

Largexterior
SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Relatório e Contas
2024



INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO

MM

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. Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	13
3.1. Estratégia da SIC	13
3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC.....	14
3.3. Performance da SIC	15
3.4. Distribuição de Rendimentos	16
3.5. Gestão do Risco	16
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras	18
4. Demonstrações Financeiras	21
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024	21
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024	22
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários	23
5. Anexo às Demonstrações Financeiras	25
5.1. Introdução	25
5.2. Princípios contabilísticos	25
5.3. Notas ao Anexo	26

1. Introdução

A Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “SIC” ou “Largexterior”) é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 30 de novembro de 2023.

A SIC foi constituída a 30 de novembro de 2023, como um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária, heterogerido, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, com capital social de 300.000,00€ (trezentos mil euros) e duração inicial de vinte anos, podendo este prazo ser prorrogado por períodos adicionais mínimos de cinco anos e máximos de dez anos, por uma ou mais vezes, por deliberação em Assembleia de Acionistas, sob proposta da sociedade gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do OIC.

A constituição como SIC resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade anónima comercial previamente existente (a então denominada “Largexterior – Sociedade Imobiliária, S.A.”) que tinha como objeto social principal a Gestão e administração de imóveis próprios e alheios, compra, venda e arrendamento de imóveis e revenda dos adquiridos para esse efeito, promoção imobiliária, consultoria imobiliária e prestação de serviços conexos a essas atividades, tendo sido adaptada ao regime legal aplicável aos OIC sob a forma societária, nos termos e para os efeitos do RGA.

O objetivo da SIC consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no Regulamento de Gestão.

A SIC tem como principais áreas de atuação o arrendamento dos imóveis destinados, sem limitar, a habitação, comércio e serviços, armazenagem e logística, e na promoção dos imóveis detidos e/ou construídos.

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

O património da SIC pode ser investido, designadamente, mas não se limitando:

- a) Em prédios urbanos ou em frações autónomas, para valorização, para arrendamento ou para outras formas de exploração, consoante as condições de mercado e o tipo de imóvel;
- b) Em prédios rústicos e/ou mistos;
- c) Em participações em sociedades imobiliárias;
- d) Em unidades de participação de outros OIAI;
- e) Em projetos de construção.

O património da Largexterior pode, ainda, e para além dos ativos imobiliários suprarreferidos, ser composto por liquidez, por depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, por certificados de depósito, por unidades de participação de OIC do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado membro com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

Podem integrar o património da Largexterior as participações em sociedades imobiliárias:

- a) Cujo objeto social se enquadre exclusivamente numa das atividades que podem ser diretamente desenvolvidas por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário;
- b) Cujo ativo seja composto por um mínimo de dois terços de imóveis passíveis de integrar diretamente a carteira da Largexterior;
- c) Que não detenha participações sociais em quaisquer outras sociedades;
- d) Que tenha sede estatutária e administração central num dos Estados Membros no qual a Largexterior pode investir;
- e) Cujas contas sejam sujeitas a regime equivalente ao dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário em matéria de revisão independente e de reporte à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de informação financeira;
- f) Que se comprometa contratualmente com a Entidade Gestora da Largexterior a prestar toda a informação que esta deva remeter à CMVM;
- g) Cujos imóveis e outros ativos que integrem o respetivo património ou por esta tenham sido adquiridos, explorados ou alienados, sejam aplicados princípios equiparáveis ao regime aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, nomeadamente no que respeita a regras de avaliação, conflitos de interesse e



prestaçāo de informação.

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 Largexterior;
- b) Não podem ser adquiridos para a Largexterior 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) Os instrumentos financeiros não podem representar mais de um terço do património da Largexterior.

2. Limites ao endividamento:

- a) O endividamento da Largexterior poderá representar 90% (noventa porcento) do valor do seu ativo total.
- b) A Carregosa SGOIC será prudente relativamente aos níveis de endividamento da Largexterior, de forma a não comprometer a solidez financeira da Largexterior e a capacidade de cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da utilização do efeito de alavancagem.

