

Handwritten initials and signature in the top right corner.

ARQUIMEDES

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório e Contas
2022



LL

A

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

 **CARREGOSA**
SGOIC

**INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO**

YL


RELATÓRIO DE GESTÃO

2022

EL



CARREGOSA
SGOIC

Índice

1. Introdução	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado	7
2.1. Contexto Macroeconómico	7
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal	9
3. Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	11
3.1. Estratégia do Fundo	11
3.2. Evolução da Carteira do Fundo	12
3.3. Performance do Fundo	13
3.4. Distribuição de Rendimentos	15
3.5. Gestão do Risco	16
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras	19
4. Demonstrações Financeiras	23
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2022	23
4.2. Demonstração dos Resultados em 31 de dezembro de 2022	24
4.3. Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2022	25
5. Anexo às Demonstrações Financeiras	27
5.1. Introdução	27
5.2. Princípios contabilísticos	27
5.3. Notas ao Anexo	28

KL
B
19
AL

1. Introdução

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

O Fundo iniciou a sua atividade a 28 de julho de 2017, por subscrição particular, com um capital inicial de 6.000.000,00€ (seis milhões de euros) e com um prazo de 10 anos, renovável por períodos de 5 ou 10 anos.

O Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (FEIIF), no dia 16 de julho de 2021, efetuou um aumento de capital, por subscrição particular, de 2.033.075,95€ (dois milhões trinta e três mil e setenta e cinco euros e noventa e cinco centimos), a que corresponde a criação de 25 unidades de participação.

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

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

O Arquimedes tem como principais áreas de atuação:

- a) o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a escritórios, habitação, turismo, comércio e serviços, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;
- b) a compra para revenda de imóveis destinados a escritórios, habitação, turismo, comércio e serviços, 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

KL
44
2
A



participação em OII.

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

1. Limites legais à política de investimento:
 - a) 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.
 - b) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo.
 - c) 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.
 - d) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OII.
 - e) 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.
 - f) Apenas são elegíveis para integrar o património do Fundo as participações em sociedades imobiliárias que cumpram com o disposto no n.º 1 do Art.º 205 do RGOIC.
2. Autolimites à política de investimento:
 - a) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
 - b) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
 - c) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo.
 - d) O Fundo pode investir em prédios rústicos sem qualquer limite.
 - e) O Fundo pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.

82
p4



- f) O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite máximo por entidade arrendatária.
- g) O Fundo não está sujeito a qualquer limite mínimo de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.
- h) O Fundo não pode investir em projetos de promoção urbana, ou seja, não pode proceder à aquisição de prédios rústicos, urbanos ou mistos, tendo como objetivo promover a posterior edificação de construções na sua esfera.
- i) O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.
- j) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
- k) O Fundo poderá contrair empréstimos quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, sem qualquer limite.

3. Instrumentos financeiros

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 Macroeconómico

O cenário macroeconómico em 2022 foi caracterizado por uma inflação elevada, um aumento abrupto das taxas de juro e uma deterioração das perspetivas económicas. Para tal contribuiu decisivamente a eclosão do conflito armado na Ucrânia em 24 de fevereiro, que veio acelerar algumas tendências já pré-existentes, como a crise na globalização e as tensões sobre as cadeias produtivas. Não obstante, o crescimento do

KL
S
M
A



PIB¹ em 2022 foi de 6,7%, prevendo-se que em 2023 atinja os 1,5%². O PSI fechou 2022 com uma subida de 2,81%.³

O crescimento económico foi fortemente alicerçado pelas exportações (+17,7%), que atingiram um valor superior ao das importações (+11,1%).² Os valores dos indicadores quantitativos da atividade económica² demonstram um aumento do consumo privado (+5,9%), do consumo público (+2,0%) e da formação bruta do capital fixo (+1,3%). Prevê-se uma tendência de diminuição do crescimento do consumo público e privado, embora não do investimento, que deverá beneficiar do impulso conferido pelo Plano de Recuperação e Resiliência.

A inflação impactou significativamente a conjuntura macroeconómica nacional e internacional, tendo atingido o valor de 8,1% em Portugal, inferior aos 8,4%⁴ registados na Zona Euro. Os Estados Unidos atingiram um nível de inflação de 6,5%.⁵ Os valores da inflação registados em 2022 encontram-se acima dos objetivos de médio prazo da Fed e do BCE (2%). Contudo, espera-se que a inflação em Portugal se reduza, atingindo os valores de 5,8% em 2023 e de 3,3% em 2024.²

Procurando dar resposta à inflação elevada, foram implementadas uma série de políticas monetárias em 2022, das quais se destaca o aumento das taxas de juro. O ano terminou com a taxa de juro diretora do Banco Central Europeu a atingir os 2,5%, tendo tido lugar o primeiro aumento desde 2011 nas taxas de juro de referência. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos passou de uma taxa de juro diretora praticamente nula no início deste ano para uma taxa de juro diretora compreendida no intervalo de 4,25 a 4,5%.

A Euribor a 12 meses iniciou o ano de 2022 negativa, nos -0,477%, e encerrou o mês de dezembro nos 3,004% - a maior subida anual de sempre desta taxa. A média de

¹ Jornal Público, 31 de janeiro de 2023 - <https://www.publico.pt/2023/01/31/economia/noticia/economia-cresce-02-final-2022-escapa-recessao-2037026>.

² Banco de Portugal, dezembro de 2022, Boletim Económico - <https://www.bportugal.pt/page/boletim-economico-dezembro-de-2022>.

³ Jornal de Negócios, 30 de dezembro de 2022 - <https://www.jornaldenegocios.pt/mercados/bolsa/detalhe/psi-ganha-28-em-2022-galp-foi-a-estrela-do-ano-com-escalada-de-48>.

⁴ Eurostat, Índice harmonizado de Preços do Consumidor - <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00118/default/table?lang=en>.

⁵ U.S. Bureau of Labor Statistics, Índice do Preço dos Consumidores - <https://www.bls.gov/cpi/>.

dezembro da Euribor a três e seis meses situou-se nos 2,060% e 2,555%, respetivamente.⁶

Durante o ano de 2022, o euro desvalorizou face ao dólar, tendo, durante dois meses, chegado a valer menos do que a moeda americana. Contudo, nos meses finais do ano, a taxa de câmbio inverteu-se, ficando o euro a valer, novamente mais do que o dólar. Não obstante, o euro não conseguiu recuperar totalmente, ficando ainda abaixo da cotação com que iniciou o ano.⁷

As Administrações Públicas encerraram 2022 com um défice de 3591 milhões de euros. Trata-se de um valor inferior em 1,6 mil milhões de euros ao esperado no início do ano, ficando este resultado a dever-se, em larga medida, ao aumento da receita fiscal.⁸ Já o peso da dívida pública caiu para 114,7% do PIB em 2022, uma redução de 10,9pp face ao ano anterior, fortemente marcado pela pandemia⁹.

