

Handwritten initials and signature in the top right corner.



Handwritten signature and initials in blue ink.

INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO

Handwritten initials and signature in blue ink.

RELATÓRIO E CONTAS

Individuais

2020

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'KL'.

ÍNDICE

1. Introdução	5
2. Estrutura Acionista, Órgãos Sociais e Áreas Organizacionais	5
3. Missão, Visão e Valores.....	8
4. Mensagem do Presidente do Conselho de Administração	9
5. Relatório de Gestão	10
5.1 Contexto	10
5.2 Análise Macroeconómica	11
5.3 Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	12
5.4 Análise das Demonstrações Financeiras.....	15
5.5 Proposta de Aplicação dos Resultados	16
5.6 Perspetivas para 2021.....	16
5.7 COVID-19	16
6. Demonstrações Financeiras	17
6.1 Balanço	17
6.2 Demonstração de Resultados.....	17
6.3 Demonstração de Rendimento Integral	18
6.4 Demonstração dos Fluxos de Caixa	18
6.5 Demonstração da Variação nos Capitais Próprios	19
6.6 Anexos às Demonstrações Financeiras	20



1. Introdução

A Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., Carregosa SGOIC, iniciou a sua atividade a 9 de dezembro de 2020 no âmbito da estratégia da marca Carregosa de ser a referência de *Wealth Management* em Portugal. O Banco Carregosa é uma instituição bancária especializada em Banca Privada, tendo como foco a excelência na prestação de serviços bancários e de investimento proporcionando soluções desenhadas à medida do cliente. Assenta a sua atuação nos valores tradicionais da banca: contacto pessoal e personalizado, conservadorismo na avaliação do risco, conhecimento profundo da situação financeira e dos objetivos do cliente e aconselhamento independente e profissional. A sua atividade dirige-se essencialmente a clientes que privilegiam, acima de tudo, a proteção do seu património, procurando a valorização através de um aconselhamento exclusivo, concebido para responder aos interesses e objetivos específicos de cada cliente. O Banco decidiu constituir a Carregosa SGOIC no sentido de potenciar o retorno e reforçar a sustentabilidade dos investimentos dos seus clientes. O *know-how* da atividade de aconselhamento na gestão do património desenvolvida pelo Banco Carregosa conferem garantia e confiança aos investidores.

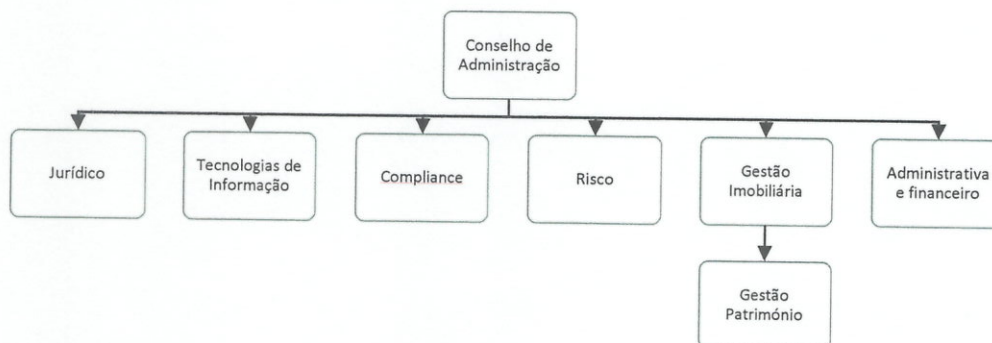
Sendo 2020 o primeiro ano de atividade, e contando apenas com 22 dias, este Relatório incluirá a caracterização do projeto de arranque e as perspetivas dos primeiros anos de funcionamento.

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 800 ações cada um). O capital social é de € 400.000,00 (quatrocentos mil euros), encontra-se integralmente subscrito e realizado, e está representado por 80.000 ações nominativas, com valor nominal de 5 (cinco) euros cada uma.

Handwritten initials and signature in the top right corner.

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:

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 AG	Presidente	José Pedro de Aguiar-Branco
	Secretária	Ana Mafalda Gonçalves Malafaya

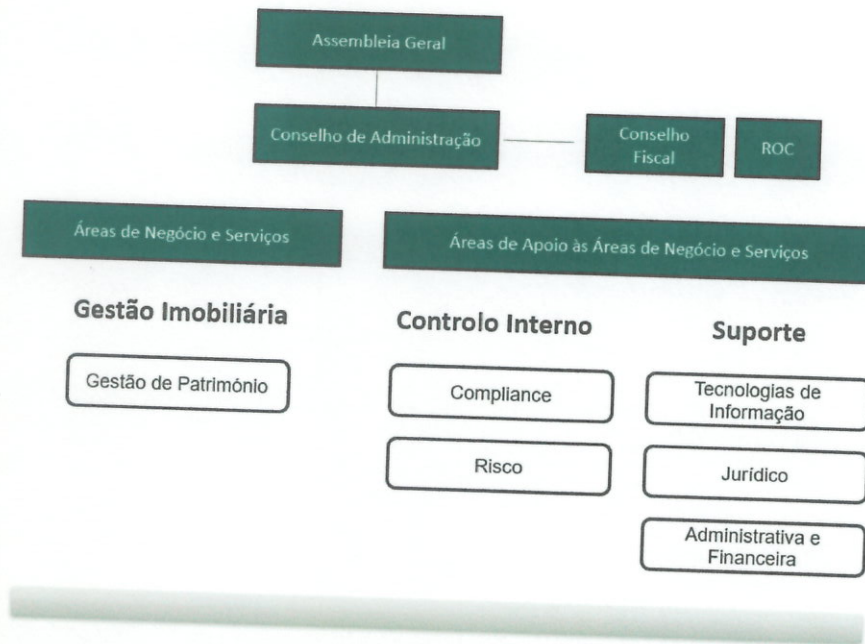


Para exercício da sua atividade, tomando por referência aquele que constitui o seu plano estratégico e de desenvolvimento de negócios nos primeiros anos de atividade, a Carregosa SGOIC estruturou a sua organização e afetou os respetivos meios técnicos e humanos, quer internos quer externos, em duas áreas 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) Área de Controlo e Suporte, que integra 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 uma pessoa responsável a quem, respeitando as políticas e procedimentos aprovados pelo Conselho de Administração, competirá 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*.

July 12

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 binómio 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** – Equipe 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.



4. Mensagem do Presidente do Conselho de Administração

Exmos. Senhores Acionistas e demais *Stakeholders*,

A Carregosa SGOIC iniciou a sua atividade no passado dia 9 de dezembro, depois ter visto a sua constituição autorizada pela CMVM a 3 de novembro.

Embora se trate de uma sociedade gestora com ainda poucos dias de existência, a Carregosa SGOIC tem a felicidade de ostentar na sua própria designação o sinónimo de uma longa e bem sucedida tradição financeira.

O Conselho de Administração está bem ciente também da responsabilidade que tal implica, motivo pelo qual se encontra duplamente grato pela confiança depositada pelos Acionistas.

Gostaríamos ainda de agradecer o entusiasmo com que os Membros do Conselho Fiscal e da Mesa da Assembleia Geral, assim como Revisor Oficial de Contas e Contabilista Certificado, aceitaram desempenhar funções e associarem-se a este novo projeto.

Esse mesmo entusiasmo é partilhado pelas Colaboradoras da Carregosa SGOIC, que revelaram uma total dedicação no assegurar da rápida e precisa implementação de toda a estrutura imprescindível à atividade de gestão de organismos de investimento imobiliário.

LL 44



É esta motivação transversal que nos leva a estar não só confiantes na execução rigorosa do plano de negócios para 2021, como também convictos de que, independentemente das dificuldades que possam surgir no caminho, esta Equipa terá sempre a determinação e resiliência necessárias para as ultrapassar.

José Miguel Marques

5. Relatório de Gestão

5.1 Contexto

A Carregosa SGOIC pretende ocupar um espaço disponível no mercado de prestação de serviços de Investimento e administração de património de clientes *top affluent e high-net-worth individuals*, assente numa marca associada ao setor financeiro desde 1833. 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).

A proposta de valor concretiza-se na oferta de serviços de gestão do investimento e administração de portfólios de ativos:

- Gerir o património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
- Gerir o risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
- Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos dos OIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
- Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;

- Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
- Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão dos OIC, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades.

A Carregosa SGOIC assume o compromisso de rentabilizar os investimentos e diversificar o risco com eficácia e eficiência mediante uma administração cuidada que é garantia do cumprimento dos requisitos legais associados ao património, o que confirma a segurança e a transparência como valores chave de atuação.

5.2 Análise Macroeconómica

O contexto macroeconómico a 31 de dezembro de 2020 ficou marcado pela elevada incerteza gerada pela crise pandémica a nível mundial. Segundo dados do Banco de Portugal a 14 de dezembro, espera-se que o PIB desça cerca de 8,1% em 2020 (face a uma descida prevista para a Zona Euro de 7,3%) e recupere 3,9% em 2021 (alinhado com o projetado para a Zona Euro). A taxa de desemprego aumentou 7,2% (face a 8% da Zona Euro) em 2020 e prevê-se um agravamento para 8,8% em 2021.

A evolução da pandemia, o impacto das medidas de contenção dos contágios, das políticas económicas e da reação dos agentes económicos são ainda bastante incertos, havendo, no entanto, diversos cenários em que se pode basear a análise. Segundo o Boletim Económico do Banco de Portugal, uma versão mais otimista da recuperação económica, prevê que a procura externa dirigida às empresas portuguesas aumente 11,5% em 2021.

O surto pandémico afetou profundamente a vida de toda a população provocando um choque significativo na estrutura económica e no tecido empresarial. A criatividade na procura de soluções manifesta a resiliência dos agentes económicos e contraria paradigmas anteriormente dados como universalmente aceites. O teletrabalho tem sido obrigatório nas fases de confinamento mais agressivo e as medidas de apoio



governamental (*layoff* simplificado, moratórias de crédito, linhas de crédito garantidas pelo governo e suspensão do pagamento das obrigações fiscais) têm sido recorrentes nos diferentes períodos de estado de emergência.

De acordo com a síntese económica de conjuntura do Instituto Nacional de Estatística, o indicador de sentimento económico da Zona Euro melhorou em dezembro de 2020, tendo o indicador de confiança dos consumidores recuperado de forma significativa. A resposta da União Europeia com a apresentação de um plano de recuperação económica no valor de 1,8 biliões de euros contribuiu para minimizar os impactos negativos nas empresas e nas famílias.

No entanto, Portugal, apesar de beneficiar da subida dos indicadores de confiança registada em dezembro de 2020, sofreu uma interrupção da recuperação parcial da atividade económica observada desde maio.

5.3 Análise do Setor Imobiliário em Portugal

Apesar da instabilidade económica e social decorrente do impacto da pandemia que afeta o mundo desde o início de 2020, o setor imobiliário continua a ser crucial na recuperação da economia. O Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) 2021/2026 para aplicação dos € 16.643 milhões de fundos europeus e a Estratégia de Longo Prazo para a Reabilitação de Edifícios (ELPRE) publicada em Diário da República a 3 de fevereiro de 2021 (Diário da República n.º 23/2021, 1º Suplemento, Série I de 2021-02-03) constituem uma oportunidade de recuperação do dinamismo do setor imobiliário, pois incluem o direcionamento para a reabilitação urbana. Segundo o diploma, as medidas da ELPRE “compreendem a intervenção nas envolventes dos edifícios, a substituição dos sistemas existentes por sistemas mais eficientes, a promoção de energia de fontes renováveis, a adoção de soluções técnicas quando adequadas à procedência prática do objetivo da renovação energética dos edifícios abrangidos, devidamente articuladas com a identificação e análise dos mecanismos de resposta às falhas de mercado enquanto potenciais obstáculos para o efeito, mediante, entre outras medidas, a criação e/ou desenvolvimento de programas de financiamento para a renovação e de mobilização de

44
SL
J
O

investimento, público e privado, assim como o reforço das políticas de incentivo e monitorização do mercado”.

A agência de notação financeira Moody's prevê que países como Portugal, especialmente dependentes do turismo, possam ser mais fortemente afetados pela crise pandémica. É expectável que os incentivos governamentais contrariem a recessão económica para minimizar as perdas de rendimentos e a crescente taxa de desemprego. O imobiliário é considerado um dos setores mais resilientes às ameaças dos efeitos da pandemia e 2020 foi o terceiro melhor ano de que se tem conhecimento em termos de montante de investimento comercial, tendo atingido 2,7 mil milhões de euros (40% dos quais em retalho e 34% em escritórios). A atratividade de Portugal continua a ser uma realidade pelas características climáticas, de segurança e de qualidade de vida, sendo expectável que se torne num *hub* relevante em condições de recuperação económica. Os investidores estrangeiros continuam focados em Portugal e tanto a agilização dos processos de licenciamento como as condições especiais de residência obtidas pelo investimento em território português serão cruciais no ritmo de recuperação do setor imobiliário nacional. Os setores dos escritórios e do retalho enfrentam o desafio da reinvenção para que proporcionem experiências aos utilizadores que lhes devolvam a relevância do período anterior à pandemia. Há que aproveitar o momento do mercado para revigorar o setor com as oportunidades disponíveis e ultrapassar dificuldades, alicerçando a recuperação económica no setor que tem demonstrado mais resiliência. O dinamismo mantém-se presente e hipóteses como reestruturação de espaços para melhoria da experiência do local de trabalho presencial estão em cima da mesa.

O setor da logística também está em transformação com o crescimento do comércio online e o aumento da procura de espaços para armazenamento perto dos centros urbanos, tornando o investimento neste segmento bastante atrativo para os investidores. A renovação dos estados de emergência deu novo vigor ao comércio de bairro e à procura de produtos de decoração e bricolage pela necessidade de criar áreas de trabalho e lazer em casa. O setor alimentar vê na fidelização pela qualidade do serviço uma oportunidade

44
8L
J
D

YL
[Handwritten signature]

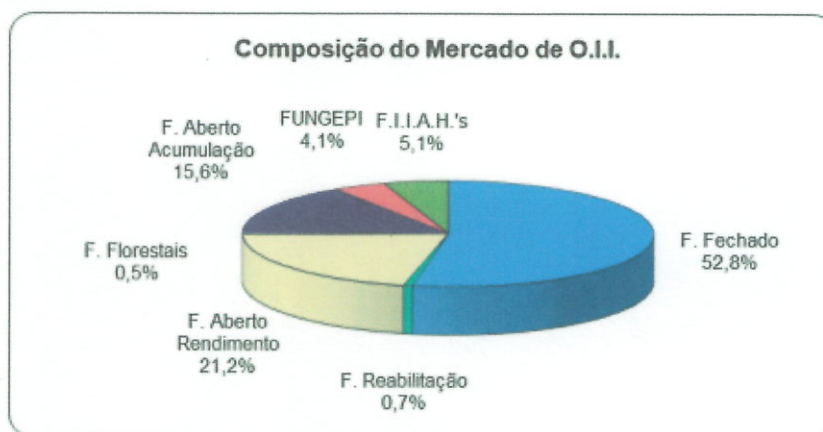
de crescimento quer pela via do serviço de *takeaway* quer pela disponibilização de zonas de refeição seguras e acolhedoras.

Face ao panorama de múltiplos desafios em cada setor da atividade imobiliária nacional, a Carregosa SGOIC encara o futuro com 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 2020 atingiu os 10.543,2 milhões de euros, segundo Nota Informativa da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), representando um crescimento de 18,2% face a 31 de dezembro de 2019.

De acordo com os dados disponibilizados pela CMVM, a 31 de dezembro de 2020, existem 26 entidades gestoras de FII (Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional e Sociedades de Investimento Imobiliário) com 100 OIC fechados sob gestão (vs 105 a 31/12/2019) que correspondem a 4.645,3 milhões de euros (crescimento de 0,88% face a 31/12/2019). O volume dos Fundos Fechados sob gestão, de acordo com os dados da APFIPP, representa 52.82% do total de categorias de fundos, sendo a aposta da Carregosa SGOIC será direcionada inicialmente para este tipo de OIC.

Categorias de O.I.I.



Fonte: <http://www.apfipp.pt/backoffice/box/userfiles/file/Docs2020/Nota%20informativa%20FII%20-%20Dezembro%202020.pdf>

Perante este cenário e a persistência de baixos níveis de taxas de juro, prevê-se que os Fundos possam ter cada vez mais importância na captação de investimento, uma vez que se assiste a uma procura crescente de soluções alternativas de investimento, tendo o imobiliário um elevado nível de sustentabilidade.

Espera-se que 2021 seja um ano de recuperação do setor com o investimento em soluções ajustadas à nova realidade social e laboral e a aposta em Portugal por investidores estrangeiros.

5.4 Análise das Demonstrações Financeiras

As contas de 2020 refletem o arranque da atividade da Carregosa SGOIC e o investimento nas infraestruturas que garantam o nível de excelência na gestão dos fundos e da própria sociedade gestora, alinhado com a expectativa inicial. Foi selecionada uma solução de referência para a valorização dos Organismos de Investimento e para a Gestão de Ativos Imobiliários, por ser a ferramenta que reúne a implementação das melhores práticas de mercado. O *Software* possui um conjunto de características determinantes para a Carregosa SGOIC, tais como a valorização automática dos ativos em carteira e o consequente cálculo da unidade de participação, bem como a disponibilização de inúmeros reportes legalmente exigíveis e relevantes também do ponto de vista de controlo e de gestão. Para a contabilidade foi selecionado um *software* completamente integrado com o da gestão dos fundos, o que possibilita o lançamento automático dos movimentos contabilísticos entre o sistema de valorização da carteira e o sistema de contabilidade. A Carregosa SGOIC adquiriu também um módulo de gestão documental capaz de agregar toda a documentação relativa ao ciclo de vida relacionado com o circuito interno de ordens e decisões de investimento.

O investimento em Ativos Tangíveis e Intangíveis atingiu assim os 166.801,84€. O acompanhamento jurídico de todo o processo de constituição da Carregosa SGOIC assumiu naturalmente um papel preponderante nos Gastos Gerais Administrativos, que são responsáveis por quase 60% do total de custos do exercício.

Handwritten initials and signature in blue ink.

EL
Handwritten signature and initials in blue ink.

5.5 Proposta de Aplicação dos Resultados

Propõe-se, nos termos da alínea b) do nº 1 do artigo 376º do Código das Sociedades Comerciais e da alínea d) do artigo 11º dos Estatutos da Sociedade, que o Resultado Líquido do Exercício, negativo no valor de 46.261,46€ (quarenta e seis mil duzentos e sessenta e um euros e quarenta e seis cêntimos), seja transferido para Resultados Transitados.

5.6 Perspetivas para 2021

A Carregosa SGOIC assume nas projeções de 2021 a gestão de três OIC já existentes, cujas Assembleias de Participantes ocorridas em janeiro deliberaram a substituição de Entidade Gestora. Os respetivos pedidos de substituição foram ainda nesse mês remetidos à CMVM para autorização.

Além da gestão dos referidos OIC, a Sociedade tem estabelecido frequentes contactos com investidores e potenciais parceiros para a constituição de novos OIC e transformação de Sociedades Anónimas em SICAFI (Sociedades de Investimento em Capital Fixo).

5.7 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 associada à pandemia, é convicção da Carregosa SGOIC que a atividade de gestão de OII reúne condições para se manter resiliente e que os atuais desafios constituem oportunidades interessantes, não sendo esperado qualquer impacto negativo na atividade da sociedade.

Handwritten initials and signature in the top right corner.

6. Demonstrações Financeiras

6.1 Balanço

BALANÇO INDIVIDUAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Ativo			
Caixa e saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ord	1	288 187	0
Ativos tangíveis	2	59 155	0
Ativos intangíveis	3	104 486	0
Outros ativos	4	17 622	0
Total do Ativo		469 450	0
Passivo			
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	5	112 472	0
Outros passivos	6	3 240	0
Total do Passivo		115 712	0
Capital			
Capital	7	400 000	0
Resultado do exercício		(46 261)	0
Total do Capital Próprio		353 739	0
Total do Passivo e Capital		469 450	0

6.2 Demonstração de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS INDIVIDUAIS 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Juros e rendimentos similares		0	0
Juros e encargos similares		0	0
Margem financeira		0	0
Encargos com serviços e comissões	8	(42)	0
Outros resultados de exploração	9	(7 502)	0
Produto da atividade		(7 544)	0
Custos com pessoal	10	(8 577)	0
Gastos gerais administrativos	11	(26 979)	0
Amortizações do exercício	12	(3 161)	0
Resultado antes de impostos		(46 261)	0
Impostos			
Correntes		0	0
Diferidos		0	0
Resultado após impostos		(46 261)	0

6.3 Demonstração de Rendimento Integral

DEMONSTRAÇÃO DE RENDIMENTO INTEGRAL

	31/12/2020	31/12/2019
Resultado líquido consolidado do exercício	(46 261)	0
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	0
Rendimento integral total do ano	(46 261)	0

6.4 Demonstração dos Fluxos de Caixa

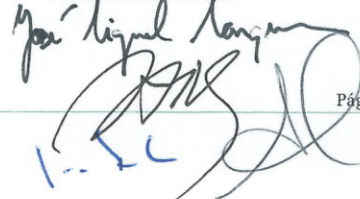
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (Montantes expressos em Euros)

	31/12/2020	31/12/2019
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS:		
Juros e comissões recebidas	-	-
Pagamento de juros e comissões	-	-
Pagamentos ao pessoal e fornecedores	(26 021)	-
Recursos de instituições de crédito e bancos centrais	-	-
Outros ativos e passivos operacionais	-	-
Outros recebimentos de clientes	-	-
Impostos sobre lucros	-	-
Caixa líquida das actividades operacionais	(26 021)	-
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:		
Dividendos recebidos	-	-
Aquisição de ativos financeiros pelo justo valor através de outro rendimento integral, líquidas de alienação	-	-
Aquisição de ativos financeiros pelo custo amortizado, líquidas de alienações	-	-
Aquisições de ativos tangíveis e intangíveis	(85 793)	-
Vendas de ativos tangíveis e intangíveis	-	-
Investimentos em empresas filiais e associadas	-	-
Caixa líquida das actividades de investimento	(85 793)	-
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO:		
Aumento de Capital	400 000	-
Dividendos pagos	-	-
Emissão de dívida titulada e subordinada	-	-
Remuneração paga relativa às obrigações de caixa e outros	-	-
Remuneração paga relativa a passivos subordinados	-	-
Recursos de instituições de crédito (não está associado com as principais actividades geradoras de réditos)	-	-
Caixa líquida das actividades de financiamento	400 000	-
Aumento (Diminuição) líquida de caixa e seus equivalentes	288 187	-
Caixa e equivalentes no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes no fim do exercício	288 187	-
Caixa e seus equivalentes		
	31/12/2020	31/12/2019
Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a rubrica de caixa e seus equivalentes apresenta o seguinte detalhe:		
Caixa e disponibilidades em Bancos Centrais	-	-
Disponibilidades em outras instituições de crédito	288 187	-
Aplicações em outras instituições de crédito	-	-
Descobertos em outras instituições de crédito	-	-
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	288 187	-

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração





6.5 Demonstração da Variação nos Capitais Próprios

DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO NOS CAPITAIS PRÓPRIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Euros

	Capital	Prêmios de emissão	Outro rendimento integral acumulado	Reservas legais	Outras reservas	Lucros retidos	Resultado do período	Total do capital próprio
Saldos de abertura	0	0	0	0	0	0	0	0
Alteração das reservas de justo valor								
Imposto diferido								0
Ganhos ou perdas (-) atuariais com planos de pensões								0
Resultado líquido de 2019								0
Rendimento integral de 2019								0
Distribuição de dividendos								0
Realização de Capital								0
Outras alterações no capital próprio								0
Saldos a 31 de dezembro de 2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Alteração das reservas de justo valor								0
Imposto diferido								0
Ganhos ou perdas (-) atuariais com planos de pensões								0
Resultado líquido de 2020							(46 261)	(46 261)
Rendimento integral de 2020								(46 261)
Distribuição de dividendos								0
Realização de Capital	400 000							400 000
Outras alterações no capital próprio								0
Saldos a 31 de dezembro de 2020	400 000	0	0	0	0	0	(46 261)	353 739

O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração





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 2020 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.

Novas normas e alterações às normas que se tornaram efetivas a 1 de janeiro de 2020

IAS1 e IAS8 – Definição de material

Estas alterações introduzem uma modificação à definição de “material”, fazendo parte o projeto mais alargado do ‘*Disclosure Initiative*’ do IASB.

As alterações introduzidas clarificam que a menção a informações pouco claras, refere-se a situações cujo efeito é similar a omitir ou distorcer tais informações, devendo a entidade avaliar a materialidade considerando as demonstrações financeiras como um todo.

São ainda efetuadas clarificações quanto ao significado de “principais utilizadores das demonstrações financeiras”, sendo estes definidos como “atuais e futuros investidores, financiadores e credores” que dependem das demonstrações financeiras para obterem uma parte significativa da informação de que necessitam.

Regulamento de Endosso pela União Europeia

Regulamento (UE) N.º 2019/2104, de 29 de novembro.

Data de eficácia

Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2020.

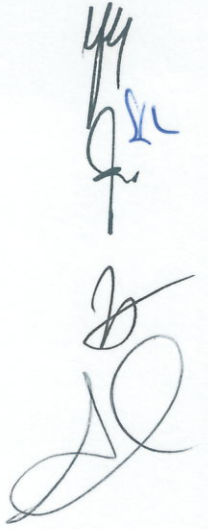
Estrutura conceptual – Alterações na referência a outras IFRS

Como resultado da publicação da nova Estrutura Conceptual, o IASB introduziu alterações no texto de várias normas e interpretações, como: IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, SIC 32, de forma a clarificar a aplicação das novas definições de ativo/passivo e de gasto/rendimento, além de algumas das características da informação financeira. As alterações são de aplicação retrospectiva, exceto se impraticável.

Regulamento de Endosso pela União Europeia

Regulamento (UE) N.º 2019/2104, de 29 de novembro.

Data de eficácia



Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2020

IFRS 3 - Definição de negócio

Esta alteração constitui uma revisão da definição de negócio para efeitos de contabilização de concentrações de atividades empresariais.

A nova definição exige que uma aquisição inclua um *input* e um processo substancial que conjuntamente gerem *outputs*. Os *outputs* passam a ser definidos como bens e serviços que sejam prestados a clientes, que gerem rendimentos de investimentos financeiros e outros rendimentos, excluindo os retornos sob a forma de reduções de custos e outros benefícios económicos para os acionistas.

Passam a ser ainda permitidos ‘testes de concentração’, os quais avaliam se parte significativa do justo valor da transação corresponde a um único ativo. Quando positivos, os ativos adquiridos não constituem um negócio e a entidade fica isenta de efetuar qualquer avaliação adicional para determinar se se trata de uma concentração de atividades empresariais.

A adoção desta alteração é prospetiva.

Regulamento de Endosso pela União Europeia

Regulamento (UE) N.º 2020/551, de 21 de abril.

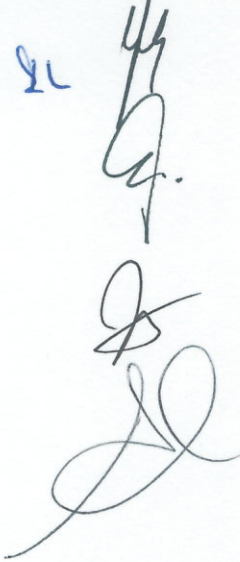
Data de eficácia

Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2020.

IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 - Reforma das taxas de juro de referência – fase 1

Esta alteração corresponde à primeira fase do projeto de “Reforma das taxas de juro de referência” (exemplos: Euribor e Libor) que surgiu no seguimento da crise financeira.

Esta alteração proporciona certas isenções temporárias e restritas relacionadas com a contabilidade de cobertura no âmbito da IAS 39/IFRS 9 – Instrumentos financeiros, sendo o seu efeito prático a não descontinuação da contabilidade de cobertura, nos casos em que a única alteração se referir à alteração da taxa de juro de referência. No entanto,



qualquer ineficácia da relação de cobertura em vigor deve continuar a ser registada na demonstração dos resultados.

Esta alteração obriga a divulgações específicas para os instrumentos financeiros derivados, relativamente aos quais foram aplicadas estas isenções, em termos de valor nominal, pressupostos significativos e julgamentos aplicados, assim como a divulgação qualitativa do impacto da alteração das taxas de referência e a forma como a entidade está a gerir esse processo.

A adoção destas alterações é efetuada de forma retrospectiva.

A entidade deve aplicar estas alterações retrospectivamente às relações de cobertura existentes no início do período de relato em que a entidade aplica pela primeira vez estas alterações ou que foram posteriormente designados como de cobertura, e ao ganho e perda reconhecido em outro rendimento integral existente no início do período de relato em que uma entidade aplica pela primeira vez estas alterações.

Regulamento de Endosso pela União Europeia

Regulamento (UE) N.º 2020/34, de 15 de janeiro.

Data de eficácia

Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2020

Alterações às normas publicadas pelo IASB já endossadas pela UE

IFRS 16 - Bonificações de rendas relacionadas com a COVID-19

Perante a pandemia global provocada pelo novo coronavírus (COVID-19), os locadores têm atribuído benefícios aos locatários, relativamente às rendas de locação, as quais podem assumir diferentes formatos, como a redução, o perdão ou o diferimento das rendas contratualizadas.

Esta alteração à IFRS 16 introduz um expediente prático para os locatários (mas não para os locadores), que os isenta de avaliar se as bonificações atribuídas pelos locadores no

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'SL' at the top.

âmbito da COVID-19, e exclusivamente estas bonificações, qualificam como modificações às locações.

Os locatários que optem pela aplicação desta isenção, contabilizam a alteração aos pagamentos das rendas, como rendas variáveis de locação no(s) período(s) no(s) qual(ais) o evento ou condição que leva à redução de pagamento ocorre. O expediente prático apenas é aplicável quando se verificam cumulativamente as seguintes condições:

- a alteração nos pagamentos de locação resulta numa retribuição revista para a locação que é substancialmente igual, ou inferior, à retribuição imediatamente anterior à alteração;
 - qualquer redução dos pagamentos de locação apenas afeta pagamentos devidos a, ou antes de 30 de junho de 2021; e
 - não existem alterações substantivas a outros termos e condições da locação.
- Esta alteração é aplicada retrospectivamente com os impactos refletidos como um ajustamento nos resultados transitados (ou outra componente de capital próprio, conforme apropriado) no início do período de relato anual em que o locatário aplica a alteração pela primeira vez.

Regulamento de Endosso pela União Europeia

Regulamento (UE) N.º 2020/1434, de 9 de outubro.

Data de eficácia

Períodos anuais com início em ou após 1 de junho de 2020.

IFRS 4 - Contratos de seguro – Diferimento da aplicação da IFRS 9

Esta alteração refere-se às consequências contabilísticas temporárias que resultam da diferença entre a data de entrada em vigor da IFRS 9 – Instrumentos Financeiros e da futura IFRS 17 – Contratos de Seguro.

Em especial, a alteração efetuada à IFRS 4 adia de 2021 para 2023 a data de expiração da isenção temporária da aplicação da IFRS 9 com o objetivo de alinhar a data efetiva

KL


desta última com a da nova versão da IFRS 17, que foi sujeita a alterações em maio de 2020.

Esta isenção, é opcional, e apenas se aplica às entidades que desenvolvam substancialmente atividade seguradora.

Regulamento de Endosso pela União Europeia

Regulamento (UE) N.º 2020/2097, de 15 de dezembro.

Data de eficácia

Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2021.

Alterações às normas publicadas pelo IASB, ainda não endossadas pela UE

IAS 1 - Classificação de passivos como correntes ou não correntes

Clarificação sobre a classificação dos passivos como saldos correntes ou não correntes em função dos direitos que uma entidade tem de diferir o seu pagamento, no final de cada período de relato (a norma deixa de fazer referência a direitos incondicionais, uma vez que os empréstimos raramente são incondicionais ao cumprimento de condições específicas).

A classificação dos passivos não é afetada pelas expectativas da entidade (a avaliação deverá determinar se um direito existe, mas não deverá considerar se a entidade irá ou não exercer tal direito), ou por eventos ocorridos após a data de relato, como seja o incumprimento de um dado “*covenant*”.

É efetuada uma clarificação adicional relativamente ao significado de ‘liquidação’ de um passivo, que passa a ser definida como a extinção de um passivo através da transferência:

- a) de caixa ou outros recursos económicos, ou b) de instrumentos de capital próprio da própria entidade.
- b) Esta alteração é de aplicação retrospectiva.

XL
g.
2
2

Regulamento de Endosso pela União Europeia

Pendente de endosso.

Data de eficácia

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

IAS 16 - Rendimentos obtidos antes da entrada em funcionamento

Esta alteração faz parte das alterações de âmbito específico (*"narrow scope amendments"*) publicadas pelo IASB em maio de 2020.

Com esta alteração a IAS 16 – ‘Ativos fixos tangíveis’ passa a proibir a dedução dos montantes recebidos como contraprestação por itens vendidos que resultaram da produção em fase de teste aos ativos fixos tangíveis, ao valor contabilístico desses mesmos ativos.

A realização de testes ao funcionamento dos ativos fixos tangíveis antes da sua passagem a firme, podem implicar a produção de *"outputs"* para os quais existe um mercado, podendo ser comercializados. A contraprestação recebida pela venda dos *"outputs"* obtidos durante a fase de testes deve ser reconhecida em resultados do exercício, de acordo com os normativos aplicáveis.

Esta alteração é de aplicação retrospectiva, sem reexpressão dos comparativos.

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 37 - Contratos onerosos – custos de cumprir com um contrato

Esta alteração faz parte das alterações de âmbito específico (*"narrow scope amendments"*) publicadas pelo IASB em Maio de 2020.

EL




Esta alteração especifica quais são os custos que a entidade deve considerar quando está a avaliar se um contrato é ou não oneroso. Apenas os gastos diretamente relacionados com o cumprimento do contrato são aceites, e estes podem incluir:

- a) os custos incrementais para cumprir o contrato como a mão-de-obra direta e materiais; e
- b) a alocação de outros gastos que se relacionem diretamente com o cumprimento do contrato, como por exemplo a alocação dos gastos de depreciação de um dado ativo fixo tangível utilizado para realizar o contrato.

Esta alteração deverá ser aplicada aos contratos que, no início do primeiro período anual de relato ao qual a alteração é aplicada, ainda incluam obrigações contratuais por satisfazer, sem haver lugar à reexpressão do comparativo. Qualquer impacto deverá ser reconhecido por contrapartida de resultados transitados (ou outra componente de capital próprio, conforme apropriado), nessa mesma data.

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 3 - Referência à Estrutura Conceptual

Esta alteração faz parte das alterações de âmbito específico ("*narrow scope amendments*") publicadas pelo IASB em maio de 2020.

Esta alteração atualiza as referências à Estrutura Conceptual no texto da IFRS 3, não tendo sido introduzidas alterações aos requisitos contabilísticos para as concentrações de atividades empresariais.

A alteração também introduz referências aos passivos e passivos contingentes no âmbito da IAS 37 e IFRIC 21, incorridos separadamente *versus* passivos e passivos contingentes assumidos numa concentração de atividades empresariais.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "SL" and several illegible signatures.

Esta alteração 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, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 - Reforma das taxas de juro de referência – fase 2

Estas alterações tratam de questões que surgem durante a reforma de uma taxa de juro de referência, incluindo a substituição de uma taxa de juro de referência por outra alternativa, permitindo a aplicação de isenções como:

- i) alterações na designação e documentação de cobertura;
- ii) valores acumulados na reserva de cobertura de fluxo de caixa;
- iii) avaliação retrospectiva da eficácia de uma relação de cobertura no âmbito da IAS 39;
- iv) alterações nas relações de cobertura para grupos de itens;
- v) presunção de que uma taxa de referência alternativa designada como uma componente de risco não especificada contratualmente, é identificável separadamente e qualifica como um risco coberto; e
- vi) atualizar a taxa de juro efetiva, sem reconhecer ganho ou perda, para os instrumentos financeiros mensurados ao custo amortizado com variações nos fluxos de caixa contratuais em consequência da reforma da IBOR, incluindo locações que são indexadas a uma IBOR.

Regulamento de Endosso pela União Europeia

Pendente de endosso.

Data de eficácia

Períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2021

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large signature at the bottom right.

SL
H4
A.
B
D

Ciclo anual de melhorias 2018 - 2020

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.

SL
H
G.
B
J

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 contábilístico de incentivos atribuídos pelo locador ao locatário.

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.

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 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

Normas publicadas pelo IASB, ainda não endossadas pela UE

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.

YL
A.
J.
J.

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.

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.

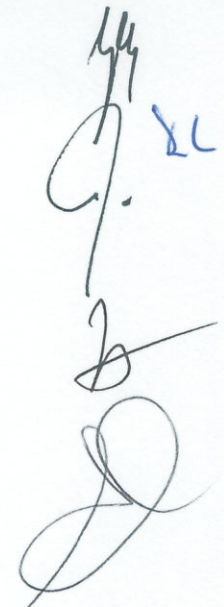
A IFRS 17 é de aplicação retrospectiva com isenções previstas para a data de transição.

Regulamento de Endosso pela União Europeia

Pendente de endosso.

Data de eficácia

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'L' and 'H' at the top, and several cursive signatures below.

6.6.2.2 Principais Políticas Contabilísticas

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

6.6.2.2.1 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.

6.6.2.2.2 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.

6.6.2.2.3 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 de transporte: 4 – 8

Mobiliário e material: 8 – 16

Equipamento informático: 3 – 8

Outras imobilizações corpóreas: 5 – 50

(*) *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.

6.6.2.2.4 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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'LL' and several illegible signatures.

longo do período de vida útil esperada, que em geral corresponde a um período de três anos.

6.6.2.2.5 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.

6.6.2.2.6 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

EL
144
G.
B
D

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.

6.6.2.2.7 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.

6.6.2.2.8 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,

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

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.

6.6.2.2.9 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, prémios e outras atribuídas aos empregados e, eventualmente, aos membros executivos dos órgãos de administração) são contabilizadas em resultados do exercício a que respeitam.

6.6.2.3 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

22
9.


Sociedade e o resultado das suas operações em todos os aspetos materialmente relevantes.

6.6.3 Notas às Demonstrações Financeiras

As contas do Balanço e da Demonstração de Resultados são comparadas para as datas de 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, em conformidade com as IFRS e decompostas pelas seguintes rubricas:

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

01 Caixa e saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem	Nota 01	
Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:		
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Caixa	0	0
Depósitos à ordem em instituições monetárias		
<i>Residentes</i>	288 187	0
<i>Não residentes</i>	0	0
	<u>288 187</u>	<u>0</u>

6.6.3.2 Ativos tangíveis

02 Ativos tangíveis	Nota 02	
Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:		
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Outros ativos tangíveis		
<i>Imóveis</i>	0	0
<i>Equipamento</i>	60 845	0
<i>Ativos em locação financeira</i>	0	0
<i>Ativos tangíveis em curso</i>	0	0
	<u>60 845</u>	<u>0</u>
Amortizações acumuladas		
<i>Imóveis</i>	0	0
<i>Equipamento</i>	(1 690)	0
<i>Ativos em locação financeira</i>	0	0
	<u>(1 690)</u>	<u>0</u>
	<u>59 155</u>	<u>0</u>

Verificou-se um investimento em equipamento informático, nomeadamente em computadores e servidores.

6.6.3.3 Ativos intangíveis

03 Ativos intangíveis	Nota 03	
Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:		
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Outros ativos intangíveis		
<i>Sistema tratamento automático de dados (software)</i>	105 957	0
<i>Ativos tangíveis em curso</i>	0	0
<i>Outros</i>	0	0
	<u>105 957</u>	<u>0</u>
Amortizações acumuladas		
<i>Sistema tratamento automático de dados (software)</i>	(1 471)	0
<i>Outros</i>	0	0
	<u>(1 471)</u>	<u>0</u>
	<u>104 486</u>	<u>0</u>

YL HY
 9
 20
 20

ATIVOS INTANGÍVEIS E TANGÍVEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Euros

Contas	Em 31/12/2019		Aumentos Aquisições	Amortizações do exercício	Abates (líquido)	Transf.	Regularizações		Valor de aquisição ajustado	Amortizações do exercício ajustadas	Amortizações acumuladas ajustadas	Valor líquido em 31/12/2020
	Valor bruto	Amortizações acumuladas					Valor bruto	Amortizações do exercício				
Outros Ativos Intangíveis												
Sistemas de Tratamento de Dátos (software)	0	0	105 957	(1 471)	0	0	0	0	105 957	(1 471)	0	104 486
	0	0	105 957	(1 471)	0	0	0	0	105 957	(1 471)	0	104 486
Ativos Tangíveis												
Equipamento	0	0	60 845	(1 690)	0	0	0	0	60 845	(1 690)	0	59 155
	0	0	60 845	(1 690)	0	0	0	0	60 845	(1 690)	0	59 155
TOTAIS	0	0	166 802	(3 161)	0	0	0	0	166 802	(3 161)	0	163 641


 Pág. 40/46

SL
 H9
 G.
 J.

6.6.3.4 Outros ativos

04 Outros ativos	Nota 04	
Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:		
	31/12/2020	31/12/2019
Despesas com encargos diferidos		
Licenças	17 622	0
	17 622	0

6.6.3.5 Passivos financeiros ao custo amortizado

05 Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nota 05	
Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:		
	31/12/2020	31/12/2019
Outros recursos	112 472	0
	112 472	0

A rubrica de Outros recursos diz respeito a valores a pagar a fornecedores no valor de 108.162€ e valores a pagar a colaboradores no valor de 4.310€.

6.6.3.6 Outros passivos

06 Outros passivos	Nota 06	
Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:		
	31/12/2020	31/12/2019
Retenções na fonte e outros valores a pagar ao Estado	1 020	0
Contribuições para a Segurança Social	2 220	0
	3 240	0

6.6.3.7 Capital

Os movimentos e saldos em 31 de dezembro de 2020 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 80 mil de ações nominativas, com valor nominal de 5€ cada, estando totalmente subscrito e realizado;

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '21' and several illegible signatures.

- 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.

6.6.3.8 Rendimentos e encargos de e com comissões

08 Rendimentos e encargos de e com serviços de comissões	Nota 08	
Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:		
	31/12/2020	31/12/2019
Encargos com serviços e comissões por:		
<i>Outros serviços bancários prestados por terceiros</i>	(42)	0
	(42)	0
	(42)	0

6.6.3.9 Outros resultados de exploração

09 Outros resultados de exploração	Nota 09	
Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:		
	31/12/2020	31/12/2019
Perdas em:		
<i>Imposto de selo</i>	(2)	0
<i>Taxas CMVM</i>	(7 500)	0
	(7 502)	0
	(7 502)	0

6.6.3.10 Custos com pessoal

10 Custos com o pessoal	Nota 10	
Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:		
	31/12/2020	31/12/2019
Remunerações		
<i>Dos órgãos de gestão e fiscalização</i>	(5 759)	0
<i>De empregados</i>	(1 298)	0
Encargos sociais obrigatórios		
<i>Encargos relativos a remunerações</i>	(1 520)	0
	(8 577)	0
	(8 577)	0

6.6.3.11 Gastos gerais administrativos

11 Gastos gerais administrativos	Nota 11	
Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:		
	31/12/2020	31/12/2019
Com fornecimentos:		
Material de escritório	(615)	0
Outros fornecimentos de terceiros	(295)	0
	(910)	0
Com Serviços:		
Imóveis	(540)	0
Equipamento	(2 891)	0
Serviços especializados		
Licenças	(3 524)	0
Outros serviços especializados		
Advogados	(16 962)	0
Revisão Legal de Contas (*)	(2 153)	0
	(26 069)	0
	(26 979)	0

(*) Em cumprimento da alínea b) do n.º 1 do art.º 66-A do capítulo VI do C.S.C., foram registados os honorários com a SROC no valor de 2.153€, não se verificando qualquer outro tipo de prestação de serviços.

6.6.3.12 Amortizações do exercício

12 Amortizações do exercício	Nota 12	
Para os períodos comparáveis, este grupo apresenta a seguinte decomposição:		
	31/12/2020	31/12/2019
Ativos tangíveis		
De equipamento	(1 690)	0
	(1 690)	0
Ativos intangíveis	(1 471)	0
	(3 161)	0

Conforme referido na Nota 2 e 3, 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.

6.6.3.13 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 particulares.

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the initials 'YL' and several illegible signatures.

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 2020, as remunerações auferidas pelo Conselho de Administração, encontram expressão na nota 10 deste anexo.

Transações e saldos entre partes relacionadas

As transações e saldos entre partes relacionadas referentes ao exercício de 2020 encontram-se refletidas nos quadros que se seguem:

Saldos resultantes de transações efetuadas com partes relacionadas:

Ativo	Passivo
Devedores Diversos	Outros recursos

Banco L. J. Carregosa, S.A.

0

7 500

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:

Prestações de serviços	Serviços obtidos
------------------------	------------------

Banco L. J. Carregosa, S.A.

0

42

O valor de 42€ é referente a comissões bancárias.

6.6.3.14 Acontecimentos após data do balanço

À data de autorização das contas, permanece a pandemia provocada pela COVID-19, sendo incerta a dimensão do seu impacto económico e social. No entanto, não se apresenta 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 afloradas 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 5 de abril de 2021, 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.

6.6.3.15 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 2020, sendo nulo o número de ações próprias a 31 de dezembro de 2020.

Os honorários totais do Revisor Oficial de Contas relativamente à Revisão Legal de Contas são de 1.750 Euros, acrescidos de IVA, não existindo honorários relativos a quaisquer outros serviços relacionados.

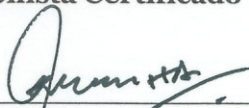
Proposta de aplicação de resultados

Propõe-se, nos termos da alínea b) do nº 1 do artigo 376º do Código das Sociedades Comerciais e da alínea d) do artigo 11º dos Estatutos da Sociedade, que o Resultado Líquido do Exercício, negativo no valor de 46.261,46€ (quarenta e seis mil duzentos e sessenta e um euros e quarenta e seis cêntimos), seja transferido para Resultados Transitados.

LL
44
9.
2
D

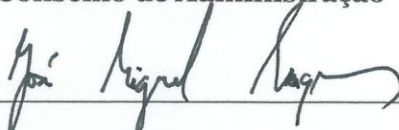
Porto, 5 de abril de 2021

O Contabilista Certificado

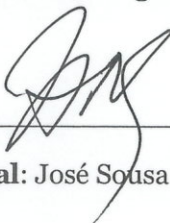


Pedro Manuel Ferreira da Rocha

O Conselho de Administração



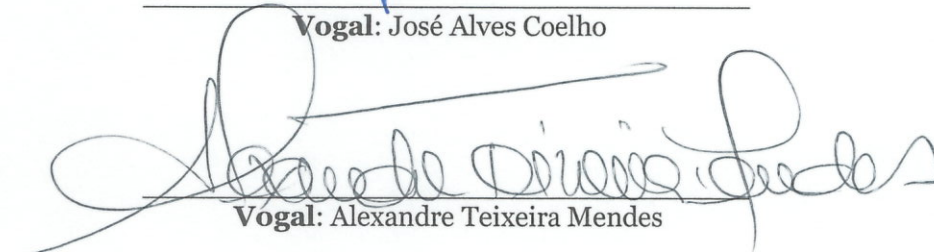
Presidente: José Miguel Marques



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 2020 (que evidencia um total de 469.450 euros e um total de capital próprio de 353.739 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 46.261 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 2020 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

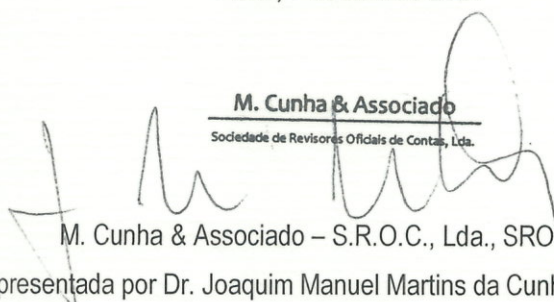
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

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, 7 de abril de 2021


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

M. Cunha & Associado – S.R.O.C., Lda., SROC n.º 52
representada por Dr. Joaquim Manuel Martins da Cunha, ROC n.º 859