3. Instrumentos financeiros e empréstimos

A SIC poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro e cambial provenientes do património, sendo admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou

fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelos fundos.

A Largexterior apenas poderá recorrer a empréstimos, respeitando os limites de endividamento previstos no Regulamento de Gestão, junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas 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 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.

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

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

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 restitividade 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

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](#).



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 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 disruptões nos fluxos

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

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 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.

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](#).

⁹ 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€/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.

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*.

3. Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

3.1. Estratégia da SIC

A Largexterior foi concebida com o objetivo de se envolver na concretização de investimentos imobiliários, beneficiando de uma estrutura de trabalho profissional que

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](#)).

pudesse proporcionar aos seus Acionistas a segurança de envolvimento em projetos qualificados e devidamente ponderados em termos de risco.

A gestão da sociedade foi transferida para a Carregosa SGOIC, próximo do final do exercício de 2023.

No momento da sua constituição, a Sociedade não possuía património imobiliário.

3.2. Evolução da Carteira e das atividades da SIC

O facto mais relevante ocorrido no exercício de 2024 consistiu na materialização de uma operação de aquisição de 7.022 unidades de participação num fundo de investimento imobiliário fechado, denominado Imonor.

O Fundo Imonor é a entidade proprietária e promotora de um património imobiliário localizado na Póvoa de Varzim, no qual foi projetado e está em processo de licenciamento um complexo comercial, dentro do conceito “Retail Park”.

Balanço (valores em Euros)	2023		2024	
	Montante	%	Montante	%
Ativo				
Ativo imobiliário	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Carteira de títulos	0,00	0,0%	1.025.584,17	89,4%
Depósitos à ordem e a prazo	1.140.635,84	97,6%	115.093,30	10,0%
Outros valores ativos	28.363,82	2,4%	6.622,23	0,6%
	1.168.999,66	100%	1.147.299,70	100%
Passivo				
Comissões e outros encargos a pagar	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Empréstimos contraídos	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outras contas credores	13.397,09	76,3%	3.318,48	37,0%
Outros valores passivos	4.150,00	23,7%	5.650,09	63,0%
	17.547,09	100%	8.968,57	100%
Valor Líquido Global da SIC	1.151.452,50		1.138.331,13	
N.º de Ações	60.000		60.000	
Valor da Ação	19,19		18,97	

Demonstração de Resultados (valores em Euros)	2023		2024	
	Montante	%	Montante	%
Proveitos				
Carteira de Imóveis				
Rendimentos de ativos	9.682,55	0,5%	0,00	0,0%
Ganhos em ativos imobiliários	1.973.815,42	94,4%	34.893,02	95,2%

Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros Rendimentos				
Outros	106.816,65	5,1%	1.760,49	4,8%
	2.090.314,62	100%	36.653,51	100%
Custos				
Carteira de Imóveis				
Menos valias de ativos	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	123.943,00	18,2%	9.254,29	18,6%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros custos				
Juros de empréstimos	0,58	0,0%	0,00	0,0%
Fornecimento e serviços externos	156.179,88	22,9%	8.931,09	17,9%
Comissão de gestão	14.566,67	2,1%	24.000,00	48,2%
Comissão de depósito	75,45	0,0%	2.361,57	4,7%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Impostos	2.554,39	0,4%	1.672,21	3,4%
Outros	385.309,19	56,4%	3.555,72	7,1%
	682.629,16	100%	49.774,88	100%
Resultado Líquido do Período	1.407.685,46		-13.121,37	

3.3. Performance da SIC

O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2024, era de 1.147.299,70€, representando uma diminuição de 1,86% face ao final de 2023.

Os Proveitos e Ganhos gerados ao longo do ano de 2024 totalizaram 36.653,51€. A esmagadora maioria dos proveitos (95,20%) respeita a Ganhos em Ativos Imobiliários.