O Indicador do sentimento económico atingiu o valor mais elevado de 2022 em fevereiro, tendo posteriormente entrado numa trajetória descendente.¹⁰

O Indicador de confiança dos consumidores sofreu uma forte queda entre fevereiro e março de 2022 com o eclodir da guerra na Ucrânia, da qual ainda não recuperou. Os níveis verificados ao longo do ano foram, na sua generalidade, inferiores aos do período de pandemia.¹¹

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento no mercado imobiliário português superou os 3 mil milhões de euros em 2022 (+73%), distinguindo-se como o terceiro melhor ano¹² em termos de volume de investimento. O setor da hotelaria representou 33% do total investido, o de escritórios

⁶ Jornal de Negócios, 30 de dezembro de 2022 - <https://www.jornaldenegocios.pt/mercados/taxas-de-juro/detalhe/euribor-a-12-meses-de-dezembro-em-maximos-historicos-com-bce-a-ajudar>.

⁷ BPStat, Cotação Euro-Dólar - <https://bpstat.bportugal.pt/serie/12532123>.

⁸ Comunicado do Governo - <https://www.portugal.gov.pt/pt/qc23/comunicacao/comunicado?i=administracoes-publicas-encerram-2022-com-defice-de-3591-milhoes-de-euros>.

⁹ Jornal de Negócios, 1 de fevereiro de 2023 - <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/detalhe/peso-da-divida-publica-caiu-para-1147-em-2022>.

¹⁰ BPStat, Indicador de Sentimento Económico - [BPstat \(bportugal.pt\)](https://bpstat.bportugal.pt).

¹¹ BPStat, Indicador de Confiança dos Consumidores - https://bpstat.bportugal.pt/dados/series?mode=graphic&svid=CJ-4AAAAAA.!!!B!C!10!!!False!24!:1hvIAO:U12JWw_4o7oAcLA-yi3gw!12QkA&series=12099336.

¹² Jornal Expresso, 3 de janeiro de 2023 - <https://expresso.pt/economia/2023-01-03-Investimento-imobiliario-em-Portugal-aumenta-39-em-2022-para-3-mil-milhoes-de-euros-diz-consultora-03ea54dd>.

Handwritten initials and scribbles in the top left corner.



27% e o de industrial e logística 18%.¹³ Os estrangeiros representaram 80% do montante investido.¹⁴

As *Prime Yields* aumentaram em 0,50pp em todos setores, em comparação com 2021, com a exceção do setor de retalho (+0,25%) e do setor industrial e de logística (-0,25%).¹³

O mercado de alternativos foi marcado pela falta de oferta, mas a insuficiência não diminuiu o interesse dos investidores. O setor da hotelaria ainda não retomou totalmente aos níveis pré-covid, mas prevê-se que o faça em 2023. O setor dos escritórios teve um ano recorde no espaço ocupado em Lisboa. Já o Porto, em função de uma maior procura por áreas menores, registou um crescimento mais reduzido. No setor do retalho, o mercado de luxo, de centros comerciais e de *retail parks*, tiveram um ano bastante positivo com valores acima do período pré-covid. O setor industrial e de logística teve uma diminuição de espaço ocupado como resultado da falta de oferta e de constrangimentos à nova oferta.

O setor residencial atingiu um aumento de preços de 18,7%, alcançando o crescimento mais acentuado em 30 anos¹⁵. Registou, contudo, crescimentos trimestrais cada vez menores¹⁴. Estima-se que em 2022 tenha existido um aumento em cerca de 1,5% do número de habitações transacionadas e de 10% do valor das habitações transacionadas.¹⁶

O crédito à habitação em 2022, somou, até novembro, 14.753 milhões de euros (+7%), sendo a taxa de juro média anual para o total do crédito à habitação de 1,084% (+24,2 p.b.).¹⁴

A resiliência dos preços no mercado imobiliário é apontada como sendo, entre outros fatores, uma consequência da escassez de oferta associada a uma procura crescente por parte de estrangeiros com maior poder compra.¹⁶

¹³ JLL, *Market 360 Highlights*.

¹⁴ Revista Confidencial Imobiliário, janeiro de 2023 - <https://www.confidencialimobiliario.com/editorial/revista/2023-01/>.

¹⁵ Revista Confidencial Imobiliário, 24 de janeiro de 2023 - <https://www.confidencialimobiliario.com/mercados/habitacao-compra-e-venda/precos-da-habitacao-subiram-19-em-2022-o-maior-aumento-em-30-anos/>.

¹⁶ Jornal Público, 24 de janeiro de 2023 - <https://www.publico.pt/2023/01/24/economia/noticia/ha-30-anos-precos-casas-nao-aumentavam-tanto-2036132>.

22 4/1
2/1


O investimento direto estrangeiro no imobiliário em 2022 atingiu um valor recorde no mês de maio de 426,41M€, totalizando cerca de 2890,63 milhões de euros (até novembro).¹⁷

O aumento dos custos de construção, a maior dificuldade em obtenção de crédito devido ao aumento das taxas de juro e os licenciamentos demorados devem contribuir para que continue a existir uma relativa escassez de oferta nova no mercado.

3. Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

3.1. Estratégia do Fundo

O regulamento do Fundo confere-lhe um âmbito de áreas de investimento profundamente amplo, que se estende desde os escritórios à habitação, ao turismo, ao comércio e aos serviços. Contudo, os patrimónios imobiliários que o Fundo possui estão concentrados exclusivamente no segmento dos escritórios e em apenas dois imóveis, localizados no complexo de edifícios de serviços denominado TecMaia.

Sendo entendimento da Carregosa SGOIC de que a criação de uma reconhecida identidade para o Fundo pode significar valor, na exata medida em que potencia apetência por investidores institucionais com vocações específicas e orientação focada neste segmento, a procura de novas oportunidades com o mesmo perfil encontra-se presente como objetivo estratégico.

A aquisição de outros patrimónios é, por conseguinte, em si mesmo, um objetivo. Contudo, havendo a consciência de que o mercado possui níveis de procura elevados no que concerne a compras e vendas de imóveis, suscita que novas oportunidades de aquisição não sejam simples, tendo presente os critérios que definimos, pautados por rigor seletivo que consideramos do mais elevado relevo para que os níveis de rentabilidade e de criação de valor sejam efetivos, configurando também o controlo de níveis de risco.

