

Inspired Orbit

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. <i>Inspired Orbit</i> – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	13
3.1. Estratégia da SIC	13
3.2. Evolução da Carteira e atividades da SIC	13
3.3. Performance da SIC	19
3.4. Distribuição de Rendimentos	20
3.5. Gestão do Risco	20
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras	23
4. Demonstrações Financeiras	27
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024	27
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024	28
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários	29
5. Anexo às Demonstrações Financeiras	31
5.1. Introdução	31
5.2. Princípios contabilísticos	31
5.3. Notas ao Anexo	32



1. Introdução

A *Inspired Orbit* – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “*Inspired Orbit*” ou “SIC”) é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Carregosa SGOIC”) desde 23 de dezembro de 2024.

A SIC foi constituída a 23 de dezembro de 2024, 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 2.455.000,00€ (dois milhões quatrocentos e 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 *Inspired Orbit*, S.A., a qual tinha como objeto social a promoção imobiliária, aquisição, desenvolvimento de projetos imobiliários com vista à construção de edifícios e implementação de infraestruturas em terrenos, enquanto donos de obra ou na qualidade de prestadores de serviços; compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, construção de bens imóveis e a sua venda, arrendamento e subarrendamento de imóveis ou suas frações; prestação de serviços de apoio à gestão, consultoria, assistência operacional, planeamento e outros nas áreas de construção de imóveis, sua venda e arrendamento, 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) Participações em sociedades imobiliárias ou noutros organismos de investimento alternativo imobiliário; e
- d) 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;
- e) 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 e na Europa.
- b) A SIC apenas pode deter ativos denominados em euros.

2. Limites legais à política de investimento:

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

3. Instrumentos financeiros:

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



4. Reportes e empréstimos:

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

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2024, o Produto Interno Bruto cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 1,7% face ao ano anterior¹. 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 2024².

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

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

² 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.

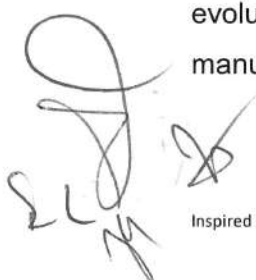
O rendimento disponível real registou um aumento historicamente elevado, de 2,7% em 2023 para 7,1% em 2024, o que se traduziu num aumento do consumo privado (de 2% para 3%) e da poupança (a taxa de poupança das famílias atingiu 11,5% em 2024, face a 8% em 2023). Esta evolução do rendimento disponível 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 inflacionistas¹.



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 contidos³. A taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) diminuiu ao longo de 2024, situando-se nos 2,75%⁴. 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 robusto⁵.

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 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

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

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

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

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 atividades¹.

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 rendas⁶. 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 ambientais⁷.

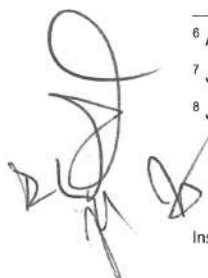
O Governo também tem implementado incentivos fiscais para jovens com menos de 35 anos, incluindo isenções e reduções no Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), com o objetivo de facilitar o acesso à habitação para a faixa etária abrangida pela medida⁸.

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

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

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

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



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 dezembro⁹.

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€/m²/mês no Porto (Boavista).

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€/m²/mês.

⁹ Banco de Portugal, Indicadores de Confiança, disponível [aqui](#).

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%¹⁰.

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 2024¹¹.

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 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*.



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

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

3. *Inspired Orbit* – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

3.1. Estratégia da SIC

A *Inspired Orbit* SIC é detentora de um património imobiliário significativo, de elevada qualificação, quer pelas características intrínsecas de cada um deles individualmente, quer pela sua localização.

Os patrimónios imobiliários detidos pela sociedade encontram-se bem localizados sob o ponto de vista de mercado habitacional, polarizados, sendo generalista, nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto.

A perspetiva de desenvolvimento da componente promoção imobiliária habitacional, com projetos com conceitos modernos e apelativos, muito qualificados, muito bem organizados em termos da comercialização e, sobretudo de assistência pós-venda, fazem parte do perfil histórico da sociedade factos que lhe conferem uma imagem de fiabilidade e confiança.

O quadro profundamente sustentável da linha de gestão que sumariamente no parágrafo anterior foi explicitado, gera solidez de médio longo prazo e permite criar reputação e imagem de credibilidade, elementos essenciais para quem pretende ter vida longa e próspera.

Sendo a visão anterior perfeitamente integrada nos padrões que a sociedade gestora defende, nada haverá a acrescentar em termos substantivos, mas tão só continuar a ser dado curso a esse mesmo trabalho, considerando que, em termos objetivos apenas no exercício de 2025 terá protagonismo.

3.2. Evolução da Carteira e atividades da SIC

A *Inspired Orbit* experimentou, no exercício de 2024, uma evolução particularmente relevante, que consistiu na sua transformação em Sociedade de Investimento Coletivo (SIC).

Em termos dos aspetos estratégicos, deve ser observado que o ano de 2024 veio validar as decisões tomadas em exercícios anteriores, designadamente em 2021, 2022 e 2023, e, os ativos, ainda que em processo de construção, apresentam relevantes perspetivas de gerarem valor para a sociedade.

No global, o exercício de 2024 foi positivo para a atividade de promoção imobiliária da sociedade *Inspired Orbit*, que na fase inicial do exercício se configurava no formato de sociedade por quotas, registando-se que, no âmbito da sua atividade, continuou com sucesso a venda em planta do empreendimento *Green Plaza*, localizado em Carcavelos.

Por outro lado, a construção do empreendimento *Foz Terraces* terminou.

A construção do empreendimento *Foz Villas* revelou-se particularmente desafiante tendo presente o projeto que originalmente possuía, o qual, para se configurar mais consentâneo com os padrões que a sociedade considera como ideais, obrigou a muitas reformulações em obra, fator que muito condicionou o prazo, bem como, a atividade comercial de venda em planta.

O empreendimento *Foz Nature* foi licenciado e o processo de concurso e de adjudicação teve lugar. Trata-se de um condomínio fechado de 17 moradias, que foi premiado em Londres pela *International Property Awards* como o melhor projeto residencial entre 10 e 19 unidades em Portugal, tendo também sido nomeado como um dos 5 melhores na Europa.

Finalmente, e ainda dentro da atividade imobiliária, deve ser registado o licenciamento do projeto para a construção de um empreendimento residencial, dispondo de tipologias T1 e T2, localizado junto à Faculdade de Medicina Dentária no Porto.

A maioria dos ativos imobiliários detidos pela *Inspired Orbit* têm por desígnio serem orientados para a atividade de promoção imobiliária, área em que a sociedade se tem vindo a especializar.

Nessa linha o processo de identificação de novas oportunidades está sempre presente, tendo prosseguido a procura de terrenos e projetos em Lisboa, Oeiras e Cascais, áreas muito interessantes pelo perfil da procura, permitindo que seja dada continuidade à estratégia de diversificação geográfica e de conceito de produto qualificado definido pela empresa.



Ao nível societário, e como já antes observado por ser um aspeto marcante, o ano de 2024 culminou na materialização de decisão estratégica antes promovida sobre a organização da sociedade, preparando-a para um novo ciclo, com uma nova orgânica de gestão, marcada por mais especialização de gestão, esperançosamente para que se robusteça e cresça.

A “conversão” da sociedade no formato SIC heterogerida permitirá o desenvolvimento de uma estratégia de longo prazo que optimize, e/ou incremente, o valor dos ativos imobiliários afetos à atividade de promoção imobiliária bem como a indução de rentabilidade acrescida.

Acresce que a evolução para uma SIC resultou da vontade dos sócios da IOL em atuar com total transparência em todos os negócios, transmitindo confiança aos *stakeholders*, utilizando uma estrutura formal e institucional, aliada a um modelo de gestão que, juntamente com a sua natureza regulamentar, confere credibilidade à atividade de promoção imobiliária no momento de investir (sobretudo no segmento residencial *premium* em que a *Inspired Orbit* se propõe atuar).

Com efeito, a opção pela “conversão” em SIC, por via do ambiente regulatório em que se encontra inserida e da respetiva supervisão contínua por parte da CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, apresenta um modelo mais sólido e adequado ao nível de repartição (e gestão) de risco, autonomia patrimonial e segurança do investimento, gozando, por essa via, de uma melhor reputação e credibilidade no mercado, o que viabiliza o acesso a eventuais parcerias com investidores institucionais, e, qualificados, reforçando o caráter distinto e institucional da *Inspired Orbit*.

A 31 de dezembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários da *Inspired Orbit* era constituída por:

Imóvel	Área (m ²)	Valor de aquisição	Valor do imóvel
Acquadalva Rua João Allen, 14 – Porto Foz Terraces Rua Dr Sousa Rosa e Rua Marechal Saldanha Fração A	320,67	511 148,56 €	387 750,00 €
Foz Terraces Rua Dr Sousa Rosa e Rua Marechal Saldanha Fração F	252,8	1 238 827,30 €	1 680 850,00 €
Foz Terraces Rua Dr Sousa Rosa e Rua Marechal Saldanha Fração G	238,6	1 089 686,87 €	1 578 300,00 €
Foz Nature Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	244,6	862 768,95 €	1 409 450,00 €
	400	710,07 €	3 055 658,00 €