Os Custos do exercício ascenderam a 49.774,88, tendo a SIC atingido um resultado líquido de -13.121,37€ em 2024, correspondente a uma rentabilidade efetiva de -0,87%.

Encargos	Valor	% do VLGF ⁽¹⁾
Comissão de gestão	24.000,00	2,11%
Comissão de depósito	2.361,57	0,21%
Taxa de supervisão	2.400,00	0,21%
Auditória	2.952,00	0,26%
Avaliações ativos imobiliários	2.398,50	0,21%
Imposto selo	1.672,21	0,15%
Consultores jurídicos	3.321,00	0,29%
	39.105,28	3,44%

(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 39.105,28€ no final do ano de 2024, o equivalente a 3,44% do VLGF.

A cotação da Largexterior, a 31 de dezembro de 2024, era de 18,9722€.

3.4. Distribuição de Rendimentos

A SIC assume-se como um organismo de investimento coletivo de capitalização, pelo que os rendimentos obtidos provenientes dos seus investimentos, no caso de existirem, serão, por regra, reinvestidos.

A Largexterior poderá, contudo, quando o interesse dos Acionistas o recomendar e estiverem reunidas as condições legais e regulamentares para o efeito, proceder à distribuição dos rendimentos que os investimentos da Largexterior gerarem, desde que tal seja aprovado em Assembleia de Acionistas.

Nos termos do ponto 8. do Capítulo II do Regulamento de Gestão da Largexterior, a Carregosa SGOIC, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício negativo no valor de 13.121,37€ (treze mil, cento e vinte e um euros e trinta e sete cêntimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados – 13.121,37€.

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.

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.

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.

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 a 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 agrupa os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Carregosa SGOIC sempre incorporou nas decisões de investimento da SIC critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao setor imobiliário.

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

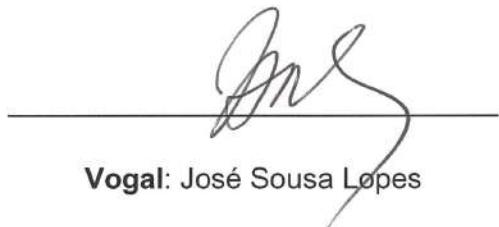
Os estudos de cariz imobiliário, cruzados com as ponderações sobre a viabilidade económico-financeira, continuarão em curso, perspetivando-se que, em 2025, a SIC possa realizar novo investimento imobiliário.

Porto, 17 de fevereiro de 2025

O Conselho de Administração



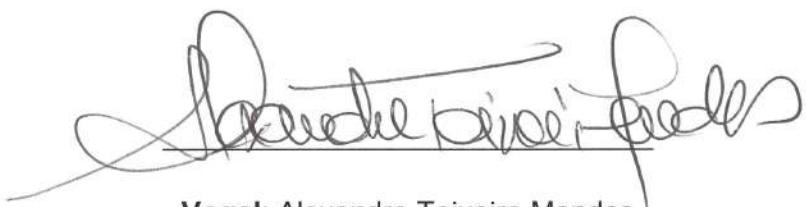
Presidente: José Miguel Marques



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

Valores expressos em euros										
Códigos das contas	Ativo	2024			2023			2024		
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD	Ativo líquido	Ativo líquido	Códigos das contas	Passivo	2023	
31	Ativos Imobiliários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61	Capital do fundo	300 000,00	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62	Unidades de participação	300 000,00	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Variações patrimoniais	851 452,50	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65	Resultados distribuídos	118 767,04	
32	Terrenos Construções	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	DR	Resultado líquido do período	-675 000,00	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		Total do capital do fundo	-13 121,37	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			1 138 331,13	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			1 151 452,50	
22	Carteira de Títulos	999 945,44	25 638,73	0,00	1 025 584,17	0,00				
		999 945,44	25 638,73	0,00	1 025 584,17	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
412	Contas de terceiros	1 941,56	0,00	0,00	1 941,56	0,00	47	Provisões para riscos e encargos	0,00	
		1 941,56	0,00	0,00	1 941,56	0,00	48	Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		Provisões acumuladas	0,00	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	
419	Devedores por rendas vencidas	1 941,56	0,00	0,00	1 941,56	0,00				
		1 941,56	0,00	0,00	1 941,56	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
423	Disponibilidades	115 093,30	0,00	0,00	115 093,30	1 140 635,84	423	Contas de terceiros	0,00	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424+429	Comissões e outras encargos a pagar	13 397,09	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43	Outras contas de credores	0,00	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44	Emprestimos contraídos	0,00	
424	Depósitos à ordem	115 093,30	0,00	0,00	115 093,30	1 140 635,84		Adiantamentos por venda de imóveis	0,00	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		Total de terceiros	13 397,09	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
425	Depósitos a prazo	115 093,30	0,00	0,00	115 093,30	1 140 635,84				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
426	Total das disponibilidades	115 093,30	0,00	0,00	115 093,30	1 140 635,84				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
53	Acréscimos e diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Contas de regularização	5 650,09	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Acréscimos de custos	4 150,07	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58	Receitas com proveito diferido	0,00	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		Outros acréscimos e diferimentos	0,00	
54	Outros acréscimos e diferimentos	4 680,67	0,00	0,00	4 680,67	4 680,67		Total das regularizações passivas	5 650,09	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			4 150,07	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
55	Total das regularizações ativas	4 680,67	0,00	0,00	4 680,67	4 790,26				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Total do ativo		1 121 680,97	25 638,73	0,00	1 147 299,70	1 168 999,66				
Total do número de unidades de participação					60 000,00	60 000,00				
Valor unitário da unidade de participação (Euro)					18 972,22	18 972,22				

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:

Patricia

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

Códigos das contas	Gastos	Códigos das contas	2024			2023			2024			2023		
			2024	2023	Códigos das contas	2024	2023	Códigos das contas	2024	2023	Códigos das contas	2024	2023	Códigos das contas
(Valores expressos em euros)														
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes				0,58	811+814+818			Juros e ganhos correntes			1 709,32	9 682,55	
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes		29 917,29	15 287,12	833				Proveitos e ganhos correntes					
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	9 254,29	123 943,00	851					Proveitos e equiparados			34 893,02	1 973 815,42	
7411+7421	Impostos Impostos sobre o rendimento	1 672,21	2 273,95	86					Outros de operações correntes			0,00	0,00	
7412+7422	Impostos indiretos	0,00	280,44						Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários					
718+7428	Outros impostos								Em ativos imobiliários					
751	Provisões do exercício Ajustamentos de dívidas a receber								Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas					
732+758	Provisões para encargos								Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos					
76	Fornecimento de serviços externos Total dos custos e perdas correntes (A)		8 931,09	156 179,88										
782	Custos e perdas eventuais Perdas extraordinárias								Outros proveitos e ganhos correntes					
783	Perdas de exercícios anteriores	0,00	0,00						Total dos proveitos e ganhos correntes (B)			0,00	106 629,89	
784...788	Outras perdas eventuais	0,00	384 664,19									36 602,34	2 090 127,86	
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	0,00	384 664,19											
	Resultado líquido do período		-13 121,37	1 407 685,46										
	Total		36 653,51	2 090 314,62					Total			36 653,51	2 090 314,62	
82+72+73	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	16 707,64	1 693 692,54	0	D-C				Resultados eventuais			51,17	-364 477,43	
83+86+73+76	Resultado de ativos imobiliários	0,00	0,00		B+D-A-C+742				Resultados antes de impostos sem o rendimento			-13 121,37	1 407 685,46	
82+79	Resultados das operações extrapatrimoniais	-13 122,54	1 792 162,89		B+D-A-C				Resultados líquidos do período			-13 121,37	1 407 685,46	
B-A+742	Resultados correntes													

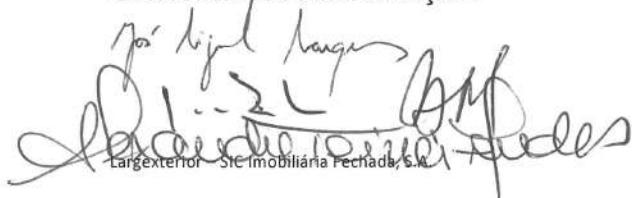
Contabilista Certificada:


Conselho de Administração:


4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

Discriminação dos fluxos	2024		2023	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação				
Pagamentos				
Resgates de unidades de participação			-2 850 000,00	
Rendimentos pagos aos participantes			-675 000,00	
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo	0,00		0,00	
Fluxo das operações sobre as UP do fundo	0,00		-3 525 000,00	
Operações ativos Imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de imóveis			5 276 057,00	
Venda de participações em sociedades imobiliárias				
Rendimento de ativos imobiliários			136 035,49	
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias				
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis				
Outros recebimentos de valores imobiliários				
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-17 271,59		-219 760,08	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis			0,00	
Outros pagamentos de valores imobiliários			0,00	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-17 271,59		5 192 332,41	
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Compra de títulos	-999 945,44		0,00	
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos	-999 945,44		0,00	
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários			7 390,88	
Juros de certificados de depósito				
Reembolso de impostos e taxas	21 632,00			
Outros recebimentos correntes			4 698,50	
Financiamento				
Pagamentos				
Comissão de gestão	-25 029,34		0,00	
Comissão de depósito	-883,03		0,00	
Impostos e taxas	-2 924,52		-435 711,54	
Financiamento			0,00	
Juros de financiamento			0,00	
Outros pagamentos correntes	-1 120,62		-369 916,55	
Fluxo das operações de gestão corrente	-8 325,51		-793 538,71	
Operações eventuais				
Recebimentos				
Perdas extraordinárias				
Fluxo das operações eventuais	0,00		0,00	
Saldo dos fluxos monetários do período	-1 025 542,54		873 793,70	
Disponibilidades no início do período	1 140 635,84		266 842,14	
Disponibilidades no fim do período	115 093,30		1 140 635,84	

Conselho de Administração:



João José da Costa
Presidente da Administração

Contabilista Certificada:



Dafne C.

Anexo às Demonstrações Financeiras



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

A Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A., doravante denominada de Largexterior ou SIC, constituiu-se como organismo de investimento alternativo sob forma societária heterogerido, de capital fixo, de subscrição particular, do tipo imobiliário.

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIC, a Largexterior iniciou a sua atividade a 30 de novembro de 2023 e tem uma duração inicial de vinte anos, podendo este prazo ser prorrogado por períodos adicionais mínimos de cinco anos e máximos de dez anos, por uma ou mais vezes, por deliberação em Assembleia de Acionistas, sob proposta da sociedade gestora, tomada por maioria dos votos emitidos, com uma antecedência mínima de seis meses em relação ao termo da duração do OIC.

A Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A. é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 30 de novembro de 2023.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

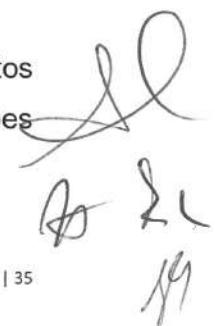
5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

Continuidade: a SIC opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação.

Consistência: a SIC não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo.

Materialidade: as demonstrações financeiras da SIC evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.



Substância sobre a forma: as operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

Especialização: os elementos patrimoniais da SIC são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas demonstrações financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

Prudência: significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de ativos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

5.3. Notas ao Anexo

Nota 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 inicio	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	300 000,00		0,00				300 000,00
Diferença subscrição/resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Resultado distribuído	-675 000,00				675 000,00		0,00
Resultado acumulado	118 767,04				732 685,46		851 452,50
Ajustamento em imóveis	0,00						0,00
Resultado do período	1 407 685,46				1 407 685,46	-13 121,37	-13 121,37
Somas	1 151 462,50	0,00	0,00	0,00	2 815 370,92	-13 121,37	1 138 331,13
N.º de ações	60 000,00						60 000,00
Valor por ação	19,1909						18,9722

A SIC não contempla no seu Regulamento de Gestão:

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

Nota 3

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

1. Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel	
		Data	Valor	Data	Valor		
		Quant.		Cotação			
4. Outros Ativos da Carteira							
4.2 Unidades de participação							
Imonor		7.022		146,0530		1.025.584,17	
Total		7.022,00				1.025.584,17	
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global	
7. Liquidez						115.093,30	
7.1 À vista						115.093,30	
7.1.2 DOs						115.093,30	
DO BCP						11.796,32	
DO Bankinter						91.693,71	
DO Carregosa						11.603,27	
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00	
7.2 A prazo						0,00	
7.2.1 DPs 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						0,00	
8.1 Empréstimos obtidos						0,00	
8.2 Descobertos						0,00	
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00	
9. Outros valores a regularizar							
9.1 Valores ativos						6.622,23	
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis							
9.1.4. Renda em dívida						0,00	
9.1.5. Outros						6.622,23	
9.2. Valores passivos						8.968,58	
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00	
9.2.5. Rendas adiantadas						0,00	
9.2.6. Outros						8.968,58	
Total						112.746,95	
Valor Líquido Global da SIC						1.138.331,12	

No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à "D – Informação relativa às ações" temos:

	Total	Categoría única
Em circulação	60.000,00	60.000,00
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 líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 2) O valor da ação da Largexterior é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da Largexterior pelo número de ações em circulação.
- 3) Os momentos relevantes para efeitos de valorização dos ativos que integram a Largexterior, são os seguintes:
 - i) Para efeitos de divulgação, o valor das ações será determinado mensalmente com referência ao último dia de cada mês, sendo na sequência divulgado no sistema de informação da CMVM;
 - ii) Para efeitos internos, o valor das ações é calculado no final de cada dia útil.
- 4) A avaliação dos imóveis será realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes nas seguintes situações:
 - i) Com uma periodicidade mínima de 12 meses;
 - ii) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;

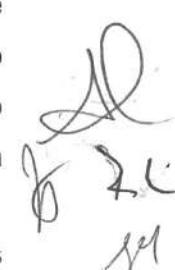
- iii) Sempre que ocorram, na percepção da Entidade Gestora, circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis;
- iv) Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- v) Previamente às operações de fusão e cisão a que a Largexterior possa eventualmente ser sujeita, caso a última avaliação dos imóveis que integrem o seu património tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
- vi) Previamente à liquidação em espécie da Largexterior, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

5) Os projetos de construção da Largexterior são avaliados:

- i) Previamente ao início do projeto;
 - ii) Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;
 - iii) Em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses.
- 6) Além da avaliação obrigatória nos termos suprarreferidos, os projetos de construção devem ser (re)avaliados de acordo com um critério material relativo à evolução do Projeto, sempre que se tenha verificado, face à última medição relevante, uma alteração significativa do valor do imóvel.
- 7) A Entidade Gestora promoverá uma reavaliação extraordinária do projeto de construção sempre que ocorram outras circunstâncias que, do ponto de vista dos interesses em presença e à luz de um princípio de atualidade da informação prestada aos Acionistas, reclamem uma reavaliação imediata, de modo a refletir na sua carteira o valor verdadeiro e atual do Projeto.
- 8) Para efeitos de avaliação dos projetos de construção, considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% (vinte por

cento) relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.