¹⁷ *BPStat*, Investimento Direto Estrangeiro - <https://bpstat.bportugal.pt/serie/12581334>.



Por outro lado, é inquestionável que os aspetos da “sustentabilidade” são um requisito que cada vez mais se revela determinante em áreas transversais da gestão patrimonial, sendo particularmente relevantes no setor dos escritórios. Nesse sentido, e antecipando o futuro, constitui pretensão da sociedade gestora que se inicie a avaliação do perfil dos ativos detidos pelo Fundo de acordo com os mais relevantes critérios de “ASG”, ou “ESG” (de acordo com a terminologia anglo-saxónica), realizando, desde já, os adequados e necessários investimentos, de forma faseada e gradual, para que os requisitos que começam a tornar-se perfeitamente correntes e basilares nesse domínio, no momento próprio, estejam devidamente presentes e incorporados, criando, também por essa via, valor.

3.2. Evolução da Carteira do Fundo

A 31 de dezembro de 2022, a carteira de ativos imobiliários do Arquimedes era constituída por 2 imóveis (Edifício Genesis e Edifício Wipro, ambos no Parque Empresarial TecMaia, que favorece o acolhimento de projetos de média e alta tecnologia).

Descrição do imóvel	Área	Data de aquisição	Preço de aquisição	Valor de Mercado	Arrendatário
Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7	10711	07/06/2018	8 066 224,63	10 339 000,00	Vilabela
Rua do Castanhal, 827	5271	07/05/2021	4 902 789,34	5 677 500,00	Wipro

Balanço (Valores em Euros)	2022		2021	
	Montante	%	Montante	%
Ativo				
Ativo imobiliário	16 016 500,00	96,53%	15 931 409,00	96,24%
Depósitos à ordem e a prazo	531 546,21	3,20%	616 924,97	3,73%
Outros valores ativos	43 513,40	0,26%	5 689,46	0,03%
	16 591 559,61	100,00%	16 554 023,43	100,00%
Passivo				
Comissões e outros encargos a pagar	10 919,75	0,28%	10 866,36	0,25%
Empréstimos contraídos	3 504 712,74	91,27%	4 054 115,77	92,47%
Outras contas de credores	226 700,75	5,90%	226 136,27	5,16%
Outros valores passivos	97 563,29	2,54%	93 093,11	2,12%
	3 839 896,53	100,00%	4 384 211,51	100,00%
Valor Global Líquido do Fundo	12 751 663,08		12 169 811,92	

XL 34
 [Handwritten signature]

N.º de UP	145	145
Valor da UP	87 942,5040	83 929,7374

A 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía 16.016.559,61€ investidos em ativos imobiliários (construções), o que corresponde a 96,53% do seu Ativo Total. O montante do ativo imobiliário aumentou, no exercício de 2022, 85.091,00€ face ao ano anterior (+0,53%), em resultado dos ganhos no processo de avaliação periódica do ativo imobiliário. A avaliação é realizada por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC.

3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 16.016.500,00€, superior em 85.091,00€ ao de 2021. Os proveitos gerados ao longo do ano de 2022 totalizaram 1.258.895,56€, a esmagadora maioria dos quais (93,26%) respeita a Rendimentos de Ativos Imobiliários. Esta última rubrica cresceu 176.967,89€ (+17,75%) face ao ano anterior, beneficiando de 12 meses de renda associadas ao imóvel adquirido em maio de 2021.

mm 2L




Os Custos e Perdas Correntes em 2022 somaram 328.525,40€, um valor superior em 66.838,69€ (+25,54%) face ao registado no ano anterior. Tal decorre do facto do Fundo ter tido durante uma parte significativa de 2021 uma dimensão inferior à verificada ao longo de todo o ano de 2022.

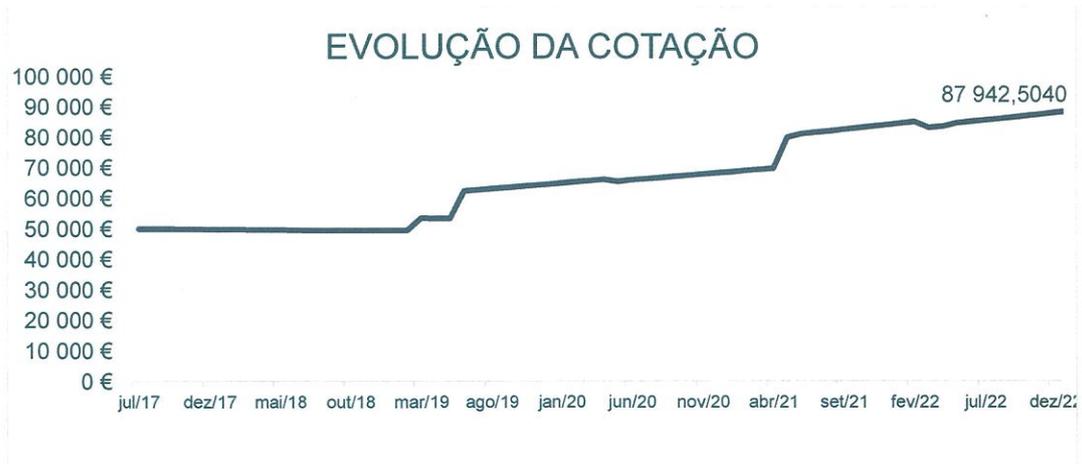
O resultado líquido do período foi assim de 929.851,16€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderada a distribuição de rendimento efetuada, de 7,82%.

O valor líquido global do Fundo a 31 de dezembro de 2022 ascendeu a 12.751.663,08€, tendo o peso dos Empréstimos no Ativo Líquido do Fundo assumido 22,56%, um valor ligeiramente inferior ao de 2021 (24,49%). Tal correspondeu a uma amortização de empréstimos no montante de 549.403,03€ ao longo do ano de 2022.

Encargos	Valor	% do VLG
Comissão de gestão	82 434,12	0,646%
Comissão de depósito	32 973,65	0,259%
Taxa de supervisão	3 866,83	0,030%
Custos com auditoria	4 920,00	0,039%
Custos com avaliação	1 987,00	0,016%
	126 181,60	0,990%

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, estabeleceu-se nos 126.181,60€ em 2022, o equivalente a 0,99% do Valor Líquido Global do Fundo.

XL 4
F
AF



A cotação do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 87.942,5040€, o que compara com a cotação de 83.929,74€ a 31 de dezembro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2022, o número de participantes do Fundo era de 19, detendo no seu conjunto 145 unidades de participação.

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.

Pela primeira vez na sua história, o Fundo distribuiu, a 10 de março de 2022, o montante de 348.000,00€, o equivalente a 2.400,00€ por unidade de participação.

M KL


3.5. Gestão do Risco

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Entidade 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.

A função de gestão de risco é responsável pela identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e controlo de todos os riscos materialmente relevantes a que o Fundo se encontra sujeito, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação aplicável. Pretende-se, com isto, que o Fundo atue dentro dos seus limites, sem que incorra em perdas que afetem a sua situação financeira. Desta forma, a política de gestão de riscos pretende manter uma relação equilibrada entre: i. O nível de capital adequado (princípio da solvabilidade); ii. A remuneração dos riscos assumidos (princípio da rentabilidade); iii. A conservação de uma estrutura de financiamento estável e ajustada ao próprio Fundo.

O portefólio que integra o Fundo está especialmente sujeito ao risco de liquidez, risco de mercado imobiliário, ao risco de crédito e ao risco de taxa de juro.

A 31 de dezembro de 2022, os limites legais e regulamentares do Fundo encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo:

Posição de liquidez		
Depósitos bancários	531 546,21	4,168%

Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		
Financiamentos bancários	3 504 712,74	21,12%

Controlo dos limites de investimento		
Construções	16 016 500,00	
Σ Valor dos prédios urbanos	16 016 500,00	

EL JM
B
AL

Geografia dos imóveis em carteira			
Zona Metropolitana do Porto	16 016 500,00	100,00%	96,53%
Total	16 016 500,00	100,00%	96,53%

No final do ano de 2022, o fundo apresentava um indicador sintético de risco e Remunerações de nível 5. O Indicador Sintético de Risco e de Remuneração (ISRR) mede o risco de variação de preços das unidades de participação do Fundo com base na volatilidade verificada nos últimos cinco anos. Um risco mais baixo implica potencialmente uma remuneração mais baixa e um risco mais alto implica potencialmente uma remuneração mais alta.

O nível de ISRR varia consoante os seguintes intervalos de volatilidade:

- Nível 1 [0% - 0,5%],
- Nível 2 [0,5% - 2%],
- Nível 3 [2% - 5%],
- Nível 4 [5% - 10%],
- Nível 5 [10% - 15%],
- Nível 6 [15% - 25%] e
- Nível 7 [> 25%].

Ao nível da gestão da liquidez, está implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar Risco de Liquidez. Assim:

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel, é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez do Fundo;

- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos dos fundos e necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

Adicionalmente e por forma de acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade

44 22



CARREGOSA
SGOIC

financeira do Fundo, é monitorizada a reserva de liquidez do Fundo, pré-definida pela Carregosa SGOIC no intervalo mínimo compreendido entre 1% e 15% do Valor do Ativo.

Ao nível do controlo do Risco de Mercado, são efetuadas as seguintes análises:

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis.

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

A Carregosa SGOIC, reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão do Fundo, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rendibilidade, a evolução da valorização do seu ativo e dos passivos.

Ao nível da gestão do Risco de Crédito, estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes ao Fundo.

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários do Fundo, são monitorizadas periodicamente as rendas em dívida, a sua expressão face às rendas emitidas e ao peso no ativo do Fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e situação dos contratos que lhes deram origem.

O risco de taxa de juro consiste em eventuais perdas de valor económico causadas nos elementos de balanço sensíveis à taxa de juro devido a variações das taxas de juro. Um dos principais instrumentos no acompanhamento do risco de taxa de juro é a análise de sensibilidade.

O endividamento do Fundo a 31 de dezembro de 2022 ascendia a 3.504.712,74€, correspondendo a 21,12% do seu ativo. O Fundo possui dois financiamentos em curso, um deles com taxa fixa e outro com taxa de juro indexada à Euribor. O capital em dívida do empréstimo contratado com taxa indexada era de 1.902.400,00€. Um aumento de 2% nas taxas de juro Euribor, face ao seu nível atual, terá assim um impacto limitado no Fundo. Tomando por base o resultado líquido obtido em 2022 e o endividamento a 31 de dezembro a taxa indexada, um aumento de 36.002,00€ de custos com juros

LL 5/9


suportados reduziria o resultado líquido em 3,87%, não colocando em causa a capacidade do Fundo em honrar os compromissos assumidos.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Não obstante, a Carregosa SGOIC considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Carregosa SGOIC sempre incorporou nas decisões de investimento do Fundo critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao setor imobiliário.

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

No que concerne aos domínios da gestão ativa, o que neste momento se observa é que os dois patrimónios imobiliários detidos pelo Fundo possuem quadros de arrendamento estáveis, embora com modelos de governo distintos. O primeiro imóvel do Fundo tem uma entidade inquilina, que por sua vez efetua o subarrendamento a terceiros, assumindo os riscos da atividade e de todas as atividades associadas ao funcionamento e operação do imóvel. O segundo imóvel, adquirido e integrado no Fundo em 2021, tem

M L C



uma entidade inquilina, sendo a gestão corrente do imóvel da responsabilidade direta do Fundo.

É indubitável que os dois arrendamentos são aliciantes sob o ponto de vista do perfil dos inquilinos, sendo expectável uma grande estabilidade e segurança, quer quanto à duração dos contratos, quer quanto à fiabilidade no recebimento das rendas. Contudo, este facto não obsta a que prossiga a linha estratégica de manter um nível dos imóveis e dos serviços que o apoiam em patamares de elevada qualidade, sendo relevante os aspetos da manutenção preventiva, bem como do investimento nos domínios do ASG, a que se aludiu anteriormente.

Como referido no último Relatório e Contas, deu entrada, em novembro de 2021, no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível do Porto, uma ação declarativa de processo comum, instaurada pela anterior sociedade gestora Atlantic – SGOIC, S. A., com o Fundo como réu.

A autora da ação requer a condenação do Fundo ao pagamento de uma indemnização no montante das comissões de gestão deixadas de auferir de 1 de maio de 2021 a 27 de julho de 2027, data do termo da duração inicial prevista do Fundo.

Aguardam-se os ulteriores desenvolvimentos do processo, mantendo-se a convicção de que a decisão judicial dará razão ao Fundo e, por isso, não deverá ter qualquer impacto na esfera do mesmo.

No dia 5 de janeiro de 2023, o Fundo foi citado para contestar uma ação interposta pelo autor Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão de Património EM, S. A, que peticiona a condenação solidária, da Arrendatária de um dos imóveis pertencentes à carteira do Fundo e do próprio, ao pagamento de faturas de rendas vencidas e juros moratórios. Decorre ainda o prazo para apresentação da contestação pelo Fundo que, suportado na opinião dos seus assessores legais, entende como pouco provável a respetiva condenação no pagamento dos montantes peticionados.

Porto, 14 de fevereiro de 2023

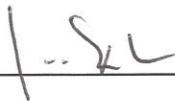
O Conselho de Administração



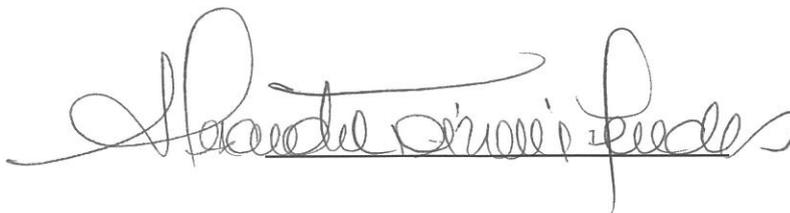
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

M RL



Demonstrações Financeiras

4.2. Demonstração dos Resultados em 31 de dezembro de 2022

Custos e Perdas	2022	2021	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2022	2021
Custos e perdas correntes				Proveitos e ganhos correntes		
Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados		
De operações correntes	99 114,72	80 547,33	811+814+818	Outros de operações correntes		
Comissões				Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Outras de operações correntes	131 335,44	119 742,78	833	Em ativos imobiliários	85 091,00	1 473 169,66
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários				Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		
Em ativos imobiliários			851	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
Impostos				Rendimentos de ativos imobiliários		
Impostos sobre o rendimento				Rendimentos de ativos imobiliários	1 174 013,65	997 045,76
Impostos indiretos	39 433,79	35 617,97	86	Outros proveitos e ganhos correntes		
Outros impostos	17,02	212,72		Outros proveitos e ganhos correntes	-218,15	
Provisões do exercício				Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	1 258 886,50	2 470 215,42
Ajustamentos de dívidas a receber			87			
Provisões para encargos						
Fornecimento e serviços externos	58 624,43	25 565,91				
Total dos custos e perdas correntes (A)	328 525,40	261 686,71				
Custos e perdas eventuais				Proveitos e ganhos eventuais		
Perdas extraordinárias	510,00	256 924,28	882	Ganhos extraordinários		54,00
Perdas de exercícios anteriores	8,99	452,64	883	Ganhos de exercícios anteriores	8,99	
Outras perdas eventuais	0,01	120,81	888	Outros ganhos eventuais	0,07	2 680,57
Total dos custos e perdas eventuais (C)	519,00	257 497,73		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	9,06	2 734,57
Resultado líquido do período	929 851,16	1 953 765,55				
Total	1 258 895,56	2 472 949,99		Total	1 258 895,56	2 472 949,99
Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	0	D-C	Resultados eventuais	-509,94	-254 763,16
Resultado de ativos imobiliários	1 200 480,22	2 444 649,51	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	929 851,16	1 953 765,55
Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	929 851,16	1 953 765,55
Resultados correntes	930 361,10	2 208 528,71				

Conselho de Administração:

[Handwritten signatures and initials]

Handwritten text: "Handwritten signatures and initials"

Contabilista Certificado:

[Handwritten signature]

4. Demonstrações Financeiras

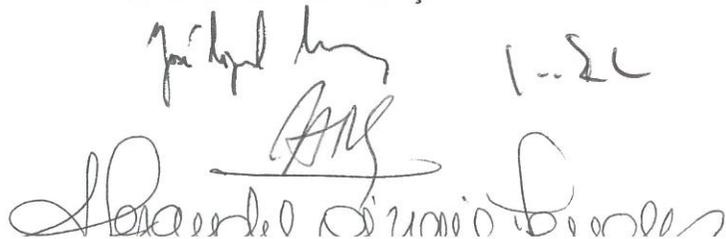
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo	2022				2021		Códigos das contas	Passivo	2022	2021
		Ativo bruto	Mais valias/ AF	Mais valias/ AD	Ativo líquido	Ativo líquido					
	Ativos imobiliários							Capital do fundo			
31	Terrenos				0,00		61	Unidades de participação	7 250 000,00	7 250 000,00	
32	Construções	12 969 014,07	3 047 485,93		16 016 500,00	15 931 409,00	62	Variações patrimoniais	783 075,95	783 075,95	
	Total de imóveis	12 969 014,07	3 047 485,93	0,00	16 016 500,00	15 931 409,00	64	Resultados transitados	4 136 735,97	2 182 970,42	
							65	Resultados distribuídos	-348 000,00		
							DR	Resultado líquido do período	929 851,16	1 953 765,55	
								Total do capital do fundo	12 751 663,08	12 169 811,92	
	Contas de terceiros										
412	Devedores por rendas vencidas	34 985,86			34 985,86						
419	Outras contas de devedores	3 135,61	0,00	0,00	3 135,61	0,00					
		38 121,47	0,00	0,00	38 121,47	0,00					
								Provisões para riscos e encargos			
							47	Ajustamentos de dívidas a receber			
							48	Provisões acumuladas	0,00	0,00	
	Disponibilidades							Contas de terceiros			
12	Depósitos à ordem	531 546,21	0,00	0,00	531 546,21	616 924,97	423	Comissões e outros encargos a pagar	10 919,75	10 866,36	
13	Depósitos a prazo		0,00	0,00	0,00		424+ 429	Outros contas de credores	226 700,75	226 136,27	
	Total das disponibilidades	531 546,21	0,00	0,00	531 546,21	616 924,97	43	Empréstimos contraídos	3 504 712,74	4 054 115,77	
								Total de terceiros	3 742 333,24	4 291 118,40	
	Acréscimos e diferimentos							Contas de regularização			
51	Acréscimos de proveitos a receber		0,00	0,00	0,00		53	Acréscimos de custos	37 957,13	33 742,17	
52	Despesas com custos diferidos	5 391,93	0,00	0,00	5 391,93	5 689,46	56	Receitas com proveito diferido	59 606,16	59 350,94	
58	Outros acréscimos e diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00			Total das regularizações passivas	97 563,29	93 093,11	
	Total das regularizações ativas	5 391,93	0,00	0,00	5 391,93	5 689,46					
								Total do passivo e situação líquida	16 591 559,61	10 457 594,00	
	Total do ativo	13 544 073,68	3 047 485,93	0,00	16 591 559,61	16 554 023,43					
	Total do número de unidades de participação				145,00	145,00					
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				87 942,5040	83 929,7374					

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:



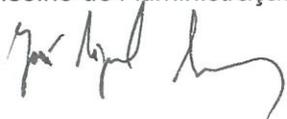

4.3. Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2022		2021	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação			2 033 075,95	
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos participantes	-348 000,00			
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		-348 000,00		2 033 075,95
Operações ativos imobiliários				
Recebimentos				
Rendimento de ativos imobiliários	1 219 916,84		1 498 278,14	
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários			-4 590 000,00	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-31 751,72		-27 145,69	
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		1 188 165,12		-3 118 867,55
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Pagamentos				
Juros e custos similares			-22 243,00	
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		-22 243,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Outros recebimentos correntes			17 456,16	
Financiamento			2 200 000,00	
Pagamentos				
Comissão de gestão	-85 714,90		-72 215,31	
Comissão de depósito	-34 285,97		-28 886,12	
Impostos e taxas	-112 883,10		-370 508,73	
Financiamento	-549 403,03		-286 091,82	
Juros de financiamento	-99 971,23		-56 364,82	
Outros pagamentos correntes	-43 285,65		-140 085,51	
Fluxo das operações de gestão corrente		-925 543,88		1 263 303,85
Operações eventuais				
Recebimentos				
Pagamentos				
Perdas extraordinárias			-256 924,28	
Fluxo das operações eventuais		0,00		-256 924,28
Saldo dos fluxos monetários do período		-85 378,76		-101 655,03
Disponibilidades no início do período		616 924,97		718 580,00
Disponibilidades no fim do período		531 546,21		616 924,97

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:





Anexo às Demonstrações Financeiras



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

O “Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de Arquimedes 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 “Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado” foi constituído em 28 de julho de 2017 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.

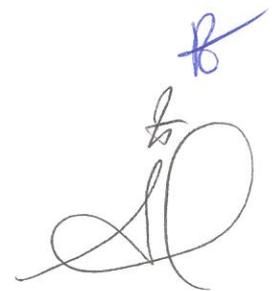
5.2. Princípios contabilísticos

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.

h
LL



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 das avaliações	Diferença
Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7	10 339 000,00€	10 339 000,00€	0,00€
Rua do Castanhal, 827	5 677 500,00€	5 677 500,00€	0,00€
Total	16 016 500,00€	16 016 500,00€	0,00€



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:

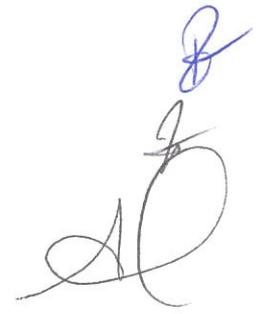
Descrição	No início	Subscrições	Resgate	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	7 250 000,00						7 250 000,00
Dif. subsc./resgate	783 075,95		0,00				783 075,95
Result. distribuído	0,00			-348 000,00			-348 000,00
Result. acumulado	2 182 970,42				1 953 765,55		4 136 735,97
Ajust. em imóveis	0,00				0,00		0,00
Result. do período	1 953 765,55				-1 953 765,55	929 851,16	929 851,16
Somas	12 169 811,92	0,00	0,00	-348 000,00	0,00	929 851,16	12 751 663,08
N.º de UP	145,00						145,00
Valor UP	83 929,7374						87 942,5040

Em março de 2022, foi distribuído o valor de 348.000,00€.

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”.

ML
LL



1. Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.4 Construções acabadas	15 981		15 541 000,00		16 492 000,00	16 016 500,00
1.4.1 Arrendadas	15 981		15 541 000		16 492 000	16 016 500
Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7	10 710	14/05/2022	9 991 000 €	14/05/2022	10 687 000 €	10 339 000,00
Rua do Castanhal, 827	5 271	09/04/2022	5 550 000 €	09/04/2022	5 805 000 €	5 677 500,00
Total	15 981		15 541 000		16 492 000	16 016 500
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez						531 546,21
7.1 À vista						531 546,21
7.1.1 Numerário						0,00
7.1.2 DOs						531 546,21
DO Banco Carregosa						261 780,16
DO Banco BCP						269 766,05
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						0,00
7.2.1 DPs e com pré-aviso						0,00
7.2.2 CDs						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
8. Empréstimos						3 504 712,74
8.1 Empréstimos obtidos						3 504 712,74
Banco Carregosa (MLP) 3,00% 20180607						1 602 312,74
Banco BCP (MLP) 2,00% 20210810 20270810						1 902 400,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros valores a regularizar						
9.1 Valores ativos						43 513,40
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Rendas em dívida						34 985,86
9.1.5. Outros						8 527,54
9.2. Valores passivos						
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						335 183,79
9.2.5. Rendas adiantadas						59 606,16
9.2.6. Outros						275 577,63
Total						-3 264 836,92
B- Valor Líquido Global do Fundo						12 751 663,08

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

	Total	Categoria A
Em circulação	145,00	145,00
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 2022.



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 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 verificarem 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,

KL 18
 BY
 [Signature]

serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva 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 20.º e 21.º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso, serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos empregues na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez do Fundo, em 31 de dezembro de 2022, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	616 924,97	1 273 344,08	1 358 722,84	531 546,21
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	616 924,97	1 273 344,08	1 358 722,84	531 546,21

Nota 8

Discriminação das dívidas relativas às rubricas de devedores, por conta de rendas vencidas ou de outra natureza:

Contas/entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Wipro	34 985,86		34 985,86
Total	34 985,86	0,00	34 985,86

O valor em dívida do inquilino Wipro refere-se ao valor da fatura emitida em dezembro de 2022.

Nota 9

Existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários com os valores do período anterior.

Nota 10

Discriminação das dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo próprio Fundo:

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
432219 Banco Carregosa MLP	1 602 312,74	Hipoteca	Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7
432220 Banco BCP MLP	1 902 400,00	Hipoteca	Rua do Castanhal, 827

Nota 11

No ano de 2022 não se registaram provisões nem ajustamentos de dívidas a receber.

Nota 12

No ano de 2022 não se procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.


Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no início	Montante no fim
Subscrição de títulos	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia	0,00	0,00
Valores cedidos em garantia (1)	6 044 000,00	6 044 000,00
Outras	0,00	0,00
Total	6 044 000,00	6 044 000,00

Observações:

- Os valores cedidos em garantia correspondem a Hipotecas de imóveis a favor: do Banco L.J. Carregosa relativamente a um empréstimo de MLP (3.294.000,00€); e do Banco Comercial Português relativamente a um empréstimo de MLP (2.750.000,00€).

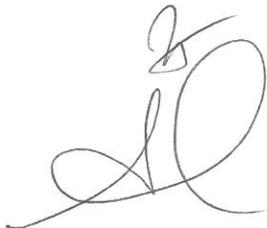
Nota 14

Conforme previsto no n.º 2 do artigo 161.º do RGOIC, apresentamos informação relativa às remunerações pagas pela Sociedade Gestora durante o exercício de 2022:

2022	Remunerações variáveis	Remunerações fixas
Órgãos Sociais	0,00	107 500,00
Colaboradores	0,00	63 000,00

Em 2022 a Carregosa SGOIC contava com 4 Administradores e 3 membros do Conselho Fiscal, todos remunerados, e 3 colaboradores afetos à atividade dos 4 Fundos sob gestão.

ML
SL

B


Nota 15

Como referido no último Relatório e Contas, deu entrada, em novembro de 2021, no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível do Porto, uma ação declarativa de processo comum, instaurada pela anterior sociedade gestora, com o Fundo como réu.

A autora da ação requer a condenação do Fundo ao pagamento de uma indemnização no montante das comissões de gestão deixadas de auferir de 1 de maio de 2021 a 27 de julho de 2027, data do termo da duração inicial prevista do Fundo.

Aguardam-se os ulteriores desenvolvimentos do processo, mantendo-se a convicção de que a decisão judicial dará razão ao Fundo e, por isso, não deverá ter qualquer impacto na esfera do mesmo.

No dia 5 de janeiro de 2023, o Fundo foi citado para contestar uma ação interposta pelo autor Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão de Património EM, S. A, que peticiona a condenação solidária, da Arrendatária de um dos imóveis pertencentes à carteira do Fundo e do próprio, ao pagamento de faturas de rendas vencidas e juros moratórios. Decorre ainda o prazo para apresentação da contestação pelo Fundo que, suportado na opinião dos seus assessores legais, entende como pouco provável a respetiva condenação no pagamento dos montantes peticionados.

Nota 16

Em garantia do cumprimento do bom e pontual pagamento das responsabilidades pecuniárias de capital e juros devidos ao Banco Comercial Português, o Fundo consignou ao Banco o valor de todos os rendimentos que durante a vigência do contrato aufera ao abrigo de qualquer contrato celebrado, ou a celebrar, independentemente da natureza, sobre o imóvel sito na Rua do Castanhal.

Porto, 14 de fevereiro de 2023

A Contabilista Certificada



Patricia Isabel Feijó

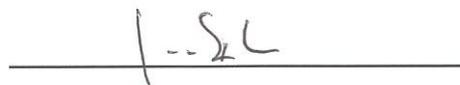
O Conselho de Administração



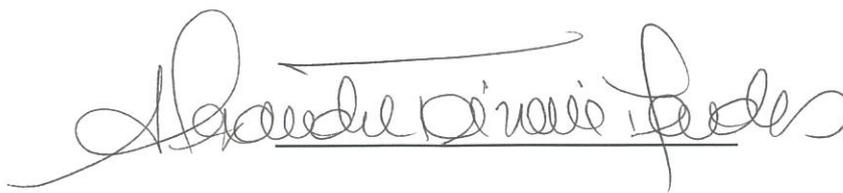
Presidente: José Miguel Marques



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 Fundo **Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC), gerido pela entidade gestora CARREGOSA - SGOIC, S.A., que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 16.591.559,61 euros e um total de capital do fundo de 12.751.663,08 euros, incluindo um resultado líquido de 929.851,16 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e o anexo 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 do Fundo Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data 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 OIC 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.

Ênfase

Conforme referido no relatório de gestão e nota 15 do anexo foi intentada uma ação declarativa de processo comum, instaurada pela anterior sociedade gestora “Atlantic – SGOIC, S.A.” contra o Fundo. A autora da ação requer a condenação do Fundo ao pagamento de uma indemnização no montante das comissões de gestão do período de 1 de maio de 2021 a 27 de julho de 2027.

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 ano 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.

Ativos imobiliários

<u>Risco</u>	<u>Resposta</u>
Distorção dos valores de avaliação dos ativos imobiliários.	Revimos e analisamos os termos legais e regulamentares das avaliações dos ativos imobiliários, bem como, dos pressupostos utilizados nas respetivas avaliações pelos peritos avaliadores e da evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário.

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

O órgão de gestão da entidade gestora do fundo é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devida a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias;
- avaliação da capacidade do OIC 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 OIC.

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 o 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 gestora do OIC;
- 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 do OIC 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 OIC 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, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;



- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora do OIC, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente 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;
- 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 percecionadas 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 nº 8 do artigo 161º 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 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) nº 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 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:

- Fomos eleitos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, auditores do OIC pela primeira vez na sua constituição, realizada a 28 de julho de 2017 para um mandato compreendido entre 2017 e 2020. Entretanto, em janeiro de 2021 fomos nomeados para novo mandato relativo ao período 2021-2024.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude. 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.

- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da entidade gestora do OIC em 22 de fevereiro de 2023.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva entidade gestora durante a realização da auditoria.

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

Nos termos do n.º 8 do artigo 161º 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:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão de ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial o que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e do sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- 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 2023


António Magalhães & Carlos Santos- SROC
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC n.º 179

RELATÓRIO ADICIONAL DE AUDITORIA

Exercício de 2022

Ao Exmº. Fiscal Único (Órgão de Fiscalização) da
Carregosa – SGOIC, S.A.

Exmos. Senhores

Introdução

1. Nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 24º do Regime Jurídico da Supervisão de Auditoria, aprovado pela Lei 148/2015, de 9 de Setembro, emitimos, na qualidade de Auditor do **Arquimedes - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido por essa Entidade, o presente relatório, o qual explica os resultados da auditoria às respetivas contas do período findo em 31 de dezembro de 2022 e descreve o âmbito, a metodologia utilizada e os procedimentos aplicados, complementando a opinião vertida no Relatório de Auditoria que para os mesmos emitimos.

Procedemos à auditoria das contas do período findo em 31 de dezembro de 2022, de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, relativas ao Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.

Declarações obrigatórias

2. A Sociedade de revisores oficiais de contas (SROC) que auditou as referidas contas, os seus sócios e todos os colaboradores envolvidos na auditoria das contas dessa Entidade cumprem os requisitos éticos relevantes relativos à independência.
3. Participou na auditoria às contas dessa Entidade o sócio da SROC: António Monteiro de Magalhães (ROC n.º 179) – na qualidade de ROC responsável pelo controlo de qualidade interno.

Comunicação com os Órgãos de gestão e fiscalização da Entidade Gestora

4. Desde a nossa nomeação enquanto auditor do Fundo mantivemos comunicação regular com o Conselho de Administração da Entidade Gestora e ficamos permanentemente disponíveis para prestar informações ao seu órgão de fiscalização.



Âmbito e calendário da auditoria

5. A auditoria das contas do referido Fundo de Investimento Imobiliário foi planeada e executada aplicando as normas internacionais de auditoria – ISA's e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Do conjunto das verificações que efetuámos e dos procedimentos que aplicámos, destacamos os seguintes:

- Identificação e avaliação dos riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, e conceção e execução de procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos;
- Contatos com a Administração da sociedade gestora e outros responsáveis e solicitação de informações e esclarecimentos considerados necessários;
- Apreciação das políticas contabilísticas adotadas para o Fundo, do ponto de vista da sua adequação e consistência e da sua divulgação em anexo às contas, designadamente no tocante a critérios de reconhecimento e mensuração, perdas por imparidade em ativos, provisões, reconhecimento de rendimentos e gastos e outras consideradas relevantes;
- Verificação da conformidade das demonstrações financeiras, que compreendem o Balanço, a Demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos de caixa e o correspondente anexo às demonstrações financeiras (Anexo), com os registos contabilísticos que lhes servem de suporte e com as normas contabilísticas aplicáveis em Portugal aos fundos de investimento imobiliário, definidas pela Comissão de Mercados Valores Mobiliários (CMVM);
- Verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras;
- Análise da informação financeira divulgada, tendo sido efetuados os seguintes testes substantivos, que considerámos adequados em função da materialidade dos valores envolvidos, de que destacamos:
Pedido de confirmação externa junto de terceiros dos saldos de contas, responsabilidades e garantias prestadas ou obtidas;
- Análise da carteira de investimentos, confirmando a sua existência e valorização dos seus componentes de acordo com as regras definidas no regulamento do fundo e disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente o RGOIC, aprovado pela Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, e o Regulamento da CMVM n.º. 2/2015;
- Avaliação de outras situações justificativas de ajustamentos por redução ou imparidade de ativos e de constituição de ajustamentos/provisões para responsabilidades e outros riscos e encargos;
- Análise e teste dos vários elementos de gastos e rendimentos, registados no período, nomeadamente quanto ao seu balanceamento, diferimento e acréscimo;



- Avaliação de indícios de qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades;
 - Análise dos acontecimentos subsequentes à data de referência do período;
 - Obtenção da declaração do Órgão de Gestão prevista na ISA 580, emitida pela Administração da Entidade gestora.
6. O trabalho de auditoria foi executado no período de julho de 2022 a fevereiro de 2023, conforme descrito no quadro abaixo.

FASE	DESCRIÇÃO	DATA (APROX)
1	Planeamento do trabalho	jul/2022
2	Revisão de pré fecho e pedidos de confirmações externas	dez/2022
3	Auditoria final (referência a 31/12/2022)	Jan-fev/2023
4	Revisão das Demonstrações Financeiras e do Relatório de Gestão e emissão do Relatório de Auditoria e do Relatório Adicional de Auditoria	fev/2023

Metodologia

7. As rubricas do balanço foram diretamente verificadas, através de procedimentos substantivos.

Materialidade

8. Utilizámos a materialidade ao nível das demonstrações financeiras igual a 1% do valor líquido global do fundo (VLGF) e a materialidade de execução de classes de transações, saldos de contas ou divulgações corresponde a 80% do valor da materialidade ao nível das demonstrações financeiras. O valor identificado como distorção trivial, ou seja, valor abaixo do qual as distorções são excluídas dos ajustamentos propostos, pela sua irrelevância, foi considerado 5% da materialidade de execução.

Materialidade do período	DF	Execução	Distorção trivial
Materialidade de planeamento	122 000,00 €	98 000,00 €	4 900,00 €
Materialidade Final	128 000,00 €	103 000,00 €	5 200,00 €

Continuidade

9. No decurso da auditoria, não identificámos fatores indiciadores de eventos ou situações que possam suscitar dúvidas significativas quanto à capacidade da Entidade para prosseguir as operações em continuidade, tanto quanto os participantes assim o deliberem.

Deficiências do sistema de controlo financeiro interno e/ou sistema de contabilidade

10. No âmbito da auditoria às contas não foram identificadas quaisquer deficiências significativas nos sistemas contabilístico e de controlo interno da entidade na preparação da informação financeira.

Cumprimento da lei e dos regulamentos

11. No âmbito da análise da conformidade legal e regulamentar e do cumprimento dos deveres de natureza contabilística e fiscal, que nos compete na qualidade de Auditor do Fundo em causa, não identificamos nenhuma situação relevante de incumprimento ou de suspeita de incumprimento de leis e regulamentações suscetíveis de comunicação ao órgão de fiscalização da entidade gestora.

Métodos de avaliação utilizados

12. Demos especial atenção às situações em que se mostrou necessário proceder a avaliações, tendo feito uma análise crítica da razoabilidade dos pressupostos e verificado se foram cumpridas as regras que as normas contabilísticas e, quando aplicável, regulamentares estipulam.

A carteira de investimentos imobiliários foi avaliada pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes, nos termos da legislação aplicável.

Apreciamos os métodos e pressupostos de avaliação usados e concluímos que os mesmos estão de acordo com os princípios geralmente aceites no setor dos fundos imobiliários.

Entidades relacionadas

13. Foram avaliadas as situações potencialmente relevantes em termos de relacionamento do Fundo auditado com Entidades relacionadas, tendo em vista determinar riscos de conflito de interesse ou de distorção materialmente relevantes nas demonstrações financeiras.

Relações com a Entidade gestora do Fundo

14. Obtivemos da sociedade gestora todas as explicações e todos os documentos solicitados durante a auditoria das contas do Fundo acima referido.

Não foram encontradas dificuldades significativas para a execução dos trabalhos.

Durante o trabalho foram discutidos com a Administração da Entidade gestora as seguintes questões significativas:

- diferimento e acréscimo de rendimentos e gastos;
- avaliação da carteira de investimento imobiliários.

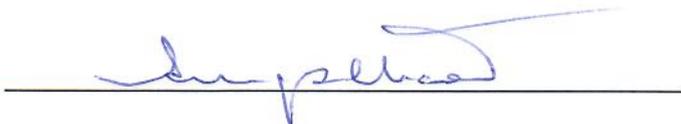
No relatório de auditoria foi incluída a seguinte ênfase:

Conforme referido no relatório de gestão e nota 15 do anexo foi intentada uma ação declarativa de processo comum, instaurada pela anterior sociedade gestora “Atlantic – SGOIC, S.A.” contra o Fundo. A autora da ação requer a condenação do Fundo ao pagamento de uma indemnização no montante das comissões de gestão do período de 1 de maio de 2021 a 27 de julho de 2027.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Ficamos à disposição para prestar todos os esclarecimentos que entendam necessários.

Porto, 22 de fevereiro de 2023



António Magalhães & Carlos Santos- SROC
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC nº 179

