				31/12/2025	31/12/2024
31	ATIVOS IMOBILIÁRIOS									
32	Terras	94.028.344,01	75.960.841,74	42.766.685,75	127.222.500,00	61	Limitações de participação	2	7.832.852,90	7.832.852,90
33	Construções					62	Variações patrimoniais	2	29.052.222,56	29.052.222,56
34	Direitos					64	Resultados transitados	2	46.173.266,48	49.296.257,17
35	Adiantamentos por compra de imóveis					65	Resultados distribuídos	2	-6.000.000,00	-9.242.730,00
	Outros Ativos									
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	94.028.344,01	75.960.841,74	42.766.685,75	127.222.500,00	66	Resultado Líquido do Período	2	8.181.636,46	6.119.739,31
	CARTERA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		85.239.978,40	83.058.341,94
	OBRAÇÕES									
211+2171	Títulos de Dívida Pública									
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados									
213+214+2173	Obrigações diversas					47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	11	178.550,41	128.107,25
22	Participações em sociedades imobiliárias					48	Ajustamentos de dívidas a receber			
26	Outros títulos	201.000,00		192.850,65	8.149,35		Provisões Acumuladas			
	TOTAL CART. TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES	201.000,00		192.850,65	8.149,35		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		178.550,41	128.107,25
	CONTAS DE TERCEIROS									
411	Devedores por crédito vencido					421	Resgates a pagar a participantes			
412	Devedores por rendas vencidas	178.550,41			178.550,41	422	Rendimentos a pagar a participantes			
413+...+419+427	Outras contas de devedores	678.694,05			678.694,05	423	Comissões e outros encargos a pagar			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	857.244,46			857.244,46	424+...+429	Dúvidas com devedores	14,4	3.495.161,73	2.893.395,31
	DISPONIBILIDADES					431	Emprestimos titulados (LP - comp. variável)	10	45.739.227,05	45.706.280,01
11	Caixa					432	Adiantamentos por venda de imóveis			
12	Depósitos a ordem	627,20			627,20	44	TOTAL DOS VALORES A PAGAR		49.234.388,78	48.599.865,32
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	1.854.652,49			1.854.652,49		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
14	Certificados de depósito	6.930.000,00			6.930.000,00	53	Acrescimos de custos	14,3	1.414.871,18	1.700.836,20
18	Outros meios monetários					58	Receitas com proveito diferido	14,3	1.154.484,80	1.109.651,32
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	8.785.279,69			8.785.279,69	59	Outros acrescimos e diferimentos			
	CONTAS TRANSITÓRIAS						Contas transitórias passivas			
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS		2.569.355,98	2.810.487,62
52	Despesas com custo diferido	292.836,63			292.836,63		TOTAL DO PASSIVO		51.982.295,17	51.538.460,09
58	Outras despesas e diferimentos	56.263,44			56.263,44		TOTAL DO PASSIVO E CAPITAIS PRÓPRIOS		137.222.273,57	134.596.802,03
59	Contas Transitórias Ativas									
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ATIVOS	349.100,07			349.100,07					
	TOTAL DO ATIVO	104.220.968,23	75.960.841,74	42.959.536,40	137.222.273,57					

Abreviaturas: Mv - Mais valores; mv - Menos valores; Af - Ajustamentos favoráveis; Ad - Ajustamentos desfavoráveis

As Notas Anexas fazem parte integrante do Balanço em 31 de dezembro de 2025

ARRÁBIDASHOPPING - SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, S.A.

Arrbídashopping – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS							
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2025	2024	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2025	2024
711+...+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
719	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS	14.5	2.248.596,91	2.838.627,60	812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			80.532,09
722	De operações correntes				811+818	Da carteira de títulos e participações			
723	De operações extrapatrimoniais				819	Outros, de operações correntes		111.293,42	203.977,97
724+...+728	COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS			
729	Da carteira de títulos e participações	14.6	911.297,77	271.212,45	822...825	Da carteira de títulos e participações			
732	Em ativos imobiliários				828	De outras operações correntes			
733	De operações extrapatrimoniais				829	De operações extrapatrimoniais			
731+738	PERDAS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS				832	GANHOS OPER. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
739	Na carteira de títulos e participações	14.10	1.872.836,28	1.388.086,85	833	Da carteira de títulos e participações	14.10	58.448,47	102.147,37
	Em ativos imobiliários				831+838	Em ativos imobiliários		2.207.500,00	576.000,00
	Outras, em operações correntes				839	Em operações correntes			
	Em operações extrapatrimoniais					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	IMPOSTOS				851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	28.359,30	325.656,75
7412+7422	Impostos sobre o rendimento				852	De provisões para encargos			
7418+7428	Impostos indiretos	14.7	74.938,59	451.98,89	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.11	12.387.696,33	11.431.476,59
	Outros impostos	14.7	204.319,33	203.060,73	87	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES	14.12	4.784.183,67	4.567.518,18
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO	11	127.279,75	43.411,88		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		19.577.481,19	17.287.308,95
752	Ajustamentos de dívidas a receber								
76	Provisões para encargos	14.8	166.183,40	224.599,02					
77	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.9	5.774.073,43	6.051.640,00					
	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES								
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		11.395.444,25	11.167.564,01					
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				881	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
782	Valores incobráveis				882	Recuperação de incobráveis			
783	Perdas extraordinárias				883	Ganhos extraordinários			
784...788	Perdas de exercícios anteriores				884...888	Outros ganhos eventuais			
	Outras perdas eventuais					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		1,00	0,27
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		401,48	5,90				1,00	0,27
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		401,48	5,90	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)			
	TOTAL		8.181.636,46	6.119.735,31		TOTAL		19.577.482,19	17.287.309,22
8X2-7X2-7X3	Resultados de carteira de títulos		42.529,68	80.953,00	D-C	Resultados eventuais		-400,48	-5,63
8X3+86-7X3-76	Resultados de ativos imobiliários		12.556.176,65	10.394.790,72	B-D-A-C+74	Resultados antes de impostos s/ o rendimento		8.181.636,46	6.119.735,31
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais		8.182.036,94	6.119.744,94	B-D-A-C	Resultado líquido do período		8.181.636,46	6.119.735,31
B-A+7421	Resultados correntes								

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração dos Resultados do período findo em 31 de Dezembro de 2025

O Contabilista Certificado

Filipa Machado Amador Meaud Correia
(CC 87254)

Luís Filipe Mota Duarte

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Marco Aurélio Lopes Nunes

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Inês Correia Drummond Borges

Luís Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Iria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia

Demonstração de Fluxos Monetários

De acordo com Regulamento nº 2/2005 do CMVM

ARRÁBIDASHOPPING-SIC IMOB.FECHADA,SA

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(valores em EUR)		31/12/2025		31/12/2024	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS		31/12/2025		31/12/2024	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
RECEBIMENTOS:					
Subscrição de unidades de participação					
PAGAMENTOS:					
Resgates/reembolsos de unidades de participação					
Rendimentos pagos aos participantes					
		6 000 000,00	6 000 000,00	9 242 730,00	9 242 730,00
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			-6 000 000,00		-9 242 730,00
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS:					
Alienação de activos imobiliários					
Rendimentos de activos imobiliários					
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários					
Outros Recebimentos					
		17 066 475,63	17 173 025,10	16 732 735,12	17 111 560,61
PAGAMENTOS:					
Aquisição de activos imobiliários					
Grandes reparações em activos imobiliários					
Comissões em activos imobiliários					
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários					
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários					
Outros Pagamentos de activos imobiliários					
		970 501,00	7 204 426,33	84 6763,00	7 744 884,00
Fluxo das operações sobre activos imobiliários			9 968 598,77		9 366 676,61
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS:					
Cobranças de crédito vencido					
Cobranças com acordo de revenda					
Juros de depósitos bancários					
Juros de certificados de depósito					
Impostos e taxas					
Pagamento de empréstimos					
Outros recebimentos correntes					
		244 276,00	509 336,93	201 321,00	267 912,00
PAGAMENTOS:					
Comissão de Gestão					
Comissão de Depósito					
Despesas com crédito vencido					
Juros suportados com empréstimos					
Compras com acordo de revenda					
Impostos e taxas					
Taxa de Supervisão					
Reembolso de empréstimos					
Outros pagamentos correntes					
		851 728,46	3 768 715,71	4 76 667,00	3 129 850,00
Fluxo das operações de gestão corrente			-3 259 378,78		-2 861 938,00
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					
Saldo dos fluxos monetários do período(A)			709 219,99		-2 737 991,39
Disponibilidades no início do período(B)			8 076 059,70		10 814 051,09
Disponibilidades no fim do período(C)=(B) + (A)			8 785 279,69		8 076 059,70

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração de Fluxos Monetários para o período findo em 31 de dezembro de 2025

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Filipa Machado Amador Heald Correia
(C.C. 87254)

Luis Filipe Mota Duarte

Inês Correia Drummond Borges

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Luis Miguel Fernandes Henriques dos Santos Costa

Marco Aurelio Lopes Nunes

Maria Luisa Coutinho Ferreira Leite de Castro Anacoreta Correia

Patricia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

III.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**ARRÁBIDASHOPPING – SIC IMOBILIÁRIA
FECHADA, S.A.**

Introdução

A Arrábidashopping, SIC, S.A. (adiante abreviadamente designada por "SIC") é um organismo de investimento coletivo ("OIC"), do tipo organismo de investimento alternativo imobiliário ("OIA imobiliário") sob a forma de sociedade de investimento coletivo de capital fixo, heterogerida e de subscrição particular, com sede no Lugar do Espido, Via Norte, na Maia, sujeita à legislação e regulamentação aplicáveis, designadamente ao regime previsto no Regime de Gestão de Ativos ("RGA"), aprovado pelo Decreto-Lei nº 27/2023, de 28 de abril e no Regulamento da CMVM nº 07/2023 (RRGA).

A constituição da SIC resultou de um processo de conversão em SIC de uma sociedade anónima previamente existente denominada Arrábidashopping-Centro Comercial, S.A. e teve lugar na sequência da autorização da CMVM de 17 de novembro de 2022, onde se encontra registada sob o número 1847.

A SIC iniciou a sua atividade em 26 de dezembro de 2022, data de efetivação do registo na Conservatória do Registo Comercial, por um prazo inicial de 20 anos a contar dessa data.

A SIC é gerida pela Sierra IG, SGOIC, S.A. (adiante abreviadamente designada por "Sociedade Gestora"), com sede no Lugar do Espido, Via Norte, na Maia, sendo as funções de entidade depositária asseguradas pelo Bankinter, S.A. Sucursal em Portugal.

As demonstrações financeiras anexas são apresentadas em Euros, sendo esta divisa igualmente a moeda funcional da SIC, dado que esta é a divisa utilizada preferencialmente no ambiente económico em que opera.

Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas em conformidade com o disposto no Regulamento nº 2/2005, da CMVM que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário ("PCFII").

As notas omissas não têm aplicação, por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. Eventuais notas adicionais pretendem complementar a informação prevista no PCFII, com o objetivo de permitir uma melhor compreensão do conjunto das demonstrações financeiras.

Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas

As bases de apresentação e principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras anexas são as seguintes:

- Bases de apresentação

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e de acordo com o regime contabilístico do acréscimo, a partir dos livros e registos contabilísticos da SIC,

mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), estabelecido pela CMVM, bem como, de acordo com a regulamentação complementar emitida por esta entidade.

- **Especialização dos exercícios**

Na preparação das demonstrações financeiras foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios sendo os custos e proveitos contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

- **Ativos imobiliários**

Os ativos imobiliários são registados de acordo com o respetivo custo de aquisição, incluindo os custos de construção e eventuais obras de remodelação e beneficiação que alterem substancialmente o imóvel, bem como despesas relativas a escrituras e registos.

Nos termos do RRGGA (art.34º a 36º) os imóveis são apresentados no Balanço pelo seu justo valor, o qual é determinado pela média simples das avaliações efetuadas por dois peritos independentes, cujo montante se encontra divulgado neste anexo às demonstrações financeiras. A periodicidade mínima das avaliações dos imóveis de um OIA imobiliário é anual e são também exigidas duas avaliações previamente à aquisição e alienação de imóveis (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) e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

Os ajustamentos que resultem da comparação entre o valor de aquisição dos imóveis e o seu justo valor, correspondentes a mais ou menos valias potenciais, são registados no ativo a acrescentar ou a deduzir ao valor do imóvel, respetivamente, por contrapartida das rubricas “Ganhos ou Perdas em ativos imobiliários” na Demonstração dos Resultados.

Na alienação dos imóveis, as mais ou menos valias efetivas são determinadas pela diferença entre o valor de venda e o justo valor e registadas na Demonstração dos Resultados do exercício em que ocorram.

Os gastos incorridos relacionados com os imóveis em utilização nomeadamente, manutenções, reparações e seguros são reconhecidos como um custo no período a que se referem na rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” da Demonstração dos Resultados. As beneficiações ou benfeitorias em imóveis são registadas no Balanço na rubrica de “Ativos Imobiliários”.

- **Unidades de participação**

O capital da SIC está titulado em ações nominativas, conferindo aos seus titulares um direito a quota-parte dos valores que integram o património da SIC proporcional ao número de ações de que sejam titulares.

O valor da ação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global da SIC (VLGF) apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de ações em circulação. O VLGF corresponde ao somatório das rubricas de “Capital do Fundo” do Balanço.

- **Rendimentos em ativos imobiliários**

Os rendimentos em ativos imobiliários da SIC derivados dos contratos de utilização de espaço celebrados com lojistas do centro comercial são imputados na Demonstração de Resultados do período

a que respeitam na rubrica de “Rendimentos de ativos imobiliários”. As rendas faturadas antecipadamente são registadas no Balanço na rubrica “Acréscimos e Diferimentos”.

- **Comissão de gestão, de depósito e Taxa de supervisão**

A SIC suporta encargos com comissões de gestão e de depósito, de acordo com a legislação em vigor e com o previsto no seu Regulamento de Gestão, a título de remuneração dos serviços que são prestados pela Sociedade Gestora e pelo banco depositário.

A comissão de gestão devida à Sociedade Gestora é paga em mensalidades correspondentes a 1/12 do valor anual, que resulta da soma das seguintes componentes:

- a) O valor anual correspondente a 0,50% sobre o valor dos ativos imobiliários da SIC, determinado com referência ao último dia do mês de dezembro do ano anterior; e
- b) O valor anual de 165.000,00 Euros, atualizado anualmente no final de cada exercício pela taxa de inflação aplicável.

A comissão de depósito é paga trimestralmente ao banco depositário e calculada mensalmente sobre a média do VLGf no último dia de cada mês do trimestre a que respeite, por aplicação de uma taxa nominal de:

- 0,05%, se VLGf inferior a 100.000.000,00 Euros;
- 0,04%, se VLGf igual ou superior a 100.000.000,00 Euros.

Em qualquer caso, a comissão anual a pagar nunca poderá ser inferior a 12.000,00 Euros.

A taxa de supervisão devida à CMVM, prevista no nº2 do Art. 4º da Portaria nº913-I/2003, de 30 de agosto, com a redação dada pela Portaria nº 342-B/20216 de 29 de dezembro, constitui um encargo da SIC e é calculada por aplicação de uma taxa mensal de 0,0026% sobre o VLGf no final de cada mês. Adicionalmente, a Portaria nº342-A/2016 de 29 de dezembro autoriza a CMVM a majorar proporcionalmente as taxas, tarifas ou outros montantes que cobra aos supervisionados, para fazer face ao encargo com a Autoridade da Concorrência, e resulta na aplicação de uma taxa de 5,5% a 7%, a definir anualmente por Portaria e que incide sobre o montante total das receitas próprias da CMVM, cobradas no último exercício encerrado. Para o ano de 2024 e 2025 esta majoração não foi aplicada à SIC.

As comissões e taxas referidas são registadas no período a que dizem respeito, na rubrica “Comissões” da Demonstração dos Resultados.

- **Regime fiscal**

O regime fiscal dos organismos de investimento coletivo encontra-se regulamentado no Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, que procedeu à reforma do regime de tributação dos organismos de investimento coletivo, alterando, entre outros, o artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e criando o método de tributação “à saída” (ou seja, a tributação tem essencialmente impacto na esfera dos participantes). Este regime fiscal prevê, na esfera da SIC, que:

- O lucro tributável apurado é tributado em IRC à taxa geral, atualmente fixada em 20% (artigo 87.º n.º 1 do CIRC), não sendo considerado no seu apuramento os seguintes rendimentos e gastos:
 - Os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias (e respetivos gastos associados), descritos nos artigos 5.º, 8º e 10º do Código de IRS respetivamente, exceto quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou

região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

- Os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor do OIC.
- Os gastos não dedutíveis previstos no artigo 23.º do Código de IRC.
- Sujeição a taxas de tributação autónoma previstas no artigo 88.º do Código de IRC;
- Isenção de derrama municipal e derrama estadual;
- Os prejuízos fiscais reportáveis de exercícios anteriores podem ser deduzidos aos lucros tributáveis, caso os haja, sendo que essa dedução em cada período não pode ultrapassar 65% do respetivo lucro tributável.
- A SIC será tributada em Imposto do Selo, incidente sobre a média trimestral do VLGF, à taxa trimestral de 0,0125% (verba 29.2 da Tabela Geral);
- Os rendimentos auferidos pela SIC estão dispensados de retenção na fonte.
- **Juízos de valor críticos e principais fontes de incerteza associada a estimativas**

As estimativas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras respeitam à valorização dos imóveis, as quais dependem da estimativa do seu valor mercado.

As estimativas foram determinadas com base no melhor conhecimento existente, à data da preparação das demonstrações financeiras e bem assim na experiência de eventos passados e/ou correntes. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de relato, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações a estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva.

01. Valias potenciais de imóveis

A SIC detém exclusivamente um imóvel (Centro Comercial Arrábida Shopping), correspondente a 55 frações autónomas do prédio registado na matriz urbana pelo artigo 1827 e 2 frações de estacionamento dos prédios registados na matriz urbana pelos artigos 1676 (fração DE) e 22 (fração A), respetivamente, todas da freguesia de Vila Nova de Gaia (Santa Marinha).

O valor de aquisição do imóvel foi alocado com base na pernilagem definida na constituição da Propriedade Horizontal, que se entende ser a forma justa e adequada de atribuir um valor proporcional a cada fração, tomando em consideração o seu peso no total do edifício. Relativamente às frações consideradas como parque de estacionamento, os avaliadores definiram como base um valor de rendimento por lugar, apurando-se nas mesmas uma menor valia potencial.

O imóvel, a 31 de dezembro de 2025, estava valorizado por 127.222.500,00 Euros, conforme avaliações anuais efetuadas com referência a 31 de dezembro de 2025 por dois Peritos Avaliadores de acordo com as regras previstas pela regulamentação aplicável (art.34º e 40º do RRG) e como descrito nas Bases de Apresentação e Principais Políticas Contabilísticas.

Em 31 de dezembro de 2025, a diferença entre o valor contabilístico do imóvel e o valor resultante da média simples dos valores apresentados pelos dois Peritos Avaliadores, detalham-se conforme se segue:

		Valor Contabilístico [A]	Média dos Valores das Avaliações [B]	Diferença [B]-[A]
Artigo 22	FR.A-22	1.422.000,00	1.422.000,00	-
Artigo 1676	FR.BG	209.879,23	209.879,23	-
Artigo 1827	FR.AA	597.622,22	597.622,22	-
Artigo 1827	FR.AB	3.130.402,10	3.130.402,10	-
Artigo 1827	FR.AC	1.689.705,68	1.689.705,68	-
Artigo 1827	FR.AE	1.301.962,69	1.301.962,69	-
Artigo 1827	FR.AF	24.075.637,98	24.075.637,98	-
Artigo 1827	FR.AG	138.733,73	138.733,73	-
Artigo 1827	FR.AH	174.306,48	174.306,48	-
Artigo 1827	FR.AI	138.733,73	138.733,73	-
Artigo 1827	FR.AJ	174.306,48	174.306,48	-
Artigo 1827	FR.AK	668.767,72	668.767,72	-
Artigo 1827	FR.AL	209.879,23	209.879,23	-
Artigo 1827	FR.AM	526.476,72	526.476,72	-
Artigo 1827	FR.AN	174.306,48	174.306,48	-
Artigo 1827	FR.AO	174.306,48	174.306,48	-
Artigo 1827	FR.AP	106.718,25	106.718,25	-
Artigo 1827	FR.AQ	5.126.033,44	5.126.033,44	-
Artigo 1827	FR.AS	633.194,97	633.194,97	-
Artigo 1827	FR.AT	316.597,48	316.597,48	-
Artigo 1827	FR.AU	352.170,24	352.170,24	-
Artigo 1827	FR.AV	281.024,73	281.024,73	-
Artigo 1827	FR.AW	281.024,73	281.024,73	-
Artigo 1827	FR.AX	526.476,72	526.476,72	-
Artigo 1827	FR.AY	387.742,99	387.742,99	-
Artigo 1827	FR.AZ	419.758,47	419.758,47	-
Artigo 1827	FR.B	3.443.442,31	3.443.442,31	-
Artigo 1827	FR.BA	455.331,21	455.331,21	-
Artigo 1827	FR.BB	775.485,98	775.485,98	-
Artigo 1827	FR.BC	526.476,72	526.476,72	-
Artigo 1827	FR.BD	138.733,73	138.733,73	-
Artigo 1827	FR.BE	209.879,23	209.879,23	-
Artigo 1827	FR.BF	138.733,73	138.733,73	-
Artigo 1827	FR.C	2.739.101,84	2.739.101,84	-
Artigo 1827	FR.D	2.973.881,99	2.973.881,99	-
Artigo 1827	FR.F	1.615.002,90	1.615.002,90	-
Artigo 1827	FR.G	3.628.420,62	3.628.420,62	-
Artigo 1827	FR.H	3.080.600,25	3.080.600,25	-
Artigo 1827	FR.I	3.265.578,56	3.265.578,56	-
Artigo 1827	FR.J	4.386.120,22	4.386.120,22	-
Artigo 1827	FR.K	4.645.801,30	4.645.801,30	-
Artigo 1827	FR.L	2.632.383,58	2.632.383,58	-
Artigo 1827	FR.M	3.859.643,50	3.859.643,50	-
Artigo 1827	FR.O	1.369.550,92	1.369.550,92	-
Artigo 1827	FR.P	5.303.897,20	5.303.897,20	-
Artigo 1827	FR.Q	2.998.782,92	2.998.782,92	-
Artigo 1827	FR.R	4.318.531,99	4.318.531,99	-
Artigo 1827	FR.S	9.732.704,72	9.732.704,72	-
Artigo 1827	FR.T	1.582.987,43	1.582.987,43	-
Artigo 1827	FR.U	3.635.535,17	3.635.535,17	-
Artigo 1827	FR.V	1.682.591,13	1.682.591,13	-
Artigo 1827	FR.W	4.133.553,69	4.133.553,69	-
Artigo 1827	FR.X	387.742,99	387.742,99	-
Artigo 1827	FR.Y	455.331,21	455.331,21	-
Artigo 1827	FR.Z	490.903,96	490.903,96	-
Artigo 1827	FR1827.A	8.114.400,00	8.114.400,00	-
Artigo 1827	FRDE1676	1.263.600,00	1.263.600,00	-
		127.222.500,00	127.222.500,00	

Em 31 de dezembro de 2025, as mais e menos valias potenciais do imóvel têm a seguinte composição:

		Valor Aquisição	Mais valias potenciais	Menos valias potenciais	Valor Líquido
Artigo 22	FR.A-22	1.558.751,43	-	-136.751,43	1.422.000,00
Artigo 1676	FR.BG	72.941,76	136.937,47	-	209.879,23
Artigo 1827	FR.AA	207.698,56	389.923,65	-	597.622,21
Artigo 1827	FR.AB	1.087.944,86	2.042.457,25	-	3.130.402,11
Artigo 1827	FR.AC	587.242,96	1.102.462,72	-	1.689.705,68
Artigo 1827	FR.AE	452.486,16	849.476,54	-	1.301.962,70
Artigo 1827	FR.AF	8.367.284,99	15.708.353,00	-	24.075.637,99
Artigo 1827	FR.AG	48.215,74	90.517,99	-	138.733,73
Artigo 1827	FR.AH	60.578,75	113.727,73	-	174.306,48
Artigo 1827	FR.AI	48.215,74	90.517,99	-	138.733,73
Artigo 1827	FR.AJ	60.578,75	113.727,73	-	174.306,48
Artigo 1827	FR.AK	232.424,58	436.343,14	-	668.767,72
Artigo 1827	FR.AL	72.941,76	136.937,47	-	209.879,23
Artigo 1827	FR.AM	182.972,54	343.504,17	-	526.476,71
Artigo 1827	FR.AN	60.578,75	113.727,73	-	174.306,48
Artigo 1827	FR.AO	60.578,75	113.727,73	-	174.306,48
Artigo 1827	FR.AP	37.089,03	69.629,22	-	106.718,25
Artigo 1827	FR.AQ	1.781.509,70	3.344.523,74	-	5.126.033,44
Artigo 1827	FR.AS	220.061,57	413.133,40	-	633.194,97
Artigo 1827	FR.AT	110.030,79	206.566,70	-	316.597,49
Artigo 1827	FR.AU	122.393,80	229.776,44	-	352.170,24
Artigo 1827	FR.AV	97.667,78	183.356,96	-	281.024,74
Artigo 1827	FR.AW	97.667,78	183.356,96	-	281.024,74
Artigo 1827	FR.AX	182.972,54	343.504,17	-	526.476,71
Artigo 1827	FR.AY	134.756,81	252.986,18	-	387.742,99
Artigo 1827	FR.AZ	145.883,51	273.874,95	-	419.758,46
Artigo 1827	FR.B	1.196.739,34	2.246.702,97	-	3.443.442,31
Artigo 1827	FR.BA	158.246,52	297.084,69	-	455.331,21
Artigo 1827	FR.BB	269.513,61	505.972,36	-	775.485,97
Artigo 1827	FR.BC	182.972,54	343.504,17	-	526.476,71
Artigo 1827	FR.BD	48.215,74	90.517,99	-	138.733,73
Artigo 1827	FR.BE	72.941,76	136.937,47	-	209.879,23
Artigo 1827	FR.BF	48.215,74	90.517,99	-	138.733,73
Artigo 1827	FR.C	951.951,75	1.787.150,09	-	2.739.101,84
Artigo 1827	FR.D	1.033.547,61	1.940.334,38	-	2.973.881,99
Artigo 1827	FR.F	561.280,64	1.053.722,26	-	1.615.002,90
Artigo 1827	FR.G	1.261.026,99	2.367.393,62	-	3.628.420,61
Artigo 1827	FR.H	1.070.636,64	2.009.963,61	-	3.080.600,25
Artigo 1827	FR.I	1.134.924,29	2.130.654,26	-	3.265.578,55
Artigo 1827	FR.J	1.524.359,10	2.861.761,12	-	4.386.120,22
Artigo 1827	FR.K	1.614.609,07	3.031.192,23	-	4.645.801,30
Artigo 1827	FR.L	914.862,72	1.717.520,86	-	2.632.383,58
Artigo 1827	FR.M	1.341.386,56	2.518.256,95	-	3.859.643,51
Artigo 1827	FR.O	475.975,87	893.575,05	-	1.369.550,92
Artigo 1827	FR.P	1.843.324,75	3.460.572,45	-	5.303.897,20
Artigo 1827	FR.Q	1.042.201,72	1.956.581,20	-	2.998.782,92
Artigo 1827	FR.R	1.500.869,38	2.817.662,61	-	4.318.531,99
Artigo 1827	FR.S	3.382.519,46	6.350.185,26	-	9.732.704,72
Artigo 1827	FR.T	550.153,93	1.032.833,50	-	1.582.987,43
Artigo 1827	FR.U	1.263.499,59	2.372.035,57	-	3.635.535,16
Artigo 1827	FR.V	584.770,36	1.097.820,77	-	1.682.591,13
Artigo 1827	FR.W	1.436.581,73	2.696.971,95	-	4.133.553,68
Artigo 1827	FR.X	134.756,81	252.986,18	-	387.742,99
Artigo 1827	FR.Y	158.246,52	297.084,69	-	455.331,21
Artigo 1827	FR.Z	170.609,53	320.294,43	-	490.903,96
Artigo 1827	FR1827.A	50.622.815,96	-	-42.508.415,96	8.114.400,00
Artigo 1827	FRDE1676	1.385.118,39	-	-121.518,36	1.263.600,03
		94.028.344,01	75.960.841,74	-42.766.685,75	127.222.500,00

02. Unidades de Participação e Valor Líquido Global

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital da SIC durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram os seguintes:

	Saldo inicial 01/1/2025	Subscrições [+] e Resgates [-]	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado líquido do período	Saldo final 31/12/2025
Valor base	7.832.852,90	-	-	-	-	7.832.852,90
Variações Patrimoniais	29.052.222,56	-	-	-	-	29.052.222,56
Resultados distribuídos	(9.242.730,00)	-	(6.000.000,00)	9.242.730,00	-	(6.000.000,00)
Resultados acumulados	49.296.257,17	-	-	(3.122.990,69)	-	46.173.266,48
Resultado líquido	6.119.739,31	-	-	(6.119.739,31)	8.181.636,46	8.181.636,46
Total	83.058.341,94	-	(6.000.000,00)	-	8.181.636,46	85.239.978,40
Nº de ações	1.569.710					1.569.710
Valor por ação	52,9132					54,3030

	Saldo inicial 01/1/2024	Subscrições [+] e Resgates [-]	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado líquido do período	Saldo final 31/12/2024
Valor base	7.832.852,90	-	-	-	-	7.832.852,90
Variações Patrimoniais	29.052.222,56	-	-	-	-	29.052.222,56
Resultados distribuídos	(3.999.969,00)	-	(9.242.730,00)	3.999.969,00	-	(9.242.730,00)
Resultados acumulados	45.857.095,56	-	-	3.439.161,61	-	49.296.257,17
Resultado líquido	7.439.130,61	-	-	(7.439.130,61)	6.119.739,31	6.119.739,31
Total	86.181.332,63	-	(9.242.730,00)	-	6.119.739,31	83.058.341,94
Nº de ações	1.569.710					1.569.710
Valor por ação	54,9000					52,9132

Por deliberação da Assembleia Geral em 28 de março de 2025, a SIC procedeu à distribuição de dividendos no valor de 6.000.000,00 Euros.

Data	Rendimento distribuído		Origem do rendimento Distribuído	
	Por Unidade de Participação	Global	Ano 2023	Ano 2024
23.04.2025	3,822362092	6.000.000,00	33.638,76	5.966.361,24
		6.000.000,00	33.638,76	5.966.361,24

Durante o exercício de 2025 e de acordo com a Política de distribuição de rendimentos da SIC, foi realizada uma distribuição de rendimentos, deliberada pela Assembleia Geral de 28 de março de 2025, no âmbito da aplicação dos resultados de 2024 (no montante global de 6.000.000,00 Euros). A mesma Assembleia Geral deliberou ainda a aplicação de 119.739,00 Euros do resultado líquido de 2024 em Resultados Transitados.

03. Inventário dos ativos imobiliários da SIC

Durante o exercício de 2025 não foram alienados ou adquiridos imóveis. Em 31 de dezembro de 2025, o detalhe do inventário de imóveis da SIC consta no quadro seguinte:

Descrição	Área [m ²]	Data de aquisição	Valor de aquisição	Data da última avaliação	Avaliador [I]	Valor da avaliação [I]	Avaliador [II]	Valor da avaliação [II]	Valor do imóvel	Município	
Imóveis situados em Estados da União Europeia											
Artigo 22	FR.A-22	14.711	01.11.1996	1.558.751	31.12.2025	20060004	3.398.411	20060009	3.488.473	3443.442	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1676	FR.BG	60	01.09.2006	72.942	31.12.2025	20060004	1.422.000	20060009	1.422.000	1422.000	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AA	213	01.11.1996	207.699	31.12.2025	20060004	1.667.609	20060009	1.711.803	1689.706	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AB	1.338	01.11.1996	1.087.945	31.12.2025	20060004	1.284.936	20060009	1.318.989	1301.963	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AC	450	01.11.1996	587.243	31.12.2025	20060004	23.760.792	20060009	24.390.484	24075.638	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AE	464	01.11.1996	452.486	31.12.2025	20060004	136.919	20060009	140.548	138.734	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AF	7.500	01.11.1996	8.367.285	31.12.2025	20060004	172.027	20060009	176.586	174.306	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AG	45	01.11.1996	48.216	31.12.2025	20060004	136.919	20060009	140.548	138.734	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AH	58	01.11.1996	60.579	31.12.2025	20060004	172.027	20060009	176.586	174.306	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AI	51	01.11.1996	48.216	31.12.2025	20060004	660.022	20060009	677.513	668.768	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AJ	64	01.11.1996	60.579	31.12.2025	20060004	207.135	20060009	212.624	209.879	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AK	241	01.09.2006	232.425	31.12.2025	20060004	519.592	20060009	533.362	526.477	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AL	82	01.09.2006	72.942	31.12.2025	20060004	172.027	20060009	176.586	174.306	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AM	192	01.09.2006	182.973	31.12.2025	20060004	172.027	20060009	176.586	174.306	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AN	61	01.09.2006	60.579	31.12.2025	20060004	105.323	20060009	108.114	106.718	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AO	71	01.09.2006	60.579	31.12.2025	20060004	5.058.998	20060009	5.193.068	5.126.033	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AP	42	01.09.2006	37.089	31.12.2025	20060004	624.914	20060009	641.475	633.195	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AQ	1.708	01.09.2006	1.781.510	31.12.2025	20060004	312.457	20060009	320.738	316.597	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AS	223	01.09.2006	220.062	31.12.2025	20060004	347.565	20060009	356.776	352.170	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AT	108	01.09.2006	110.031	31.12.2025	20060004	277.350	20060009	284.700	281.025	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AU	129	01.09.2006	122.394	31.12.2025	20060004	277.350	20060009	284.700	281.025	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AV	103	01.09.2006	97.668	31.12.2025	20060004	519.592	20060009	533.362	526.477	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AW	103	01.09.2006	97.668	31.12.2025	20060004	382.672	20060009	392.814	387.743	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AX	187	01.09.2006	182.973	31.12.2025	20060004	414.269	20060009	425.248	419.758	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AY	145	01.09.2006	134.757	31.12.2025	20060004	449.377	20060009	461.286	455.331	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.AZ	147	01.09.2006	145.884	31.12.2025	20060004	765.345	20060009	785.627	775.486	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.B	1.252	01.11.1996	1.196.739	31.12.2025	20060004	2.934.991	20060009	3.012.773	2973.882	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.BA	162	01.09.2006	158.247	31.12.2025	20060004	519.592	20060009	533.362	526.477	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.BB	279	01.09.2006	269.514	31.12.2025	20060004	136.919	20060009	140.548	138.734	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.BC	190	01.09.2006	182.973	31.12.2025	20060004	207.135	20060009	212.624	209.879	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.BD	57	01.09.2006	48.216	31.12.2025	20060004	136.919	20060009	140.548	138.734	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.BE	68	01.09.2006	72.942	31.12.2025	20060004	207.135	20060009	212.624	209.879	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.BF	45	01.09.2006	48.216	31.12.2025	20060004	1.263.600	20060009	1.263.600	1.263.600	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.C	986	01.11.1996	951.952	31.12.2025	20060004	1.593.883	20060009	1.636.123	1.615.003	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.D	1.061	01.11.1996	1.033.548	31.12.2025	20060004	3.580.970	20060009	3.675.871	3.628.421	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.F	519	01.11.1996	561.281	31.12.2025	20060004	3.040.314	20060009	3.120.886	3.080.600	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.G	1.288	01.11.1996	1.261.027	31.12.2025	20060004	3.222.873	20060009	3.308.284	3.265.579	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.H	1.088	01.11.1996	1.070.637	31.12.2025	20060004	4.328.761	20060009	4.443.479	4.386.120	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.I	1.192	01.11.1996	1.134.924	31.12.2025	20060004	4.585.046	20060009	4.706.556	4.645.801	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.J	1.590	01.11.1996	1.524.359	31.12.2025	20060004	2.597.959	20060009	2.666.808	2.632.384	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.K	1.673	01.11.1996	1.614.609	31.12.2025	20060004	3.809.170	20060009	3.910.117	3.859.644	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.L	937	01.11.1996	914.863	31.12.2025	20060004	1.351.641	20060009	1.387.461	1.369.551	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.M	1.353	01.11.1996	1.341.387	31.12.2025	20060004	5.234.536	20060009	5.373.258	5.303.897	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.O	498	01.11.1996	475.976	31.12.2025	20060004	2.959.567	20060009	3.037.999	2.998.783	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.P	1.943	01.01.2008	1.843.325	31.12.2025	20060004	4.262.057	20060009	4.375.007	4.318.532	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.Q	1.069	01.01.2008	1.042.202	31.12.2025	20060004	9.605.427	20060009	9.859.983	9.732.705	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.R	1.562	01.01.2008	1.500.869	31.12.2025	20060004	1.562.286	20060009	1.603.689	1.582.987	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.S	3.437	01.01.2008	3.382.519	31.12.2025	20060004	3.587.992	20060009	3.683.078	3.635.535	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.T	570	01.11.1996	550.154	31.12.2025	20060004	1.660.587	20060009	1.704.595	1.682.591	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.U	1.259	01.11.1996	1.263.500	31.12.2025	20060004	4.079.498	20060009	4.187.610	4.133.554	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.V	603	01.11.1996	584.770	31.12.2025	20060004	382.672	20060009	392.814	387.743	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.W	1.483	01.11.1996	1.436.582	31.12.2025	20060004	449.377	20060009	461.286	455.331	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.X	142	01.11.1996	134.757	31.12.2025	20060004	484.484	20060009	497.324	490.904	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.Y	178	01.11.1996	158.247	31.12.2025	20060004	589.807	20060009	605.438	597.622	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR.Z	183	01.11.1996	170.610	31.12.2025	20060004	3.089.465	20060009	3.171.340	3.130.402	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1827	FR1827.A	72.229	01.11.1996	50.622.816	31.12.2025	20060004	2.703.282	20060009	2.774.922	2.739.102	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
Artigo 1676	FRDE1676	8.850	01.11.1996	1.385.118	31.12.2025	20060004	8.114.400	20060009	8.114.400	8.114.400	SANTA MARINHA E SÃO PEDRO DA AFURADA
		136.242		94.028.344					127.222.500		

As avaliações anuais da carteira de imóveis foram realizadas, com referenrência à data de 31 de dezembro de 2025, pelos seguintes peritos avaliadores:

Avaliador	Nº registo CMVM
JLL	PAI/2006/0009
Savills	PAI/2006/0004

04. Outros Títulos

Os instrumentos financeiros utilizados, a 31 de dezembro de 2025 e 2024, respeitam a Caps de taxas de juro, utilizados para efeitos do risco de taxa de juro do empréstimo bancário contraído junto do Montepio Geral, sendo reconhecidos pelo seu justo valor.

As principais características dos instrumentos financeiros são as seguintes:

Banco Montepio
 Montante: 32.200.000
 Cap Rate: 4,5%
 Taxa de juro: Euribor a 3 meses (Floor 0%)
 Maturidade de : 04/07/2028

Os fluxos financeiros destes instrumentos financeiros são efetuados trimestral e postecipadamente, coincidindo com as datas de pagamento dos financiamentos bancários. Estes instrumentos financeiros foram contratados por um período a findar em 4 de julho de 2028, sendo que o montante do capital sobre o qual incide este instrumento “cobre” 32.200.000,00 Euros do capital em dívida.

07. Liquidez da SIC

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante o exercício de 2025 e 2024, foi o seguinte:

Rubrica	Saldo inicial 01/1/2025	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31/12/2025
Numerário	506,84			627,20
Depósitos à ordem	2.300.552,86			1.854.652,49
Depósitos a prazo e com pré-aviso	5.775.000,00	34.130.000,00	(32.975.000,00)	6.930.000,00
	<u>8.076.059,70</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.785.279,69</u>

Rubrica	Saldo inicial 01/1/2024	Aumentos	Diminuições	Saldo final 31/12/2024
Numerário	195,73			506,84
Depósitos à ordem	2.813.855,36			2.300.552,86
Depósitos a prazo e com pré-aviso	8.000.000,00			5.775.000,00
	<u>10.814.051,09</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.076.059,70</u>

A rubrica de disponibilidades inclui também os valores recebidos entregues à SIC como garantia prestada nos contratos celebrados com os lojistas (saldo inicial a 01.01.2025: 1.280.452,43 Euros e saldo final a 31.12.2025: 1.406.038,54 Euros).

08. Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a rubrica de dívidas de cobrança duvidosa tinha a seguinte composição:

	31/12/2025	31/12/2024
Devedores por rendas vencidas		
CLASSE E DISTINÇÃO-COM. VEST., S.A.	5.179,27	-
CONFECÇÕES J R RODRIGUEZ, S.A.	-	12.598,98
CÔR DIGITAL - UNIPESSOAL, LDA	1.356,51	-
CRISTIANO & RÚBEN DOS SANTOS, LDA	29.214,92	-
LEAVES OF KNOWLEDGE - UNIPESSOAL, L	-	10.095,87
LOJA DO GATO PRETO-ARTESANATO E	64.541,33	-
M. & M. - MOLDURAS MINUTO, COMÉRCIO	17.305,96	17.305,96
MARISA CRISTINA MOREIRA APARÍCIO	1.230,00	-
NEIDE GOMES DA COSTA, UNIPESSOAL,	1.750,49	6.544,94
NEIVA & GONÇALVES COM. E VESTUÁRIO,	39.747,44	39.747,44
NICE KICKS, LDA.	-	38.381,42
PEARLBLUE, UNIPESSOAL, LDA	-	3.432,64
T3 - LOJA COLABORATIVA,	3.548,71	-
Outros	14.675,78	-
	<u>178.550,41</u>	<u>128.107,25</u>

Os saldos destas rubricas encontram-se integralmente provisionados, de acordo com a estimativa das perdas dos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança, conforme se apresenta na Nota 11.

09. Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

Durante o exercício não se verificaram alterações de políticas contabilísticas e/ou critérios contabilísticos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, pelo que os valores são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

10. Dívidas a Terceiros Cobertas por Garantias Reais

Em 31 de dezembro de 2025, existiam dívidas a terceiros cobertas por garantias reais conforme se detalha no quadro seguinte:

Rubrica do balanço	Valor	Garantias prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	45.739.227,05	Hipoteca	80.509.000,00
Acréscimos de custos	463.213,68		

No período findo em 31 de dezembro de 2025, a rubrica de Empréstimos não titulados, no montante de 45.739.227,05 Euros, refere-se ao valor utilizado do empréstimo obtido junto do Montepio Geral pelo

valor de 46.000.000,00 Euros deduzido de 260.772,95 Euros relativos a custo amortizado. O empréstimo tem uma taxa de juro EURIBOR a 3 meses + Spread (2%) e o seu prazo de vencimento é a 4 de julho de 2033.

A rubrica de acréscimos de custos no valor de 463.214,68 Euros, inclui juros no valor de 454.888,89 Euros.

11. Ajustamentos de Dívidas a Receber e das Provisões Acumuladas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 esta rubrica tinha a seguinte composição:

Contas	Saldo inicial 01/01/2025	Aumentos	Diminuições	Utilizações	Saldo final 31/12/2025
Ajustamentos de dívidas a receber					
Rendas vencidas	128.107,25	127.279,75	(28.359,30)	(48.477,29)	178.550,41
	<u>128.107,25</u>	<u>127.279,75</u>	<u>(28.359,30)</u>	<u>(48.477,29)</u>	<u>178.550,41</u>

Contas	Saldo inicial 01/01/2024	Aumentos	Diminuições	Utilizações	Saldo final 31/12/2024
Ajustamentos de dívidas a receber					
Rendas vencidas	410.352,12	43.411,88	(325.656,75)	-	128.107,25
	<u>410.352,12</u>	<u>43.411,88</u>	<u>(325.656,75)</u>	<u>-</u>	<u>128.107,25</u>

Relativamente aos valores a receber de rendas vencidas identificados na Nota 8, os mesmos encontram-se totalmente ajustados, atendendo à fraca probabilidade de recebimento dos mesmos.

12. Impostos

O cálculo de imposto sobre o rendimento nos exercícios de 2025 e 2024 resultou no seguinte:

	2025	2024
Resultado líquido do exercício	8.181.636,46	6.119.739,31
Proveitos a deduzir		
Rendimentos prediais	12.833.559,33	11.431.476,59
Mais valias prediais realizadas	-	-
Mais valias prediais potenciais	-	-
Outros proveitos excluídos	6.880.032,72	5.959.920,11
	<u>19.713.592,05</u>	<u>17.391.396,70</u>
Custos a acrescentar		
Custos relativos a rendimentos prediais excluídos	1.888.755,07	1.290.129,88
Menos valias prediais realizadas	-	-
Menos valias prediais potenciais	-	-
Outros custos excluídos	9.338.889,53	9.549.622,89
	<u>11.227.644,60</u>	<u>10.839.752,77</u>
Matéria Colectável (prejuízo fiscal)	<u>(304.310,99)</u>	<u>(431.904,62)</u>

O regime fiscal dos organismos de investimentos coletivo prevê ainda a tributação em sede de Imposto de Selo, incidente sobre o seu valor líquido global, a uma taxa de 0.0125% trimestral (0.05% anual). No exercício de 2025 o valor de Imposto de Selo suportado foi de 40.928,72 Euros.

	Valor Líquido Global do Fundo		Imposto selo (verba 29.2)
	Valor mensal	Média Trimestral	
31/01/2025	83.693.588,67		
28/02/2025	84.175.090,99	82.219.140,33	10.277,39
31/03/2025	78.788.741,32		
30/04/2025	79.548.154,62		
31/05/2025	79.953.726,17	79.979.307,03	9.997,41
30/06/2025	80.436.040,31		
31/07/2025	81.093.868,86		
31/08/2025	81.644.697,02	81.678.385,90	10.209,80
30/09/2025	82.296.591,83		
31/10/2025	82.965.899,30		
30/11/2025	82.452.926,41	83.552.934,70	10.444,12
31/12/2025	85.239.978,40		
			<u>40.928,72</u>

13. Responsabilidades com e de Terceiros

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as responsabilidades com e de terceiros tinham o seguinte detalhe:

Tipo de responsabilidade	31/12/2025	31/12/2024
Valores recebidos em garantia (Nota 14.4)	1.406.038,54	1.280.452,43
	<u>81.915.038,54</u>	<u>81.789.452,43</u>

Os valores recebidos em garantia foram entregues à SIC como garantia prestada no âmbito dos contratos de celebrados com os lojistas.

14. Outras informações relevantes para apreciação das Demonstrações Financeiras

14.1. Acréscimos de proveitos e diferimentos ativos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da rubrica de acréscimos e diferimentos ativos, detalha-se como se segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Acrescimos de proveitos		
Rendas	268.132,17	298.691,39
Despesas comuns	2.335,30	712,09
Juros	9.136,83	142.119,63
Outros	13.232,33	1.875,60
	<u>292.836,63</u>	<u>443.398,71</u>
Despesas com custos diferidos		
Bens e serviços	44.668,92	39.136,82
Outros	11.594,52	11.594,52
	<u>56.263,44</u>	<u>50.731,34</u>
Total	<u>349.100,07</u>	<u>494.130,05</u>

No período findo em 31 de dezembro de 2025, a rubrica rendas inclui a estimativa de faturação a emitir relativa a remuneração de rendas fixas, no montante de 105.383,99 Euros, remuneração variável no montante de 146.596,89 Euros e remuneração de espaços no montante de 16.151,29 Euros.

14.2. Outras contas de devedores

O saldo da rubrica de outras contas de devedores no exercício de 2025 e 2024, detalha-se como se segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Outros devedores		
EOEP-Impostos sobre rendimento		18.415,98
Rendas	341.067,11	547.462,42
Débitos aos condóminos	-	151.248,46
Adiantamentos a fornecedores	37.845,30	76.529,10
Iva a regularizar	14.460,27	24.753,78
Outros	285.321,37	19.075,62
	<u>678.694,05</u>	<u>837.485,36</u>

14.3. Acréscimos de custos e diferimentos passivos

O saldo da rubrica de acréscimos e diferimentos passivos no exercício de 2025 e 2024, detalha-se como se segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Acrescimos de custos		
Juros e custos similares	463.213,68	604.449,17
Descontos nas rendas	70.774,94	187.235,68
Comissão de gestão	68.473,16	4.333,33
Comissão de depósito	21.499,38	10.680,52
Taxa de supervisão	2.216,35	2.159,57
Margem de Condomínio	-	256.467,89
Imposto Municipal sobre Imóveis	204.319,33	203.060,73
Bens e serviços	162.824,53	221.573,00
Outros	421.549,81	210.876,31
	<u>1.414.871,18</u>	<u>1.700.836,20</u>
Receitas com proveitos diferidos		
Rendas adiantadas	863.397,34	830.001,06
Despesas comuns adiantadas	291.087,46	279.650,26
	<u>1.154.484,80</u>	<u>1.109.651,32</u>
Total	<u>2.569.355,98</u>	<u>2.810.487,52</u>

14.4. Outras contas de credores

O saldo da rubrica de outras contas de credores no exercício de 2025 e 2024 detalha-se como se segue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Outros credores		
EOEP-Iva a pagar	423.502,68	311.088,84
EOEP-Imposto de selo	10.790,74	10.275,83
Credores p/fornecimento de serviços externos	197.771,70	625.321,67
Credores p/fornecimento de investimento	1.240.583,46	455.617,25
Garantias prestadas s/arrendamento (Nota 13)	1.406.038,54	1.280.452,43
Outros	216.474,61	210.829,29
	<u>3.495.161,73</u>	<u>2.893.585,31</u>

O aumento na rubrica Credores p/fornecimento de investimento deve-se aos trabalhos de renovação integral do interior do edifício.

14.5 Juros e Custos equiparados

A rubrica de Juros no exercício de 2025 e 2024 apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Financiamentos bancários	1.991.429,45	2.704.325,94
Financiamentos acionistas	-	-
Derivados de cobertura	200.758,03	80.400,00
Outros gastos similares	56.409,43	53.901,66
	<u>2.248.596,91</u>	<u>2.838.627,60</u>

14.6. Comissões

A rubrica de Comissões no exercício de 2025 e 2024 apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Comissões		
Comissão de gestão	790.055,54	49.999,87
Comissão de depósito	41.045,24	41.662,58
Taxa de supervisão	26.587,20	25.899,12
Comercialização	51.929,04	175.788,20
Outras comissões - bancárias	1.680,75	(22.137,32)
	<u>911.297,77</u>	<u>271.212,45</u>

Foi deliberado pela Assembleia Geral de 18 de dezembro de 2024 a alteração da Comissão de Gestão a pagar à Sociedade Gestora, com efeitos a 1 de janeiro de 2025 – e essa alteração justifica o acréscimo de valor, entre 2024 e 2025, nesta rubrica da Demonstração de Resultados.

14.7. Impostos diretos e indiretos

A rubrica de Impostos no exercício de 2025 e 2024 apresenta a seguinte composição:

	31/12/2025	31/12/2024
Impostos diretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis	204.319,33	203.060,73
Impostos indiretos		
Imposto de selo-verba 29.2	40.928,72	41.511,41
Imposto de selo-outras verbas	34.009,87	3.687,48
	<u>279.257,92</u>	<u>248.259,62</u>

14.8. Fornecimentos e serviços externos

A composição da rubrica de fornecimentos e serviços externos no exercício de 2025 e 2024 é a seguinte:

	31/12/2025	31/12/2024
Fornecimentos e serviços externos		
Seguros	-	36.818,18
Condomínio	68.937,06	114.144,35
Conservação e reparação	30.614,34	506,45
Auditoria	50.857,00	19.940,00
Avaliação dos ativos	6.650,00	23.690,04
Outros	9.125,00	29.500,00
	<u>166.183,40</u>	<u>224.599,02</u>

14.9. Outros custos e perdas correntes

Os outros custos e perdas correntes registados no exercício de 2025 e 2024 foram os seguintes:

	31/12/2025	31/12/2024
Outros custos e perdas correntes		
Condomínio	4.780.916,76	4.567.517,81
Outros	993.156,67	1.484.122,19
	<u>5.774.073,43</u>	<u>6.051.640,00</u>

Os outros custos e perdas correntes relacionados com o funcionamento e operação do centro comercial, maioritariamente da área do condomínio, nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2025 e 2024 ascenderam a 5.774.073,43 Euros e 6.051.640,00 Euros, respetivamente. Deste montante, em 2025 e 2024, destacam-se os serviços subcontratados no total de 1.839.576,03 Euros e 2.659.653,64 Euros, respetivamente, e respeitam essencialmente a serviços de assistência técnica, segurança e serviços de limpeza e manutenção das instalações. Os custos da área comum do condomínio são suportados pelos lojistas e condóminos do Centro (nota 14.12).

14.10. Perdas e Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários

Os ganhos e perdas em ativos imobiliários registados nos exercícios de 2025 e 2024 foram os seguintes:

	2025	2024
Ganhos em Ativos Imobiliários	2.207.500,00	576.000,00
Perdas em Ativos Imobiliários	(1.872.836,28)	(1.388.086,85)
	<u>334.663,72</u>	<u>(812.086,85)</u>

Os resultados verificados nos exercícios de 2025 e 2024 apresentam a seguinte composição:

	2025	2024
Varição Justo Valor	2.207.500,00	576.000,00
Investimentos Realizados	(1.872.836,28)	(1.388.086,85)
	<u>334.663,72</u>	<u>(812.086,85)</u>

A variação de justo valor resulta das avaliações realizadas em cada exercício, conforme detalhe no quadro seguinte:

Exercício	Data da última avaliação	Avaliador [I]	Valor da avaliação [I]	Avaliador [II]	Valor da avaliação [II]	Valor do imóvel	Varição de justo valor
2025	31/12/2025	JLL	128.745.000,00	Savills	125.700.000,00	127.222.500,00	2.207.500,00
2024	2024-12-31	C&W	124.540.000,00	Savills	125.490.000,00	125.015.000,00	576.000,00
2023	2023-12-31	C&W	123.132.000,00	B.Prime	125.746.000,00	124.439.000,00	1.463.500,00

14.11. Rendimentos de ativos imobiliários

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os rendimentos de ativos imobiliários tinham a seguinte composição:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Remunerações fixas	12.567.610,08	11.762.717,25
Remunerações fixas - descontos contratuais	-1.304.085,16	-1.275.750,92
Remunerações fixas - descontos extracontratuais	-168.777,97	-259.208,61
Remunerações variáveis	242.977,44	301.101,73
Remunerações de espaços	766.273,44	693.988,76
Remunerações de espaço - descontos contratuais	-4.760,31	4.215,86
Outros	288.458,81	204.412,52
	<u>12.387.696,33</u>	<u>11.431.476,59</u>

14.12. Outros proveitos e ganhos correntes

Os outros proveitos e ganhos correntes relacionados com o funcionamento e operação do centro comercial (condomínio) nos exercícios findo de 31 de dezembro de 2025 e 2024 ascenderam a 4.736.881,67 Euros e 4.567.518,18 Euros, respetivamente.

14.13. Remunerações (RGA, n.º 1 do artigo n.º 93.º)

No quadro seguinte discrimina-se a informação relativa às remunerações pagas pela Sociedade Gestora durante o exercício de 2025, proporcional ao VLGf da Arrábidasshopping – SIC Imobiliária Fechada S.A, em 31 de dezembro de 2025.

31/12/2025	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis	Total
Orgãos sociais	12.368,55	8.772,82	21.141,37
Colaboradores	103.781,04	16.148,79	119.929,84
	<u>116.149,59</u>	<u>24.921,62</u>	<u>141.071,21</u>

31/12/2024	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis	Total
Orgãos sociais	16.286,19	7.265,80	23.551,99
Colaboradores	63.580,55	11.060,56	74.641,11
	<u>79.866,74</u>	<u>18.326,36</u>	<u>98.193,10</u>

O valor proporcional atribuível à Arrábidasshopping – SIC Imobiliária Fechada S.A (5,7%) baseou-se no peso relativo do VLGf da SIC em 31 de dezembro de 2025 no somatório do VLGf dos OICs geridos pela Sierra IG à mesma data (1.488.383.504,62 Euros).

Em 2025 a Sierra IG tinha 7 Administradores (dos quais 2 remunerados) e 3 membros do Conselho Fiscal (todos remunerados) e 34 colaboradores afetos à gestão dos OIC's sob gestão.

Não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à Sierra IG, não tendo esta última exercido atividades com impacto significativo no perfil de risco da Arrábidasshopping – SIC Imobiliária Fechada S.A.

15. Acontecimentos após a data de balanço

Após encerramento do exercício não ocorreram eventos materialmente relevantes que afetem a situação patrimonial e o equilíbrio financeiro da SIC, e que, conseqüentemente, devam ser objeto de referência.

Maia, 13 de março de 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Luis Filipe Mota Duarte

Inês Correia Drummond Borges

Joaquim Albano Martins Pereira Mendes

Marco Aurélio Lopes Nunes

Maria Luísa Coutinho Ferreira Leite de Castro
Anacoreta Correia

Luís Miguel Fernandes Henriques dos Santos
Costa

Patrícia Azevedo Vieira Pinto Gonçalves

IV. RELATÓRIO DE AUDITORIA

Relatório de Auditoria

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de Arrábidasshopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A. (o OIC), gerido por Sierra IG SGOIC, S.A. (a Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 137.222.274 euros e um total de capital do OIC de 85.239.978 euros, incluindo um resultado líquido de 8.181.636 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras que inclui 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 Arrábidasshopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A., gerido por Sierra IG SGOIC, S.A. em 31 de dezembro de 2025, 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 imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão da Entidade Gestora 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 monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade 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 a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, 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.



Shape the future
with confidence

Arrábidashopping - SIC Imobiliária Fechada, S.A.
Relatório de Auditoria
31 de dezembro de 2025

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

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, 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, 13 de março de 2026

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por:

Augusto Gil Gomes Escaleira

Augusto Gil Gomes Escaleira - ROC n.º 1415
Registado na CMVM com o n.º 20161025