- 9) O conceito de “custo inicial estimado” do Projeto cobre apenas os custos atinentes aos orçamentos específicos de cada empreitada de construção, tal como apresentados pelos construtores e/ou empreiteiros e previstos nos contratos de empreitada celebrados com a Largexterior.
- 10) O custo estimado do Projeto é o custo inicial estimado, sendo irrelevantes as alterações introduzidas a esse valor durante da execução do Projeto para efeitos de cálculo da percentagem de 20% prevista nos pontos anteriores.
- 11) A periodicidade de realização dos autos de medição deve ser adequada ao cumprimento do requisito definido nos pontos anteriores.
- 12) Para efeitos da avaliação de projetos de construção, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao perito avaliador de imóveis e incluídos no respetivo relatório de avaliação.
- 13) Os projetos de construção podem ser desenvolvidos em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no setor imobiliário, cuja relação será regida por contrato escrito, o qual acautelará os melhores interesses da Largexterior e dos respetivos Acionistas.
- 14) A Entidade Gestora da Largexterior exerce um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e a Largexterior não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução da obra;
- 15) Os imóveis acabados são valorizados na média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, ressalvado o disposto nas seguintes alíneas.
- 16) Caso os valores atribuídos pelos peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20% (vinte por cento), por referência ao valor menor, o imóvel em causa será novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Neste caso, 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.

- 17) Em derrogação do disposto na alínea supra, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da Largexterior e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto nas alíneas anteriores.
- 18) Os imóveis adquiridos pela Largexterior em regime de compropriedade, respeitadas as restrições legalmente previstas para o referido regime, são inscritos no seu ativo na proporção da parte adquirida por este, respeitando a regra constante da alínea anterior.
- 19) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da Largexterior, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da Largexterior. A contribuição dos imóveis adquiridos em regime de permuta, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na Lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- 20) Os imóveis prometidos vender pela Largexterior são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
- i) O OIC:
 - Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
 - Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
 - Transfira a posse para o promitente adquirente;
 - ii) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
 - iii) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.
- 21) As participações sociais em sociedades imobiliárias e em sociedades de investimento coletivo e as unidades de participação em fundos de investimento imobiliário serão avaliadas de acordo com os critérios fixados na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM, sendo as participações negociadas em
- 

mercado regulamentado avaliadas ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos à negociação. As participações em organismos de investimento alternativo imobiliário, unidades de participação ou ações não negociadas em mercado regulamentado serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade responsável pela gestão, nos termos previstos na regulamentação para o efeito aprovada pela CMVM.

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	1.140.635,84	1.072.248,03	2.097.790,57	115.093,30
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	1.140.635,84	1.072.248,03	2.097.790,57	115.093,30

Nota 8

A SIC a 31 de dezembro de 2024 tem as seguintes dívidas relativas às rubricas de devedores:

Entidades	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Autoridade Tributária	0,00	1.941,56	1.941,56
Total	0,00	1.941,56	1.941,56

Nota 10

A SIC a 31 de dezembro de 2024 não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas.

YU
SL
ZP

Nota 11

A SIC não constituiu provisões durante o ano de 2024.

Nota 12

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

Nota 13

A SIC a 31 de dezembro de 2024 não tem responsabilidades com e de terceiros.

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	2023
Imposto sobre o rendimento	0,00	0,00
Imposto sobre as mais valias prediais	0,00	0,00
Impostos indiretos		
Imposto de selo	1.672,21	754,52
Imposto municipal sobre imóveis	0,00	1.640,16
Adicional imposto municipal sobre imóveis	0,00	
Outros impostos		
Taxes	0,00	280,44
Total	1.672,21	2.675,12

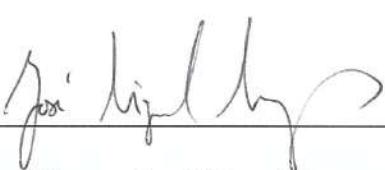
Porto, 17 de fevereiro de 2025

A Contabilista Certificada



Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes

J. A. C.

Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes