

# **Volume Comum**

## **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 .....	8
2.1. Contexto Macroeconómico .....	8
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal .....	12
3. Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A. ....	14
3.1. Estratégia da SIC .....	14
3.2. Evolução da Carteira e atividades da SIC .....	15
3.3. Performance da SIC .....	17
3.4. Distribuição de Rendimentos .....	17
3.5. Gestão do Risco .....	18
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras .....	21
4. Demonstrações Financeiras .....	24
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024 .....	24
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024 .....	25
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários .....	26
5. Anexo às Demonstrações Financeiras .....	28
5.1. Introdução .....	28
5.2. Princípios contabilísticos .....	28
5.3. Notas ao Anexo .....	29



## 1. Introdução

A Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “Volume Comum” ou “SIC”) é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Carregosa SGOIC”) desde 18 de dezembro de 2024.

A SIC foi constituída a 18 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 50.000,00€ (cinquenta mil euros) e duração inicial de 10 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 por quotas previamente existente, denominada Volume Comum Empreendimentos Imobiliários Lda., a qual tinha como objeto social “Promoção imobiliária que consiste em desenvolver com carácter permanente programas imobiliários, visa construir edifícios ou implementar nos terrenos as infraestruturas com vista à venda; os promotores podem intervir como donos das obras, quer como prestadores de serviços; construção de todos os tipos de edifícios; atividades de compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, incluindo atividades de subdivisão de terrenos em lotes sem introdução de melhoramentos; arrendamento e exploração de bens imobiliários”, 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) Os investimentos, em regra, são realizados em Portugal.

1. Limites contratuais à política de investimento:

- a) Não são aplicáveis limites contratuais ao investimento.

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.
- b) Não podem ser adquiridos para a SIC imóveis em regime de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração das suas frações autónomas, ou quando o comproprietário seja outro organismo de investimento alternativo ou uma empresa de seguros ou um fundo de pensões, e exista, consoante seja aplicável, um acordo sobre a constituição da propriedade horizontal ou sobre a repartição dos rendimentos gerados pelo imóvel.
- c) O património da SIC não pode integrar ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente ativos que são objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.

### 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 90% 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. 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Os imóveis que constituem o património da SIC poderão ser dados em garantia hipotecária no âmbito de empréstimos contratados pela mesma.
- f) Os empréstimos poderão igualmente revestir as modalidades de mútuo civil ou mercantil, desde que em condições iguais ou mais favoráveis às oferecidas no mercado de crédito bancário, devendo ser observado um elevado grau de zelo e de primazia do interesse dos Acionistas.
- g) Os referidos empréstimos deverão assegurar a rendibilidade – devendo o seu custo ser inferior ao retorno esperado do ativo financiado – e a solvabilidade da SIC.
- h) As condições dos empréstimos deverão ser contratadas de acordo com critérios de não discriminação e transparência, não sendo dada preferência a nenhuma instituição de crédito em particular.
- i) 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.



- j) 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 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 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,

<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](#).



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>.

<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](#).

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 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>.

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>.

<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](#).

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

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

## 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).

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 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 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*.

<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](#)).

### **3. Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A.**

#### **3.1. Estratégia da SIC**

A Volume Comum SIC é detentora de um património imobiliário que, no momento da sua constituição, integra em termos substantivos quatro unidades patrimoniais.

As primeiras duas unidades consistem em duas frações autónomas habitacionais localizadas numa artéria importante da cidade do Porto (Rua de Santos Pousada), que se encontram em processo de comercialização.

A terceira unidade, também localizada no Porto e na Rua de Santos Pousada, tem um projeto para ser licenciado, configurando a demolição de dois imóveis degradados, que irá dar origem a um imóvel habitacional qualificado e moderno.

A quarta unidade patrimonial é um terreno, localizado em Campanhã, Porto, que tem uma permissão para a construção de um edifício de serviços.

Considerando a envolvente urbanística, caracterizada por um polo estruturante de transportes – com o património imobiliário situado junto à principal interface modal do Porto, onde convergem os transportes ferroviários, rodoviários e o metropolitano –, foi conduzida uma reflexão estratégica que levou à decisão de conversão do ativo em unidade hoteleira.

Em face do exposto, as definições do rumo a imprimir à gestão centram-se na criação de condições para a materialização das vendas dos imóveis que se encontram concluídos, e na materialização da edificação do edifício habitacional previsto para a Rua de Santos Pousada.

No que concerne ao terreno de Campanhã, considerando que irá ser destinado a unidade hoteleira, importa consolidar relação com entidade gestora para que o conceito de operação seja corretamente integrado na conceção do projeto, permitindo a mais eficiente valorização do ativo.

### 3.2. Evolução da Carteira e atividades da SIC

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

Imóvel	Área (m <sup>2</sup> )	Valor de aquisição	Valor do imóvel
Rua Santos Pousada, n.º 353, 357 e 369 - Fração E	28,65	65 627,46 €	171 800,00 €
Rua Santos Pousada, n.º 353, 357 e 369 - Fração AO	99,85	229 696,12 €	410 500,00 €
Rua Santos Pousada, n.º 399 a 407	1 415,61	644 710,35 €	1 262 000,00 €
Terreno Campanhã - U 12296	1 895,18	1 153 348,73 €	1 153 348,70 €

O exercício de 2024 foi marcado fundamentalmente pelos seguintes eventos:

1. Património localizado na Rua de Santos Pousada 357 – Porto – Construção de 47 frações autónomas e sua comercialização.
2. Património localizado na Rua de Santos Pousada 399-407 – Aquisição do património imobiliário em processo de permuta e sequente licenciamento de aproveitamento imobiliário habitacional.
3. Património sito em Campanhã – Aquisição de imóvel com projeto aprovado para uso terciário.

A 31 de dezembro de 2024 registava-se a existência de compromisso de venda da fração “E” do imóvel da Rua de Santos Pousada, 353 a 369.

	2024
<b>Compras</b>	
Rua Santos Pousada n.º 399, 401 e 407 - U 13017	612 500,00
Terreno Campanhã - U 12296	950 000,00
<b>Total de compras</b>	<b>1 562 500,00</b>



A 31 de dezembro de 2024 a SIC possuía 2.997.648,73€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 54,59% do seu Ativo Líquido.

Balanco (valores em Euros)	2024	
	Montante	%
<b>Ativo</b>		
Ativo imobiliário	2 997 648,73	54,59%
Depósitos à ordem e a prazo	2 243 528,64	40,85%
Outros valores ativos	250 433,76	4,56%
	<b>5 491 611,13</b>	<b>100%</b>
<b>Passivo</b>		
Comissões e outros encargos a pagar	0,00	0,00%
Empréstimos contraídos	22 086,60	39,60%
Outras contas credoras	8 629,13	15,47%
Outros valores passivos	25 051,78	44,92%
	<b>55 767,51</b>	<b>100%</b>
<b>Valor Líquido Global da SIC</b>	<b>5 435 843,62</b>	
<b>N.º de Ações</b>	<b>5 000 000</b>	
<b>Valor da Ação</b>	<b>1,09</b>	

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2024	
	Montante	%
<b>Proveitos</b>		
Carteira de Imóveis		
Rendimentos de ativos	0,00	0,0%
Ganhos em ativos imobiliários	11 124 365,51	98,2%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%
Outros Rendimentos		
Outros	199 403,95	1,8%
	<b>11 323 769,46</b>	<b>100%</b>
<b>Custos</b>		
Carteira de Imóveis		
Menos valias de ativos	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	6 838 096,24	94,1%
Comissões de transações	0,00	0,0%
Outros custos		
Juros de empréstimos	96 034,29	1,3%
Fornecimento e serviços externos	61 966,92	0,9%
Comissão de gestão	17 298,98	0,2%
Comissão de depósito	209,80	0,0%
Provisões do exercício	0,00	0,0%
Impostos	8 843,50	0,1%
Outros	246 721,39	3,4%
	<b>7 269 171,12</b>	<b>100%</b>
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>4 054 598,34</b>	





### 3.3. Performance da SIC

O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2024, era de 5.491.611,13€.

Encargos	Valor	% do VLGF <sup>(1)</sup>
Comissão de gestão	17 298,98	0,32%
Comissão de depósito	209,80	0,00%
Taxa de supervisão	200,00	0,00%
Auditoria	0,00	0,00%
Avaliações ativos imobiliários	3 567,00	0,07%
Imposto selo	3 322,04	0,06%
	<b>24 597,82</b>	<b>0,45%</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 24.597,82€ no final do ano de 2024, o equivalente a 0,42% do VLGF.

A cotação da Volume Comum, a 31 de dezembro de 2024, era de 1,0872€.

### 3.4. Distribuição de Rendimentos

A SIC capitalizará, por regra, a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com caráter 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 Volume Comum, a Carregosa SGOIC, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor de 4.054.598,34 € (quatro milhões, cinquenta e quatro mil,

quinhentos e noventa e oito euros e trinta e quatro cêntimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados – 4.054.598,34€.

### 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 cumpridos, conforme descrição abaixo, com exceção do limite relativo ao valor dos ativos imobiliários estar a representar menos de dois terços do ativo total da SIC que, de acordo com o n.º 4 do artigo 19.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023 ou RRGa (cf. a alínea b) do n.º 1 do art.º 21.º do RRGa), só se aplica a partir dos dois anos de atividade da SIC.



Posição de liquidez		% VLG
<b>Depósitos bancários</b>	<b>2 243 528,64</b>	<b>41,27%</b>
Banco L. J. Carregosa, S.A.	15 000,00	0,28%
Millennium BCP	13 359,91	0,25%
Banco Santander Totta, S.A.	1 908 222,50	35,10%
ABANCA	106 946,23	1,97%
BPI	200 000,00	3,68%

Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido
Rua de Bonjoia e Rua Pinheiro de Campanhã	1 153 348,73	21,10%
Rua Santos Pousada nº 399, 401 e 407	1 262 000,00	23,09%
Rua Santos Pousada 353, 357 e 369	171 800,00	3,14%
Rua Santos Pousada 353, 357 e 369	410 500,00	7,51%
<b>Total</b>	<b>2 997 648,73</b>	<b>54,84%</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 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**

Não foram identificados factos ou acontecimentos ocorridos após 31 de dezembro de 2024 que pudessem ter impacto nas demonstrações financeiras do exercício. No dia 31 de janeiro de 2025 foi alienada a fração “E” do imóvel da Rua de Santos Pousada, 353 a 369, por 180.000€. O impacto positivo desta transação será reconhecido no exercício de 2025

A Carregosa SGOIC, estando envolvida apenas na gestão da Volume Comum SIC, desde o final do exercício de 2024, não deixará de considerar que a sociedade dispõe de um património que carece de gestão ativa e dinâmica para que os projetos sejam aprovados e seja possível concretizá-los.

Nessa conformidade é pretendido criar, com os estudos e diligências em curso, sobretudo para o património de Campanhã, 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 esse património imobiliário da Volume Comum.

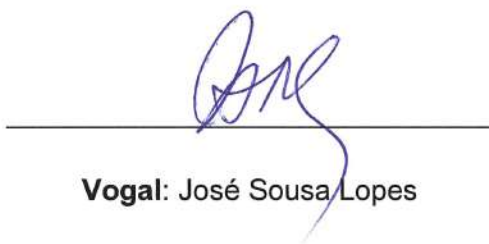
Adicionalmente, tendo em conta a vontade dos Acionistas em impulsionar o crescimento da sociedade — fator determinante para a evolução da sua estrutura societária para SIC —, a Carregosa SGOIC procurará identificar novas oportunidades de investimento. Com uma gestão profissional e dinâmica, manterá o seu compromisso fundamental: criar valor e aumentar a escala do seu portefólio.

**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

22



# Demonstrações Financeiras



## 4. Demonstrações Financeiras

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

Valores expressos em euros								
Códigos das contas	Ativo	2024			Códigos das contas	Passivo	2024	
		Ativo bruto	Mais valias /AF	Menos valias/AD				Ativo líquido
<b>Ativos imobiliários</b>								
31	Terrenos	1 153 348,73				61	Unidades de participação	50 000,00
32	Construções	940 033,93	904 266,07			62	Variações patrimoniais	
34	Adiantamento p/compras imóveis				0,00	64	Resultados transitados	1 331 245,27
	Total de imóveis	2 093 382,66	904 266,07	0,00	2 997 648,73	65	Resultados distribuídos	4 054 598,35
						DR	Resultado líquido do período	5 435 843,62
<b>Contas de terceiros</b>								
412	Devedores por rendas vencidas	250 433,76					Total do capital do fundo	
419	Outros devedores	250 433,76	0,00	0,00	250 433,76	47	<b>Provisões para riscos e encargos</b>	
						48	Ajustamentos de dívidas a receber	
							Provisões acumuladas	0,00
<b>Disponibilidades</b>								
12	Depósitos à ordem	37 528,65					<b>Contas de terceiros</b>	
13	Depósitos a prazo	200 000,00			37 528,65		Comissões e outros encargos a pagar	8 629,13
18	Outros meios monetários	2 005 999,99			200 000,00	423	Outros contas de credores	22 086,60
					2 005 999,99	424+429	Empréstimos contraídos	5 000,00
	Total das disponibilidades	2 243 528,64	0,00	0,00	2 243 528,64	43	Adiantamento p/venda imóveis	35 715,73
						44	Total de terceiros	
<b>Acréscimos e diferimentos</b>								
51	Acréscimos de proveitos a receber						<b>Contas de regularização</b>	
52	Despesas com custos diferidos				0,00	53	Acréscimos de custos	20 051,78
58	Outros acréscimos e diferimentos				0,00	56	Receltas com proveito diferido	
	Total das regularizações ativas	0,00	0,00	0,00	0,00		Total das regularizações passivas	20 051,78
	<b>Total do ativo</b>	<b>4 587 345,06</b>	<b>904 266,07</b>	<b>0,00</b>	<b>5 491 611,13</b>		<b>Total do passivo e situação líquida</b>	<b>5 491 611,13</b>
	Total do número de unidades de participação							
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)							1,0872

Conselho de Administração:


Contabilista Certificada:








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

(Valores expressos em euros)					
Códigos das contas	Gastos	2024	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2024
<b>Custos e perdas correntes</b>					
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes	96 034,29	811+814+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes	73 940,88
<b>Comissões</b>					
724+...+728	Outras de operações correntes	27 898,57	833	<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b> Em ativos imobiliários Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos	11 124 365,51
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	6 838 096,24	851 852		
7411+7421 7412+7422 718+7428	Impostos Impostos sobre o rendimento Impostos indiretos Outros impostos	8 843,50	86		
<b>Provisões do exercício</b>					
751 752+758 76	Ajustamentos de dívidas a receber Provisões para encargos Fornecimento de serviços externos Total dos custos e perdas correntes (A)	61 966,92 7 032 839,52	87	Outros proveitos e ganhos correntes Outros proveitos e ganhos correntes Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	124 895,43 11 323 201,82
<b>Custos e perdas eventuais</b>					
782 783 784,...+788	Perdas extraordinárias Perdas de exercícios anteriores Outras perdas eventuais Total dos custos e perdas eventuais (C)	236 331,60	882 883 888	Proveitos e ganhos eventuais Ganhos extraordinários Ganhos de exercícios anteriores Outros ganhos eventuais Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	567,64 567,64
<b>Resultado líquido do período</b>		4 054 598,35			
<b>Total</b>		11 323 769,47		<b>Total</b>	11 323 769,46
8X2-7X2-7X3 8X3+86-7X3-76 8X9-7X9 B-A+742	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades Resultado de ativos imobiliários Resultados das operações extrapatrimoniais Resultados correntes	0 4 224 302,35 0,00 4 299 205,80	D-C B+D-A-C+742 B+D-A-C	Resultados eventuais Resultados antes de impostos sem o rendimento Resultados líquidos do período	-235 763,96 4 054 598,34 4 054 598,34

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:



#### 4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

Discriminação dos fluxos	2024 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>		<b>0,00</b>
<b>Operações ativos imobiliários</b>		
<b>Recebimentos</b>		
Alienação de ativos imobiliários	11 826 899,29	
Rendimento de ativos imobiliários		
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis	5 000,00	
<b>Pagamentos</b>		
Aquisição de ativos imobiliários	-13 160 245,85	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-357 103,61	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis		
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>-1 685 450,17</b>
<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>		<b>0,00</b>
<b>Operações de gestão corrente</b>		
<b>Recebimentos</b>		
Juros de depósitos bancários	73 940,88	
Financiamentos		
Outros recebimentos correntes		
<b>Pagamentos</b>		
Comissão de gestão		
Comissão de depósito		
Impostos e taxas	-19 832,13	
Financiamento	-65 357,10	
Juros de financiamento	-96 034,29	
Outros pagamentos correntes	-29 735,00	
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-137 017,64</b>
<b>Operações eventuais</b>		
<b>Recebimentos</b>		
Ganhos extraordinários		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		
Recuperação de incobráveis		
<b>Pagamentos</b>		
Perdas extraordinárias		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		
Perdas extraordinárias		
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>0,00</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>-1 822 467,81</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>4 065 996,45</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>2 243 528,64</b>

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:

# Anexo às Demonstrações Financeiras



## **5. Anexo às Demonstrações Financeiras**

### **5.1. Introdução**

A “Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A.”, doravante denominada de Volume Comum 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 “Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A.” foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 16/12/2024, tendo sido constituída a 18/12/2024, e tem a duração inicial de 10 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 Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 18 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
Rua Santos Pousada, n.º 353, 357 e 369 - Fração E	171 800,00	171 800,00	0,00
Rua Santos Pousada, n.º 353, 357 e 369 - Fração AO	410 500,00	410 500,00	0,00
Rua Santos Pousada, n.º 399 a 407	1 262 000,00	1 262 000,00	0,00
Terreno de Campanhã - U 12296	1 153 348,73	1 433 250,00	-279 901,27
<b>Total</b>	<b>2 997 648,73</b>	<b>3 277 550,00</b>	<b>-279 901,27</b>

O imóvel em carteira à data de 31 de dezembro de 2024 que apresenta diferença entre o “Valor Contabilístico” e o “Valor da Médias das Avaliações” foi adquirido no dia 16 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	5 000,00				45 000,00		50 000,00
Dif. subscrição/resgate							0,00
Resultado distribuído							0,00
Resultado acumulado	1 561 357,51				-230 112,24		1 331 245,27
Ajustamento em imóveis							0,00
Resultado do período	-185 112,24				185 112,24	4 054 598,35	4 054 598,35
<b>Somas</b>	<b>1 381 245,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-415 224,48</b>	<b>4 054 598,35</b>	<b>5 435 843,62</b>
N.º de ações							5 000 000,00
Valor da ação							1,0872

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

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

## Nota 3

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







1. Imóveis situados na UE	Área (m <sup>2</sup> )	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
<b>1.1 Terrenos</b>	<b>1 895</b>		<b>1 440 000,00</b>		<b>1 426 500,00</b>	<b>1 153 348,73</b>
1.1.1 Urbanizados	1 895		1 440 000,00		1 426 500,00	1 153 348,73
1.1.1.2 Não arrendados	1 895		1 440 000,00		1 426 500,00	1 153 348,73
Terreno de Campanhã - U 12296	1 895	13/12/2024	1 440 000,00	13/12/2024	1 426 500,00	1 153 348,73
<b>1.2 Construções acabadas</b>	<b>1 544</b>		<b>1 842 000,00</b>		<b>1 846 600,00</b>	<b>1 844 300,00</b>
1.2.2 Não Arrendadas	1 544		1 842 000,00		1 846 600,00	1 844 300,00
Rua Santos Pousada, n.º 353, 357 e 369 - Fração E	29	13/12/2024	172 000,00	13/12/2024	171 600,00	171 800,00
Rua Santos Pousada, n.º 353, 357 e 369 - Fração AO	100	13/12/2024	410 000,00	13/12/2024	411 000,00	410 500,00
Rua Santos Pousada, n.º 399 a 407	1 416	13/12/2024	1 260 000,00	13/12/2024	1 264 000,00	1 262 000,00
<b>Total</b>	<b>3 439</b>		<b>3 282 000,00</b>		<b>3 273 100,00</b>	<b>2 997 648,73</b>

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>					<b>2 243 528,64</b>
7.1 À vista					37 528,65
7.1.1 Numerário					0,00
7.1.2 DOs					37 528,65
DO Milemum BCP					13 359,91
DO Santander 00354972260020					7 786,09
DO Santander 00356312077020					436,42
DO Banco Abanca					946,23
DO Banco Carregosa					15 000,00
7.1.3 Fundos de Tesouraria					0,00
7.2 A prazo					2 205 999,99
7.2.1 DPs e com pré-aviso					200 000,00
DP Banco BPI					200 000,00
7.2.2 CDs					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					2 005 999,99
Banco Santander					1 899 999,99
Banco Abanca					106 000,00
<b>8. Empréstimos</b>					<b>22 086,60</b>
8.1 Empréstimos obtidos					22 086,60
Jaime Silva Rocha Unipessoal Lda					22 086,60
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
<b>9. Outros valores a regularizar</b>					<b>216 752,85</b>
9.1 Valores ativos					250 433,76
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					0,00
9.1.4. Renda em dívida					0,00
9.1.5. Outros					250 433,76
9.2. Valores passivos					33 680,91
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					5 000,00
9.2.5. Rendas adiantadas					0,00
9.2.6. Outros					28 680,91
<b>Total</b>					<b>2 438 194,89</b>
<b>Valor Líquido Global do Fundo</b>					<b>5 435 843,62</b>

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

	Total	Categoria única
Em circulação	5 000 000,00	5 000 000,00
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 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



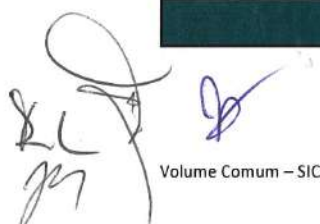
quais se aplica o disposto no mesmo diploma.

- 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	1 490 996,45	3 606 987,36	5 060 455,16	37 528,65
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	400 000,00	200 000,00	200.000,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria	2 575 000,00	3 732 204,86	4 301 204,87	2 005 999,99
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>4 065 996,45</b>	<b>7 739 192,22</b>	<b>9 561 660,03</b>	<b>2 243 528,64</b>



## 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
Jaime Silva Rocha Unipessoal Lda.		225 000,00	225 000,00
Gold Energy - Comercializadora de Energia, S.A.		8,76	8,76
Construbygrupocasais		6 414,76	6 414,76
Bandeira Reis & Brás da Cunha		525,00	525,00
Estado - imposto retido por terceiros		18 485,24	18 485,24
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>250 433,76</b>	<b>250 433,76</b>

## Nota 9

No dia 18/12/2024, a sociedade Volume Comum Empreendimentos Imobiliários, Lda. foi transformada em “Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A.”. Esta transformação obrigou a uma alteração no regime de normalização contabilística uma vez que a sociedade passou a adotar as políticas contabilísticas previstas no regulamento da CMVM nº16/2003 de 26 de janeiro, alterado pelo regulamento 16/2013 de 17 de outubro.

A entidade deixa assim, de apresentar as suas contas com base no normativo contabilístico para as micro entidades (NCM), regulamentado no DL 36-A/2011 de 9 de março, passando reger-se pelo Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005 e nos normativos acima referidos.

Por opção da gestão, as demonstrações financeiras não apresentam comparativos de 2023, uma vez 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 comprometendo a comparabilidade.

Uma tentativa de transposição das contas de 2023 para o normativo vigente, pelo qual as contas de 2024 foram elaboradas, iria fornecer uma informação distorcida, e até mesmo errónea, da realidade, induzindo em erro a análise dos stakeholders. A referida





transposição implicaria o desreconhecimento de ativos (equipamento de transporte, por exemplo) e gastos que não são atualmente elegíveis na contabilidade de OIC.

Adicionalmente, seria igualmente impossível de atribuir um valor de mercado à data de 2023 a uma carteira patrimonial manifestamente distinta da existente em dezembro de 2024.

Ainda assim, e no sentido de garantir a transparência na prestação de contas aqui efetuada, transcrevemos, de seguida, as demonstrações financeiras do ano de 2023, que foram elaboradas com base no normativo contabilístico para as microentidades, e aprovadas pela gerência da sociedade com referência a essa data:

### Balanço em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Rubricas	2023
<b>ATIVO</b>	
Ativo não corrente:	
Ativos fixos tangíveis	29 431,01
Investimentos financeiros	200 000,00
	229 431,01
Ativo corrente:	
Inventários	5 541 184,26
Caixa e depósitos bancários	4 065 996,45
	9 607 180,71
<b>Total do Ativo</b>	<b>9 836 611,72</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>	
Capital próprio:	
Capital subscrito	5 000,00
Reservas legais	81 126,89
Resultados transitados	1 480 230,62
Resultado líquido do período	-185 112,24
<b>Total do capital próprio</b>	<b>1 381 245,27</b>
Passivo	
Passivo não corrente:	
Financiamentos obtidos	3 807 941,26
	3 807 941,26
Passivo corrente:	
Fornecedores	243 423,38
Estado e outros entes públicos	44 664,02
Outros passivos correntes	4 359 337,79
	4 647 425,19
<b>Total do passivo</b>	<b>8 455 366,45</b>
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>	<b>9 836 611,72</b>





Handwritten signatures and initials in blue and black ink.

### Demonstração dos resultados em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Rúbricas	2023
Vendas e serviços prestados	
Subsídios à exploração	
Variação nos inventários da produção	
Trabalhos para a própria entidade	
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	
Fornecimentos e serviços externos	-100 051,05
Gastos com o pessoal	
Imparidade (perdas/reversões)	
Provisões (aumentos/reduções)	
Outros rendimentos	
Outros gastos	-22 995,55
<b>Resultados antes de depreciação, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>-123 046,60</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-4 857,75
<b>Resultado operacionais (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>-127 904,35</b>
Gasto de financiamento (líquidos)	-57 207,89
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-185 112,24</b>
Imposto sobre o rendimento do período	
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-185 112,24</b>

#### Nota 10

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

#### 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.

*[Handwritten signatures and initials]*

### 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)	0,00	5 000,00
Valores cedidos em garantia (2)		
Outras		

(1) O valor recebido em garantia pela SIC diz respeito ao sinal recebido aquando da celebração do CPCV do imóvel “Rua Santos Pousada, nº 353, 357 e 369 - Fração E”.

### Nota 14

No ano 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>

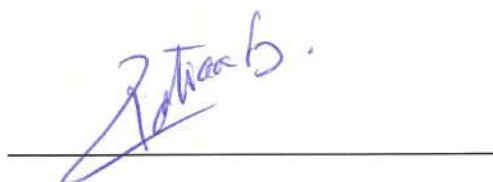
**Nota 15**

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

Imposto do Exercício	2024
Imposto sobre o rendimento	0,00
Imposto sobre as mais valias prediais	0,00
Impostos indiretos	8 614,69
Imposto de selo	3 322,04
Imposto municipal sobre imóveis	5 292,65
Adicional imposto municipal sobre imóveis	0,00
Imposto de valor acrescentado	0,00
Outros impostos	228,81
Taxas	228,81
<b>Total</b>	<b>8 843,50</b>

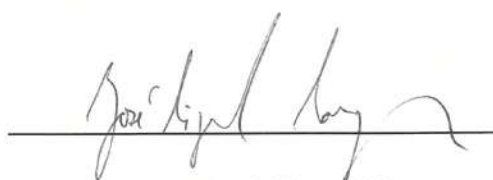
**Porto, 25 de fevereiro de 2025**

**A Contabilista Certificada**



Patrícia Isabel Feijó

**O Conselho de Administração**



**Presidente: José Miguel Marques**

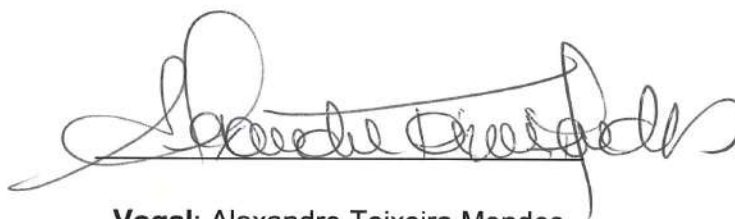




**Vogal:** José Sousa Lopes



**Vogal:** José Alves Coelho



**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

