

Handwritten signatures in blue and black ink.




**SPOT ON**  
**Fundo Especial de Investimento**  
**Imobiliário Fechado**

Relatório e Contas  
2021



HY  
SL  
B  
A

INTENCIONALMENTE  
DEIXADO EM BRANCO

# RELATÓRIO DE GESTÃO

**2021**



## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| 1. Introdução .....   | 5  |
| 2. Contexto Macroeconómico e de Mercado .....                               | 7  |
| 2.1. Contexto.....  | 7  |
| 2.2. Análise Macroeconómica .....   | 7  |
| 2.3. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....                          | 8  |
| 3. <i>Spot On</i> – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado..... | 8  |
| 3.1. Estratégia do Fundo .....  | 9  |
| 3.2. Evolução da Carteira do Fundo .....                                    | 9  |
| 3.3. Performance do Fundo.....  | 9  |
| 3.4. Distribuição de Rendimentos .....                                      | 10 |
| 3.5. Gestão do Risco.....   | 10 |
| 3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....                        | 11 |
| 4. Demonstrações Financeiras .....  | 14 |
| 4.1. Balanço .....  | 14 |
| 4.2. Demonstração de Resultados por Natureza .....                          | 15 |
| 4.3. Demonstração de Fluxos Monetários.....                                 | 16 |
| 5. Anexo às Demonstrações Financeiras .....                                 | 18 |
| 5.1. Introdução .....   | 18 |
| 5.2. Princípios contabilísticos .....                                       | 18 |
| 5.3. Notas ao Anexo .....   | 19 |



## 1. Introdução

O *Spot On* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (FEIIF) é gerido pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 07 de junho de 2021.

O Fundo foi constituído a 13 de maio de 2021, como um organismo de investimento imobiliário, fechado por subscrição particular, com um capital inicial de 12.700.000€ (doze milhões e setecentos mil euros) e com um prazo de 10 anos, renovável por um ou mais períodos de 5 ou 10 anos desde que obtida deliberação favorável da Assembleia de Participantes e comunicada a prorrogação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

O Fundo tem, ao nível da sua política de rendimentos, a materialização da distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

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 *Spot On* tem como principais áreas de atuação:

- a) o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a turismo, serviços, habitação, escritórios e comércio, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;
- b) a compra para revenda de imóveis destinados a turismo, serviços, habitação, escritórios e comércio, com vista à realização de mais-valias;
- c) a compra e venda de prédios urbanos, rústicos e mistos com vista à realização de mais-valias;
- d) a compra e venda de participações em sociedades imobiliárias e de unidades de participação em OII.

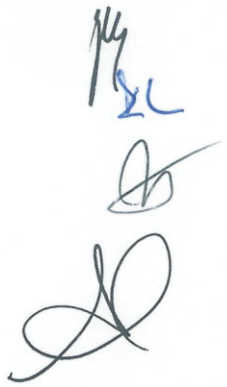
De entre as principais áreas de atuação e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis, o Fundo investirá:

- a) predominantemente em imóveis destinados a turismo, serviços, habitação;
- b) de forma mais residual em imóveis destinados a escritórios e comércio.

Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, o Fundo tem as seguintes características:

- a) Limites legais à política de investimento:
  - i. A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída

- por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- ii. O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo.
  - iii. A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, investir em mais do que 25% das unidades de participação de um OII.
  - iv. Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OII.
  - v. Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.
  - vi. Apenas são elegíveis para integrar o património do Fundo as participações em sociedades imobiliárias que cumpram com o disposto no n.º 1 do artigo 205 do RGOIC.
- b) Autolimites à política de investimento:
- i. O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
  - ii. O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
  - iii. O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo.
  - iv. O Fundo pode investir em prédios rústicos sem qualquer limite.
  - v. O Fundo pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.
  - vi. O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite por entidade arrendatária.
  - vii. O Fundo não está sujeito a qualquer limite de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.
  - viii. O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.
  - ix. As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
  - x. O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, com um limite de até 33% do ativo total do Fundo.
- c) Instrumentos financeiros
- i. O Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património, nos termos da lei e da regulamentação aplicáveis.



## 2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

### 2.1. Contexto

O contexto da economia e da vida social permanecem profundamente alterados, fruto da singularidade do próprio momento sanitário.

A recuperação da economia para níveis anteriores aos da pandemia está associada à incerteza quanto à normalização das políticas monetárias expansionistas dos bancos centrais e do termo dos apoios governamentais às entidades mais fragilizadas pela recessão. Sabe-se que os efeitos da pandemia não estão, ainda, ultrapassados, nem integralmente materializados, sendo ainda incerta a sua extensão total.

O último ano foi marcado por uma forte disrupção das cadeias de fornecimento a nível global, aliada a uma evolução irregular da pandemia, que levou a choques nos custos de transporte, escassez de chips semicondutores, graves atrasos nas entregas de bens essenciais e ao aumento dos custos das matérias-primas. Registou-se, também, um relevante incremento dos custos da energia.

O efeito destes problemas nas cadeias de fornecimento e a nova vaga da pandemia, condicionam a evolução da atividade e do comércio mundial no curto prazo. A reintrodução de medidas restritivas para conter a pandemia, incluindo ao nível da mobilidade internacional, tem impacto sobre o ritmo de recuperação, em particular dos serviços relacionados com o turismo.

No entanto, antevê-se que o setor imobiliário possa continuar a ter um desempenho relativo positivo, apesar de não estar totalmente imune aos efeitos de uma eventual subida gradual das taxas de juro como consequência do aumento da inflação verificado.

### 2.2. Análise Macroeconómica

A análise macroeconómica identifica sinais de recuperação, nomeadamente pela subida do PIB<sup>1</sup> 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-20<sup>2</sup> registou um crescimento de 2 dígitos (15,1%), em 2021, recuperando plenamente da queda de 6% sofrida no ano anterior.

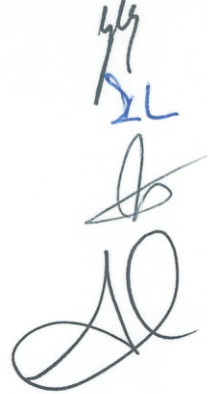
Os níveis de crédito<sup>3</sup> concedido às empresas dos setores não financeiros e à habitação, aumentaram significativamente neste ano, 4,3% e 4,1%, respetivamente (taxas da variação anual a setembro de 2021). O sistema bancário também registou algumas melhorias com a recuperação da rendibilidade dos seus ativos<sup>3</sup> (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 económica<sup>1</sup> - 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.

<sup>1</sup> Banco de Portugal, 17 de dezembro de 2021, Boletim Económico, disponível [aqui](#)

<sup>2</sup> Jornal ECO

<sup>3</sup> Banco de Portugal, 20 de dezembro de 2021, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#)



Tanto as importações<sup>1</sup> (10,3%) como as exportações<sup>1</sup> (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.

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%<sup>4</sup>) e de um valor recorde de 5%<sup>5</sup> 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 janeiro<sup>6</sup>. Já o Banco Central Europeu<sup>7</sup> 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%<sup>5</sup> em 2021. 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-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.

### 2.3. 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 investimento<sup>8</sup>, 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

<sup>4</sup> *Bureau of Labor Statistics*, Índice de Preços no Consumidor, disponível [aqui](#)

<sup>5</sup> Eurostat, Inflação da Zona Euro, disponível [aqui](#)

<sup>6</sup> *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](#)

<sup>7</sup> Banco Central Europeu, 16 de dezembro de 2021, Comunicado de Imprensa – Decisão de Política Monetária, disponível [aqui](#)

<sup>8</sup> JLL, 29 de dezembro de 2021, Previsão Fecho de Mercado 2021



será favorável para o ritmo de mercado nesse ano. As *prime yields*<sup>8</sup> mantiveram-se estáveis, com alguma compressão nos subsectores logístico e de retalho alimentar.

No setor do retalho<sup>8</sup>, 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.

### 3. *Spot On* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

#### 3.1. Estratégia do Fundo

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 C. M. 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.

#### 3.2. Evolução da Carteira do Fundo

A carteira de ativos imobiliários do *Spot On* a 31 de dezembro de 2021 era constituída por 1 imóvel:

| c | Descrição do imóvel  | Área | Data de aquisição | Preço de Aquisição | Valor de mercado | Arrendatário |
|---|--|------|-------------------|--------------------|------------------|--------------|
| 1 | Praça Guilherme Gomes Fernandes, n.ºs 2 a 18 (Prédio urbano) | 630  | 30/09/2021        | 7 250 000,00       | 7 619 000,00     |              |

#### 3.3. Performance do Fundo

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

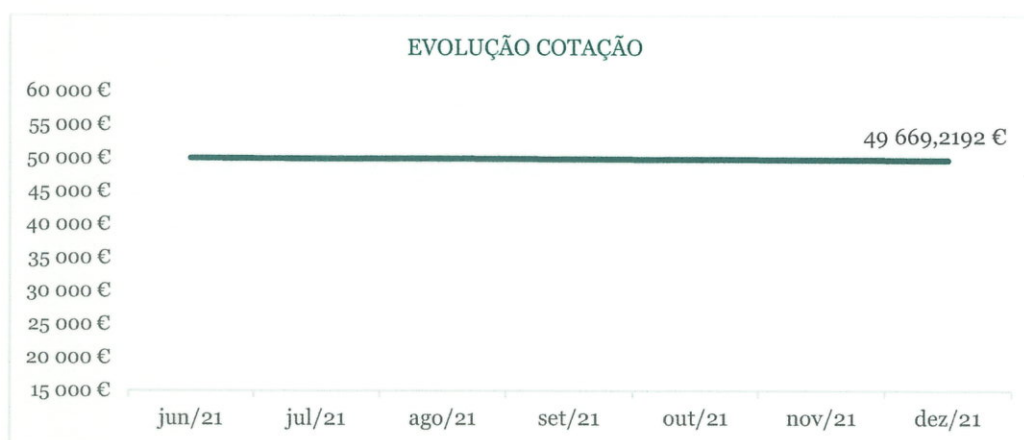
Relativamente aos custos do ano de 2021, estes ascenderam a 84.019,98€, valor idêntico ao do resultado líquido do período.



| Encargos              | Valor            | % do VLG      |
|-----------------------|------------------|---------------|
| Comissão Gestão       | 36 084,06        | 0,286%        |
| Comissão Depósito     | 7 216,82         | 0,057%        |
| Taxa de supervisão    | 2 302,80         | 0,018%        |
| Custos com auditoria  | 5 535,00         | 0,044%        |
| Custos com avaliações | 1 230,00         | 0,010%        |
|                       | <b>52 368,68</b> | <b>0,415%</b> |



A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, no final do ano de 2021 estabeleceu-se nos 52.368,68€, o equivalente a 0,415% do VLG.



A cotação do Fundo a 31 de dezembro de 2021 era de 49.669,2192€.

### 3.4. Distribuição de Rendimentos

O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos participantes. São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios.

A periodicidade da distribuição dos resultados é anual podendo, todavia, a Entidade Gestora decidir distribuições antecipadas por conta dos resultados do exercício em curso.

Durante o ano de 2021 não houve lugar a distribuição de rendimentos.

### 3.5. Gestão do Risco

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Sociedade Gestora tem desenvolvido um sistema de gestão de riscos sustentado em procedimentos de identificação, avaliação, acompanhamento e monitorização de riscos, os quais estão

alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente definidos com vista a certificar que os objetivos do Fundo são atingidos e que são adotadas as ações necessárias para responder de forma adequada aos riscos previamente reconhecidos.

O portfólio que integra o OIC está especialmente sujeito ao risco de liquidez e risco de mercado imobiliário.

O risco de mercado imobiliário foi analisado através da evolução da variação de preços dos ativos e do mercado de arrendamento.

O risco de liquidez é controlado sistematicamente, através da análise das disponibilidades para fazer face às obrigações previstas. A Entidade Gestora acompanha as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, monitorizando a reserva de liquidez entre 10% a 50% do Valor do Ativo Total.

Segundo o Regulamento de Gestão do Fundo, os valores dos imóveis não podem representar menos de 70% do Ativo total do Fundo, no entanto, para um maior controlo, a Entidade Gestora impôs um autolimites de 75% do Ativo Total do Fundo permitindo assim uma monitorização mais cautelosa e fazendo com que sejam tomadas medidas preventivas.

Em 31 de dezembro de 2021, os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo.

| Posição de liquidez   |                     |                |               |
|---|---------------------|----------------|---------------|
| Depósitos bancários   | 2 824 218,22        |                | 22,355 %      |
| Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos       |                     |                |               |
| Financiamentos bancários  | -                   |                | 0,00%         |
| Controlo dos limites de investimento                            |                     |                |               |
| Construções   | 9 809 525,82        |                |               |
| Σ Valor dos prédios urbanos                                     | 9 809 525,82        |                |               |
| Geografia dos imóveis em carteira                               |                     |                |               |
| Zona Metropolitana do Porto                                     | 9 809 525,82        | 100,00%        | 77,65%        |
| <b>Total</b>  | <b>9 809 525,82</b> | <b>100,00%</b> | <b>77,65%</b> |
| Estrutura dos imóveis em carteira                               |                     |                |               |
| (Prédio Urbano) Praça Guilherme Gomes Fernandes, números 2 a 18 | 9 809 525,82        |                | 77,65%        |
| <b>Total</b>  | <b>9 809 525,82</b> |                | <b>77,65%</b> |

### 3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

No momento presente existe uma elevada concentração no cumprimento do plano gizado para que o património imobiliário entre em condições de exploração, ou seja, entre em fase de geração de rendimento.

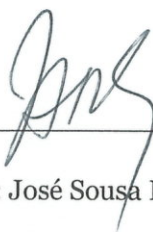
Sem prejuízo deste aspeto, há um potencial interesse em detetar outras oportunidades, nesta área de atividade - *hotellaria/serviced apartments*, no sentido de dar mais massa crítica ao Fundo, pelo que estão diligências em curso e que prosseguirão no futuro.

**Porto, 31 de janeiro de 2022**

**O Conselho de Administração**



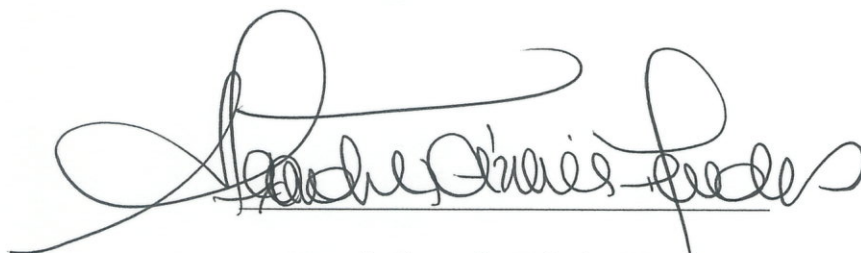
**Presidente:** José Miguel Marques



**Vogal:** José Sousa Lopes



**Vogal:** José Alves Coelho



**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

14  
G.  
L  
J  
D

# Demonstrações Financeiras

## 4. Demonstrações Financeiras

### 4.1. Balanço

Balanço em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em euros)

| Códigos das contas               | Ativo                             | 2021  |                |                | 2020                 | Códigos das contas                         | Passivo                                 | 2021                 | 2022        |
|----------------------------------|-----------------------------------|---|----------------|----------------|----------------------|--|---|----------------------|-------------|
|                                  |                                   | Ativo bruto                                     | Mais valias/AF | Mais valias/AD |                      |  |   |                      |             |
| <b>Ativos Imobiliários</b>       |                                   |   |                |                |                      |  |   |                      |             |
| 31                               | Terrenos                          |   |                |                |                      | 61   | Unidades de participação                | 12 700 000,00        |             |
| 32                               | Construções                       | 9 809 525,82                                    |                |                | 0,00                 | 62   | Variações patrimoniais                  |                      |             |
|                                  | Total de imóveis                  | 9 809 525,82                                    | 0,00           | 0,00           | 9 809 525,82         | 64   | Resultados transitados                  |                      |             |
|                                  |                                   |   |                |                | 0,00                 | 65   | Resultados distribuídos                 |                      |             |
|                                  |                                   |   |                |                |                      | DR   | Resultado líquido do período            | -84 018,32           |             |
|                                  |                                   |   |                |                |                      |  | Total do capital do fundo               | 12 615 981,68        | 0,00        |
| <b>Contas de terceiros</b>       |                                   |   |                |                |                      |  |   |                      |             |
| 412                              | Devedores por rendas vencidas     |   | 0,00           | 0,00           | 0,00                 |  | <b>Provisões para riscos e encargos</b> |                      |             |
| 419                              | Outros devedores                  | 0,00  | 0,00           | 0,00           | 0,00                 | 47   | Ajustamentos de dívidas a receber       |                      |             |
|                                  |                                   |   |                |                |                      | 48   | Provisões acumuladas                    | 0,00                 | 0,00        |
| <b>Disponibilidades</b>          |                                   |   |                |                |                      |  |   |                      |             |
| 12                               | Depósitos à ordem                 | 2 824 218,22                                    | 0,00           | 0,00           | 2 824 218,22         |  | <b>Contas de terceiros</b>              |                      |             |
| 13                               | Depósitos a prazo                 | 0,00  | 0,00           | 0,00           | 0,00                 | 423  | Comissões e outros encargos a pagar     | 1 974,78             |             |
|                                  | Total das disponibilidades        | 2 824 218,22                                    | 0,00           | 0,00           | 2 824 218,22         | 424+429                                    | Outros contas de credores               |                      |             |
| <b>Acréscimos e Diferimentos</b> |                                   |   |                |                |                      |  |   |                      |             |
|                                  |                                   |   |                |                |                      | 43   | Empréstimos Contratados                 |                      |             |
|                                  |                                   |   |                |                |                      |  | Total de terceiros                      | 1 974,78             | 0,00        |
| 51                               | Acréscimos de Proventos a receber |   | 0,00           | 0,00           | 0,00                 |  | <b>Contas de regularização</b>          |                      |             |
| 52                               | Despesas com custos diferidos     |   | 0,00           | 0,00           | 0,00                 | 53   | Acréscimos de custos                    | 15 787,58            |             |
| 58                               | Outros Acréscimos e Diferimentos  | 0,00  | 0,00           | 0,00           | 0,00                 | 56   | Receitas com proveito diferido          |                      |             |
|                                  | Total das regularizações ativas   | 0,00  | 0,00           | 0,00           | 0,00                 |  | Total das regularizações passivas       | 15 787,58            | 0,00        |
| <b>Total do ativo</b>            |                                   | <b>12 633 744,04</b>                            | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>    | <b>12 633 744,04</b> | <b>Total do passivo e situação líquida</b> |   | <b>12 633 744,04</b> | <b>0,00</b> |
|                                  |                                   | Total do número de unidades de participação     |                |                | 0,00                 |  |   |                      |             |
|                                  |                                   | Valor unitário da unidade de participação (Eur) |                |                | 49 669,2192          |  |   |                      |             |

Conselho de Administração:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Contabilista Certificado:

*[Handwritten signature]*

## 4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza

Demonstração dos resultados em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em euros)

| Códigos das contas | Gastos  | 2021       | 2020 | Códigos das contas | Proveitos e Ganhos   | 2021       | 2020 |
|--------------------|---|------------|------|--------------------|--|------------|------|
| 711+...+718        | <b>Custos e perdas correntes</b>  |            |      |                    | <b>Proveitos e ganhos correntes</b>                          |            |      |
|                    | <b>Juros e custos equiparados</b>   |            |      |                    | <b>Juros e proveitos equiparados</b>                         |            |      |
|                    | De operações correntes  |            |      | 811+814+818        | Outros de operações correntes                                |            |      |
| 724+...+728        | <b>Comissões</b>  | 63 473,22  |      |                    | <b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b> |            |      |
| 733                | Outras de operações correntes   |            |      | 833                | Em ativos imobiliários                                       |            |      |
|                    | <b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b>              |            |      | 851                | Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas       |            |      |
|                    | Em ativos imobiliários  |            |      | 852                | Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos       |            |      |
| 7411+7421          | <b>Impostos</b>   | 12 939,01  |      | 86                 | <b>Rendimentos de ativos imobiliários</b>                    |            |      |
| 7412+7422          | Impostos sobre o rendimento   |            |      |                    | Rendimentos de ativos imobiliários                           |            |      |
| 718+7428           | Impostos indiretos  |            |      | 87                 | <b>Outros proveitos e ganhos correntes</b>                   |            |      |
| 751                | Outros impostos   |            |      |                    | Outros proveitos e ganhos correntes                          |            |      |
| 752+758            | <b>Provisões do exercício</b>   | 7 607,75   |      |                    | Total dos proveitos e ganhos correntes (E)                   | 0,00       | 0,00 |
| 76                 | Ajustamentos de dívidas a receber   |            |      |                    |  |            |      |
|                    | Provisões para encargos   |            |      |                    |  |            |      |
|                    | <b>Fornecimento de serviços externos</b>                                  | 84 019,98  | 0,00 |                    |  |            |      |
|                    | Total dos custos e perdas correntes (A)                                   |            | 0,00 |                    |  |            |      |
|                    | <b>Custos e perdas eventuais</b>  |            |      |                    | <b>Proveitos e ganhos eventuais</b>                          |            |      |
| 782                | Perdas extraordinárias  |            |      | 882                | Ganhos extraordinários                                       |            |      |
| 783                | Perdas de exercícios anteriores   |            |      | 883                | Ganhos de exercícios anteriores                              | 1,66       | 0,00 |
| 784,,,788          | Outras perdas eventuais   |            |      | 888                | Outros ganhos eventuais                                      | 1,66       | 0,00 |
|                    | Total dos custos e perdas eventuais (C)                                   | 0,00       | 0,00 |                    | Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)                   | 1,66       | 0,00 |
|                    | <b>Resultado líquido do período</b>                                       | -84 018,32 | 0,00 |                    |  |            |      |
|                    | <b>Total</b>  | 1,66       | 0,00 |                    | <b>Total</b>   | 1,66       | 0,00 |
| 8X2-7 X2-7 X3      | Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias | 0          | 0    | D-C                | Resultados eventuais   | 1,66       |      |
| 8X3+86-7 X3-7      | Resultado de ativos imobiliários  | -7 607,75  |      | B+D-A-C+742        | Resultados antes de impostos sem o rendimento                | -84 018,32 |      |
| 8X9-7 X9           | Resultados das operações extrapatrimoniais                                | 0,00       |      | B+D-A-C            | Resultados líquidos do período                               | -84 018,32 |      |
| B-A+742            | Resultados correntes  | -84 019,98 |      |                    |  |            |      |

Conselho de Administração:

*[Handwritten signatures]*

Contabilista Certificado:

*[Handwritten signature]*

### 4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

Demonstração dos fluxos em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em euros)

| Discriminação dos fluxos                              | 2021          |                      | Valor | Somatório   |
|---|---------------|----------------------|-------|-------------|
|   | Valor         | Somatório            |       |             |
| <b>Operações sobre as UP do Fundo</b>                 |               |                      |       |             |
| <b>Recebimentos</b>                                   |               |                      |       |             |
| Subscrição de unidades de participação                | 12 700 000,00 |                      |       |             |
| <b>Pagamentos</b>                                     |               |                      |       |             |
| Rendimentos pagos aos participantes                   | 0,00          |                      |       |             |
| <b>Fluxo das operações sobre as UP do fundo</b>       |               | <b>12 700 000,00</b> |       | <b>0,00</b> |
| <b>Operações com valores imobiliários</b>             |               |                      |       |             |
| <b>Recebimentos</b>                                   |               |                      |       |             |
| Rendimento de imóveis                                 |               |                      |       |             |
| <b>Pagamentos</b>                                     |               |                      |       |             |
| Aquisição de Imóveis                                  | 9 808 862,95  |                      |       |             |
| Despesas correntes (FSE) com imóveis                  | 1 230,00      |                      |       |             |
| Adiantamento por conta de aquisição de imóveis        | 0,00          |                      | 0,00  |             |
| Outros pagamentos de valores imobiliários             | 0,00          |                      | 0,00  |             |
| <b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b> |               | <b>-9 810 092,95</b> |       | <b>0,00</b> |
| <b>Operações da carteira de título</b>                |               |                      |       |             |
| <b>Recebimentos</b>                                   |               |                      |       |             |
| <b>Pagamentos</b>                                     |               |                      |       |             |
| Juros e custos similares                              |               |                      |       |             |
| <b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>     |               | <b>0,00</b>          |       |             |
| <b>Operações de gestão corrente</b>                   |               |                      |       |             |
| <b>Recebimentos</b>                                   |               |                      |       |             |
| Outros recebimentos correntes                         |               |                      |       |             |
| Financiamento   |               |                      |       |             |
| <b>Pagamentos</b>                                     |               |                      |       |             |
| Comissão de gestão                                    | 31 565,34     |                      |       |             |
| Comissão de depósito                                  | 6 313,08      |                      |       |             |
| Impostos e taxas                                      | 3 529,88      |                      |       |             |
| Financiamento   |               |                      |       |             |
| Juros de financiamento                                |               |                      |       |             |
| Outros pagamentos correntes                           | 24 280,53     |                      |       |             |
| <b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>         |               | <b>-65 688,83</b>    |       |             |
| <b>Operações eventuais</b>                            |               |                      |       |             |
| <b>Recebimentos</b>                                   |               |                      |       |             |
| <b>Pagamentos</b>                                     |               |                      |       |             |
| Perdas Extraordinárias                                |               |                      |       |             |
| <b>Fluxo das operações eventuais</b>                  |               | <b>0,00</b>          |       | <b>0,00</b> |
| <b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>         |               | <b>2 824 218,22</b>  |       |             |
| <b>Disponibilidades no início do período</b>          |               | <b>0,00</b>          |       |             |
| <b>Disponibilidades no fim do período</b>             |               | <b>2 824 218,22</b>  |       |             |

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

*[Large handwritten signature in black ink]*



144  
9.  
SL  


# **Anexo às Demonstrações Financeiras**

SL JK  
A.  
B.  
C.

## 5. Anexo às Demonstrações Financeiras

### 5.1. Introdução

O “*Spot On* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de *Spot On* ou Fundo, é um fundo de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo, o “*Spot On* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado” foi constituído em 7 de junho de 2021 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por períodos de 5 ou 10 anos desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas.

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

### 5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

**Continuidade:** o fundo de investimento opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação, sem prejuízo de os fundos fechados terem duração limitada.

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

**Materialidade:** as demonstrações financeiras do fundo de investimento evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.

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

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

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

### 5.3. Notas ao Anexo

#### Nota 1

Do reconhecimento, para cada imóvel, da diferença entre o respetivo valor contabilístico e o valor resultante da média aritmética simples das avaliações periciais, resultam os seguintes valores:

| Imóveis                                     | Valor contabilístico  | Média Avaliações      | Diferença             |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Praça Guilherme Gomes Fernandes, nºs 2 a 18 | 9 809 525,82 €        | 7 619 000,00 €        | 2 190 525,82 €        |
| <b>Total</b>                                | <b>9 809 525,82 €</b> | <b>7 619 000,00 €</b> | <b>2 190 525,82 €</b> |

A diferença de 2.190.525,82€ deve-se, essencialmente, ao valor do adiantamento do contrato de promoção imobiliário celebrado.

#### Nota 2

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

| Descrição           | No Início   | Subscrições          | Resgates    | Distribuição resultados | Outros      | Resultados no Período | No Fim               |
|---------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------------------|-------------|-----------------------|----------------------|
| Valor Base          | 0,00        | 12 700 000,00        |             |                         |             |                       | 12 700 000,00        |
| Dif. Subsc /resgat  | 0,00        | 0,00                 | 0,00        |                         |             |                       | 0,00                 |
| Result. distribuído | 0,00        |                      |             |                         |             |                       | 0,00                 |
| Result. Acumulado   | 0,00        |                      |             |                         |             |                       | 0,00                 |
| Ajust. em Imóveis   | 0,00        |                      |             |                         |             |                       | 0,00                 |
| Result. do período  | 0,00        |                      |             |                         |             | -84 018,32            | -84 018,32           |
| <b>Somas</b>        | <b>0,00</b> | <b>12 700 000,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b> | <b>-84 018,32</b>     | <b>12 615 981,68</b> |
| Nº de UP'S          | 0,00        |                      |             |                         |             |                       | 254,00               |
| Valor UP            | 0,0000      |                      |             |                         |             |                       | 49 669,2192          |

#### O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

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

#### Nota 3

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

22/1/21  
 J.  
 J.  
 J.

| 1. Imóveis situados na EU                      | Área (m <sup>2</sup> ) | Avaliação 1   |                     | Avaliação 2    |                     | Valor Imóvel         |
|--|------------------------|---------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------------|
|  |                        | Data          | Valor               | Data           | Valor               |                      |
| <b>1.4 Construções Acabadas</b>                | <b>630</b>             |               | <b>7 597 000,00</b> |                | <b>7 641 000,00</b> | <b>9 809 525,82</b>  |
| 1.4.2 Não Arrendadas                           | 630                    |               | 7 597 000,00        |                | 7 641 000,00        | 9 809 525,82         |
| Praça Guilherme Gomes Ferreira, nº 2 a 18      | 630                    | 09/04/2021    | 7 597 000 €         | 09/04/2021     | 7 641 000,00 €      | 9 809 525,82         |
| <b>Total</b>                                   | <b>630</b>             |               | <b>7 597 000</b>    |                | <b>7 641 000</b>    | <b>9 809 526</b>     |
|  |                        | <b>Quant.</b> | <b>Moeda</b>        | <b>Cotação</b> | <b>Juros Decor.</b> | <b>Valor Global</b>  |
| <b>7. Liquidez</b>                             |                        |               |                     |                |                     | 2 824 218,22         |
| 7.1 À Vista                                    |                        |               |                     |                |                     | 2 824 218,22         |
| 7.1.1 Numerário                                |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 7.1.2 DO's                                     |                        |               |                     |                |                     | 2 824 218,22         |
| DO Banco Carregosa                             |                        |               |                     |                |                     | 2 824 218,22         |
| 7.1.3 Fundos de Tesouraria                     |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 7.2 A prazo                                    |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 7.2.1 DP's e com pré-aviso                     |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 7.2.2 CD's                                     |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| <b>8. Empréstimos</b>                          |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 8.1 Empréstimos obtidos                        |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 8.2 Descobertos                                |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 8.3 Componente variável de fundos mistos       |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| <b>9. Outros Valores a Regularizar</b>         |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 9.1 Valores Ativos                             |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis      |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 9.1.4. Renda Devida                            |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 9.1.5. Outros                                  |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 9.2. Valores Passivos                          |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis        |                        |               |                     |                |                     | 17 762,36            |
| 9.2.5. Rendas Adiantadas                       |                        |               |                     |                |                     | 0,00                 |
| 9.2.6. Outros                                  |                        |               |                     |                |                     | 17 762,36            |
| <b>Total</b>                                   |                        |               |                     |                |                     | <b>2 806 455,86</b>  |
| <b>B- Valor Líquido Global do Fundo</b>        |                        |               |                     |                |                     | <b>12 615 981,68</b> |

No que se refere ao inventário dos ativos do fundo e relativamente à “D - Informação relativa às unidades de participação” temos:

|                       | <b>Total</b> | <b>Categoria A</b> |
|-----------------------|--------------|--------------------|
| Em Circulação         | 254,00       | 254,00             |
| Emitidas no período   | 0,00         | 0,00               |
| Resgatadas no período | 0,00         | 0,00               |

#### Nota 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2021.

#### Nota 6

1) O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.

2) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos


21 44  
A.  
B.  
C.

valores que integram o fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.

4) Na valorização dos ativos do OII/Fundo são adotados os seguintes critérios:

- a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
- b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
- c) A avaliação de cada imóvel e dos projetos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
- d) Os imóveis acabados e os projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e/ou Regulamento da CMVM.
- f) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento coletivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do



respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.

- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

### Nota 7

A liquidez do Fundo, em 31 de dezembro de 2021, decompunha-se da seguinte forma:

| Contas                            | Saldo Inicial | Aumentos             | Reduções            | Saldo Final         |
|-----------------------------------|---------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Numerário                         |               |                      |                     |                     |
| Depósitos à ordem                 | 0,00          | 12 700 001,66        | 9 875 783,44        | 2 824 218,22        |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso |               |                      |                     |                     |
| Certificados de depósito          |               |                      |                     |                     |
| UP's de fundos de tesouraria      |               |                      |                     |                     |
| Outras contas de disponibilidades |               |                      |                     |                     |
| <b>Total</b>                      | <b>0,00</b>   | <b>12 700 001,66</b> | <b>9 875 783,44</b> | <b>2 824 218,22</b> |

### Nota 8

O Fundo a 31 de dezembro de 2021 não apresenta qualquer registo relativamente às rubricas de devedores.

**Nota 9**

Não existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários pelo fato do fundo ter sido constituído em Maio de 2021.

**Nota 10**

O Fundo a 31 de dezembro de 2021 não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas.

**Nota 11**

O Fundo não constituiu durante o ano de 2021 Provisões.

**Nota 12**

O Fundo não procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.

**Nota 13**

O Fundo a 31 de dezembro de 2021 não tem responsabilidades com e de terceiros.

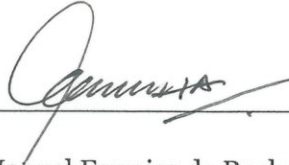
**Nota 14**

Apesar das restrições impostas quanto ao exercício de algumas atividades económicas e à mobilidade das pessoas, no âmbito da pandemia do COVID-19, estas não tiveram implicações na atividade do Fundo.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SL" and "G".

Porto, 31 de janeiro de 2022

**O Contabilista Certificado**



Pedro Manuel Ferreira da Rocha

**O Conselho de Administração**



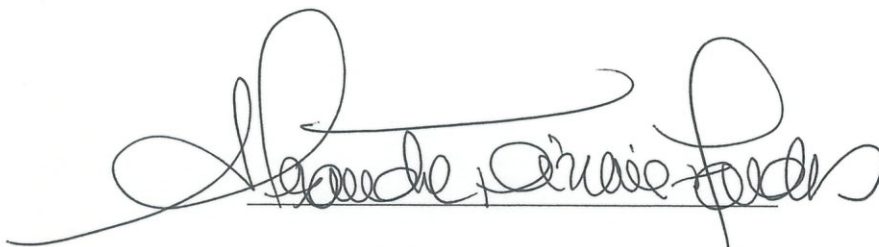
**Presidente:** José Miguel Marques



**Vogal:** José Sousa Lopes



**Vogal:** José Alves Coelho



**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes



## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Spot On - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 12 633 744 euros e um total de capital do fundo de 12 615 982 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 84 018 euros), a demonstração dos resultados por natureza, a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período compreendido entre 13 de maio e 31 de dezembro de 2021, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui 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 do Spot On - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período compreendido entre 13 de maio e 31 de dezembro de 2021 de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### 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 do Fundo 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 de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Ênfase

Conforme divulgado na nota 9 do anexo às demonstrações financeiras, chamamos a atenção para o facto do Fundo ter sido constituído em 13 de maio de 2021, razão pela qual as demonstrações financeiras de 2021 são apresentadas sem os respetivos valores comparativos. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.



## Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

| Matérias relevantes de auditoria   | Síntese da resposta de auditoria  |
|--|---|
| <b>1. Valorização dos Ativos Imobiliários</b>  |   |
| Em 31 de dezembro de 2021, os ativos imobiliários encontram-se valorizados em 9 809 526 euros de acordo com a média aritmética simples das avaliações periciais, de acordo com os métodos e critérios definidos no Regulamento da CMVM n.º 2/2015. A valorização destes ativos é uma área de julgamento significativa baseando-se em vários pressupostos.<br>Ver Notas 1, 3, 6 e 14 do anexo às demonstrações financeiras. | A resposta do auditor envolveu fundamentalmente:<br>- Abordagem substantiva que consiste na validação da valorização dos imóveis em carteira;<br>- Obtenção e análise das avaliações dos imóveis e verificação da valorização de acordo com a média aritmética simples das avaliações; e<br>- Validação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras de acordo com as disposições regulamentares aplicáveis. |
| <b>2. Cumprimento de limites legais</b>  |   |
| O Fundo encontra-se sujeito ao cumprimento dos limites previstos nos Regulamentos da CMVM, no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e no Regulamento de Gestão do Fundo.  | A resposta do auditor envolveu fundamentalmente:<br>- Análise do cumprimento dos limites legais e políticas de investimento do Fundo no que respeita ao controlo de rácios legais, regulamentares e internos.<br>- Recálculo dos limites legais e regulamentares e verificação da sua conformidade face às leis e regulamentos.   |

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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



## 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:

- (i) 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;
- (ii) 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 Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) 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 do Fundo 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 o Fundo descontinue as suas atividades;
- (v) 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;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas

- matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

### Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela Entidade Gestora na sua constituição em 13 de maio de 2021;
- (ii) O órgão de gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade nesta mesma data;
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria; e
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.



**Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo**

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; e
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 22 de fevereiro de 2022



---

Paulo Jorge de Sousa Ferreira  
(ROC n.º 781, inscrito na CMVM sob o n.º 20160414)  
em representação de  
**BDO & Associados, SROC, Lda.**