

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



CARREGOSA
SGOIC

44



INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

RELATÓRIO E CONTAS

Individuais

2021

[Handwritten mark]



ÍNDICE

1. Introdução	5
2. Estrutura Acionista, Órgãos Sociais e Áreas Organizacionais	6
3. Missão, Visão e Valores.....	9
4. Mensagem do Presidente do Conselho de Administração	10
5. Relatório de Gestão	11
5.1. Contexto.....	11
5.2. Organismos de Investimento Imobiliário sob Gestão	12
5.2.1. <i>Retail Properties</i> – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	13
5.2.2. Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	16
5.2.3. Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.....	17
5.2.4. <i>Spot On</i> – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	19
5.3. Análise Macroeconómica	20
5.4. Análise do Setor Imobiliário em Portugal	22
5.5. Análise das Demonstrações Financeiras	24
5.6. Proposta de Aplicação dos Resultados.....	25
5.7. Perspetivas para 2022.....	25
5.8. COVID-19.....	26
6. Demonstrações Financeiras	29
6.1. Balanço.....	29
6.2. Demonstração de Resultados	30
6.3. Demonstração de Rendimento Integral	31
6.4. Demonstração dos Fluxos de Caixa	32
6.5. Demonstração da Variação nos Capitais Próprios.....	33
6.6. Anexos às Demonstrações Financeiras.....	35





1. Introdução

A Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., abreviadamente, Carregosa SGOIC, iniciou a sua atividade a 9 de dezembro de 2020. No final dos meses de março e abril de 2021, consumou-se a receção de três Fundos, anteriormente constituídos e já em operação (*Retail Properties, Conforto e Arquimedes*), dos quais passou a assegurar a gestão. Paralelamente, em maio, estava envolvida na criação de um quarto Fundo (*Spot On*), o qual, superadas as diligências formais da sua autorização junto da entidade reguladora, iniciou, na sequência, a sua atividade.

O exercício de 2021 foi de facto muito relevante para a sociedade gestora, não só por corresponder ao início da sua atividade efetiva, mas por ser o momento em que internamente se estruturam marcos para um ciclo de existência, o qual se pretende que seja de crescimento e afirmação, com a asseveração de vida própria, mas sobretudo de reconhecimento pelos investidores, pelo mercado, pelos reguladores, e demais agentes da sua área de atividade, como sendo entidade idónea, credenciada, qualificada, com resultados e bem reputada.

Nessa perspetiva, os Fundos já existentes e que passaram a estar sob o domínio de gestão da Carregosa SGOIC, foram, nos seus mais diversos aspetos, revisitados com um olhar novo, com o propósito de lhes poder conferir algo adicional, inovador, que pudesse acrescentar valor para beneficiar quem neles investiu, mas também, e no mesmo desígnio, cuidar do bem-estar daqueles que, do outro lado, contribuem com o pagamento das rendas elemento base para a geração do valor financeiro que os investidores usufruem na forma de dividendo. Este último aspeto constituiu uma forma nova de estar, que nos apraz registar, surpreendeu e entusiasmou os beneficiários. É um percurso com retorno, pois criou aproximação entre as partes e tem vindo a potenciar novas abordagens e debate sobre novas oportunidades de investimento, as quais se poderão transformar em crescimento de dimensão dos Fundos existentes, ou na criação de novos organismos de investimento coletivo.



A estruturação funcional da sociedade, e a definição estratégica do seu posicionamento, com o delinear da sua cultura, claramente configurada para prestação de serviço qualificado, corresponde à criação de alicerces que irão permitir que a sociedade naturalmente se afirme. Uma equipa robusta, determinada e esclarecida quanto aos seus propósitos é uma boa base para o segundo nível da gestão a implementar, ou seja, a afirmação do crescimento em dimensão e em qualificação.

O Conselho de Administração acredita que este primeiro ano de atividade foi um ano bom e que vai permitir que o mandato para que foi investido, por ter sido objeto de planeamento e organização estratégica, irá permitir, com muito trabalho e empenho, que os seus acionistas venham a auferir aquilo a que têm direito, ou seja, resultados e valor económico, potenciando a criação de futuro promissor para a sociedade.

2. Estrutura Acionista, Órgãos Sociais e Áreas Organizacionais

O Banco Carregosa é o acionista maioritário, detendo 96% do capital da Carregosa SGOIC. Os restantes 4% estão equitativamente distribuídos por 4 acionistas, 2 dos quais membros executivos do Conselho de Administração (Eng. José Sousa Lopes e Eng. José Alves Coelho, com 1.200 ações cada um). O capital social foi aumentado em dezembro de 2021 de 400.000€ (quatrocentos mil euros) para 600.000,00€ (seiscentos mil euros) e encontra-se integralmente subscrito e realizado, estando representado por 120.000 ações nominativas, com valor nominal de 5 (cinco) euros cada uma.

A estrutura de governo da Carregosa SGOIC corresponde ao denominado modelo latino:




Os elementos que compõem os órgãos sociais foram selecionados pela sua experiência e capacitação para garantir a concretização dos objetivos definidos relativamente à atividade da Carregosa SGOIC:

Órgão	Cargo	Nome
Conselho de Administração	Presidente	José Miguel Marques
	Vogal	José Sousa Lopes
	Vogal	José Alves Coelho
	Vogal	Alexandre Teixeira Mendes
Conselho Fiscal	Presidente	Ricardo Reis Correia
	Vogal	Maria da Graça Alves Carvalho
	Vogal	Andreia Júnior de Araújo Lima
ROC	Efetivo	M. Cunha & Associado - SROC Joaquim Martins da Cunha
Mesa da Assembleia Geral	Presidente	José Pedro de Aguiar-Branco
	Secretária	Ana Mafalda Gonçalves Malafaya

Para exercício da sua atividade, tomando por referência aquele que constitui o seu plano estratégico e de desenvolvimento de negócios nos primeiros anos de atividade, a Carregosa SGOIC estruturou a sua organização e afetou os respetivos meios técnicos e

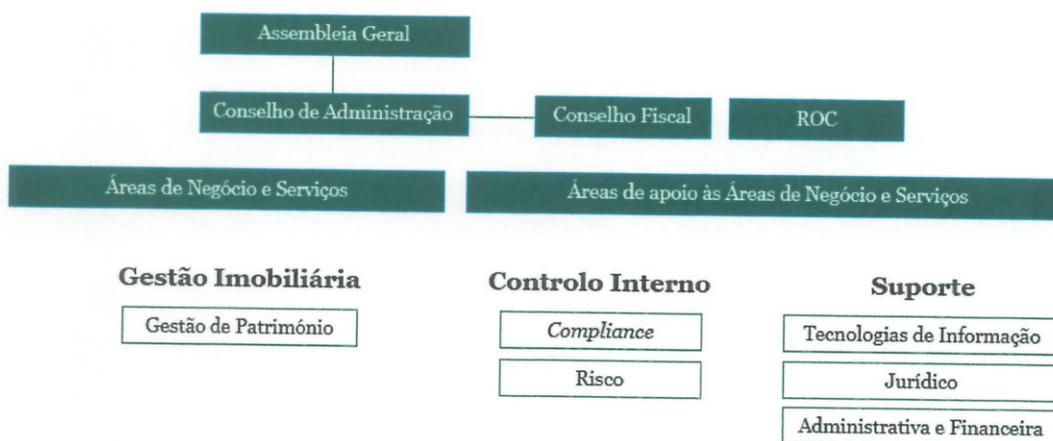




humanos, quer internos quer externos, em duas áreas que integram unidades organizativas:

- (1) Área de Negócios e Serviços, cuja definição se baseia no modelo de serviços a prestar pela Carregosa SGOIC na gestão de Organismos de Investimento Imobiliário (OII).
- (2) Áreas de Controlo e Suporte, que integram todos os serviços de controlo e de suporte à atividade de negócio da Carregosa SGOIC:
 - (i) Unidades de Controlo Interno: *Compliance* e Risco;
 - (ii) Unidades de Suporte: Tecnologias de Informação, Jurídico e Financeira e Administrativa.

Cada uma das Unidades tem um responsável a quem, respeitando as políticas e procedimentos aprovados pelo Conselho de Administração, compete assegurar o seu funcionamento e atividade diários. Cada uma das Unidades é diretamente coordenada, em conformidade com as políticas e procedimentos aprovados pelo Conselho de Administração, por um administrador especialmente encarregado para esse efeito, de modo a assegurar a necessária segregação de funções e independência, em particular no que se refere à Unidade de *Compliance*.




Handwritten initials and signature in blue ink.

3. Missão, Visão e Valores

Identificar oportunidades de investimento adequadas às necessidades dos diferentes investidores, estruturar o OII mais conveniente para o investimento em apreço, geri-lo ativamente e maximizar o binômio rentabilidade/risco.

MISSÃO

No prazo de 10 anos, atingir o Top 5 das SGOIC em termos de volumes sob gestão em OII fechados.

VISÃO

Tradição
Know-how
Flexibilidade
Criação de valor

VALORES

VALORES

- **TRADIÇÃO** – A Carregosa SGOIC beneficia da experiência e cultura de gestão associadas aos quase 200 anos de tradição na área financeira.
- **KNOW-HOW** – Equipa de gestão com vasta experiência e competências significativas no setor imobiliário e financeiro.
- **FLEXIBILIDADE** – Uma instituição especializada, capaz de providenciar soluções à medida das necessidades dos investidores.
- **CRIAÇÃO DE VALOR** – Qualidade de serviço e proximidade aos investidores com foco na criação de valor.

Handwritten initials 'YL' in blue ink.



4. Mensagem do Presidente do Conselho de Administração

Exmos. Senhores Acionistas e demais *Stakeholders*,

A Carregosa SGOIC completou, no passado dia 9 de dezembro, o seu primeiro ano de atividade, ao longo do qual se evidenciou a sedimentação do forte espírito de equipa criado e com o qual não poderíamos estar mais satisfeitos.

Desde o primeiro momento, mantivemos o foco absoluto no desenvolvimento do nosso plano de negócios, mesmo em face das adversidades que fomos ultrapassando.

No fim do mês de abril, tendo assumido a gestão de três fundos já constituídos, tínhamos sob gestão um montante de 55 milhões de euros; elevamos esse montante para aproximadamente 73 milhões de euros no final de 2021, para o que contribuíram a constituição do Fundo *Spot On* e o aumento de capital realizado no Fundo *Arquimedes*. O dinamismo verificado ao nível da deteção de novas oportunidades de investimento encontrou paralelo na gestão dos ativos já detidos pelos diferentes Fundos. Foram revistos todos os *investment cases* e implementadas medidas concretas para fomentar a criação de valor.

O desempenho dos Fundos ao longo do ano de 2021 reflete o empenho colocado na sua gestão. Dos três Fundos em atividade durante todo o ano, o que registou o desempenho mais modesto atingiu uma rentabilidade de 6,60%. No Fundo que apresentou a *performance* mais elevada, esta ultrapassou os 21,50%! Note-se que, em igual período, o Índice Imobiliário APFIPP¹ valorizou 3,54%.

Em 2021, construímos sólidos alicerces - necessários para continuar a implementar, com sucesso, a visão e os objetivos ambiciosos delineados para a Carregosa SGOIC, nos quais se incluem, naturalmente, atingir resultados financeiros positivos, o que deverá acontecer já em 2022.

¹ O Índice Imobiliário da APFIPP agrega 43,59% do mercado nacional dos fundos de investimento imobiliário, cf. https://www.apfipp.pt/report.aspx?itemcode=MR_FII_PUB_PT.rpt&calendar=yes&type=FII.



Estamos gratos pelo total empenho e dedicação que toda a Equipa colocou ao serviço da Carregosa SGOIC e pela atitude entusiasta e criativo com que sempre encara novos desafios.

Somos, igualmente, reconhecidos pelo suporte indispensável prestado pelos Membros do Conselho Fiscal e da Mesa da Assembleia Geral, assim como pelos Revisor Oficial de Contas e Contabilista Certificado, no exercício das funções atribuídas.

Não poderíamos terminar sem deixar expressa a nossa mais profunda gratidão pela confiança sempre em nós depositada pelos Acionistas, de que é exemplo paradigmático o aumento de capital realizado no final do ano.

Essa confiança, e a responsabilidade que a mesma inspira, renova e reforça a motivação para encarar com otimista determinação o exercício de 2022.

José Miguel Marques

Presidente do Conselho de Administração

5. Relatório de Gestão

5.1. Contexto

A Carregosa SGOIC pretende organizar-se e orientar-se no sentido e adquirir notoriedade e reconhecimento no mercado de prestação de serviços de investimento e administração de património.

A Carregosa SGOIC dedica-se à gestão de Organismos de Investimento Coletivo (OIC), cujo objeto é o investimento em ativos imobiliários, designados Organismos de Investimento Imobiliário (OII), tendo sempre presente que possui um referencial que pretende honrar e dignificar: a marca Carregosa.

Sem prejuízo desse facto vai procurar criar e construir o seu espaço próprio, com autonomia, tendo como propósito crescer e interagir, de forma aberta, com um mais amplo leque de agentes do mundo financeiro e do investimento. A sua proposta de valor funda-se e concretiza-se na oferta de serviços de gestão do investimento e administração





de portfólios de ativos, pela via dos instrumentos existentes no quadro dos organismos de investimento coletivo, tendo como linhas estratégicas e programáticas:

- Gerir, de forma criativa, mas muito responsável e qualificada, o património imobiliário de cada OIC, incluindo a seleção, aquisição e, ou, alienação dos ativos, em função dos ciclos de oportunidade, cumprindo, com elevada transparência todas as formalidades regulamentares e legais a que se encontra obrigada;
- Gerir os riscos associados aos investimentos com sensatez e equilíbrio, de forma a que a sua robustez e resultado sejam efetivos;
- Cumprir escrupulosamente e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos dos OIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos, com zelo e competência;
- Cumprir com os investidores dos OIC no que concerne às suas legítimas expectativas de resultado e de rendimento, sendo competitiva e concorrencial relativamente aos padrões dominantes no mercado;
- Nas suas múltiplas vertentes, prestar serviços manifestamente qualificados, procurando, em cada ato, afirmar a sua cultura e estratégia de vingar pelo reconhecimento.

A Carregosa SGOIC possui como referencial o compromisso de gerir com rigor e profissionalismo, procurando sempre acrescentar valor económico para os seus acionistas e para os organismos que gere, rentabilizando os investimentos que tem sob seu domínio, diversificando o risco com eficácia e eficiência, mediante uma administração cuidada e de rigor, em harmonia com o cumprimento dos requisitos legais que enquadram a sua atividade, afirmando a segurança e a transparência como valores chave de atuação.

5.2. Organismos de Investimento Imobiliário sob Gestão

A 31 de Dezembro de 2021, a Carregosa SGOIC geria 4 Fundos Especiais de





Investimento Imobiliário Fechados, totalizando os ativos sob gestão o montante aproximado de 73 milhões de euros:



5.2.1. *Retail Properties* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

A gestão do *Retail Properties* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (FEIIF) é assegurada pela Carregosa SGOIC desde 31 de março de 2021.

O Fundo foi constituído a 18 de fevereiro de 2013, como um organismo de investimento imobiliário fechado, por subscrição pública, com um capital inicial de 10.000.000€ e com um prazo de 10 anos, renovável por períodos de 5 ou mais anos. O *Retail Properties* teve um aumento de capital, por oferta pública, de 8.138.200,01€ a 30 de dezembro de 2015.

Inicialmente constituído enquanto Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, o *Retail Properties* evoluiu na sua configuração e transformou-se em Fundo Especial de Investimento Imobiliário em 8 de agosto de 2018, após deliberação da Assembleia de Participantes, e, da sequente autorização da CMVM.



A 22 de outubro de 2018 o Fundo deliberou em Assembleia de Participantes a prorrogação do seu prazo inicial de 10 anos por mais 5, tendo agora como perspetiva a sua existência até 17 de fevereiro de 2028.



Os recursos do Fundo estão predominantemente investidos na área do retalho alimentar, e tem, como desígnio, alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, consistente e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a potenciar a formação de valor.

A Carregosa SGOIC, a partir do momento em que assumiu a gestão do Fundo, encetou um processo de aproximação, tendo em vista o aprofundamento e consolidação da relação comercial, com as diferentes insígnias com quem já possui vínculos contratuais no âmbito da carteira de imóveis que integram o Fundo *Retail Properties*, melhorando a relação e o serviço, e poder dispor de ligação privilegiada com essas entidades em novas oportunidades.

A análise da carteira de patrimónios permite concluir que a mesma possui um perfil de grande estabilidade no que concerne à geração de rendimento recorrente, distinguindo-se dessa configuração, um património, relativamente ao qual, no passado, foi depositada uma grande expectativa no que reporta à criação de valor, decorrente a fórmula de investimento adotada. A ideia de adquirir um terreno e nele desenvolver projetos, os aprovar, construir a superfície comercial e arrendar, veio a verificar-se como não totalmente consequente.

Como factos irrefutáveis há quatro anos de espera para a obtenção de um alvará de loteamento, ao qual se tem de seguir a realização das obras de urbanização e, apenas depois, obter o alvará de licença de construção da superfície comercial e só então poderá





ser construído o edifício, elemento substantivo para o início de geração efetiva de valor e rendimento.

O reconhecimento do quadro de risco, e de contaminação das performances do fundo pela situação particular deste ativo, motivou uma grande concentração de esforços para que pudesse, de facto, começar a consolidação da valorização do património. Pelas razões aduzidas foi considerada prioritária a concentração de esforços junto da Câmara Municipal de Almada, no sentido de superar os entraves que remanesciam para licenciar o loteamento, primeira aprovação requerida, processo que, recorde-se, teve início em 2017. Podemos afirmar que foi um esforço intenso e que teve resultados positivos, tendo havido lugar, no passado dia 19 de julho de 2021, à aprovação, em sessão de Câmara, do projeto de loteamento.

Consequentemente, foram encetadas as diligências para a materialização das obras de urbanização, processo que, em virtude da antiguidade dos projetos, deu origem, por imposição das autoridades administrativas licenciadoras, a que tenha que ser realizada a atualização de alguns dos projetos, situação que se tem vindo a concretizar, permitindo de forma sólida e correta, encerrar num futuro próximo o capítulo das obras de urbanização, obtendo o competente alvará, primeiro patamar do processo de desenvolvimento dos lotes existentes.

A carteira de ativos imobiliários do *Retail Properties* a 31 de dezembro de 2021 era constituída por 24 imóveis, não tendo registado qualquer alteração face a 31 de dezembro de 2020.

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2021 era de 35.609.973,86€. O resultado líquido do período foi de 2.040.422,19€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 6,60%.





5.2.2. Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

A gestão do Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (FEIIF), passou a ser efetuada pela Carregosa SGOIC a 30 de abril de 2021.

O Fundo iniciou a sua atividade a 28 de julho de 2017, por subscrição particular, com um capital inicial de 6.000.000€ e com um prazo de 10 anos, renovável por períodos de 5 ou 10 anos.

O Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (FEIIF), no dia 16 de julho de 2021, efetuou um aumento de capital, por subscrição particular, de 2.033.075,95€.

O Fundo tem, como desígnio alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, consistente e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de seletividade e rentabilidade, de forma a valorizar os interesses dos participantes.

Os patrimónios imobiliários detidos pelo Fundo estão concentrados no segmento dos escritórios e em apenas dois imóveis localizados no denominado TecMaia, tendo o segundo imóvel sido adquirido no decurso do presente exercício.

No sentido da potenciação das condições de operação dos imóveis foram encetadas consultas e diligências para que, ao nível dos custos e da qualidade dos serviços de assistência técnica, haja boas alternativas, e que as mesmas sejam competitivas em termos de preços e, sobretudo, muito fiáveis, considerando que é importante, pelo perfil de atividade dos inquilinos que possuem, que a excelência funcional seja um marco.

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2021 era de 16.554.023,43€, superior em 6.096.429,43€ ao de 2020. O resultado líquido do período foi de 1.953.765,55€,

correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderada pelo aumento de capital efetuado, de 21,54%.



5.2.3. Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

A gestão do Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (FEIIF) é assegurada pela Carregosa SGOIC desde 30 de abril de 2021.

O Fundo iniciou a sua atividade em 8 de março de 2019, como um organismo de investimento imobiliário, fechado por subscrição particular, com um capital inicial de 5.200.000€ e com um prazo de 10 anos, renovável por um ou mais períodos de 5 ou 10 anos.

O Fundo tem como desígnio, alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, consistente e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a potenciar a formação de valor, facto que se constitui como motivação legítima e fundamental dos participantes.

O Fundo tem um conjunto de ativos patrimoniais, com uma elevada concentração geográfica. A parte substantiva está localizada no Parque de Atividades Económicas de Ferreiros, em Braga. O Fundo possui ainda um edifício no Parque de Atividades de Ponte, em Guimarães; um edifício de cariz industrial/armazenagem em Guifões, em Matosinhos; um edifício industrial no Parque Industrial de Celeirós.

Quando iniciado o novo ciclo de gestão, foram detetadas como matérias carentes de intervenção urgente, as diligências para cobrança de rendas em atraso, e a dinamização de arrendamentos, considerando que uma parte substantiva dos imóveis do Parque de Atividades Económicas de Ferreiros se encontrava devoluta, sem geração de rendimento, aspeto em desalinhamento com o móbil fundamental dos propósitos do Fundo.



A dinamização da obtenção de novas receitas pela via do arrendamento dos espaços devolutos foi relevante, tendo permitido que alguns dos espaços viessem a ser ocupados, recorrendo a modelos de contratos, mais exigentes do que era tradicional ser realizado, criando um nível de responsabilidade maior para os inquilinos, para que o Fundo possa dispor de maior segurança na obtenção de rendimento.

As atividades de dinamização da angariação de novos inquilinos permitiram identificar um constrangimento negocial relevante, associado às responsabilidades que decorriam do ónus de um contrato de leasing imobiliário. Sendo um tema muito condicionador, foram encetadas conversações para a dissolução desse contrato e, em alternativa ser celebrado um contrato de mútuo perfeitamente convencional. O processo foi coroado de êxito, tendo as devidas formalizações ocorrido em janeiro de 2022.

Os imóveis tinham algumas patologias decorrentes de ausência de manutenção, tendo sido necessário realizar algumas intervenções urgentes, com as consequentes despesas para o seu saneamento, permitindo o uso pleno aos inquilinos, aspeto prioritário, para que haja relacionamento responsável e correto com quem arrenda, suportando a almejada produção de rendimento.

Numa linha de valorização patrimonial, tendo sido constatado que o património imobiliário do Complexo de Atividades Económicas de Ferreiros é constituído por seis edifícios, possuindo cada um deles três espaços suscetíveis de utilização independente, foi desencadeado um processo de criação de propriedade horizontal, numa ótica de maior flexibilidade para arrendamento, ou mesmo, venda futura, fator gerador de criação de valor.

A carteira de ativos imobiliários do Conforto a 31 de dezembro de 2021 era constituída por 9 imóveis, não tendo registado qualquer alteração face a 31 de dezembro de 2020.

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2021 era de 8.102.526,33€. O resultado líquido do período foi assim de 473.521,19€, um valor superior em 282.148€ ao registado





em 2020, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderada a distribuição de rendimentos efetuada, de 7,91%.

5.2.4. *Spot On* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

O *Spot On* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (FEIIF) é gerido pela Carregosa SGOIC desde 7 de junho de 2021, data do início da atividade do Fundo.

A constituição do Fundo foi autorizada a 13 de maio de 2021, como um organismo de investimento imobiliário fechado, por subscrição particular, com um capital inicial de 12.700.000€ e com um prazo de 10 anos, renovável por um ou mais períodos de 5 ou 10 anos.

O Fundo tem como desígnio, alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo através da compra para revenda de imóveis e prédios, com vista à obtenção de mais-valia, pela geração de rendimentos de arrendamento e cessão de exploração e pela compra e venda de participações em OII.

O Fundo foi criado e constituído em 2021, tendo como móbil imediato a aquisição de um edifício para fins hoteleiros, localizado numa das melhores zonas da cidade do Porto (Praça Guilherme Gomes Fernandes).

A estruturação da operação foi subordinada a modelo de controlo de risco, tendo a aquisição sido nesse sentido plenamente articulada com a celebração de contrato de promessa de arrendamento com reputado e credenciado operador internacional de *serviced apartments (Stay City)*, bem como de contrato de promoção imobiliária, na configuração – “chave na mão”.

Durante o exercício, dentro daquilo que foi o exigente plano de atividades definido para o desenvolvimento deste empreendimento, tiveram início os trabalhos de conceção, estando em curso as diligências de licenciamento, tendo os projetos requeridos para o efeito sido já submetidos à apreciação da Câmara Municipal do Porto. Em paralelo estão





em curso diligências e negociações com as mais diversas entidades que serão fornecedores de materiais e, ou, equipamentos, para que sejam obtidas em tempo útil, e nas melhores condições de preço, os necessários fornecimentos.

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2021 era de 12.633.774,04€. O projeto que está a ser desenvolvido para o imóvel adquirido deverá começar a gerar rendimentos em 2024.

5.3. Análise Macroeconómica

A análise macroeconómica identifica sinais de recuperação, nomeadamente pela subida do PIB² de 4,8% no ano de 2021 face ao anterior, com previsões da continuação deste crescimento no ano de 2022 (5,8%). Já o PSI-20³ registou um crescimento de 2 dígitos (15,1%), em 2021, recuperando plenamente da queda de 6% sofrida no ano anterior.

Os níveis de crédito⁴ concedido às empresas dos setores não financeiros e à habitação, aumentaram significativamente neste ano, 4,3% e 4,1%, respetivamente (taxas da variação anual a setembro de 2021). O sistema bancário também registou algumas melhorias com a recuperação da rendibilidade dos seus ativos⁴ (0,1% em 2020 vs. 0,4% em 2021) e com a redução adicional do peso dos *non-performing loans* nos balanços (4,9% em 2020 vs. 4,3% em 2021).

Os indicadores quantitativos da atividade económica² - consumo privado (5,0%), consumo público (4,8%) e formação bruta de capital fixo (4,9%) - apresentaram, em 2021, crescimentos muito significativos face ao período homólogo, prevendo-se uma tendência de diminuição nos próximos anos, exceto quanto ao investimento.

Tanto as importações² (10,3%) como as exportações² (9,6%) tiveram um crescimento bastante substantivo neste ano, numa tentativa de recuperar as consideráveis perdas de 2020, resultando, ainda assim, num valor negativo da Balança Comercial.

² Banco de Portugal, 17 de dezembro de 2021, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

³ Jornal ECO.

⁴ Banco de Portugal, 20 de dezembro de 2021, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).



As políticas monetárias de expansão económica implementadas globalmente, influenciadas largamente pelos programas de *quantitative easing* da Reserva Federal dos Estados Unidos da América (aquisição de *Mortgage-backed Securities* e a emissão dos *Stimulus Checks*) e do Banco Central Europeu (*PEPP – Pandemic Emergency Purchase Program*) permitiram que o rendimento disponível das empresas e dos particulares fosse menos afetado. Com o início da gradual redução (*tapering*) destes programas, deveremos assistir ao aumento de algum risco sistémico na economia e nos mercados financeiros e uma possível subida das taxas de juro.

A narrativa da inflação transitória, muito repetida na primeira metade do ano de 2021, acabou por ser alterada no final do ano com o registo da inflação mais alta dos últimos 39 anos nos Estados Unidos da América (7%⁵) e de um valor recorde de 5%⁶ na Zona Euro (ZE).

No entanto, as taxas de juro, por parte da Reserva Federal dos Estados Unidos da América, serão mantidas perto de zero, no início de 2022, pelo menos até março, de acordo com o comunicado de imprensa de 26 de janeiro⁷. Já o Banco Central Europeu⁸ não prevê necessidade de aumentar as taxas de juro durante 2022, dando continuidade ao programa *PEPP*.

Portugal está abaixo da média da ZE em termos de inflação, com um aumento esperado do Índice de Preços no Consumidor de 2,8%⁶ em 2022. No cenário interno, a não aprovação da Proposta de Orçamento de Estado para 2022 implicou um cenário de políticas invariantes para as finanças públicas no curto prazo. A maioria absoluta saída das eleições ocorridas a 30 de janeiro de 2022 permite antever um período de estabilidade política para os próximos 4 anos.

O indicador de sentimento económico manteve o perfil ascendente iniciado em fevereiro, atingindo em maio o valor mais elevado desde maio de 2000, com uma ligeira quebra a partir de julho. Fechou o ano com um valor absoluto de 108,2 ultrapassando valores pré-

⁵ Bureau of Labor Statistics, Índice de Preços no Consumidor, disponível [aqui](#).

⁶ Eurostat, Inflação da Zona Euro, disponível [aqui](#).

⁷ Board of Governors of the Federal Reserve System, 26 de janeiro de 2022, Comunicado de Imprensa – Decisões Relativas à Implementação da Política Monetária, disponível [aqui](#).

⁸ Banco Central Europeu, 16 de dezembro de 2021, Comunicado de Imprensa – Decisão de Política Monetária, disponível [aqui](#).



pandémicos, o que reflete um aumento nos níveis de confiança na economia portuguesa e na sua recuperação. Na mesma medida, o indicador de confiança dos consumidores mostrou uma forte recuperação no que toca ao impacto negativo do ano de 2020, não tendo atingido, ainda assim, os valores registados antes desse período.

5.4. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O setor imobiliário nacional viveu mais um ano sob o efeito da pandemia, mostrando-se, ainda assim, um dos setores da economia com maior resiliência aos choques desta crise. Ao nível do investimento⁹, 2021 foi um ano de incerteza com uma quebra de 35% face ao período homólogo, num total estimado de 1,9 mil milhões de euros transacionados. Todavia, tal pode implicar um adiamento de muitos negócios para o ano de 2022, o que será favorável para o ritmo de mercado nesse ano. As *prime yields*⁹ mantiveram-se estáveis, com alguma compressão nos subsectores logístico e de retalho alimentar.

No setor do retalho⁹, o retalho alimentar teve a maior expansão, com o ressurgimento de lojas de conveniência nas zonas residenciais. Os parques de retalho e *stand alones* tiveram um ano muito dinâmico em 2021, com tendência para continuar durante 2022.

No setor dos escritórios muitas teses surgiram quanto ao seu futuro, decorrentes da emergência do teletrabalho em grande escala, mas de facto, até ao momento presente nada de substantivo aconteceu. Tem-se assistido inclusivamente a diversas renovações de espaços por parte das empresas, com o intuito final de promover, por esta via, a manutenção e atração de talento.

Face ao panorama de múltiplos desafios em cada setor da atividade imobiliária nacional, a Carregosa SGOIC encara o futuro com sereno otimismo e a confiança de poder ser um *player* relevante no mercado.

O valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Imobiliário a 31 de dezembro de 2021 atingiu os 10.299,6 milhões de euros, de acordo a Associação

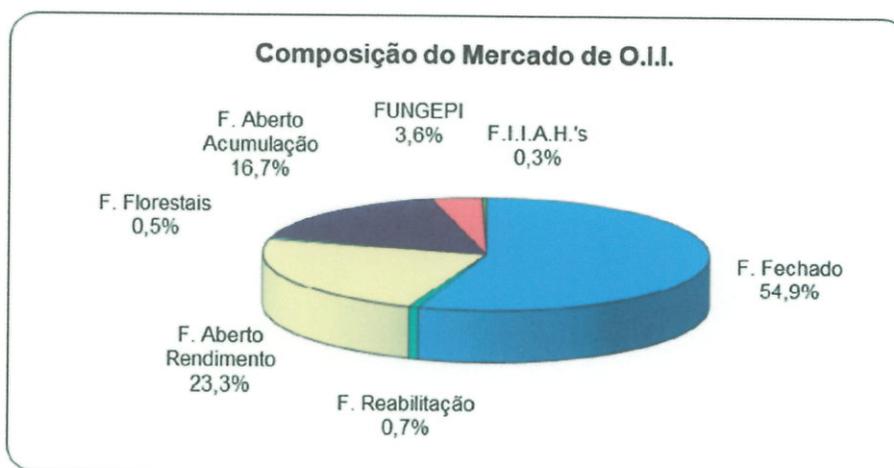
⁹ JLL, 29 de dezembro de 2021, Previsão Fecho de Mercado 2021.

Handwritten initials and signature in blue ink.

Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP)¹⁰, representando uma diminuição de 2,3% face a 31 de dezembro de 2020.

De acordo com os dados disponibilizados pela CMVM¹¹, a 31 de setembro de 2021, existem 35 entidades gestoras de FII (Fundos de Investimento Imobiliário) e FEII (Fundos Especiais de Investimento Imobiliário) com 180 OIC fechados sob gestão (vs. 182 a 31/09/2020) que correspondem a 6.392 milhões de euros (diminuição de 2,8% face a 31/12/2020). O volume dos Fundos Fechados sob gestão, de acordo com os dados da CMVM, representa 54,9% do total de categorias de fundos, sendo a aposta da Carregosa SGOIC maioritariamente direcionada para este tipo de OIC.

Categorias de O.I.I.



Fonte: APFIPP, outubro de 2021, Nota Informativa – Mercado de OII, disponível [aqui](#).

Perante este cenário e o ligeiro aumento dos níveis de taxas de juro, prevê-se que os Fundos 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 sustentabilidade.

¹⁰ APFIPP, dezembro de 2021, Estatísticas relativas aos Volumes sob Gestão das Sociedades Gestoras, disponível [aqui](#).

¹¹ CMVM, 3.º trimestre de 2021, Estatísticas periódicas - Indicadores trimestrais de gestão de ativos, disponível [aqui](#).

Handwritten initials in blue ink.



Espera-se que 2022 seja um ano de recuperação do setor, com o investimento em soluções ajustadas à atual realidade social e laboral e a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros.

5.5. Análise das Demonstrações Financeiras

Com início de atividade em 9 de dezembro de 2020, as contas de 2021 refletem o arranque efetivo da atividade da Carregosa SGOIC e a continuidade do investimento nas infraestruturas que garantem o nível de excelência na gestão dos Fundos e da própria sociedade gestora.

Não obstante os Participantes dos Fundos *Retail Properties*, *Arquimedes* e *Conforto* terem deliberado no início de janeiro de 2021 a substituição de entidade gestora, a Carregosa SGOIC apenas foi autorizada pela CMVM a assumir a gestão do *Retail Properties* a partir do dia 31 de março e dos restantes Fundos a partir de 30 de abril.

Os Rendimentos de serviços e comissões não foram, assim, além dos 218.172,77€ no exercício de 2021, tendo contudo beneficiado da constituição de um novo Fundo, o *Spot On*, em junho, e de um aumento de capital no *Arquimedes*, realizado em julho.

Os Custos com pessoal, no montante total de 252.524,29€, assumem, como é habitual no setor, um peso preponderante (56,94%) no total de custos.

Os Gastos gerais administrativos constituem a segunda maior rubrica de custos, tendo totalizado o montante de 149.436,61€. Parte significativa deste valor (44,33%) respeita a custos com Advogados, muito relacionados com as vicissitudes associadas à substituição de entidade gestora do Fundo *Retail Properties*.

O Resultado do exercício foi negativo em 228.437,52€. O aumento de capital de 200.000€, realizado em dezembro, permite à Carregosa SGOIC, no final do exercício de 2021, cumprir confortavelmente com os requisitos regulamentares de capital e liquidez.



5.6. Proposta de Aplicação dos Resultados

Propõe-se, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 376.º do Código das Sociedades Comerciais e da alínea d) do artigo 11.º dos Estatutos da Sociedade, que o Resultado Líquido do Exercício, negativo no valor de 228.437,52€ (duzentos e vinte e oito mil quatrocentos e trinta e sete euros e cinquenta e dois cêntimos), seja transferido para Resultados Transitados.

5.7. Perspetivas para 2022

O Futuro é sempre um domínio de incerteza, contudo, a reflexão sobre as variáveis que se adivinham que mais o irão influenciar, pode auxiliar à definição de um percurso com menos risco.

A Carregosa SGOIC assumiu em 2021 o arranque da sua atividade com a gestão de três OIC já existentes, em virtude das respetivas Assembleias de Participantes, ocorridas em janeiro, terem deliberado, e por essa via determinado, que lhe fossem confiados. Os respetivos pedidos de substituição foram ainda nesse mês remetidos à CMVM para autorização. Mais tarde, criou de raiz um novo Fundo, terminado o ano com quatro Fundos e ativos sob gestão no montante de 72.900.267,66€.

A Carregosa SGOIC inicia o ano de 2022 consciente de que, sendo a sua área de atividade atual a gestão de organismos de investimento de cariz imobiliário, vai encontrar em 2022 uma economia onde haverá novamente inflação, onde os custos da energia serão elevados, a recuperação económica será mais lenta, onde haverá escassez de mão-de-obra e onde, ainda que residualmente, pelo menos assim se espera, o quadro sanitário será mais previsível, mas com algumas vicissitudes.

Tendo presente o quadro referido, a gestão terá de se robustecer na ponderação dos investimentos que virão a ser realizados, sendo que alguns deles são já o resultado da sua atividade anterior, em que houve uma aposta para perdurar ao longo do mandato, de





dinamização de uma postura comercial ativa junto de todos os agentes que fazem parte da esfera da sua atividade.

É expectável que o ano de 2022 seja o ano do início da afirmação da sociedade gestora, em que se venham a materializar algumas operações já em processo de gestação. Haverá lugar, por conseguinte, a que:

1. Pela via do aumento de capital, um ou mesmo mais Fundos já existentes, sejam dinamizados e se tornem mais proeminentes e relevantes, conferindo-lhes maior dimensão e sobretudo robustez;
2. Pela ação e dinamismo comercial que tem vindo ocorrer junto de investidores se criem SICAFI, ou se convertam sociedades anónimas, que permitam a mais adequada gestão fiscal e orgânica, potenciando a criação de valor e novas dinâmicas de negócios;
3. Pela inovadora e criativa abordagem, se alicercem oportunidades que possam dar origem à constituição de novos Fundos com geração de níveis de rendimento atraentes e com durabilidade temporal, e que os mesmos se possam constituir como resposta à procura do mercado de produtos financeiros com raiz imobiliária.

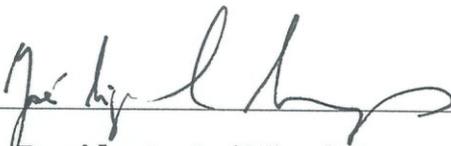
5.8. COVID-19

A Carregosa SGOIC iniciou atividade em plena pandemia gerada pela COVID-19, pelo que este contexto foi desde logo incorporado na sua operação. Pese embora a incerteza global ainda associada à pandemia, é convicção da Carregosa SGOIC que a atividade de gestão de OII continua a reunir condições para se manter resiliente e que os atuais desafios constituem oportunidades interessantes, não sendo esperado qualquer impacto negativo na atividade da sociedade.



Porto, 15 de fevereiro de 2022

O Conselho de Administração



Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes



Demonstrações Financeiras



6. Demonstrações Financeiras

6.1. Balanço

BALANÇO INDIVIDUAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Ativo			
Caixa e saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem	1	167 666,69	288 186,94
Ativos financeiros pelo justo valor através de resultados	2	463,06	0,00
Outros ativos financeiros			0,00
Ativos financeiros pelo custo amortizado	3	231,72	0,00
Ativos tangíveis	4	40 296,22	59 154,85
Ativos intangíveis	5	100 928,42	104 485,98
Outros ativos	6	100 827,12	17 622,34
Total do Ativo		410 413,23	469 450,11
Passivo			
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	7	78 300,27	112 471,81
Outros passivos	8	6 811,94	3 239,76
Total do Passivo		85 112,21	115 711,57
Capital			
Capital	9	600 000,00	400 000,00
Lucros retidos		-46 261,46	0,00
Resultado do exercício		-228 437,52	-46 261,46
Total do Capital Próprio		325 301,02	353 738,54
Total do Passivo e Capital		410 413,23	469 450,11

Conselho de Administração:



Contabilista Certificado:



22

44


6.2. Demonstração de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS INDIVIDUAIS A 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Juros e rendimentos similares		0	0
Juros e encargos similares		0	0
Margem financeira		0,00	0,00
Rendimentos de serviços e comissões	10	218 172,77	0,00
Encargos com serviços e comissões	10	-1 539,94	-42,00
Outros resultados de exploração	11	-1 647,70	-7 501,68
Produto da atividade		214 985,13	-7 543,68
Custos com pessoal	12	-252 524,29	-8 577,34
Gastos gerais administrativos	13	-149 436,61	-26 979,43
Amortizações do exercício	14	-41 460,01	-3 161,01
Resultado antes de impostos		-228 435,78	-46 261,46
Impostos			
Correntes	15	-1,74	0,00
Diferidos		0,00	0,00
Resultado após impostos		-228 437,52	-46 261,46

Conselho de Administração:



Contabilista Certificado:





6.3. Demonstração de Rendimento Integral

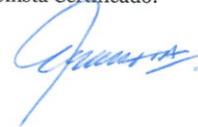
DEMONSTRAÇÃO DE RENDIMENTO INTEGRAL INDIVIDUAL

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado líquido consolidado do exercício	-228 437,52	-46 261,46
Rubricas que não serão reclassificadas em resultados:		
Ativos tangíveis	0	0
Ganhos ou perdas (-) atuariais com planos de pensões de benefício definido	0	0
Elementos que podem ser reclassificados em resultados:		
Coberturas de fluxos de caixa	0	0
Ativos financeiros pelo justo valor através de outro rendimento integral	0	0
Imposto sobre os rendimentos relacionado com elementos que podem ser reclassificados em resultados	0	0
Outro rendimento integral		0,00
Rendimento integral total do ano	-228437,52	-46 261,46

Conselho de Administração:



Contabilista Certificado:





6.4. Demonstração dos Fluxos de Caixa

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Discriminação dos fluxos	2021	2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Juros e comissões recebidas	168 338,32	0,00
Pagamentos ao pessoal e fornecedores	-298 697,03	-26 021,00
Recursos de instituições de crédito e bancos centrais	0,00	0,00
Outros ativos e passivos operacionais	-90 110,38	0,00
Outros recebimentos de clientes	0,00	0,00
Impostos sobre lucros	0,00	0,00
Caixa líquida das atividades operacionais	-220 469,09	-26 021,00
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Dividendos recebidos	0,00	0,00
Aquisição de ativos financeiros pelo justo valor através de outro rendimento integral, líquidas de alienação	0,00	0,00
Aquisição de ativos financeiros pelo custo amortizado, líquidas de alienações	0,00	0,00
Aquisições de ativos tangíveis e intangíveis	-100 051,16	-85 793,00
Vendas de ativos tangíveis e intangíveis	0,00	0,00
Investimentos em empresas filiais e associadas	0,00	0,00
Caixa líquida das atividades de investimento	-100 051,16	-85 793,00
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de capital	200 000,00	400 000,00
Dividendos pagos	0,00	0,00
Emissão de dívida titulada e subordinada	0,00	0,00
Remuneração paga relativa às obrigações de caixa e outros	0,00	0,00
Remuneração paga relativa a passivos subordinados	0,00	0,00
Recursos de instituições de crédito (não está associado com as principais atividades geradoras de réditos)	0,00	0,00
Caixa líquida das atividades de financiamento	200 000,00	400 000,00
Aumento (Diminuição) líquida de caixa e seus equivalentes	-120 520,25	288 186,94
Caixa e equivalentes no início do período	288 186,94	0
Caixa e equivalentes no fim do período	167 666,69	288 186,94

Caixa e seus equivalentes	2021	2020
Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a rubrica de caixa e seus equivalentes apresenta o seguinte detalhe:		
Caixa disponibilidades em Bancos Centrais		
Disponibilidades em outras instituições de crédito	167 666,69	288 186,94
Aplicações em outras instituições de crédito		
Descobertos em outras instituições de crédito		
Caixas e seus equivalentes no fim do exercício		

Conselho de Administração:



Contabilista Certificado:





6.5. Demonstração da Variação nos Capitais Próprios

DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO NOS CAPITAIS PRÓPRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

	Premios de emissão	Outro rendimento integral acumulado	Reservas legais	Outras reservas	Lucros retidos	Resultado do período	Valores em euros Total capital próprio
Saldo de abertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alteração das reservas de justo valor							
Imposto diário							
Ganhos ou perdas (-) atuariais com planos de pensões							
Resultado líquido de 2020							
Rendimento integral de 2020							
Distribuição de dividendos						-46 261,46	-46 261,46
Realização de capital							-46 261,46
Outras alterações no capital próprio							400 000,00
Saldo a 31 de dezembro de 2020	400 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-46 261,46	353 738,54
Alteração das reservas de justo valor							
Imposto diário							
Ganhos ou perdas (-) atuariais com planos de pensões							
Resultado líquido de 2021							
Rendimento integral de 2021							
Distribuição de dividendos						-228 437,52	-228 437,52
Realização de capital							-228 437,52
Outras alterações no capital próprio							200 000,00
Saldo a 31 de dezembro de 2021	600 000,00	0,00	0,00	0,00	-46 261,46	-228 437,52	325 301,02

Conselho de Administração:



Contabilista Certificado:




Handwritten signatures and initials in black and blue ink.

Anexo às Demonstrações Financeiras

41





6.6. Anexos às Demonstrações Financeiras

6.6.1. Informação geral

A Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., Carregosa SGOIC, com sede na Avenida da Boavista, 1057 4100-129 Porto, iniciou a sua atividade de gestão de organismos de investimento imobiliário a 9 de dezembro de 2020 no âmbito da estratégia da marca Carregosa de ser a referência de *Wealth Management* em Portugal. O Banco L. J. Carregosa S. A., com sede na Avenida da Boavista, 1083 4100-129 Porto, é o acionista maioritário da Sociedade.

6.6.2. Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas

6.6.2.1. Bases de Apresentação e Comparabilidade

No âmbito do disposto no Regulamento (“CE”) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de julho de 2002 e do Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2015, de 7 de dezembro, as demonstrações financeiras anuais da Sociedade são preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (“IFRS”) conforme aprovadas pela União Europeia (“UE”). As IFRS incluem as normas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”) bem como as interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretations Committee* (“IFRIC”) e pelos respetivos órgãos antecessores.

As demonstrações financeiras apresentadas reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e foram preparadas de acordo com os IFRS em vigor tal como adotados na União Europeia até essa data.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros.



Ciclo anual de melhorias 2021 - 2022

IFRS 1 – Subsidiária enquanto adotante das IFRS pela primeira vez

As subsidiárias que se tornem adotantes das IFRS pela primeira vez após a sua empresa-mãe, e que optem por mensurar os seus ativos e passivos com base nos valores contabilísticos expressos nas demonstrações financeiras consolidadas da empresa-mãe, podem mensurar as diferenças de transposição acumuladas para todas as operações expressas em moeda estrangeira, pelos valores que seriam apurados nas demonstrações financeiras consolidadas da empresa-mãe, baseado na data de transição da empresa-mãe para as IFRS.

Esta melhoria é de aplicação prospetiva.

Regulamento de Endosso pela União Europeia

Pendente de endosso.

Data de eficácia

Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022.

IFRS 9 – Desreconhecimento de passivos financeiros – custos incorridos a incluir no teste dos “10 por cento” de variação

Esta melhoria clarifica que no âmbito dos testes de desreconhecimento efetuados aos passivos renegociados, deve-se determinar o valor líquido entre honorários pagos e honorários recebidos considerando apenas os honorários pagos ou recebidos entre o mutuário e o financiador, incluindo honorários pagos ou recebidos, por qualquer uma das entidades em nome da outra.

Esta melhoria é de aplicação prospetiva.

Regulamento de Endosso pela União Europeia

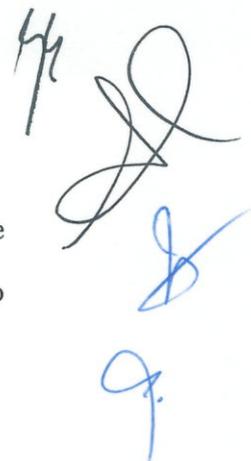
Pendente de endosso.

Data de eficácia

Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022.

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and a smaller one below it.

Handwritten initials "SL" in blue ink.



IFRS 16 – Incentivos de locação

A melhoria introduzida corresponde à alteração do exemplo ilustrativo 13 que acompanha a IFRS 16, de forma a eliminar uma inconsistência no tratamento contabilístico de incentivos atribuídos pelo locador ao locatário.

Esta melhoria é de aplicação prospectiva.

Regulamento de Endosso pela União Europeia

Pendente de endosso.

Data de eficácia

Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022.

IAS 41 – Tributação e mensuração de justo valor

Esta melhoria elimina o requisito de exclusão dos fluxos de caixa fiscais, da mensuração de justo valor dos ativos biológicos, assegurando a consistência com os princípios da IFRS 13 – ‘Justo valor’.

Esta melhoria é de aplicação prospectiva.

Regulamento de Endosso pela União Europeia

Pendente de endosso.

Data de eficácia

Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2022

Normas publicadas pelo IASB, ainda não endossadas pela EU

IFRS 17 – Contratos de seguro (emitida a 18-05-2017); incluindo alterações à IFRS 17 (emitida a 25-06-2020)

A IFRS 17 substitui a IFRS 4 – “Contratos de seguro”, a norma que vigora de forma interina desde 2004. A IFRS 17 é aplicável a todas as entidades que emitam contratos de seguro, contratos de resseguro e contratos de investimento com características de participação discricionária.

Para os contratos de serviços de taxa fixa, cujo principal objetivo é a prestação de serviços, as entidades têm a opção de contabilizar de acordo com a IFRS 17 ou a IFRS 15. Tal como previsto na IFRS 4, é permitido que os contratos de garantia financeira sejam incluídos no âmbito da IFRS 17, desde que a entidade os tenha explicitamente classificado como contratos de seguro. Os contratos de seguros em que a entidade é a detentora da apólice de seguro não estão no âmbito da IFRS 17 (exceção feita ao resseguro cedido).

A IFRS 17 baseia-se na mensuração corrente das responsabilidades técnicas, a cada data de relato. A mensuração corrente pode assentar num modelo completo (“*building block approach*”) ou simplificado (“*premium allocation approach*”). O modelo completo baseia-se em cenários de fluxos de caixa descontados, ponderados pela probabilidade de ocorrência e ajustados pelo risco, e uma margem de serviço contratual, a qual representa a estimativa do lucro futuro do contrato. Alterações subsequentes dos fluxos de caixa estimados são ajustados contra a margem de serviço contratual, exceto se esta se tornar negativa.

Durante o período de implementação e em resposta a algumas das preocupações e desafios inerentes à implementação da IFRS 17, o IASB publicou em 2020, alterações específicas ao texto inicial da IFRS 17, assim como propostas de clarificação, de modo a simplificar alguns dos requisitos desta norma e agilizar a sua implementação.

As alterações efetuadas têm impactos em oito áreas da IFRS 17, tais como:

- i) âmbito;
- ii) nível de agregação dos contratos de seguros;
- iii) reconhecimento;
- iv) mensuração;
- v) modificação e desreconhecimento;
- vi) apresentação da Demonstração da posição financeira;
- vii) reconhecimento e mensuração da Demonstração dos resultados; e
- viii) divulgações.

44


21



As principais alterações introduzidas à IFRS 17 referem-se a:

- recuperação esperada dos fluxos de caixa de aquisição de ativos por contratos de seguro;
- margem de serviço contratual atribuível aos serviços de investimento;
- exclusão de âmbito de determinados contratos de cartões e crédito (ou similares), assim como alguns contratos de financiamento;
- apresentação de ativos e passivos por contratos de seguro na demonstração da posição financeira em portefólios em vez de grupos;
- aplicabilidade da opção de mitigação de risco, quando se recorre a contratos de resseguro detidos e instrumentos financeiros não derivados ao justo valor através de resultados para mitigar riscos financeiros;
- opção de política contabilística para alterar as estimativas realizadas em períodos intercalares anteriores, quando se aplica a IFRS 17;
- inclusão de pagamentos e recebimentos de imposto sobre o rendimento, especificamente imputáveis ao detentor das apólices segundo os termos do contrato de seguro (quanto ao cumprimento dos fluxos de caixa); e
- expedientes práticos de transição.

A IFRS 17 é de aplicação retrospectiva com isenções previstas para a data de transição.

Regulamento de Endosso pela União Europeia

Pendente de endosso.

Data de eficácia

Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023



54


(1) Principais Políticas Contabilísticas

As políticas contabilísticas agora enunciadas são aplicáveis às demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a três meses a partir da data da contratação, onde se incluem a caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

(b) Aplicações em Instituições de Crédito no país e no estrangeiro

Estes instrumentos são valorizados ao custo amortizado, que corresponde, normalmente, à contraprestação paga, líquida dos custos de transação diretamente associados.

(c) Instrumentos Financeiros

A classificação contabilística é determinada aquando da aquisição do ativo, de acordo com a IFRS9 e respeitando as regras da IFRS13, no que à mensuração pelo justo valor diz respeito.

No momento do seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são classificados numa das seguintes categorias:

- Ativos mensurados pelo custo amortizado;
- Ativos mensurados pelo justo valor através outro rendimento integral;
- Ativos mensurados pelo justo valor através de resultados.

Adotada pelo Regulamento (UE) n.º 1255/2012, da Comissão, de 11 de dezembro de 2012, a Norma Internacional de Relato Financeiro (IFRS) 13 define justo valor, estabelecendo, numa única IFRS, um quadro para a mensuração pelo justo valor e exige a divulgação das mensurações pelo justo valor.

22

A IFRS13 define (cf. §9.º) justo valor como o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago para transferir um passivo numa transação ordenada entre participantes no mercado à data de mensuração.

As divulgações exigidas pela IFRS13 não são necessárias nos seguintes casos (cf. §7.º):

- Ativos do plano mensurados pelo justo valor de acordo com a IAS 19 – Benefícios dos Empregados;
- Investimentos em planos de benefícios de reforma mensurados pelo justo valor de acordo com a IAS 26 - Contabilização e Relato de Planos de Benefícios de Reforma; e
- Ativos relativamente aos quais a quantia recuperável é o justo valor menos os custos de alienação de acordo com a IAS 36 – Imparidade de Ativos;

De acordo com o §8, o quadro para a mensuração pelo justo valor descrito na IFRS13 aplica-se tanto à mensuração inicial como às mensurações subsequentes quando o justo valor for exigido ou permitido por outras IFRS.

Ativos financeiros pelo custo amortizado

Um ativo deve ser registado ao custo amortizado se forem cumpridas as seguintes condições:

- O ativo é detido num modelo de negócio cujo objetivo consiste em deter ativos financeiros para obter fluxos de caixa contratualizados;
- Os seus termos contratuais dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que são apenas reembolso de capital e pagamento de juros sobre o montante em dívida.

Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Os ativos são reconhecidos inicialmente pelo seu justo valor, acrescido dos custos de transação, e subsequentemente são mensurados ao custo amortizado. Adicionalmente, estão sujeitos, desde o seu reconhecimento inicial, ao apuramento de perdas por

imparidade para perdas de crédito esperadas, perdas estas que reduzem o valor de balanço destes ativos financeiros por contrapartida da rubrica “imparidade de ativos financeiros ao custo amortizado”.

Os juros dos ativos financeiros ao custo amortizado são reconhecidos na rubrica de “juros e proveitos equiparados”.

Os ganhos ou perdas geradas no momento do seu “desreconhecimento” são registados na rubrica “ganhos / perdas” com o “desreconhecimento” de ativos e passivos financeiros ao custo amortizado.

Quando é referido “desreconhecimento”, considera-se que ocorre:

- Uma venda;
- Ou quando se dá uma reclassificação no caso em que se retira o ativo da categoria mensurado pelo custo amortizado para a categoria de justo valor através de resultados (ponto 6.6.2.1, (1), alínea (f) – IRFS9).

Se a transferência for da categoria de custo amortizado para a categoria de justo valor através de outro rendimento integral, qualquer ganho ou perda decorrente de uma diferença entre o anterior custo amortizado do ativo financeiro e o justo valor deve ser reconhecido em outro rendimento integral (ponto 6.6.2.1, (1), alínea (f) – IFRS9).

Ativos financeiros pelo justo valor através de outro rendimento integral

Um ativo deve ser registado pelo justo valor através de outro rendimento integral se forem cumpridas as seguintes condições:

- O ativo é detido num modelo de negócio cujo objetivo é obter fluxos de caixa contratualizados assim como a venda desse ativo financeiro;
- Os seus termos contratuais dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que são apenas reembolso de capital e pagamento de juros sobre o montante em dívida.

Deve considerar-se nesta classificação a carteira de ativos registados ao justo valor por outras contas do resultado integral (*FVTOCI – Fair Value Through Other Comprehensive*

Income), razoavelmente aderente à designada carteira de investimento na esfera prudencial.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial de um instrumento de capital, que não seja detido para negociação, nem uma retribuição contingente reconhecida por um adquirente numa concentração de atividades empresariais à qual se aplica a IFRS3, a Sociedade pode optar irrevogavelmente por classificá-lo na categoria de ativos financeiros pelo justo valor através de outro rendimento integral.

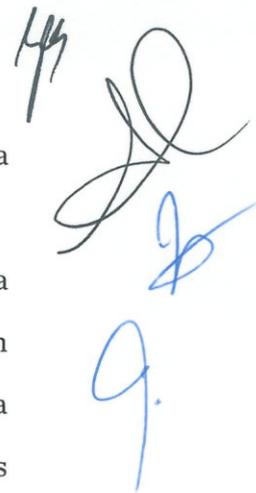
Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Os instrumentos de dívida ao justo valor através de outro rendimento integral são reconhecidos inicialmente pelo seu justo valor, acrescido dos custos de transação, e subsequentemente são mensurados ao justo valor. As variações no justo valor destes ativos são registadas por contrapartida de outro rendimento integral e, no momento da sua alienação, os respetivos ganhos ou perdas acumuladas em outro rendimento integral são reclassificados para uma rubrica específica de resultados designada “Ganhos ou perdas com o “desreconhecimento” de ativos financeiros ao justo valor através de rendimento integral”.

Adicionalmente, estes, estão sujeitos, desde o seu reconhecimento inicial, ao apuramento de perdas por imparidade para perdas de crédito esperadas, perdas estas que não reduzem a quantia escriturada do ativo financeiro no balanço, sendo por isso reconhecidas em resultados na rubrica “imparidade de ativos ao justo valor através de outro rendimento integral” por contrapartida de outro rendimento integral.

Os juros dos ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral são reconhecidos na rubrica “juros e proveitos equiparados (margem financeira)” com base na taxa de juros de cada emissão.

Os instrumentos de capital ao justo valor de outro rendimento integral são reconhecidos inicialmente pelo seu justo valor, acrescido dos custos de transação, e subsequentemente são mensurados ao justo valor. As variações no justo valor destes ativos financeiros são



registadas por contrapartida de outro rendimento integral. Os dividendos são reconhecidos em resultados quando for atribuído o direito ao seu recebimento.

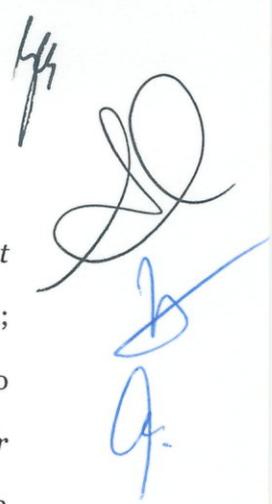
Quando se dá uma reclassificação de um ativo da categoria de justo valor através de outro rendimento integral para a categoria de custo amortizado o ativo deve ser reclassificado pelo seu justo valor à data dessa reclassificação. O ganho ou a perda acumulada previamente reconhecida em outro rendimento integral é retirado do capital próprio e ajustado em função do justo valor do ativo financeiro à data da reclassificação. Como resultado, o ativo é mensurado à data da reclassificação como se tivesse sido sempre mensurado ao custo amortizado. Este ajustamento afeta o rendimento integral, mas não afeta resultados (ponto 6.6.2.1, (1), alínea (f) – IFRS9).

Se uma entidade reclassificar um ativo financeiro desta categoria para a categoria de justo valor através dos resultados, o ativo continua a ser mensurado ao justo valor. O ganho ou perda acumulado previamente reconhecido em outro rendimento integral é reclassificado dos capitais próprios para os resultados como ajustamento de reclassificação.

Ativos financeiros pelo justo valor através de resultados

Um ativo deve ser registado pelo justo valor através de resultados se o modelo de negócio definido pela Sociedade para a sua gestão ou as características dos seus fluxos de caixa não cumprirem as condições descritas para serem mensurados ao custo amortizado, nem ao justo valor através de outro rendimento integral.

Contudo a Sociedade pode optar por designar irrevogavelmente um ativo financeiro, que cumpra os critérios para ser mensurado ao custo amortizado ou ao justo valor através de outro rendimento integral, ao justo valor através de resultados, no momento do seu reconhecimento inicial, se tal eliminar ou reduzir significativamente uma incoerência na mensuração ou no reconhecimento, que de outra forma resultaria da mensuração de ativos ou passivos ou do reconhecimento de ganhos e perdas sobre os mesmos em diferentes bases.



Devem ser considerados nesta classificação os:

- Ativos avaliados ao justo valor por resultado (*FVTPL – Fair Value Through Profit and Loss*), quase coincidente com a designada carteira de negociação prudencial;
- Ativos financeiros não negociáveis, obrigatoriamente contabilizados pelo justo valor através dos resultados (*Non-trading financial assets mandatorily at fair value through profit or loss*) ou, de modo distinto, outros ativos não detidos para negociação, obrigatoriamente registados ao justo valor (*Not Held for Trading, PL*).

Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Os ativos financeiros ao justo valor através de resultados são reconhecidos inicialmente pelo seu justo valor, com os custos ou proveitos associados às transações reconhecidos em resultados no momento inicial. As variações subsequentes de justo valor destes ativos financeiros são igualmente reconhecidas em resultados.

A periodificação dos juros é reconhecida na rubrica de “juros e proveitos equiparados” com base na taxa de juro de cada emissão (taxa de cupão).

(d) Outros ativos tangíveis e locações (IAS 16)

Os outros ativos tangíveis da Sociedade encontram-se valorizados ao custo de aquisição, deduzido das respetivas depreciações e perdas por imparidade. As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes, de acordo com o número de anos de vida útil esperada, os quais se situam dentro dos limites permitidos pela legislação fiscal Portuguesa, como a seguir se indica:

EQUIPAMENTO	Anos:
Equipamento informático:	3 – 8

(**) Os terrenos não são amortizados*



O custo de aquisição inclui despesas que sejam diretamente atribuíveis à aquisição dos bens. As despesas de manutenção e reparação são reconhecidas como custo do exercício, na rubrica de “Gastos gerais administrativos”.

De acordo com a IAS 16, estes ativos encontram-se sujeitos a testes de imparidade sempre que se verifiquem eventos ou circunstâncias que indiquem que o valor de balanço excede o seu valor realizável, sendo a diferença, caso exista, reconhecida em resultados. O valor realizável resulta do maior entre dois valores, o valor de mercado do ativo deduzido de custos e o seu valor de uso. As perdas por imparidade de ativos tangíveis são reconhecidas em resultado do exercício.

(e) Ativos intangíveis (IAS 38)

A sociedade regista nesta rubrica as despesas da fase de desenvolvimento de projetos implementados e a implementar, bem como o custo de software adquirido, quando o impacto esperado se repercute para além do exercício em que são realizados.

Os custos diretamente relacionados com o desenvolvimento de aplicações informáticas, relativamente às quais seja expectável que venham a gerar benefícios económicos futuros para além de um exercício, são reconhecidos e registados como ativos intangíveis.

Todos os restantes encargos relacionados com os serviços informáticos são reconhecidos como custos quando incorridos.

Os ativos intangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido de perdas de imparidade e amortizações pelo método das quotas constantes e por duodécimos ao longo do período de vida útil esperada, que em geral corresponde a um período de três anos.

(f) Passivos financeiros (IFRS9)

Os outros passivos financeiros, que incluem essencialmente outros credores, são valorizados ao custo amortizado.

São valorizados ao justo valor, os passivos financeiros detidos para negociação, nomeadamente as resultantes de vendas a descoberto, sendo os respetivos ajustamentos efetuados por contrapartida de lucros ou prejuízos.

De acordo com a opção pelo justo valor, os passivos financeiros incluídos na rubrica de responsabilidades representadas por títulos e passivos subordinados, são classificados como passivos financeiros ao justo valor através de resultados, sempre que cumpram com os requisitos de classificação nesta categoria, nomeadamente por incorporarem um ou mais derivados embutidos. Estes passivos são inicialmente valorizados ao justo valor, com alterações subsequentes no justo valor relevadas em resultados do exercício.

(g) Impostos sobre os lucros (IAS 12)

A Carregosa SGOIC, com sede em Portugal, está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas e no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

O imposto sobre lucros corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados, salvo quando se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio. Nestes casos os impostos diferidos são igualmente registados no capital próprio.

O imposto corrente a pagar é baseado no lucro tributável do período, calculado de acordo com os critérios fiscais vigentes à data do relato financeiro. O lucro tributável difere do resultado contabilístico, uma vez que exclui diversos gastos e rendimentos que apenas serão dedutíveis ou tributáveis noutros exercícios. O lucro tributável exclui ainda gastos e rendimentos que nunca serão dedutíveis ou tributáveis.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes registados dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação. São reconhecidos passivos por impostos diferidos para todas as diferenças temporárias tributáveis. São reconhecidos ativos por impostos diferidos para as diferenças temporárias dedutíveis. Porém, tal reconhecimento unicamente se verifica quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros



suficientes para utilizar esses ativos por impostos diferidos, ou quando existam impostos diferidos passivos cuja reversão seja expectável no mesmo período em que os impostos diferidos ativos possam ser utilizados. Em cada data de relato é efetuada uma revisão desses ativos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura.

(h) Reconhecimento de proveitos e custos

Os proveitos e custos reconhecem-se em função do período de vigência das operações, de acordo com o princípio contabilístico da especialização de exercícios, isto é, são registados à medida que são gerados. Os proveitos são reconhecidos desde que seja provável que benefícios económicos associados à transação fluam para a sociedade e a quantia do rédito possa ser mensurada.

(i) Reconhecimento de juros

Os resultados referentes a juros de instrumentos financeiros mensurados ao custo amortizado e de ativos financeiros pelo justo valor através de outro rendimento integral são reconhecidos nas rubricas de juros e proveitos similares ou juros e custos similares. Os juros dos ativos e dos passivos financeiros ao justo valor através dos resultados são também incluídos na rubrica de juros e proveitos similares ou juros e custos similares, respetivamente. A taxa de juro é a taxa que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados durante a vida esperada do instrumento financeiro ou, quando apropriado, um período mais curto, para o valor líquido atual de balanço do ativo ou passivo financeiro. A taxa de juro é estabelecida no reconhecimento inicial dos ativos e passivos financeiros e não é revista subsequentemente.

(j) Benefícios aos empregados (IAS 19)

As responsabilidades com benefícios dos empregados são reconhecidas de acordo com a IAS 19 – Benefícios dos empregados. Os principais benefícios são de curto prazo (vencimentos e encargos com vencimentos) e são registados pelo valor não descontado

em “Custos com pessoal” no período a que respeitam de acordo com o Regime do Acréscimo.

De acordo com a IAS 19 – Benefícios dos empregados, as remunerações variáveis (participação nos lucros, prêmios e outras atribuídas aos empregados e, eventualmente, aos membros executivos dos órgãos de administração) são contabilizadas em resultados do exercício a que respeitam.

(2) Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das Demonstrações Financeiras

As IFRS estabelecem uma série de tratamentos contabilísticos e requerem que o Conselho de Administração efetue julgamentos e faça as estimativas necessárias para decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado.

Considerando que, em muitas situações, existem alternativas ao tratamento contabilístico adotado pelo Conselho de Administração, os resultados reportados pela Sociedade poderiam ser diferentes caso um tratamento diferente fosse escolhido. O Conselho de Administração considera que as escolhas efetuadas são apropriadas e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira da Sociedade e o resultado das suas operações em todos os aspetos materialmente relevantes.

(a) Notas às Demonstrações Financeiras

As contas do Balanço e da Demonstração de Resultados são comparadas para as datas de 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, em conformidade com as IFRS e decompostas pelas seguintes rubricas:





(3) Nota 1 – Caixa e saldos de caixa em bancos centrais e depósitos à ordem

Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:

Caixa e saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem

	31/12/2021	31/12/2020
Caixa	0,00	0,00
Depósitos à ordem em instituições monetárias		
Residentes	167 666,69	288 186,94
Não residentes		
	167 666,69	288 186,94

(4) Nota 2 – Ativos financeiros mensurados ao justo valor

Ativos financeiros pelo justo valor

	31/12/2021	31/12/2020
Fundo de compensação do trabalho (FCT)	463,06	0,00
	463,06	0,00

(5) Nota 3 – Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

Ativos financeiros pelo custo amortizado

	31/12/2021	31/12/2020
Remunerações a liquidar	231,72	-4 310,20
	231,72	-4 310,20



44




(6) Nota 4 – Ativos tangíveis

Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:

Ativos tangíveis

	31/12/2021	31/12/2020
Outros ativos tangíveis		
Imóveis		
Equipamento	62 976,14	60 844,82
Ativos em locação financeira		
Ativos tangíveis em curso		
	62 976,14	60 844,82
Amortizações acumuladas		
Imóveis		
Equipamento	22 679,92	1 689,97
Ativos em locação financeira		
	22 679,92	1 689,97
	40 296,22	59 154,85

Durante o ano de 2021, verificou-se um aumento nos ativos tangíveis no valor de 2.131,32€ referente à aquisição de computadores.

(7) Nota 5 – Ativos intangíveis

Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:

Ativos intangíveis

	31/12/2021	31/12/2020
Outros ativos intangíveis		
Sistemas tratamento automático de dados (software)	122 869,52	105 957,02
Ativos tangíveis em curso		
Outros ativos intangíveis		
	122 869,52	105 957,02
Amortizações acumuladas		
Sistemas tratamento automático de dados (software)	21 941,10	1 471,04
Outros ativos intangíveis		
	21 941,10	1 471,04
	100 928,42	104 485,98

Durante o ano de 2021, verificou-se um aumento nos ativos intangíveis no valor de 16.912,50€ referente à implementação do *software* FundManager.

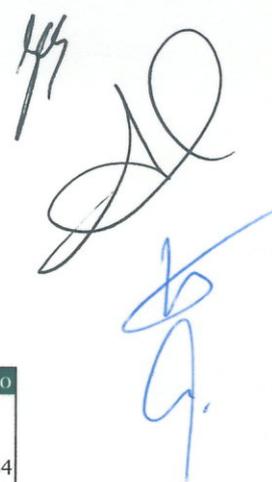
52



Ativos tangíveis e intangíveis em 31 de dezembro de 2021

Contas	31/12/2020		Amortizações do exercício (líquido)	Abates (líquido)	Transf.	Regularizações			Amortizações do exercício ajustadas	Amortizações acumuladas ajustadas	Valor líquido em 31/12/2021
	Valor bruto	Amortizações acumuladas				Amortizações do exercício	Amortizações do exercício	Amortizações acumuladas			
Activos tangíveis											
Equipamento	60 844,82	1 689,97	2 131,32	20 989,95					62 976,14	20 989,95	40 296,22
	60 844,82	1 689,97	2 131,32	20 989,95	0,00	0,00	0,00	0,00	62 976,14	20 989,95	40 296,22
Activos intangíveis											
Sistemas tratamento automático de dados (software)	105 957,02	1 471,04	16 912,50	20 470,06					122 869,52	20 470,06	100 928,42
	105 957,02	1 471,04	16 912,50	20 470,06	0,00	0,00	0,00	0,00	122 869,52	20 470,06	100 928,42
Totais	166 801,84	3 161,01	19 043,82	41 460,01	0,00	0,00	0,00	0,00	185 845,66	41 460,01	141 224,64





(8) Nota 6 – Outros ativos

Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:

Outros ativos

	31/12/2021	31/12/2020
Despesas com encargos diferidos		
Seguros	1 810,18	
Licenças	19 259,25	17 622,34
Contratos de Manutenção	23 448,69	
	44 518,12	17 622,34
Outras contas de regularização		
Operações ativas a regularizar	56 309,00	0,00
	56 309,00	0,00
	100 827,12	17 622,34

A rubrica “Outros ativos”, apresenta, em 2021, um valor que corresponde ao somatório dos seguintes elementos:

- Despesas com encargos diferidos – refere-se a custos liquidados em 2021, mas que são referentes ao ano de 2022;
- Operações ativas a regularizar – refere-se às Comissões de Gestão relativas a dezembro de 2021, mas faturadas e recebidas em janeiro de 2022.

(9) Nota 7 – Passivos financeiros ao custo amortizado

Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:

Passivos financeiros ao custo amortizado

	31/12/2021	31/12/2020
Outros recursos:		
Credores diversos	48 523,00	112 471,81
	48 523,00	112 471,81
Encargos a pagar:		
Gastos com pessoal/órgãos sociais	26 438,45	
Gastos gerais administrativos	3 107,10	
	29 545,55	0,00
	78 068,55	112 471,81

A rubrica “Passivos financeiros ao custo amortizado”, apresenta, em 2021, um valor que corresponde ao somatório dos seguintes elementos:

- Outros recursos, que diz respeito a valores a pagar a fornecedores e a colaboradores;



- Encargos a pagar, relativos a encargos de 2021 que só vão ser faturados e liquidados após 1 de janeiro de 2022.



(10) Nota 8 – Outros passivos

Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:

Outros passivos

	31/12/2021	31/12/2020
Sector público administrativo		
Retenção de impostos na fonte sobre trabalho dependente	2 058,00	1 020,00
Imposto de selo	893,46	
Contribuições para a segurança social	3 858,74	2 219,76
Outros	1,74	
	6 811,94	3 239,76
	6 811,94	3 239,76

A rubrica “Outros passivos” inclui valores de impostos a pagar à Autoridade Tributária e à Segurança Social. Todos os montantes em saldo a 31 de dezembro de 2021 foram devidamente liquidados dentro dos prazos legais durante o mês de janeiro de 2022.

(11) Nota 9 – Capital

Os movimentos e saldos em 31 de dezembro de 2021 nas rubricas de capital próprio são apresentados no anexo “Demonstração da variação nos capitais próprios”.

Decomposição do capital:

- Capital realizado: o capital social da Sociedade encontra-se representado por 120 mil de ações nominativas, com valor nominal de 5€ cada, estando totalmente subscrito e realizado;
- Reservas: referem-se aos montantes de resultados gerados ao longo dos exercícios, mas retidos na sociedade sob a forma de reserva legal, outras reservas e/ou resultados transitados.





(12) Nota 10 – Rendimentos e encargos de e com comissões

Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:

Rendimentos e encargos de e com comissões

	31/12/2021	31/12/2020
Rendimento de serviços e comissões		
Comissão de gestão	218 172,77	0,00
	218 172,77	0,00
Encargos com serviços e comissões		
Outros serviços bancários prestados por terceiros	1 539,94	42,00
	1 539,94	42,00
	216 632,83	-42,00

A rubrica “Rendimentos de serviços e comissões” inclui as Comissões de gestão faturadas aos 4 Fundos sobre gestão.

A rubrica “Encargos com serviços e comissões” inclui as comissões de transferências, relativas a pagamentos a fornecedores, debitadas pela entidade bancária.

(13) Nota 11 – Outros resultados de exploração

Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:

Outros resultados de exploração

	31/12/2021	31/12/2020
Outros rendimentos e receitas operacionais		
de exercícios anteriores	1 554,63	0,00
	1 554,63	0,00
Outros encargos e gastos operacionais		
de exercícios anteriores	27,48	0,00
	27,48	0,00
Impostos		
Imposto de selo	36,54	1,68
CMVM	3 000,00	7 500,00
Outros	138,31	
	3 174,85	7 501,68
	-1 647,70	-7 501,68

As rubricas de Outros rendimentos e Outros encargos operacionais refletem o valor de acertos de exercícios anteriores.

A rubrica “Impostos” reflete essencialmente o imposto de selo sobre comissões bancárias e as taxas trimestrais da CMVM.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'b' and 'g'.

(14) Nota 12 – Custos com pessoal

Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:

Custos com pessoal

	31/12/2021	31/12/2020
Remunerações		
Dos órgãos de gestão e fiscalização	122 800,95	5 758,72
De empregados	84 929,19	1 298,48
	207 730,14	7 057,20
Encargos sociais obrigatórios		
Segurança social	38 073,13	1 520,14
Fundo Compensação	39,04	
Seguro acidentes de trabalho	299,77	
	38 411,94	1 520,14
Outros custos com pessoal		
Formação	3 835,50	
Seguro de saúde	2 546,71	
	6 382,21	0,00
	252 524,29	8 577,34

Em 2021 a Carregosa SGOIC contava com 4 Administradores e 3 membros do Conselho Fiscal, todos remunerados, e com 3 trabalhadores nos quadros da empresa.

(15) Nota 13 – Gastos gerais administrativos

Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:

Gastos gerais administrativos

	31/12/2021	31/12/2020
Com fornecimentos:		
Material de escritório	590,50	615,00
Outros fornecimentos de terceiros	1 073,25	295,20
	1 663,75	910,20
Com serviços:		
Rendas e alugueres	14 760,00	
Comunicações	1 617,82	
Deslocações e estadas	308,05	
Imóveis		539,97
Equipamento		2 890,50
Judiciais contencioso e notariado	25,00	
Licenças	21 473,75	3 524,47
Contratos de manutenção	2 520,30	
Informações	2 231,68	
Auditoria	4 920,00	2 152,50
Assessoria	2 152,50	
Advogados	66 252,66	16 961,79
Contabilidade	5 018,40	
Recursos Humanos	4 428,00	
TI (informática)	19 926,00	
Outros serviços	2 138,70	
	147 772,86	26 069,23
	149 436,61	26 979,43

Handwritten initials 'SL' in blue ink.

(16) Nota 14 – Amortizações do exercício

Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:

Amortizações do exercício

	31/12/2021	31/12/2020
Ativos tangíveis		
Equipamento	20 989,95	1 689,97
	20 989,95	1 689,97
Activos ntangíveis		
Software	20 470,06	1 471,04
	20 470,06	1 471,04
	41 460,01	3 161,01

Conforme referido na Nota 3 e 4, os movimentos e saldos das rubricas de “outros ativos tangíveis” e “ativos intangíveis”, incluindo as amortizações e ajustamentos por imparidade, são apresentados no quadro das respetivas notas.

(17) Nota 15 – Imposto sobre o rendimento

Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:

Imposto sobre o rendimento

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado líquido do exercício	-228 437,52	-46 261,46
Acrescer/deduzir		
Perdas de exercícios anteriores	27,48	0,00
Ganhos de exercícios anteriores	-1 554,63	0,00
Matéria coletável	-229 964,67	-46 261,46
Coleta	0,00	0,00
Pagamentos por conta	0,00	0,00
Imposto a pagar/recuperar	0,00	0,00
Derrama	0,00	0,00
Tributação autónoma	1,74	0,00
Imposto a pagar/recuperar	1,74	0,00
	1,74	0,00

(18) Nota 16 – Partes relacionadas

Composição acionista

A Carregosa SGOIC é detida em 96% pelo Banco L. J. Carregosa, S.A. sendo os restantes 4% detidos em partes iguais por 4 acionistas individuais.



Remuneração do Conselho de Administração

Os membros do Conselho de Administração da Sociedade foram considerados, de acordo com a IAS 24, como os únicos elementos “chave” da gestão da Sociedade. Durante o exercício findo em 2021, as remunerações auferidas pelo Conselho de Administração, encontram expressão na nota 12 deste anexo.

Transações e saldos entre partes relacionadas

As transações e saldos entre partes relacionadas referentes ao exercício de 2021 encontram-se refletidas nos quadros que se seguem:

Saldos resultantes de transações efetuadas com partes relacionadas

	Outros Recursos	
	31/12/2021	31/12/2020
Banco L.J. Carregosa S.A.	0,00	7 500,00

O saldo de 7.500€ é referente ao pagamento efetuado pelo Banco L. J. Carregosa, S.A. da taxa da CMVM, valor entretanto regularizado em 2021.

Transações efetuadas com partes relacionadas

	serviços obtidos	
	31/12/2021	31/12/2020
Banco L.J. Carregosa S.A.	45 782,51	42,00

Os valores mencionados no quadro acima são referentes a comissões bancárias, à cedência e manutenção de espaço das instalações onde está instalada a Carregosa SGOIC, e a serviços prestados pelo Banco Carregosa à Carregosa SGOIC, nomeadamente de TI (informática), contabilidade e recursos humanos (processamento salarial).







(19) Nota 17 – Acontecimentos após data do balanço

À data de autorização das contas, permanece alguma incerteza relacionada com a pandemia provocada pela COVID-19. Tal não se apresenta, contudo, como obstáculo à concretização do plano de negócios da Carregosa SGOIC, uma vez que a resiliência do setor imobiliário é manifesta e as oportunidades de negócio a floradas se mantêm, não sendo por isso esperado qualquer impacto negativo na atividade da sociedade.

Autorização para emissão

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração a 15 de fevereiro de 2022, podendo as mesmas, no entanto, não ser aprovadas em Assembleia Geral.

Atualização da divulgação acerca das condições à data do balanço

Entre a data do balanço e a data da autorização para emissão das demonstrações financeiras não foram recebidas quaisquer informações acerca de condições que existiam à data de Balanço, pelo que não foram efetuados ajustamentos das quantias reconhecidas nas presentes demonstrações financeiras.

(20) Nota 18 – Outras divulgações

A Carregosa SGOIC não tem dívidas em mora ao Estado ou à Segurança Social.

A empresa não efetuou transações com ações próprias durante o ano 2021, sendo nulo o número de ações próprias a 31 de dezembro de 2021.

A entidade cumpriu todos as leis e regulamentos aplicáveis.

Os honorários totais do Revisor Oficial de Contas relativamente à Revisão Legal de Contas são de 4.000 Euros, acrescidos de IVA, não existindo honorários relativos a quaisquer outros serviços relacionados.

A Lei n.º 99-A/2021 introduziu alterações ao art.º 3.º do RJSA (Regime Jurídico da Supervisão de Auditoria), deixando de qualificar certas entidades como EIP (Entidades

de Interesse Público), como é o caso dos OIC. Nos termos do art.º 22.º/2 da Lei n.º 99-A/2021, as alterações ao art.º 3.º do RJSA entraram em vigor em 01/01/2022

Proposta de aplicação de resultados

Propõe-se, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 376.º do Código das Sociedades Comerciais e da alínea d) do artigo 11.º dos Estatutos da Sociedade, que o Resultado Líquido do Exercício, negativo no valor de 228.437,52€ (duzentos e vinte e oito mil quatrocentos e trinta e sete euros e cinquenta e dois cêntimos), seja transferido para Resultados Transitados.

Porto, 15 de fevereiro de 2022

O Contabilista Certificado



Pedro Manuel Ferreira da Rocha

O Conselho de Administração



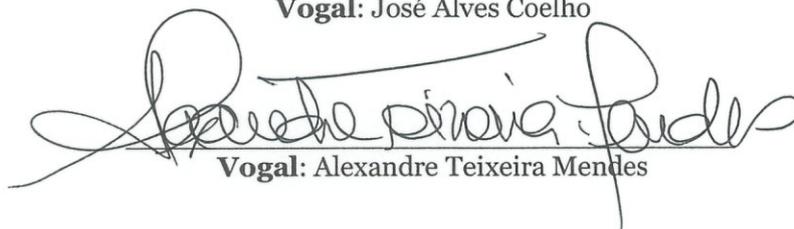
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATÓRIO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 410.413 euros e um total de capital próprio de 325.301 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 228.438 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A** em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação financeira da Entidade.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

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

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

M. Cunha & Associado
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

M. Cunha & Associado

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

RELATÓRIO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Porto, 23 de fevereiro de 2022



M. Cunha & Associado
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

M. Cunha & Associado – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., SROC n.º 52
representada por Dr. Joaquim Manuel Martins da Cunha, ROC n.º 859