Foz Nature Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	50	70,15 €	381 970,00 €
Foz Nature Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	154	1 292 224,44 €	588 125,50 €
Foz Nature Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	37	774 996,52 €	282 659,50 €
Foz Nature Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	37	774 996,52 €	282 659,50 €
Foz Nature Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	44	969 071,27 €	1 100 047,00 €
Foz Nature Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	35	412 352,38 €	2 123 690,00 €
Foz Nature Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	30	365 833,51 €	924 333,00 €
Foz Nature Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	306	579 710,84 €	2 375 758,00 €
Foz Villas Rua Dr. Ramalho Fontes, n.ºs 48, 56 e 72	2565	4 306 031,01 €	9 690 400,00 €
Green Plaza Avenida do Loureiro n.º 15	11139,2	14 151 704,55 €	23 032 600,00 €
Moradia Foz Rua de Pêro da Covilhã, 149	372	3 812 930,68 €	2 550 800,00 €
Projeto Soul Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	102,5	80 396,72 €	80 257,00 €
Projeto Soul Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	166,5	130 594,29 €	130 594,50 €
Projeto Soul Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	35	223 541,17 €	223 760,50 €
Projeto Soul Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	25	215 696,15 €	254 501,00 €
Projeto Soul Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	1200	534 932,53 €	535 987,00 €

A *Inspired Orbit* SIC possui, em termos de ativos, sete unidades patrimoniais.

Tem uma elevada robustez que decorre diretamente de ter realizado aquisições de imóveis com boas localizações, e, sobretudo, de ter tido a visão estratégica de desenvolver projetos habitacionais qualificados com forte apetência em termos da procura.

Há uma estrutura de promoção e de desenvolvimento imobiliário bem planeada e organizada temporalmente para ter uma sequência, verificando-se que há imóveis em fase de finalização e com a comercialização em bom ritmo, como é o caso do empreendimento “Green Plaza”, e há patrimónios com projetos em curso, sejam para início de construção, seja para obtenção das competentes autorizações, como nos casos “Foz Nature”, “Foz Villas” e do edifício da Rua da Igreja de Paranhos.

O processo de promoção e a fórmula de gestão e organização dos empreendimentos têm potenciado que uma parte substantiva do financiamento da sua execução seja suportado pelos promitentes compradores, sem prejuízo de haver um enorme equilíbrio entre ambos os compromissos.

A 31 de dezembro de 2024 a SIC possuía 52.670.150,50€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 95,92% do seu Ativo Líquido.

Balço (valores em Euros)	2024	
	Montante	%
Ativo		
Ativo imobiliário	52 670 150,50	95,92%
Depósitos à ordem e a prazo	663 557,44	1,21%
Outros valores ativos	1 579 116,11	2,88%
	54 912 824,05	100%
Passivo		
Comissões e outros encargos a pagar	0,00	0,00%
Empréstimos contraídos	16 749 501,96	43,58%
Outras contas credores	13 054 778,31	33,97%
Outros valores passivos	8 631 007,86	22,46%
	38 435 288,13	100%
Valor Líquido Global da SIC	16 477 535,94	
N.º de Ações	49 100	
Valor da Ação	335,59	

No decorrer do ano de 2024, foram adquiridos dois imóveis, conforme detalhado no quadro abaixo:

	2023	2024
Compras		
Foz Nature - R 473	57,04 €	- €
Foz Nature - R 102	577,44 €	- €
Foz Nature - U 1074	788 061,66 €	- €
Foz Nature - U 1071	630 237,49 €	
Foz Nature - U 1068	630 237,49 €	

Foz Nature - U 1065	950 828,88 €	
Foz Nature - U 1116	- €	324 423,41 €
Foz Nature - U 2163	- €	305 576,59 €
Total de compras	3 000 000,00 €	630 000,00 €

Durante o ano de 2024 venderam-se as frações B, D, E, H e C do empreendimento Foz Terraces:

	2024
Vendas	
Foz Terraces U 7112 fração B	1 500 000,00 €
Foz Terraces U 7112 fração D	1 500 000,00 €
Foz Terraces U 7112 fração E	1 500 000,00 €
Foz Terraces U 7112 fração H	2 700 000,00 €
Foz Terraces U 7112 fração C	1 300 500,00 €
Total de vendas	8 500 500,00 €

A 31 de dezembro de 2024 existem 4 contratos de arrendamento em vigor.

Imóvel	Arrendatário
Arrendamentos	
Novos	
Casa Foz	Living Investimentos, Sociedade Unipessoal
Foz Terraces	"Zer Real Estates Investments, Lda
Aquadalva	Consulado Geral da República de Moçambique no Porto e Zona Norte de Portugal

Demonstração de Resultados (valores em Euros)	2024 Montante	%
Proveitos		
Carteira de Imóveis		
Rendimentos de ativos	1 404,28	0%
Ganhos em ativos imobiliários	34 689 144,75	100%

Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0%
Outros Rendimentos		
Outros	69 326,92	0%
	34 759 875,95	100%
Custos		
Carteira de Imóveis		
Menos valias de ativos	0,00	0%
Perdas em ativos imobiliários	8 863 534,66	70%
Comissões de transações	0,00	0%
Outros custos		
Juros de empréstimos	1 296 493,71	10%
Fornecimento e serviços externos	1 620 449,30	13%
Comissão de gestão	30 616,92	0%
Comissão de depósito	1 006,44	0%
Provisões do exercício	97 143,90	1%
Impostos	348 738,33	3%
Outros	412 001,50	3%
	12 669 984,76	100%
Resultado Líquido do Período	22 089 891,19	

3.3. Performance da SIC

O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2024, era de 54.912.824€.

Encargos	Valor	% do VLGF ⁽¹⁾
Comissão de gestão	30 616,92	0,19%
Comissão de depósito	1 006,44	0,01%
Taxa de supervisão	428,44	0,00%
Auditoria	820,00	0,01%
Avaliações ativos imobiliários	6 359,10	0,04%
Imposto selo	1 315,30	0,01%
Seguros	6 718,04	0,04%
Consultores jurídicos	19 819,07	0,12%
	67 083,31	0,41%

(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 67.083,31€ no final do ano de 2024, o equivalente a 0,41% do VLGF.



A cotação da *Inspired Orbit* a 31 de dezembro de 2024 era de 335,5914€.

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 *Inspired Orbit*, a Carregosa SGOIC, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor de 22.089.891,19€ (vinte e dois milhões, oitenta e nove mil, oitocentos e noventa e um euros e dezanove centimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados – 22.089.891,19€.

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		% VLGF
Depósitos bancários	663 557,44	4,08%
Millennium BCP	655 020,40	4,02%
Novo Banco	144,51	0,00%
Caixa Económica Montepio Geral	8 392,53	0,05%

Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido
Rua da Via Sacra, n.º 40 (U 2212)	130 594,50	0,24%
Rua da Igreja	535 987,00	0,98%
Travessa de Passos, n.º 70	1 100 047,00	2,00%
Travessa Passos n.º 98 (U 1116)	2 123 690,00	3,87%
Passos (R 102)	3 055 658,00	5,56%
Passos (R 473)	381 970,00	0,70%
Rua da Via Sacra, n.º 40 (U 2211)	80 257,00	0,15%
Rua Igreja de Paranhos 181	254 501,00	0,46%
Avenida do Loureiro n.º 15	23 032 600,00	41,94%
Rua Igreja de Paranhos, n.º 177	223 760,50	0,41%
Travessa Passos, n.º 62	282 659,50	0,51%
Travessa de Passos, n.º 64	282 659,50	0,51%
Travessa Passos n.º 98 (U 2163)	924 333,00	1,68%
Travessa Passos n.º 164	2 375 758,00	4,33%
Dr. Ramalho Fontes n.º 56	9 690 400,00	17,65%
Rua Dr. Sousa Rosa e Rua Marechal Saldanha – A	1 680 850,00	3,06%
Rua João Allen, 14, 32, 76, 80, Rua do Professor António da Cruz e Rua Fonte do Outeiro n.º 32	387 750,00	0,71%
Travessa Passos, n.º 50	588 125,50	1,07%



Rua de Pêro da Covilhã n.º 149 e Rua de Gondarém n.º 1464	2 550 800,00	4,65%
Rua Dr Sousa Rosa e Rua Marechal Saldanha – F	1 578 300,00	2,87%
Rua Dr Sousa Rosa e Rua Marechal Saldanha – G	1 409 450,00	2,57%
Total	52 670 150,50	95,92%

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 rendibilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

Ao nível da gestão do Risco de Crédito, estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis



arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes à SIC.

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

A Carregosa SGOIC, enquanto sociedade gestora da *Inspired Orbit*, terá sempre presente que o seu desígnio fundamental é criar valor.



Nessa conformidade é pretendido dar a devida sequência aos projetos e processos em curso, sendo os mesmos, pelas suas características, e sobretudo pela sua dimensão, uma base de trabalho que se irá estender pelos próximos anos.

As comercializações devem ser dinamizadas e antecipadas sempre que possível, para que o bom momento que se atravessa, caracterizado por uma procura muito ativa por imóveis com notoriedade e qualidade intrínseca, seja adequadamente aproveitado. A libertação de recursos financeiros que irá resultar das comercializações aconselha a que, de forma cuidada e criteriosa, se procurem novas oportunidades de investimento, garantindo a continuidade e sustentabilidade da atividade.

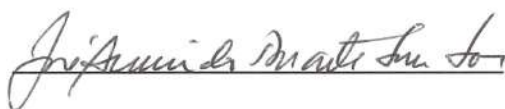


Porto, 17 de fevereiro de 2025

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

Códigos das contas	Ativo	2024				Códigos das contas	Passivo	(Valores expressos em euros)
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD	Ativo líquido			
31	Ativos imobiliários						Capital do fundo	
32	Terrenos	3 812 068,97	7 674 236,64	1 689 362,70	9 796 942,91	61	Unidades de participação	2 455 000,00
	Construções	28 516 155,51	15 742 581,32	1 385 529,24	42 873 207,59	62	Variações patrimoniais	
	Total de imóveis	32 328 224,48	23 416 817,96	3 074 891,94	52 670 150,50	64	Resultados transitados	-8 067 355,27
						65	Resultados distribuídos	
22	Carteira de Títulos					DR	Resultado líquido do período	22 089 891,19
	Ações	0,00	0,00	0,00	0,00		Total do capital do fundo	16 477 535,92
	Total Carteira de Títulos							
412	Contas de terceiros						Provisões para riscos e encargos	
419	Devedores por rendas vencidas	208,56	0,00	0,00	208,56	47	Ajustamentos de dívidas a receber	25 797,96
	Outros devedores	1 569 341,47	0,00	0,00	1 569 341,47	48	Provisões acumuladas	268 673,96
		1 569 550,03	0,00	0,00	1 569 550,03			294 471,92
	Disponibilidades						Contas de terceiros	
12	Depósitos à ordem	663 557,44	0,00	0,00	663 557,44	423	Comissões e outros encargos a pagar	0,00
13	Depósitos a prazo		0,00	0,00	0,00	424+429	Outros contas de credores	12 760 306,29
	Total das disponibilidades	663 557,44	0,00	0,00	663 557,44	43	Empréstimos contraídos	16 749 501,96
						44	Adiantamentos por venda de imóveis	8 016 412,50
							Total de terceiros	37 526 220,75
51	Acréscimos e diferimentos						Contas de regularização	
52	Acréscimos de proveitos a receber	9 000,00			9 000,00		Acréscimos de custos	614 595,46
53	Despesas com custos diferidos	549,46	0,00	0,00	549,46	53	Recelitas com proveito diferido	
	Acréscimos de custos	16,62			16,62	56	Outros acréscimos e diferimentos	
58	Outros acréscimos e diferimentos				0,00	58	Total das regularizações passivas	614 595,46
	Total das regularizações ativas	9 566,08	0,00	0,00	9 566,08			
Total do ativo		34 570 898,03	23 416 817,96	3 074 891,94	54 912 824,05	Total do passivo e situação líquida		
Total do número de unidades de participação					49 100,00	54 912 824,05		
Valor unitário da unidade de participação (Eur)					335,5914			

Conselho de Administração:  Contabilista Certificada: 

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

Códigos das contas	Notas	Gastos	2024	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2024
(Valores expressos em euros)						
711+...+718		Juros e custos equiparados De operações correntes	1 296 493,71	811+814+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes	0,01
724+...+728		Comissões Outras de operações correntes	127 047,77	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	34 689 144,75
733		Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	8 863 534,66	851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas	2 453,53
7411+7421		Impostos Impostos sobre o rendimento		852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos	
7412+7422		Impostos indiretos	38 190,92	86	Rendimentos de ativos imobiliários Rendimentos de ativos imobiliários	1 404,28
718+7428		Outros impostos	310 547,41	87	Outros proveitos e ganhos correntes Outros proveitos e ganhos correntes	54 187,49
751		Provisões do exercício Ajustamentos de dívidas a receber	3 276,72		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	34 747 190,06
752+758		Provisões para encargos	93 867,18			
76		Fornecimento de serviços externos Total dos custos e perdas correntes (A)	1 620 449,30			
			12 353 407,67			
782		Custos e perdas eventuais Perdas extraordinárias	1 155,39		Proveitos e ganhos eventuais Ganhos extraordinários	
783		Perdas de exercícios anteriores	3 788,19	882	Ganhos de exercícios anteriores	567,72
784...788		Outras perdas eventuais	311 633,51	883	Outros ganhos eventuais	12 118,17
		Total dos custos e perdas eventuais (C)	316 577,09	888	Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	12 685,89
		Resultado líquido do período	22 089 891,19			
		Total	34 759 875,95		Total	34 759 875,95
8X2-7X2-7X3		Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	D-C	Resultados eventuais	-303 891,20
8X3+86-7X3-76		Resultado de ativos imobiliários	24 206 565,07	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sem o rendimento	22 089 891,19
8X9-7X9		Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	22 089 891,19
B-A+742		Resultados correntes	22 393 782,39			

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:

[Assinatura]
[Assinatura]
[Assinatura]
[Assinatura]

4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

Discriminação dos fluxos	2024	
	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo		
Recebimentos		
Subscrição de unidades de participação	500 000,00	
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação		
Rendimentos pagos aos participantes		
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo	0,00	
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		500 000,00
Operações ativos Imobiliários		
Recebimentos		
Alienação de imóveis	5 784 300,00	
Venda de participações em sociedades imobiliárias		
Rendimento de ativos imobiliários	610 311,61	
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias		
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis	3 684 937,50	
Outros recebimentos de valores imobiliários		
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-7 401 301,44	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis	-150 000,00	
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		2 528 247,67
Operações da carteira de título		
Recebimentos		
Pagamentos		
Juros e custos similares		
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00
Operações de gestão corrente		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários		
Juros de certificados de depósito		
Reembolso de impostos e taxas	331 574,93	
Outros recebimentos correntes		
Financiamento	6 652 650,41	
Pagamentos		
Comissão de gestão		
Comissão de depósito		
Impostos e taxas		
Financiamento	-4 246 888,37	
Juros de financiamento	-124 175,44	
Outros pagamentos correntes	-6 094 443,84	
Fluxo das operações de gestão corrente		-3 481 282,31
Operações eventuais		
Recebimentos		
Pagamentos		
Perdas extraordinárias		
Fluxo das operações eventuais		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-453 034,64
Disponibilidades no início do período		1 116 592,08
Disponibilidades no fim do período		663 557,44

Conselho de Administração: 

Contabilista Certificada: 

Anexo às Demonstrações Financeiras

5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

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

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIC, a “*Inspired Orbit* – SIC Imobiliária Fechada, S.A.” foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 16/12/2024, tendo sido constituída a 23/12/2024, 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 *Inspired Orbit* – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 23 de dezembro de 2024.

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
Acquadalva Rua João Allen, 14 - Porto	387 750,00	387 750,00	0,00
Foz Terraces Rua Dr Sousa Rosa e Rua Marechal Saldanha Fração A	1 680 850,00	1 680 850,00	0,00
Foz Terraces Rua Dr Sousa Rosa e Rua Marechal Saldanha Fração F	1 578 300,00	1 578 300,00	0,00
Foz Terraces Rua Dr Sousa Rosa e Rua Marechal Saldanha Fração G	1 409 450,00	1 409 450,00	0,00
Foz Nature R102 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	3 055 658,00	3 055 658,00	0,00
Foz Nature R473 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	381 970,00	381 970,00	0,00
Foz Nature U1065 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	588 125,50	588 125,50	0,00
Foz Nature U1068 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	282 659,50	282 659,50	0,00
Foz Nature U1071 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	282 659,50	282 659,50	0,00
Foz Nature U1074 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	1 100 047,00	1 100 047,00	0,00
Foz Nature U1116 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	2 123 690,00	2 123 690,00	0,00
Foz Nature U2163 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	924 333,00	924 333,00	0,00
Foz Nature U6316 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	2 375 758,00	2 375 758,00	0,00
Foz Villas Rua Dr. Ramalho Fontes, n.ºs 48, 56 e 72	9 690 400,00	9 690 400,00	0,00
Green Plaza Avenida do Loureiro n.º 15	23 032 600,00	23 032 600,00	0,00
Moradia Foz Rua de Pêro da Covilhã, 149	2 550 800,00	2 550 800,00	0,00
Projeto Soul U2211 Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	80 257,00	80 257,00	0,00
Projeto Soul U2212 Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	130 594,50	130 594,50	0,00
Projeto Soul U2433 Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	223 760,50	223 760,50	0,00
Projeto Soul U2434 Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	254 501,00	254 501,00	0,00
Projeto Soul U14936 Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	535 987,00	535 987,00	0,00
Total	52 670 150,50 €	52 670 150,50 €	0,00 €

Nota 2

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

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	4 000 000,00		1 545 000,00				2 455 000,00
Dif. subsc./resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Result. distribuído	0,00						0,00
Result. acumulado	26 982 198,59				35 049 553,86		-8 067 355,27
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	-853 756,04				853 756,04	22 089 891,19	22 089 891,19
Somas	30 128 442,55	0,00	1 545 000,00	0,00	35 903 309,90	22 089 891,19	16 477 535,92
N.º de ações	80 000,00						49 100,00
Valor por ação	376,6055						335,5914

A SIC não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- Resgates com valor da primeira avaliação subsequente;





- Unidades de participação com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

Nota 3

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

1. Imóveis situados na UE	Área (m²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.1 Terrenos	799		5 565 739		5 816 500	5 691 120
1.1.1 Urbanizados	349		2 203 883		2 303 100	2 253 492
1.1.1.2. Não arrendados	349		2 203 883		2 303 100	2 253 492
Foz Nature U1065 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	231	05/12/2024	575 251,00	05/12/2024	601 000,00	588 125,50
Foz Nature U1068 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	37	05/12/2024	276 419,00	05/12/2024	288 900,00	282 659,50
Foz Nature U1071 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	37	05/12/2024	276 419,00	05/12/2024	288 900,00	282 659,50
Foz Nature U1074 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	44	05/12/2024	1 075 794,00	05/12/2024	1 124 300,00	1 100 047,00
1.1.2 Não urbanizados	450		3 361 856		3 513 400	3 437 628
1.1.2.1. Arrendados	450		3 361 856		3 513 400	3 437 628
Foz Nature R102 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	400	05/12/2024	2 988 316,00	05/12/2024	3 123 000,00	3 055 658,00
Foz Nature R473 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	50	05/12/2024	373 540,00	05/12/2024	390 400,00	381 970,00
1.4 Construções acabadas	937		4 353 000		4 343 000	4 348 000
1.4.1 Arrendadas	937		4 353 000		4 343 000	4 348 000
Acquadalva Rua João Allen, 14 - Porto	320	05/12/2024	392 000,00	05/12/2024	383 500,00	387 750,00
Foz Terraces Rua Dr Sousa Rosa e Rua Marechal Saldanha Fração G	245	05/12/2024	1 414 000,00	05/12/2024	1 404 900,00	1 409 450,00
Moradia Foz Rua de Pêro da Covilhã, 149	372	05/12/2024	2 547 000,00	05/12/2024	2 554 600,00	2 550 800,00
1.5. Construções em curso	17 334		43 129 262		42 132 800	42 631 031
Foz Terraces Rua Dr Sousa Rosa e Rua Marechal Saldanha Fração A	253	05/12/2024	1 689 000,00	05/12/2024	1 672 700,00	1 680 850,00
Foz Terraces Rua Dr Sousa Rosa e Rua Marechal Saldanha Fração F	239	05/12/2024	1 586 000,00	05/12/2024	1 570 600,00	1 578 300,00
Foz Villas Rua Dr. Ramalho Fontes, n.ºs 48, 56 e 72	3 300	05/12/2024	9 720 000,00	05/12/2024	9 660 800,00	9 690 400,00
Green Plaza Avenida do Loureiro n.º 15	11 241	05/12/2024	23 640 000,00	05/12/2024	22 425 200,00	23 032 600,00
Foz Nature U1116 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	35	05/12/2024	2 076 880,00	05/12/2024	2 170 500,00	2 123 690,00
Foz Nature U2163 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	30	05/12/2024	903 966,00	05/12/2024	944 700,00	924 333,00
Foz Nature U6316 Travessa de Passos n.ºs 50, 62, 64, 70 e 98	306	05/12/2024	2 323 416,00	05/12/2024	2 428 100,00	2 375 758,00
Projeto Soul U2211 Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	103	05/12/2024	75 714,00	05/12/2024	84 800,00	80 257,00
Projeto Soul U2212 Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	167	05/12/2024	122 989,00	05/12/2024	138 200,00	130 594,50
Projeto Soul U2433 Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	35	05/12/2024	210 521,00	05/12/2024	237 000,00	223 760,50
Projeto Soul U2434 Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	25	05/12/2024	277 002,00	05/12/2024	232 000,00	254 501,00
Projeto Soul U14936 Rua da Igreja de Paranhos 177 e Rua da Via Sacra 40	1 600	05/12/2024	503 774,00	05/12/2024	568 200,00	535 987,00
Total	19 070		53 048 001		52 292 300	52 670 151





	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez					663 557,44
7.1 À vista					663 557,44
7.1.2 DOs					663 557,44
DO BCP 4565534354					912,93
DO Novo Banco					144,51
DO BCP 45694225919					653 932,77
DO BCP 45696746270					174,70
DO Montepio					8 392,53
7.1.3 Fundos de tesouraria					0,00
7.2 A prazo					0,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso					0,00
7.2.2 CDs					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
8. Empréstimos					2 613 802,96
8.1 Empréstimos obtidos					2 613 802,96
Banco BCP (CCC) E3M+1% 20240301 20250901					1 340 000,00
Banco Montepio (CCC) E6M+0,7% 20240313 20250313					0,00
Banco BCP Foz Villas E6M+1% 20240228 20270208					959 197,38
Banco BCP Green Plaza E3M+1% 20231220 20261220					314 605,58
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
9. Outros valores a regularizar					1 237 702,33
9.1 Valores ativos					1 237 702,33
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					104,28
9.1.4. Renda em dívida					1 237 598,05
9.1.5. Outros					35 480 071,39
9.2. Valores passivos					8 016 412,50
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					0,00
9.2.5. Rendas adiantadas					27 463 658,89
9.2.6. Outros					-36 192 614,58
Total					16 477 535,92
B - Valor Líquido Global da SIC					

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

	Total	Categoria A	Categoria B
Em circulação	49 100,00	48 500,00	600,00
Emitidas no período	0,00	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	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

- 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 verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- h. As unidades de participação de outros OIAI 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	1 116 592,08	17 563 774,45	18 016 809,09	663 557,44
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00		0,00	0,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	1 116 592,08	17 563 774,45	18 016 809,09	663 557,44

Nota 8

A SIC a 31 de dezembro de 2024 apresenta os seguintes registos relativamente às rubricas de devedores:

Contas/entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Consulado Geral da República de Moçambique	208,56		208,56
Innovative Orbit Service		66 000,00	66 000,00
Castelo Azul Compra e venda de imóveis		3 276,72	3 276,72
Nath Investimentos Imobiliários		22 521,24	22 521,24
Manuel João Preto		1 069 102,66	1 069 102,66
IOL Saúde		67 043,69	67 043,69
Total	208,56	1 227 944,31	1 228 152,87

Nota 9

No dia 23/12/2024, a sociedade *Inspired Orbit*, Lda. foi transformada em “*Inspired Orbit* - SIC Imobiliária Fechada, S.A.”.

Esta transformação teve impacto nas políticas contabilísticas da entidade.

As demonstrações financeiras não apresentam comparativos de 2023 visto que a atividade da SIC teve início em dezembro de 2024 e a sociedade que lhe deu origem regia-se por regras contabilísticas e fiscais substancialmente diferentes, assim distorcendo a comparabilidade.

Nota 10

Em 2024 a SIC tem as seguintes dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pela própria SIC.

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
Banco BCP (CC)	1 340 000,00	Livrança	
Banco BCP RED Green Plaza	314 605,58	Hipoteca	Green Plaza Avenida do Loureiro n.º 15
Banco BCP RED Foz Villas	959 197,38	Hipoteca	Foz Villas Rua Dr. Ramalho Fontes, n.ºs 48, 56 e 72

Nota 11

A SIC constituiu as seguintes provisões durante o ano de 2024.

Contas	Valor
4711 - Rendas Vencidas	25 797,96
482 - Provisões para encargos	268 673,96

Nota 12

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

Nota 13

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia	2 600,00	2 600,00
Valores cedidos em garantia	31 703 384,00	31 703 384,00
Outras	0,00	0,00
Total	31 705 984,00	31 705 984,00

- (1) O valor recebido em garantia pela SIC foi prestado pelo inquilino Consulado Geral da República de Moçambique, a título de caução.
- (2) Os valores cedidos em garantia correspondem a garantias prestadas pela SIC às seguintes entidades: Câmara Municipal de Cascais (167.890€); Hipoteca de um imóvel a favor do Banco Millennium BCP relativa a garantia no âmbito de uma CCC (10.233.568€); Hipoteca de dois imóveis a favor do Banco Millennium relativa a garantia no âmbito de dois empréstimos (21.301.926€) com a finalidade de serem utilizados na construção dos empreendimentos Green Plaza e Foz Villas.

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
Total	14	374 300,00	0,00	374 300,00

Nota 15

Imposto do Exercício	2024
Imposto sobre o rendimento	0,00
Imposto sobre as mais valias prediais	0,00
Impostos indiretos	38 190,92
Imposto de selo	1 315,30
Imposto municipal sobre imóveis	36 875,62
Adicional imposto municipal sobre imóveis	0,00
Outros impostos	310 547,41
Total	348 738,33

Nota 16

Desde a constituição da SIC, as retenções aplicadas às faturas de empreitada da construção das moradias em propriedade horizontal na Rua Dr. Ramalho Fontes com a Rua Aljubarrota, para garantia de boa execução da obra, são registadas diretamente na conta corrente do credor, que totalizam à data de 31 de dezembro de 2024 o valor de 9.087,81€

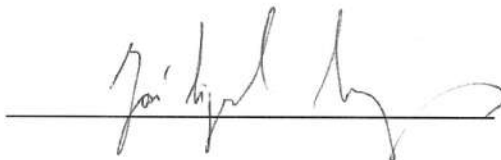
Porto, 17 de fevereiro de 2025

A Contabilista Certificada

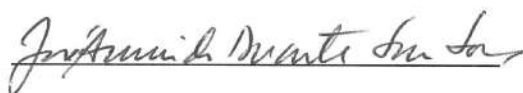


Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



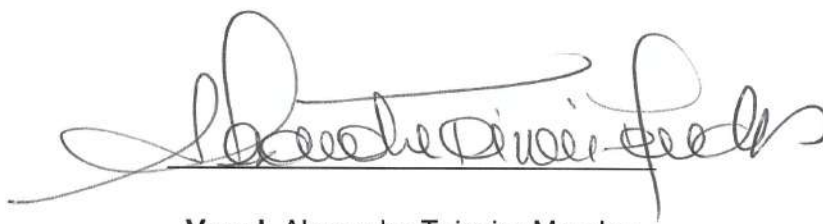
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes