

**Aristocrata**  
**SIC Imobiliária Fechada, S.A.**

Relatório e Contas  
2024

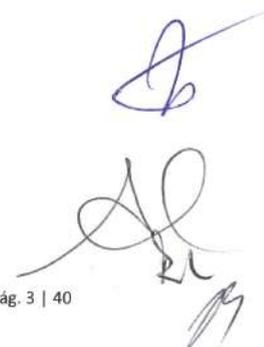


**INTENCIONALMENTE  
DEIXADO EM BRANCO**



# Relatório de Gestão

**2024**



## Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado .....	7
2.1. Contexto Macroeconómico .....	7
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal .....	11
3. Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A. ....	13
3.1. Estratégia da SIC .....	13
3.2. Evolução da Carteira e Atividades da SIC .....	14
3.3. Performance da SIC .....	18
3.4. Distribuição de Rendimentos .....	19
3.5. Gestão do Risco .....	20
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras .....	23
4. Demonstrações Financeiras .....	26
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024 .....	26
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024 .....	27
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários .....	28
5. Anexo às Demonstrações Financeiras .....	30
5.1. Introdução .....	30
5.2. Princípios contabilísticos .....	30
5.3. Notas ao Anexo .....	31



## 1. Introdução

A Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “Aristocrata” ou “SIC”) é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Carregosa SGOIC”) desde 29 de dezembro de 2023.

A SIC foi constituída a 29 de dezembro de 2023, por subscrição particular, como um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária e com capital fixo, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento coletivo, heterogerida, com capital social de 55.000,00€ (cinquenta e cinco mil euros) e duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 a 10 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A constituição do organismo de investimento coletivo resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, denominada Aristocrata, S.A., a qual tinha como objeto social a compra, venda, construção de imóveis, e revenda dos adquiridos para esse fim, administração de imóveis próprios e alheios, arrendamento de imóveis e prestação e serviços conexos, tendo esta sido adaptada ao regime aplicável aos organismos de investimento coletivo sob a forma societária nos termos e para os efeitos do Regime da Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril.

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

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

O património da SIC pode ser investido em:

- a) Aquisição de prédios rústicos, de prédios urbanos ou de terrenos destinados à construção (ou aquisição de direito de superfície ou outro direito de conteúdo semelhante sobre os mesmos ativos) para posterior arrendamento ou outras formas

- de exploração onerosa e venda;
- b) Aquisição de imóveis para reconstrução/reabilitação para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa/venda;
  - c) Aquisição de imóveis já arrendados para rendimento;
  - d) Participações em sociedades imobiliárias ou noutros organismos de investimento alternativo imobiliário; e
  - e) A título acessório, a SIC poderá investir em liquidez, considerando-se como tal numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo do mercado monetário, tal como regulados no Regulamento (UE) 2017/1131 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017, valores mobiliários representados ou garantidos por um Estado Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses;
  - f) Ativos imobiliários poderá ser realizado em todo o território nacional.
1. Limites contratuais à política de investimento:
- a) A SIC apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
  - b) A SIC apenas pode deter ativos denominados em euros.
  - c) A SIC pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.
  - d) A carteira de imóveis da SIC poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
2. Limites legais à política de investimento:
- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total da SIC.
3. Instrumentos financeiros:
- A SIC apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património.



#### 4. Reportes e empréstimos:

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

## 2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

### 2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2024, o Produto Interno Bruto cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 1,7% face ao ano anterior<sup>1</sup>. Já para 2025, prevê-se um crescimento de 2,2%. O PSI, por sua vez, registou uma perda de 0,30%, durante o ano de 2024<sup>2</sup>.

O crescimento económico em 2024 sustentou-se, fundamentalmente, no consumo, que teve um contributo líquido de 1 pp num crescimento do PIB de 1,7%. Já o peso do

<sup>1</sup> Banco de Portugal, 13 de dezembro de 2024, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

<sup>2</sup> Jornal Eco, 31 de dezembro de 2024, disponível [aqui](#).

investimento terá sido nulo em 2024, estimando-se que seja positivo em 2025-2026. Por sua vez, as exportações de bens e serviços registaram uma menor contribuição em 2024, após os valores elevados de 2023, que ainda tinham sido influenciados pela retoma pós-Covid dos serviços. Não obstante, prevê-se que recuperem gradualmente, em sintonia com a tendência esperada para a procura externa.

O rendimento disponível real registou um aumento historicamente elevado, de 2,7% em 2023 para 7,1% em 2024, o que se traduziu num aumento do consumo privado (de 2% para 3%) e da poupança (a taxa de poupança das famílias atingiu 11,5% em 2024, face a 8% em 2023). Esta evolução do rendimento disponível é justificada pelo maior contributo das transferências recebidas pelas famílias, em especial das pensões, pelos rendimentos de empresas e propriedade (que abrangem a remuneração do trabalho independente, receitas líquidas de juros, dividendos ou rendas) e pela diminuição dos impostos.

O investimento deverá recuperar dinamismo em 2025-2026, com a melhoria das condições financeiras e das perspetivas globais e o estímulo dos fundos europeus. Em 2024, o crescimento de 0,5% da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) decorre, principalmente, da componente pública, com o investimento empresarial e das famílias em habitação a continuarem a ser penalizados pela restritividade das condições financeiras e pela baixa confiança. Prevê-se que o panorama melhore em 2025-2027, após a redução adicional das taxas de juro. O investimento público também deverá incrementar em 2025-2026, com a maior execução esperada dos fundos europeus.

As exportações crescem 3,9% em 2024 e devem crescer 3,2%, em média, em 2025-2027, em resultado da aceleração da procura externa, menor vigor do turismo e ganhos de quota progressivamente menores. Já as importações crescem nos próximos anos a um ritmo superior ao de 2023, devido ao aumento do conteúdo importado da procura global, inerente ao maior dinamismo das exportações de bens e da FBCF.

Até 2027, o saldo da balança de bens e serviços será de 2,2% do PIB, em média, com um défice de 9% do PIB nos bens e um excedente de 11,2% nos serviços. A elevada capacidade de financiamento da economia face ao exterior em 2024-2027 resulta do saldo entre a poupança e o investimento do setor privado, nomeadamente das famílias, tendo o saldo das administrações públicas um contributo ligeiramente negativo.



A inflação deverá diminuir de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024 e 2,1% em 2025. Esta evolução encontra-se relacionada com a moderação crescente dos custos salariais e a manutenção de pressões inflacionistas<sup>1</sup>.

O rácio de *non-performing loans* bruto diminuiu, marginalmente, no primeiro semestre de 2024, situando-se nos 2,6% nesse período. As taxas de juro elevadas têm pressionado os custos de financiamento de empresas e famílias, afetando a qualidade da carteira de crédito do setor bancário. Todavia, o ambiente macroeconómico favorável permitiu manter os fluxos de novos incumprimentos em níveis relativamente contidos<sup>3</sup>.

A taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) diminuiu ao longo de 2024, situando-se nos 2,75%<sup>4</sup>. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América (EUA) terminou o ano com a taxa de juro nos 4,25%-4,50%, não devendo diminuir nos próximos tempos, por considerar que a inflação ainda se encontra num nível elevado e que o mercado de trabalho está robusto<sup>5</sup>.

O maior dinamismo da atividade económica, em Portugal, para os próximos dois anos, está relacionado com a melhoria das condições financeiras, a aceleração esperada da procura externa e a maior entrada de fundos da União Europeia. Contudo, o enquadramento externo encontra-se sujeito a riscos significativos em baixa, de cariz económico e geopolítico. Ainda assim, o mercado de trabalho mantém-se sólido, com o aumento do emprego e dos salários reais.

De facto, ao nível dos riscos externos, as tensões geopolíticas continuam a constituir um risco adverso significativo, sobretudo se os conflitos armados em curso se agravarem ou perturbarem os mercados globais de matérias-primas. Um maior protecionismo por parte das maiores economias mundiais, com a imposição de tarifas aduaneiras pelos EUA e de medidas de retaliação pelos países visados, poderá, igualmente, colocar em causa as previsões para a atividade mundial, diminuindo o crescimento do comércio internacional. Este cenário de maior protecionismo torna mais imprevisíveis as projeções para o setor exportador e prejudica a aceleração do investimento empresarial. Já nos riscos internos, destacam-se as potenciais dificuldades na execução dos fundos europeus, que poderão conduzir a um menor nível de

<sup>3</sup> Banco de Portugal, 26 de novembro de 2024, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).

<sup>4</sup> Jornal Eco, 30 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

<sup>5</sup> Jornal Observador, 29 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

investimento. Não obstante, mantém-se um risco em alta, associado a uma maior reação do consumo privado ao aumento do rendimento disponível.

A evolução recente da economia mundial tem sido marcada por diferenças consideráveis de crescimento entre regiões e setores. O dinamismo da economia americana e das economias emergentes (com exceção da China) contrasta com o enfraquecimento das grandes economias europeias e o abrandamento na indústria. A economia mundial permanece frágil, com riscos elevados de uma escalada dos conflitos geopolíticos ou do protecionismo. Perspetiva-se que o PIB mundial suba 3,1% em 2024, 3,2% em 2025 e ligeiramente menos nos anos seguintes, devido ao abrandamento gradual da atividade na China.

A eclosão de conflitos armados, como a invasão da Ucrânia pela Rússia e o confronto no Médio Oriente, acentuou as tensões internacionais. As disrupções nos fluxos comerciais, que resultaram da pandemia e dos conflitos armados, motivaram preocupações quanto à resiliência das cadeias de abastecimento globais e intensificaram o debate sobre a segurança económica. Em resposta, vários países implementaram medidas protecionistas, que visam substituir importações por produção interna ou favorecer o comércio com países aliados ou que partilham valores similares (*friendshoring*). Muitas empresas têm, também, manifestado interesse em diminuir a sua dependência de fornecedores localizados em países com diferenças geopolíticas assinaláveis, por temerem a perda de acesso a recursos críticos para as suas atividades<sup>1</sup>.

O novo Governo, que entrou em funções em 2024 lançou um pacote de 2 mil milhões de euros para responder à crise habitacional, destinado à construção de, aproximadamente, 33 mil habitações até 2030. A iniciativa em causa procura fornecer habitação digna para as famílias mais carenciadas, que enfrentam os desafios dos preços elevados das casas e rendas<sup>6</sup>. Além disso, foi aprovado um Decreto-Lei, que permite a construção de habitações em solos rústicos, com o intuito de incrementar a oferta de habitação acessível. Porém, esta medida levantou preocupações ligadas à especulação imobiliária e aos impactos ambientais<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Agência Reuters, 13 de setembro de 2024, disponível [aqui](#).

<sup>7</sup> Jornal El País, 22 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

O Governo também tem implementado incentivos fiscais para jovens com menos de 35 anos, incluindo isenções e reduções no Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), com o objetivo de facilitar o acesso à habitação para a faixa etária abrangida pela medida<sup>8</sup>.

O indicador de sentimento económico (ISE) teve um aumento considerável, atingindo o valor mais elevado em dezembro de 2024. Nessa altura, o valor absoluto foi de 107, um aumento face ao ano anterior, que resulta da diminuição sofrida nas taxas de juro aplicadas pelo BCE. Já o indicador de confiança dos consumidores, apresentou fortes variações ao longo de 2024, tendo alcançado o seu pico em julho. Os meses seguintes foram irregulares, terminando com uma diminuição no mês de dezembro<sup>9</sup>.

## 2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

Em 2024, estima-se que o volume de transações de investimento em imobiliário comercial se tenha situado nos 2.170 milhões de euros, um aumento homólogo considerável de 28% face ao ano anterior e que teve particular expressão no segundo semestre.

Verificou-se um maior interesse dos investidores no setor do retalho, que agregou metade do volume total investido, e de hotelaria, que representou perto de um quarto do total.

Os investidores estrangeiros aumentaram a sua quota face ao ano anterior, representando, em 2024, aproximadamente, 74% do volume total de investimento.

Quanto à ocupação, o setor de escritórios registou aumentos significativos nos volumes de absorção das duas principais cidades do país, com 120% na Grande Lisboa e 33% no Grande Porto. Relativamente às rendas de mercado, a reduzida disponibilidade entre os edifícios com melhor qualidade contribuiu para um novo aumento das rendas *prime*, que atingiram, pela primeira vez, os 21€/m<sup>2</sup>/mês no Porto (Boavista).

<sup>8</sup> Jornal El País, 10 de outubro de 2024, disponível [aqui](#).

<sup>9</sup> Banco de Portugal, Indicadores de Confiança, disponível [aqui](#).

Ainda relativamente à ocupação, o setor do retalho manteve uma tendência ascendente, particularmente visível ao nível da oferta futura de *retail parks* e do número de novas aberturas, que registou um aumento de 15% face ao ano anterior. Nos centros comerciais, as rendas *prime* subiram cerca de 11% e nos *retail parks*, aproximadamente, 6%.

A atividade ocupacional do mercado de industrial e logística registou um aumento de 36% nos três primeiros trimestres de 2024 face ao mesmo período de 2023, ficando, nesse período, 19% acima do total anual de 2023. Tendo em conta este enquadramento de maior atividade de mercado, particularmente em projetos de elevada qualidade, registou-se um aumento generalizado dos valores *prime* de arrendamento. No Grande Porto, no Porto de Leixões – Aeroporto, os valores atingiram os 5,75€/m<sup>2</sup>/mês.

O setor de hotelaria manteve uma performance positiva em 2024, com um incremento transversal dos principais indicadores, apesar do abrandamento natural nas taxas de crescimento. Até outubro, o número de hóspedes e dormidas tiveram aumentos homólogos de 3% e 4%, respetivamente, tendo os proveitos totais aumentado 10% face ao período homólogo do ano anterior.

No final de 2024, as *prime yields* mantiveram-se nos 5,00% nos escritórios e nos 5,75% na logística, enquanto que contraíram 25 pontos base no comércio de rua, para 4,50%, e nos centros comerciais, para 6,25%<sup>10</sup>.

Face a este cenário, a Carregosa SGOIC mantém uma abordagem cautelosa, mas otimista, com confiança na capacidade de reforçar a sua relevância no mercado imobiliário português.

Em dezembro de 2024, o valor sob gestão dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA imobiliário) atingiu 16.385,8 milhões de euros, um crescimento de mais 13% face ao período homólogo. De acordo com a CMVM, os OIA imobiliários fechados continuaram a aumentar a sua quota, que atingiu os 71% em 2024<sup>11</sup>.

Perante esta evolução e a previsível manutenção de taxas de juro mais baixas em comparação com os anos anteriores, prevê-se que os OIA imobiliários, em especial os

<sup>10</sup> Cushman & Wakefield, 7 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

<sup>11</sup> CMVM, Indicadores mensais dos fundos de investimento imobiliário, dezembro de 2023 (disponível [aqui](#)) e 2024 (disponível [aqui](#)).

Fundos de Investimento Imobiliário Fechado 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 2025 seja um ano de recuperação contínua do investimento no setor do imobiliário comercial, com a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros e uma eventual redução de *yields*.

### 3. Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

#### 3.1. Estratégia da SIC

A Aristocrata SIC possui um património imobiliário de nível singular, caracterizado pelo elevado valor dos seus ativos, os quais possuem localizações excecionais e construção notavelmente versátil, permitindo-lhes ser facilmente modernizados, apesar do tempo que possuem.

A principal razão para a criação da SIC foi assegurar uma gestão profissional, bem estruturada e regrada, capaz de gerar rendimentos sólidos e valorização patrimonial ao longo do tempo.

O compromisso e desafio é a criação de valor no património em carteira e a identificação e concretização de oportunidades para dilatar os seus ativos, com criação de valor e geração de maior volume de rendimento para os Acionistas. Nessa conformidade, foi realizada uma reflexão estratégica sobre a situação patrimonial, e ponderado se o percurso que havia sido definido na anterior gestão seria o mais conveniente e adequado.

No início do exercício a sociedade dispunha apenas de um imóvel estrategicamente localizado na Praça Duque de Saldanha, em Lisboa. Este edifício possui um projeto aprovado para reabilitação e modernização para o uso de habitação.

Analisada a matéria, sob o ponto de vista do melhor e mais rentável uso, a conclusão que resultou é no sentido de reconfigurar o uso para hotelaria, pois são menores os

custos de construção e melhores os resultados, seja para venda, seja para arrendamento.

Considerando o calendário legal, não houve alternativa que não fosse realizar o levantamento da licença, ainda que não exista o propósito de construir o imóvel licenciado.

No quadro mais global desta sociedade no universo do Grupo, foi entendido que a opção ideal seria a venda para fins hoteleiros ou o arrendamento, sendo que esta alternativa obrigaria à realização de projeto e ao desenvolvimento da construção. Ponderado o tema, foi realizada a aposta no diálogo com gestores e operadores hoteleiros procurando, em primeira instância, uma solução de venda.

No final do exercício, a Aristocrata SIC viu o seu património imobiliário ser ampliado, tendo materializado a aquisição de um novo imóvel, desta feita na cidade de Coimbra. Trata-se de um edifício de referência na cidade, com grande escala, destinado a serviços, e que veio permitir diversificar o risco, também para o Grupo, que basicamente se encontrava exposto a patrimónios hoteleiros.

### **3.2. Evolução da Carteira e Atividades da SIC**

Durante o ano de 2024, foi desenvolvido pela SIC um trabalho intensivo em dois âmbitos.

Primeiramente, na aproximação da tomada de decisão sobre o imóvel na Praça do Saldanha.

No âmbito deste ativo, o marco relevante foi a decisão de levantar a licença de construção e definir um novo rumo para o futuro do imóvel.

A perspetiva da realização do projeto aprovado tem um custo muito significativo, decorrente da necessidade de criação de estacionamento, obrigando à realização de uma obra complexa e dispendiosa.

A alternativa configurada como mais vantajosa é no sentido da transformação do edifício em unidade hoteleira de cinco estrelas, potenciando melhor as características e valores intrínsecos do imóvel, e, sobretudo, reduzindo custos face ao que estava licenciado, conseguindo-se maior valor de venda, ou de arrendamento.

No final do exercício, foi adquirido um novo imóvel que se situa numa das principais artérias da cidade de Coimbra, a Avenida Fernão de Magalhães, aproveitando uma singular oportunidade de venda por parte de um Fundo de Investimento Imobiliário.

Foi delineado um plano estratégico para o imóvel, o qual de imediato foi posto em curso, consistindo, em termos dos seus vetores fundamentais, na manutenção dos arrendamentos existentes, os quais correspondem sensivelmente a metade da dimensão do edifício, e, em paralelo, no avançar com a modernização da parte devoluta, procurando a criação de oferta de um espaço de atividades terciárias nobre, para a qual Coimbra tem um espaço não preenchido.

A 31 de dezembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários da Aristocrata era constituída por:

Imóvel	Área (m2)	V. Aquisição	Valor do Imóvel
Praça Duque do Saldanha 32	5232	14.092.082,22 €	<b>21.431.000,00 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.A	1283,1	1.948.710,79 €	<b>1.948.710,79 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.B	1283,2	548.222,53 €	<b>548.222,53 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.C	1283,3	1.687.406,31 €	<b>1.687.406,31 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.D	1283,4	525.641,24 €	<b>525.641,24 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.E	1283,5	468.950,09 €	<b>468.950,09 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.F	1283,6	770.555,86 €	<b>770.555,86 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.G	1283,7	622.831,75 €	<b>622.831,75 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.H	1283,8	563.056,64 €	<b>563.056,64 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.I	1283,9	460.487,23 €	<b>460.487,23 €</b>



Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.J	1283,10	438.307,28 €	<b>438.307,28 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr. L	1283,11	445.681,35 €	<b>445.681,35 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.M	1283,12	793.770,69 €	<b>793.770,69 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.N	1283,13	806.790,99 €	<b>806.790,99 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.O	1283,14	483.553,91 €	<b>483.553,91 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.P	1283,15	463.512,27 €	<b>463.512,27 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.Q	1283,16	813.271,19 €	<b>813.271,19 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.R	1283,17	710.540,21 €	<b>710.540,21 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.S	1283,18	352.406,04 €	<b>352.406,04 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.T	1283,19	247.284,69 €	<b>247.284,69 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.U	1283,20	785.341,57 €	<b>785.341,57 €</b>
Av. Fernão de Magalhães, n.º 223 a 229, Coimbra - Fr.V	1283,21	413.246,93 €	<b>413.246,93 €</b>

Ao longo do ano de 2024, verificaram-se as alterações na carteira patrimonial e ao nível dos contratos de arrendamento:

	2023	2024
<b>Compras</b>		
Av. Fernão de Magalhães, nº 233	- €	12.870.000,00 €
<b>Total de compras</b>	- €	<b>12.870.000,00 €</b>

A aquisição por parte da Aristocrata, SIC, S.A. do imóvel localizado na Avenida Fernão Magalhães, em Coimbra, suportou encargos de IMI, imposto selo, encargos notariais e consultores jurídicos no montante de 1.479.569,00€.

Imóvel	Arrendatários
Arrendamentos Novos	
Avenida Fernão Magalhães, 233, Coimbra	Propriedade; Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I.P.; Arrendatários de Avenças de Estacionamento

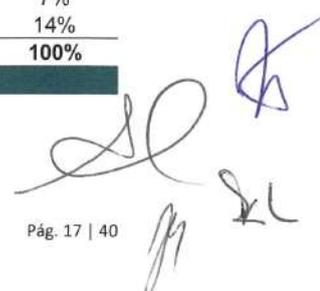


Os contratos de arrendamento novos devem-se, na sua totalidade, aos contratos em vigor no imóvel na Avenida Fernão Magalhães, 233 em Coimbra. Desta forma, e dado a faturação de rendas ser antecipada, não houve em 2024 faturação de rendas referentes aos contratos de arrendamento.

A 31 de dezembro de 2024 a SIC possuía 35.780.569,56,00€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 99,65% do seu Ativo Líquido.

Balço (Valores em Euros)	2023		2024	
	Montante	%	Montante	%
<b>Ativo</b>				
Ativo imobiliário	21 606 000,00	99,10%	35 780 569,56	99,65%
Depósitos à ordem e a prazo	104 112,60	0,48%	34 198,87	0,10%
Outros valores ativos	92 187,02	0,42%	91 845,27	0,26%
	<b>21 802 299,62</b>	<b>100%</b>	<b>35 906 613,70</b>	<b>100%</b>
<b>Passivo</b>				
Comissões e outros encargos a pagar	0	0,00%	0	0,00%
Empréstimos contraídos	11 820 289,50	99,47%	26 282 289,50	99,73%
Outras contas credores	11 442,51	0,10%	31 796,53	0,12%
Outros valores passivos	51 202,00	0,43%	40 569,52	0,15%
	<b>11 882 934,01</b>	<b>100%</b>	<b>26 354 655,55</b>	<b>100%</b>
<b>Valor Líquido Global do SIC</b>	<b>9 919 365,61</b>		<b>9 551 958,14</b>	
<b>N.º de Ações</b>	<b>11 000</b>		<b>11 000</b>	
<b>Valor da Ação</b>	<b>901,76</b>		<b>868,36</b>	

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2023		2024	
	Montante	%	Montante	%
<b>Proveitos</b>				
Carteira de Imóveis				
Rendimentos de ativos	325 797,56	4%	32 864,40	98%
Ganhos em ativos imobiliários	8 482 314,53	96%	0,00	0%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0%	0,00	0%
Outros Rendimentos				
Outros	97,48	0%	539,99	2%
	<b>8 808 209,57</b>	<b>100%</b>	<b>33 404,39</b>	<b>100%</b>
<b>Custos</b>				
Carteira de Imóveis				
Menos valias de ativos	0,00	0%	0,00	0%
Perdas em ativos imobiliários	0,00	0%	175 000,00	44%
Comissões de transações	0,00	0%	0,00	0%
Outros custos				
Juros de empréstimos	0,00	0%	2 065,00	1%
Fornecimento e serviços externos	18 223,87	13%	32 694,19	8%
Comissão de gestão	33 125,81	23%	87 983,34	22%
Comissão de depósito	133,92	0%	17 156,32	4%
Provisões do exercício	0,00	0%	0,00	0%
Impostos	12 886,06	9%	29 710,85	7%
Outros	77 470,54	55%	56 202,26	14%
	<b>141 840,20</b>	<b>100%</b>	<b>400 811,96</b>	<b>100%</b>
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>8 666 369,37</b>		<b>- 367 407,57</b>	



### 3.3. Performance da SIC



O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2024, era de 35.906.613,70€. Os Proveitos e Ganhos gerados, ao longo do ano de 2024, foram de 33.404,39€, dos quais 32.864,40€ respeitam a Rendimentos de Ativos Imobiliários. Relativamente aos custos, estes totalizaram 400.811,85€ em 2024, sendo que o montante mais significativo, 175.000€, respeita a Perdas em Ativos Imobiliários, mais concretamente à diferença de valorização do imóvel situado na Praça Duque de Saldanha.

O resultado líquido foi, assim, de -367.407,46€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de -3,70%.

Encargos	Valor	% do VLGF <sup>(1)</sup>
Comissão de gestão	87.983,34	0,92%
Comissão de depósito	17.156,32	0,18%
Taxa de supervisão	3.057,08	0,03%
Auditoria	6.765,00	0,07%
Avaliação ativos imobiliários	3.813,00	0,04%
Imposto selo	9.608,35	0,10%
Seguros	1.896,03	0,02%
	<b>130.279,12</b>	<b>1,36%</b>

(1) Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2024.

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custos com auditoria e outros custos correntes de um OIC, estabeleceu-se nos 130.279,12€ no final do ano de 2024, o equivalente a 1,36% do VLGF.



A cotação da Aristocrata, a 31 de dezembro de 2024, era de 868,3598€.

### 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.

Nos termos do ponto 8. do Capítulo II do Regulamento de Gestão da Aristocrata, a Carregosa SGOIC, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício negativo no valor de 367.407,46€ (trezentos e sessenta e sete mil,

quatrocentos e sete euros e quarenta e seis cêntimos), tenha a seguinte distribuição:  
 Resultados transitados – -367.407,46€.

### 3.5. Gestão do Risco

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

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

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

A 31 de dezembro de 2024, os limites legais e regulamentares da SIC encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo.

Posição de liquidez		% VLG
Depósitos bancários	<b>34.198,87</b>	<b>0,36%</b>
Novo Banco	1.441,27	0,02%
Banco Santander Totta, SA	428,87	0,00%
Banco L. J. Carregosa, S.A.	267,58	0,00%
Caixa Geral de Depósitos	32.061,15	0,34%

Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido
Prédio Urbano – Av. Praia da Vitória 48 e 48 A	21.431.000,00	59,84%
Prédio Urbano – Avenida Fernão de Magalhães, n.º 233	14.349.569,56	40,07%
<b>Total</b>	<b>35.780.569,56</b>	<b>99,90%</b>

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

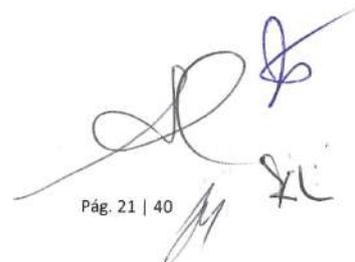
- Previamente à aquisição de qualquer imóvel, é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez da SIC;
- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos da SIC e as necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade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

Adicionalmente e por forma a acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira da SIC, é monitorizada a reserva de liquidez da SIC, pré-definida pela Carregosa SGOIC. 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 rentabilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

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

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

Não foram identificados factos ou acontecimentos ocorridos após 31 de dezembro de 2024 que pudessem ter impacto nas demonstrações financeiras.

A Carregosa SGOIC terá sempre presente que o seu desígnio fundamental é acrescentar à Aristocrata valor patrimonial e de rendimento.

Nessa conformidade é pretendido criar, com os estudos em curso para os dois patrimónios detidos pela sociedade, uma ampla base de ponderação de cenários que permitam com clareza, quanto a risco e a resultado, tomar uma decisão sobre o melhor uso para os patrimónios imobiliários da SIC.

No caso do património de Lisboa, o mais relevante é a criação de um cenário sólido de venda ou, em alternativa, conseguir ter um operador hoteleiro credenciado e reputado e poder dar curso aos novos projetos com toda a solidez.

No património de Coimbra, procurar encontrar inquilinos de primeiro nível e ir materializando o processo de modernização do edifício de forma gradual, e muito equilibrada, com as devidas garantias de retorno para o investimento.

**Porto, 25 de fevereiro de 2025**

**O Conselho de Administração**



**Presidente:** José Miguel Marques



**Vogal:** José Sousa Lopes





**Vogal:** José Alves Coelho



**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes



# Demonstrações Financeiras

## 4. Demonstrações Financeiras

### 4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo		2024		2023	Códigos das contas	Passivo		2024	2023
	Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD	Ativo líquido			Ativo líquido	Passivo		
<b>Ativos imobiliários</b>										
31						61	<b>Capital do Fundo</b>			
	28.441.651,78	7.338.917,78		35.780.569,56	21.606.000,00	62	Unidades de participação	55.000,00	55.000,00	
32	28.441.651,78	7.338.917,78	0,00	35.780.569,56	21.606.000,00	64	Variações patrimoniais	9.864.365,61	1.197.996,24	
						65	Resultados transiados	-367.407,46	8.666.369,37	
						DR	Resultado líquido do período	9.551.958,15	9.919.365,61	
							Total do capital do fundo			
412							<b>Provisões para riscos e encargos</b>			
419	91.714,02	0,00	0,00	91.714,02	91.688,66	47	Ajustamentos de dívidas a receber			
	91.714,02	0,00	0,00	91.714,02	91.688,66	48	Provisões acumuladas	0,00	0,00	
							<b>Contas de terceiros</b>			
12	34.198,87			34.198,87	104.112,60	423	Comissões e outros encargos a pagar	31.796,53	11.442,51	
13	34.198,87	0,00	0,00	34.198,87	104.112,60	424+429	Outros contas de credores	26.282.289,50	11.820.289,50	
						43	Empréstimos contraídos	26.314.086,03	11.831.732,01	
							Total de terceiros			
<b>Acréscimos e diferimentos</b>										
51						53	<b>Contas de regularização</b>			
52	57,45			57,45	424,56	56	Acréscimos de custos	37.771,67	48.463,30	
58	73,80			73,80	73,80		Receitas com proveito diferido	2.797,85	2.738,70	
	131,25	0,00	0,00	131,25	498,36		Total das regularizações passivas	40.569,52	51.202,00	
							<b>Total do passivo e situação líquida</b>	<b>35.906.613,70</b>	<b>21.802.299,62</b>	
<b>Total do ativo</b>				<b>28.567.695,92</b>	<b>7.338.917,78</b>	<b>0,00</b>	<b>Total do passivo e situação líquida</b>		<b>35.906.613,70</b>	<b>21.802.299,62</b>
Total do número de unidades de participação				11.000,00		Total do número de unidades de participação		11.000,00		11.000,00
Valor unitário da unidade de participação (Eur)				868,3598		Valor unitário da unidade de participação (Eur)		868,3598		901,7605

Conselho de Administração:

*Maria Helena*  
*Alexandra*  
*Frigimich Duarte*

Contabilista Certificada:

*Zotear's*

#### 4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Gastos	2024	2023	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2024	2023
	<b>Custos e perdas correntes</b>				<b>Proveitos e ganhos correntes</b>		
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes	2 065,00		811+814+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes		8 482 314,53
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes	123 601,23	33 582,65	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários		
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	175 000,00		851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		
7411+7421	Impostos			852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
7412+7422	Impostos sobre o rendimento			86	Rendimentos de ativos imobiliários Rendimentos de ativos imobiliários	32 864,40	325 797,56
718+7428	Impostos indiretos	29 710,85	12 886,06	87	Outros proveitos e ganhos correntes Outros proveitos e ganhos correntes		
751	Outros impostos				Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	32 864,40	8 808 112,09
752+758	Provisões de dívidas a receber						
76	Provisões para encargos	32 694,19	18 223,87				
	Fornecimento de serviços externos	363 071,27	64 692,58				
	Total dos custos e perdas correntes (A)						
	<b>Custos e perdas eventuais</b>				<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>		
782	Perdas extraordinárias	79,00		882	Ganhos extraordinários		
783	Perdas de exercícios anteriores	36 310,63	77 109,96	883	Ganhos de exercícios anteriores		
784...788	Outras perdas eventuais	1 350,95	37,66	888	Outros ganhos eventuais	539,99	97,48
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	37 740,58	77 147,62		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	539,99	97,48
	<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-367 407,46</b>	<b>8 666 369,37</b>		<b>Total</b>	<b>33 404,39</b>	<b>8 808 209,57</b>
	<b>Total</b>	<b>33 404,39</b>	<b>8 808 209,57</b>				
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades				Resultados eventuais	-37 200,59	-77 050,14
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	-174 829,79	8 464 090,66	0 D-C B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sem o rendimento	-367 407,46	8 666 369,37
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	-367 407,46	8 666 369,37
B-A+742	Resultados correntes	-330 206,87	8 743 419,51				

Conselho de Administração:

*João Luís Araújo*  
*Abelardo Oliveira*  
*João Amândio Monteiro*

Contabilista Certificada:

*Zatsova*

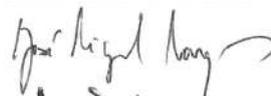
### 4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2024		2023	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as UP do Fundo</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Subscrição de unidades de participação				
Comissão de Subscrição				
Comissão de Resgate				
<b>Pagamentos</b>				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes				
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo				
<b>Fluxo das operações sobre as UP do fundo</b>		0,00		0,00
<b>Operações ativos imobiliários</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Alienação de ativos imobiliários				
Rendimento de ativos imobiliários	32 923,56		229 589,82	
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis				
<b>Pagamentos</b>				
Aquisição de ativos imobiliários	-14 324 982,09			
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-60 722,20		-15 948,36	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis				
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		-14 352 780,73		213 641,46
<b>Operações da carteira de título</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Venda de títulos				
Rendimento de títulos				
<b>Pagamentos</b>				
Compra de títulos				
Juros e custos similares				
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		0,00		0,00
<b>Operações de gestão corrente</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Juros de depósitos bancários				
Financiamentos	14 462 000,00			
Outros recebimentos correntes			64 511,80	
<b>Pagamentos</b>				
Comissão de gestão	-80 685,68			
Comissão de depósito	-15 614,62			
Impostos e taxas	-19 305,55		-12 393,43	
Financiamento			-597 993,00	
Juros de financiamento				
Outros pagamentos correntes	-63 527,15		-73 778,04	
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		14 282 867,00		-619 652,67
<b>Operações eventuais</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
<b>Pagamentos</b>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercicios anteriores				
Perdas extraordinárias				
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		0,00		0,00
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		-69 913,73		-406 011,21
<b>Disponibilidades no início do período</b>		104 112,60		510 123,81
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		34 198,87		104 112,60

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:


22

# Anexo às Demonstrações Financeiras

## 5. Anexo às Demonstrações Financeiras

### 5.1. Introdução

A “Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A.”, doravante denominada de Aristocrata 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 “Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A.” foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 21/12/2023, tendo sido constituída a 29/12/2023, e tem a duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 a 10 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 29 de dezembro de 2023.

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
Praça Duque do Saldanha 32	21 431 000,00	21 431 000,00	0,00
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração A	1 948 710,79	1 960 600,00	-11 889,21
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração B	548 222,53	742 450,00	-194 227,47
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração C	1 687 406,31	2 437 400,00	-749 993,69
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração D	525 641,24	768 100,00	-242 458,76
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração E	468 950,09	717 850,00	-248 899,91
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração F	770 555,86	1 219 150,00	-448 594,14
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração G	622 831,75	951 000,00	-328 168,25
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração H	563 056,64	862 300,00	-299 243,36
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração I	460 487,23	726 800,00	-266 312,77
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração J	438 307,28	697 400,00	-259 092,72
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração L	445 681,35	730 950,00	-285 268,65

Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração M	793 770,69	1 100 950,00	-307 179,31
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração N	806 790,99	1 522 350,00	-715 559,01
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração O	483 553,91	880 250,00	-396 696,09
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração P	463 512,27	865 200,00	-401 687,73
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração Q	813 271,19	1 122 900,00	-309 628,81
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração R	710 540,21	971 150,00	-260 609,79
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração S	352 406,04	482 800,00	-130 393,96
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração T	247 284,69	343 700,00	-96 415,31
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração U	785 341,57	1 121 100,00	-335 758,43
Av. Femão de Magalhães, nº 233 - Fração V	413 246,93	652 750,00	-239 503,07
<b>Total</b>	<b>35 780 569,56</b>	<b>42 308 150,00</b>	<b>-6 527 580,44</b>

Os imóveis em carteira à data de 31 de dezembro de 2024 que apresentam diferenças entre o “Valor Contabilístico” e o “Valor da Médias das Avaliações” foram adquiridos no dia 30 de dezembro de 2024, através de escritura de compra e venda. No ano da aquisição os imóveis são valorizados pelo custo de aquisição, passando no ano seguinte a estar valorizados pelo valor da média das avaliações.

## Nota 2

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

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	55 000,00						55 000,00
Dif. subscrição/resgate							0,00
Resultado distribuído							0,00
Resultado acumulado	1 197 996,24				8 666 369,37		9 864 365,61
Ajustamento em imóveis							0,00
Resultado do período	8 666 369,37				8 666 369,37	-367 407,46	-367 407,46
<b>Somas</b>	<b>9 919 365,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-367 407,46</b>	<b>9 551 958,15</b>
N.º de ação	11 000,00						11 000,00
Valor ação	901,7605						868,3598

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

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



### Nota 3

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

1. Imóveis situados na UE	Área (m <sup>2</sup> )	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
<b>1.2 Construções acabadas</b>	<b>32 181</b>		<b>42 986 300,00</b>		<b>41 630 000,00</b>	<b>35 780 569,56</b>
1.2.1 Arrendadas	20 633		34 739 500,00		32 880 000,00	29 167 774,92
Praça Duque do Saldanha 32	5 232	11/12/2024	21 812 000,00	15/12/2024	21 050 000,00	21 431 000,00
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração C	1 283	20/11/2024	2 418 800,00	14/11/2024	2 456 000,00	1 687 406,31
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração D	1 283	20/11/2024	781 200,00	14/11/2024	755 000,00	525 641,24
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração E	1 284	20/11/2024	744 700,00	14/11/2024	691 000,00	468 950,09
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração F	1 284	20/11/2024	1 268 300,00	14/11/2024	1 170 000,00	770 555,86
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração G	1 284	20/11/2024	989 000,00	14/11/2024	913 000,00	622 831,75
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração H	1 284	20/11/2024	898 600,00	14/11/2024	826 000,00	563 056,64
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração I	1 284	20/11/2024	788 600,00	14/11/2024	665 000,00	460 487,23
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração J	1 283	20/11/2024	742 800,00	14/11/2024	652 000,00	438 307,28
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração L	1 283	20/11/2024	775 900,00	14/11/2024	686 000,00	445 681,35
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração N	1 283	20/11/2024	1 634 700,00	14/11/2024	1 410 000,00	806 790,99
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração O	1 283	20/11/2024	945 500,00	14/11/2024	815 000,00	483 553,91
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração P	1 283	20/11/2024	939 400,00	14/11/2024	791 000,00	463 512,27
1.2.2 Não Arrendadas	11 549		8 246 800,00		8 750 000,00	6 612 794,64
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração A	1 283	20/11/2024	1 994 200,00	14/11/2024	1 927 000,00	1 948 710,79
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração B	1 283	20/11/2024	686 900,00	14/11/2024	798 000,00	548 222,53
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração M	1 283	20/11/2024	1 013 900,00	14/11/2024	1 188 000,00	793 770,69
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração Q	1 283	20/11/2024	1 032 800,00	14/11/2024	1 213 000,00	813 271,19
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração R	1 283	20/11/2024	932 300,00	14/11/2024	1 010 000,00	710 540,21
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração S	1 283	20/11/2024	500 600,00	14/11/2024	465 000,00	352 406,04
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração T	1 283	20/11/2024	357 400,00	14/11/2024	330 000,00	247 284,69
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração U	1 283	20/11/2024	1 031 200,00	14/11/2024	1 211 000,00	785 341,57
Av. Fernão de Magalhães, nº 233 - Fração V	1 283	20/11/2024	697 500,00	14/11/2024	608 000,00	413 246,93
<b>Total</b>	<b>32 181</b>		<b>42 986 300,00</b>		<b>41 630 000,00</b>	<b>35 780 569,56</b>

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>					<b>34 198,87</b>
7.1 À vista					34 198,87
7.1.1 Numerário					0,00
7.1.2 DO's					34 198,87
DO Banco Carregosa					267,58
DO Santander					428,87
DO Novo banco					1 441,27
DO Caixa Geral Depósitos					32 061,15
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
DP Banco Carregosa					0,00
7.2.2 CD's					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
<b>8. Empréstimos</b>					<b>11 250 000,00</b>
8.1 Empréstimos obtidos					11 250 000,00
Mútuo CGD E12M+0,85% 20391230					11 250 000,00
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
<b>9. Outros valores a regularizar</b>					<b>-15 012 810,29</b>
9.1 Valores ativos					91 845,27
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					0,00
9.1.4. Renda em dívida					0,00
9.1.5. Outros					91 845,27
9.2. Valores passivos					15 104 655,56
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					0,00
9.2.5. Rendas adiantadas					2 797,86
9.2.6. Outros					15 101 857,70
<b>Total</b>					<b>-26 228 611,42</b>
<b>Valor Líquido Global do Fundo</b>					<b>9 551 958,14</b>

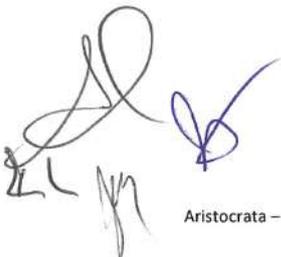
De salientar que na rubrica 9.2.6 "Outros" no montante de 15.101.857,70€, está incluído um financiamento prestado pelo acionista no valor de 15.032.289,50€

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

	Total	Categoria A
Em circulação	11 000,00	11 000,00
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 2024.

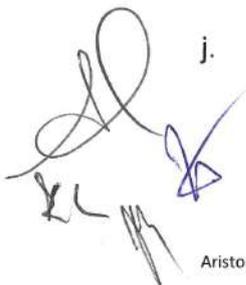


## Nota 6

1. O valor da ação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
2. O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram a SIC é o seguinte:
  - Para efeitos de divulgação, o valor das ações será publicado mensalmente com referência ao último dia de cada mês;
  - Para efeitos internos, o valor das ações é calculado no final de cada dia útil.
3. Na valorização dos ativos da SIC são adotados os seguintes critérios:
  - a. Todos os imóveis da SIC são sujeitos a avaliação, nos termos da lei, 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. 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.
  - d. 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/ou Regulamento da CMVM.
  - e. 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.

- f. 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.
- g. 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.
- h. As unidades de participação de outros OIA Imobiliário que integrem o património da SIC serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora conforme disposto no competente Regulamento da CMVM, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no mesmo diploma.
- i. As unidades de participação de outros 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, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora conforme disposto no competente Regulamento da CMVM, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no mesmo diploma.
- j. 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.

- k. As participações em sociedades imobiliárias que integrem o património da SIC serão valorizadas de acordo com os seguintes critérios: valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação; múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de setor de atividade, dimensão e rentabilidade; fluxos de caixa descontados.

### Nota 7

A liquidez da SIC, em 31 de dezembro de 2024, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	104.112,60	17.873.996,27	17.943.910,00	34.198,87
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>104.112,60</b>	<b>17.873.996,27</b>	<b>17.943.910,00</b>	<b>34.198,87</b>

### Nota 8

A SIC a 31 de dezembro de 2024 não apresenta qualquer registo relativamente às rúbricas de devedores.



### Nota 9

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

### Nota 10

Discriminação das dívidas a terceiros cobertas por garantias prestadas pelo próprio Fundo:

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das Garantias	Imóvel dado como garantia
4321000557 CGD	11.250.000,00	Hipoteca, Consignação de Rendimentos e Livrança	Avenida Fernão Magalhães

### Nota 11

A SIC não constituiu provisões durante o ano de 2024.

### 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		
Operações a prazo de compra - Imóveis		
Operações a prazo de compra - Outras		
Operações a prazo de venda - Outras		
Valores recebidos em garantia (1)	2.500,00	2.500,00
Valores cedidos em garantia (2)	0.00	13.395.150,00
Outras		

### Observações:

- (1) O valor recebido em garantia pela SIC foi prestado pelo inquilino Tricana a título de caução.

SL  
 B  
 SL  
 B

(2) O valor cedido em garantias decompunha-se da seguinte forma:

Financiamento	Valores	Natureza das Garantias	Imóvel dado como garantia
Mútuo CGD E12M+0,85% 20391230	13.395.150,00	Hipoteca Consignação de Rendimentos	Avenida Fernão Magalhães Contratos de Arrendamento em vigor

#### Nota 14

No exercício económico de 2024 as remunerações auferidas pelos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e restantes colaboradores da entidade responsável pela gestão da SIC, e, suportadas por essa, encontram-se espelhadas no quadro que se segue:

Grupo	N.º de beneficiários	Remuneração fixa (1)	Remuneração variável (2)	Valor total (3) = (1) + (2)
Conselho de Administração	4	216.300,00	0,00	216.300,00
Conselho Fiscal	3	14.400,00	0,00	14.400,00
Responsáveis pela gestão de riscos e pelas funções de controlo	2	56.050,00	0,00	56.050,00
Restantes Colaboradores	5	87.550,00	0,00	87.550,00
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>374.300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>374.300,00</b>

#### Nota 15

O imposto do exercício, em 31 de dezembro de 2024, decompunha-se da seguinte forma:

Imposto do Exercício	2024	2023
Imposto sobre o rendimento	0,00	0,00
Imposto sobre as mais valias prediais	0,00	0,00
Impostos indiretos	29.710,85	23.844,36
Imposto de selo	9.608,35	11.450,91
Imposto municipal sobre imóveis	20.102,50	12.393,45
Adicional ao imposto municipal sobre imóveis	0,00	0,00
Outros impostos	0,00	0,00
Taxas	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>29.710,85</b>	<b>23.844,36</b>

**Porto, 25 de fevereiro de 2025**

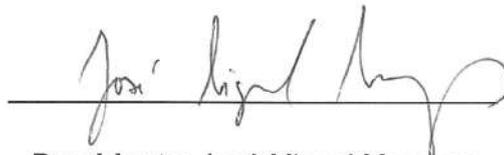
**A Contabilista Certificada**



---

Patrícia Isabel Feijó

**O Conselho de Administração**



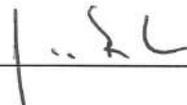
---

**Presidente:** José Miguel Marques



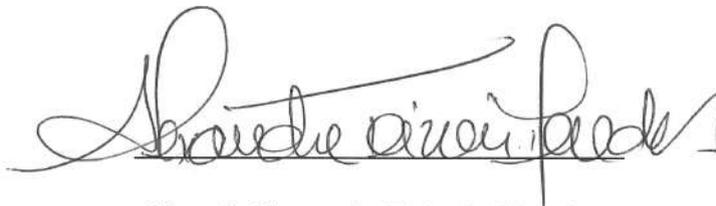
---

**Vogal:** José Sousa Lopes



---

**Vogal:** José Alves Coelho



---

**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes