

Handwritten signature or initials in the top right corner.



Handwritten marks and signatures in the top right corner, including the letters 'ML' and a signature.

**INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO**

[Handwritten signature]

RELATÓRIO E CONTAS

2022



Índice

1. Introdução.....	5
2. Estrutura acionista, Órgãos Sociais e áreas organizacionais	7
3. Missão, Visão e Valores.....	10
4. Mensagem do Presidente do Conselho de Administração	11
5. Relatório de Gestão	14
5.1. Contexto.....	14
5.2. Organismos de Investimento Imobiliário sob gestão	16
5.2.1. <i>Retail Properties</i> – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	17
5.2.2. Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	20
5.2.3. Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.....	21
5.2.4. <i>Spot On</i> – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	23
5.2.5. <i>Kind Care</i> – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado.....	25
5.2.6. Athos – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.	26
5.2.7. Mário Ferreira & Amadeu – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.	26
5.3. Análise Macroeconómica.....	26
5.4. Análise do Setor Imobiliário em Portugal	28
5.5. Análise das Demonstrações Financeiras.....	31
5.6. Proposta de Aplicação dos Resultados	32
5.7. Perspetivas para 2023.....	33
5.8. Demonstrações Financeiras	37
5.9. Balanço em 31 de dezembro de 2022	37
5.10. Demonstração de Resultados em 31 de dezembro de 2022	38
5.11. Demonstração de Rendimento Integral em 31 de dezembro de 2022	39
5.12. Demonstração dos Fluxos de Caixa em 31 de dezembro de 2022	40
5.13. Demonstração da Variação nos Capitais Próprios em 31 de dezembro de 2022.....	41
5.14. Anexo às Demonstrações Financeiras	43



1. Introdução

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

O exercício de 2022 foi caracterizado pela consolidação do processo de afirmação da sociedade gestora, tendo, nesse sentido, sido relevantes, por um lado, a criação de um novo Fundo (*Kind Care*), constituído em dezembro de 2022, mas, sobretudo, por ser um domínio novo de atividade, também no mês de dezembro, houve êxito na criação das duas primeiras SICAFI (*Athos – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo* e *Mário Ferreira & Amadeu – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo*), por conversão de duas sociedades já existentes.

A dinâmica criada, quer ao nível interno, mas também ao nível externo, constitui-se como marco para um ciclo de início de existência, o qual se pretende que prossiga e induza um percurso de crescimento e afirmação de capacidade de realização, pautada por idoneidade profissional e ética, amplamente notada no mercado, mas, sobretudo, reconhecida pelos investidores, pelos reguladores, e demais agentes atores na atividade.

Cientes de que o reconhecimento e respeitabilidade do mercado quanto ao desempenho qualificado da Carregosa SGOIC, enquanto entidade promotora de investimento pela via dos organismos de investimento coletivo, decorre sobretudo dos resultados que se obtêm, há uma preocupação central em bem gerir, criando padrões de exigência



apertados ao nível das análises de risco e dos perfis de robustez de valorização e geração de rendimento.

O exercício tem de ser assumido como positivo, pois, no domínio dos resultados obtidos pelos Fundos sob gestão, é uma evidência os bons níveis de rendimento que foram conseguidos.

Profundamente gratificante para quem detém o desafio da responsabilidade de gerir, a perceção e constatação de que os destinatários dos proveitos obtidos, ou seja, os detentores de unidades de participação, não só estão satisfeitos com o resultado, mas, sobretudo, confirmam a confiança naquilo que foi a obra realizada e asseveram um desejo de prosseguir mais além. O agora expresso tem duas relevantes evidências, sendo uma delas a operação de angariação de capital para o novo Fundo *Kind Care*, mas também o resultado obtido na operação de aumento de capital que foi promovida para o Fundo *Retail Properties*. Em ambos os casos, ocorreu a subscrição integral do capital e, no segundo, em oferta pública de subscrição, a procura excedeu a oferta disponível em 1,12 vezes.

Ao nível do legítimo interesse dos acionistas, como corolário, devemos observar que, no plano dos resultados financeiros, a Carregosa SGOIC conseguiu alcançar neste exercício os almejados resultados positivos.

A estruturação funcional da sociedade e a definição estratégica do seu posicionamento, com a consolidação da sua cultura, claramente configurada para prestação de serviço qualificado, corresponde à criação de alicerces que irão permitir que a sociedade naturalmente se afirme. Uma equipa robusta, motivada, determinada e esclarecida quanto aos seus propósitos, é uma boa base para que se prossiga muito crenes no futuro, ou seja, convictos de o crescimento em dimensão, com níveis altos de qualificação do serviço prestado, será um objetivo e algo de alcançável.

2 48
22


O Conselho de Administração termina neste exercício o seu mandato, o qual se constitui como o primeiro da existência da Carregosa SGOIC, acreditando que criou os alicerces adequados para permitir, com muito trabalho e empenho, que no futuro os seus acionistas venham a auferir aquilo a que têm direito, ou seja, resultados e valor económico, potenciando efetivamente a criação de dias promissores para a sociedade.

2. Estrutura acionista, Órgãos Sociais e áreas organizacionais

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

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

A
 RL



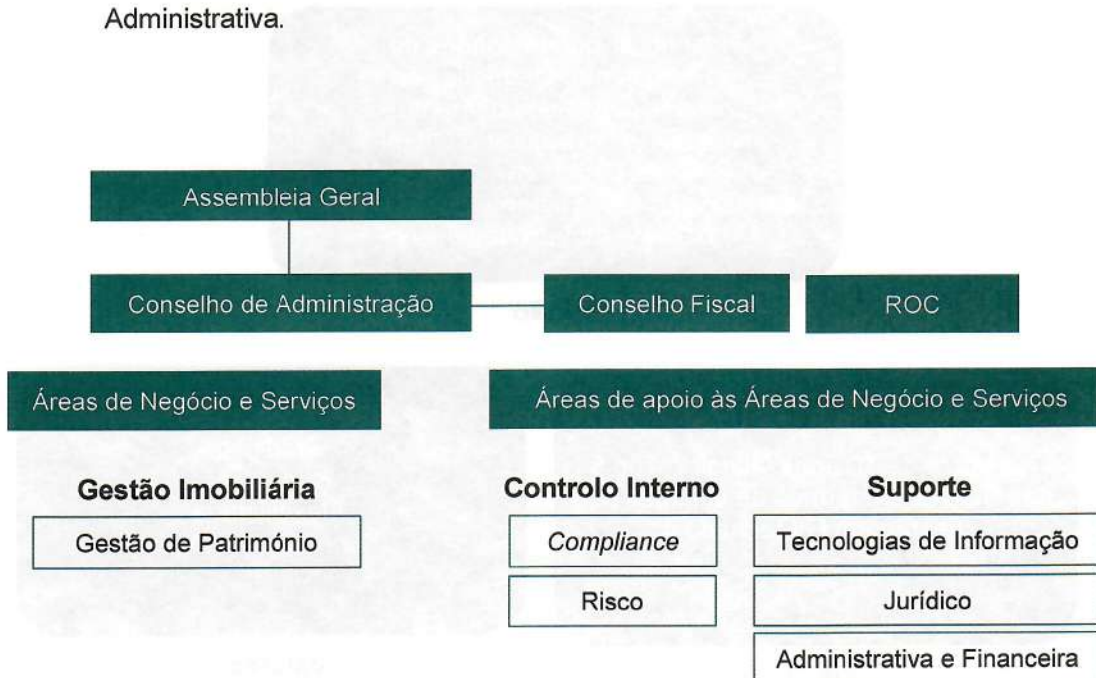
Os elementos que compõem os órgãos sociais foram selecionados pela sua experiência e capacitação para garantir a concretização dos objetivos definidos relativamente à atividade da Carregosa SGOIC:

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



Para exercício da sua atividade, tomando por referência aquele que constitui o seu plano estratégico e de desenvolvimento de negócios nos primeiros anos de atividade, a Carregosa SGOIC estruturou a sua organização e afetou os respetivos meios técnicos e humanos, quer internos quer externos, em duas áreas que integram unidades organizativas:

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



Cada uma das Unidades tem um responsável a quem, compete assegurar o seu

Handwritten initials and signature in the top right corner.

funcionamento e atividade diários, respeitando as políticas e procedimentos aprovados pelo Conselho de Administração. 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*.

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

A 1/4
2/2
R

Valores:

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

4. Mensagem do Presidente do Conselho de Administração

Exmos. Senhores Acionistas e demais *Stakeholders*,

CRESCIMENTO é a palavra que melhor define o exercício de 2022 da Carregosa SGOIC.

Tendo sido criada em dezembro 2020, este foi, na prática, o seu segundo ano de atividade, orientado por uma forte determinação e sustentada ambição.

Os resultados alcançados, sobretudo num ano marcado pela incerteza acrescida gerada pelo conflito armado na Ucrânia e pela escalada da inflação, não podem deixar de inspirar-nos a satisfação e o orgulho no trabalho desenvolvido por toda a Equipa.

Como não podia deixar de ser numa sociedade recém-constituída, o foco da atividade desenvolvida em 2022 traduziu-se em **crescimento**:

- Do **desempenho da Equipa**, apostando na sua formação transversal sem deixar de individualmente potenciar os Colaboradores e impactar o desempenho coletivo, ao



mesmo tempo que se desenvolveram iniciativas concretas, orientadas para a qualidade da prestação do serviço, de que constitui exemplo a criação de um manual de comunicação;

- Do valor de 60% dos **ativos sob gestão**, relativamente a 2021, que ficaram próximos dos 117M€ no final de 2022, para o que foi relevante:

- i) gerar confiança junto de atuais e novos Participantes do *Retail Properties*, o que permitiu concluir com enorme sucesso (procura superou 1,12 vezes a oferta pública de subscrição) um aumento de capital superior a 10M€, ainda no primeiro semestre do ano;
- ii) identificar oportunidades e tendências de mercado promissoras, capazes de mobilizar investidores, como ocorreu com a constituição do *Kind Care* em dezembro, Fundo dedicado a residências seniores;
- iii) ser eleito como um parceiro credível e fiável, capaz de acrescentar valor à gestão do património de duas sociedades que se converteram em SICAFI no final do ano;

- Da **qualidade da gestão** impressa aos diferentes Organismos de Investimento Imobiliário, o que permitiu alcançar rentabilidades anuais interessantes (a *performance* mais baixa em 2022, por referência aos Fundos que já investiram a totalidade do seu capital, foi a do Arquimedes, com 7,82%) e distribuir resultados significativos aos seus Participantes;

- Da **faturação** e da **rentabilidade**, tendo a primeira superado a fasquia dos 500.000,00€ e permitido, a par de um rigoroso controlo dos custos (que inclusivamente



baixaram face a 2021) atingir os desejados primeiros resultados líquidos positivos, de aproximadamente 80.000,00€.

O ano de 2022 acarretou vários desafios novos e exigentes e estamos profundamente reconhecidos por todo o empenho que a Equipa sempre colocou para atingir os objetivos ambiciosos delineados.

A resiliência e maturidade demonstradas permite acreditar que a Equipa, alargada em 2023, saberá continuar a implementar com sucesso a visão de crescimento que partilhamos para a Carregosa SGOIC.

Sendo este o último ano do mandato em curso, não podemos deixar de estender este penhorado agradecimento aos membros do Conselho de Administração, que foram genuíno privilégio e subida honra acompanhar, e que solidamente contribuíram para o bem-sucedido desafio de implantar e fazer crescer a Carregosa SGOIC.

Estamos, ainda, gratos pelo sempre presente e inestimável contributo conferido pelos Membros do Conselho Fiscal, assim como pelo suporte indispensável prestado pelos Membros da Mesa da Assembleia Geral e pelo Revisor Oficial de Contas, no exercício das funções atribuídas.

Não poderíamos terminar sem deixar expressa a nossa mais profunda gratidão pela confiança sempre em nós depositada pelos Acionistas, de que constitui exemplo a disponibilização de capital através dos suprimentos realizados em novembro.



Essa confiança, e a responsabilidade que a mesma inspira, constituem permanente fonte de motivação para encarar com otimismo e forte determinação os desafios vindouros.

José Miguel Marques

Presidente do Conselho de Administração

5. Relatório de Gestão

5.1. Contexto

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

A Carregosa SGOIC traçou um plano de gestão estratégica sustentado por organização interna estruturada em recursos humanos disciplinados, qualificados e motivados, para que uma prestação de serviços de excelência exista e sustente o devido reconhecimento no mercado de prestação de serviços distintiva nos domínios de investimento e administração de património.

O mandato deste Conselho de Administração termina com o encerramento do exercício de 2022, sendo relevante perceber que a Carregosa SGOIC criou o seu espaço próprio e, com autonomia, cresceu e criou relações comerciais, dispondo agora de um amplo leque de relações de grande valia na esfera dos atores do mundo financeiro e do investimento. A sua proposta para criação de valor funda-se na confiança e concretiza-se na oferta de serviços de gestão do investimento e administração de portfolios de



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

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

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

5.2. Organismos de Investimento Imobiliário sob gestão

A 31 de Dezembro de 2022, a Carregosa SGOIC tinha sob gestão cinco Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados (*Retail Properties* – FEIIF; *Arquimedes* – FEIIF; *Conforto* – FEIIF; *Spot On* – FEIIF e *Kind Care* – FEIIF), e duas Sociedades Especiais de Investimento Imobiliário de Capital Fixo (*Athos SICAFI, S.A.* e *Mário Ferreira & Amadeu SICAFI, S.A.*), totalizando os ativos sob gestão o montante aproximado de 117 milhões de euros:



Entre 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022, os ativos sob gestão cresceram 60%.





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

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

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

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

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

A 24 de junho de 2022, ocorreu a liquidação financeira de um novo aumento de capital, no montante de 10.045.074,60€ (dez milhões quarenta e cinco mil e setenta e quatro euros e sessenta cêntimos), efetuado por oferta pública, no período compreendido entre os dias 8 e 23 de junho de 2022.

Os recursos do Fundo estão predominantemente investidos na área do retalho alimentar, e tem, como desígnio, alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, consistente e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente



imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a potenciar a formação de valor.

A carteira de ativos imobiliários do *Retail Properties* a 31 de dezembro de 2022 era constituída por 65 imóveis, tendo registado alteração face a 31 de dezembro de 2021 com a aquisição, a 28 de dezembro de 2022, na cidade de Cantanhede, de um relevante conjunto patrimonial, que integra uma unidade de retalho alimentar da insígnia Intermarché, um Bricomarché, um posto de abastecimento de combustíveis, e ainda um complexo de lojas, em relação de contiguidade com as três unidades antes referenciadas. O conjunto de lojas comercialmente é reconhecido sob a denominação de *Freixial Shopping*, incorporando, no momento presente, 37 unidades.

Embora no momento de aquisição o nível de rendimento do conjunto patrimonial seja muito interessante, pois encontra-se acima do rácio de rendimento global do Fundo no exercício, a estratégia subjacente à decisão da aquisição foi estruturada em plano de modernização e reconfiguração do perfil da oferta comercial, no sentido de lhe vir a conferir maior notoriedade e capacidade de atração, permitindo, com investimento controlado e faseado, incrementar os valores das rendas auferidas, e, consequentemente, a valorização do próprio ativo imobiliário.

Ainda no domínio das matérias relevantes no exercício, é incontornável um apontamento relativo a um outro ativo. É do conhecimento geral que a carteira de patrimónios possui uma grande estabilidade na geração de rendimento, sendo exceção, um património, localizado em Almada. No exercício anterior foi obtida a autorização de loteamento, podendo ser adiantado que se encontra iminente a emissão do seu alvará,

o qual sofreu atraso face às nossas próprias expectativas, uma vez que os projetos das obras de urbanização foram questionados em alguns aspetos, designadamente sob o ponto de vista de conformidade com as novas regulamentações, tendo obrigado à realização de uma revisão profunda dos mesmos e a novas submissões para aprovação. Uma vez aprovados, finalmente, poderão avançar as obras de urbanização, sendo pretensão que, em sintonia, se estructure a materialização do licenciamento do edifício destinado a retalho alimentar.

O quadro de risco atualmente existente para este ativo é já mais animador, na exata medida em que se vai agora poder fazer uma análise fundamentada dos volumes globais de investimento e ajustar em processo negocial a encetar brevemente com a entidade que anteriormente havia subscrito um contrato de promessa de arrendamento, uma vez que a mesma aceitou a argumentação do imperativo da reconfiguração dos termos da relação comercial antes delineada, redefinindo, nomeadamente, o valor da renda a auferir no futuro, sendo o propósito que o ativo se posicione em linha com aquilo que são os níveis de rendimento do próprio Fundo, tornando este património num ativo gerador de valor.

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 47.822.873,49€. O Resultado Líquido do Período foi de 3.076.338,27€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 8,51%.

Handwritten initials and signature in the top right corner.

5.2.2. Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

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

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

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

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

Os patrimónios imobiliários detidos pelo Fundo estão concentrados no segmento dos escritórios e em apenas dois imóveis localizados no denominado TecMaia.

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.



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.

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 16.591.559,61€. O resultado líquido do período foi de 929.851,16€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderada pela distribuição de rendimentos efetuada, de 7,82%.

5.2.3. Conforto – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

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

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



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

A linha estratégica originalmente delineada em 2021 a partir do momento em que a Carregosa SGOIC assumiu as responsabilidades de gestão do Fundo, em termos de curto prazo, preconizava a concentração de esforços na dinamização de atividades conducentes a que todo o património pudesse passar a gerar rendimento, considerando o elevado nível de espaços devolutos existentes, pelo que, face ao diagnóstico realizado ao universo patrimonial, foram definidos dois objetivos centrais:

1. Dinamização da libertação dos espaços ocupados, mas com incumprimentos contratuais, a qual foi um êxito, tendo sido possível materializar o despejo quer de 3 dos espaços do Centro Empresarial de Ferreiros, quer do imóvel de Guifões;
2. Dinamização da contratualização de arrendamentos dos espaços ainda não ocupados.

O processo teve algum sucesso, e, no decurso do exercício, foi possível obter para o conjunto patrimonial um nível de geração de rendimento já bastante interessante, permitindo a regular distribuição de rendimentos pelos detentores de unidades de participação, malgrado ainda não se ter conseguido obter o rendimento pleno por ocupação integral dos espaços disponíveis.

Não estando ainda totalmente cumpridos os objetivos do plano de curto prazo, haverá que continuar na sua execução, procurando criar rendimento com os imóveis que foram

14
ZL


libertados dos vínculos formais existentes, mas que de facto se encontravam sem geração de qualquer rendimento.

Começando o Fundo a estar organizado e a ser gerador de níveis de rendimento interessantes para os investidores, fará todo o sentido equacionar a aquisição de outros ativos, respeitando o perfil configurado no regulamento, procurando diversificação de localizações, mas com potencial de valorização patrimonial futura. As reservas que se espera virem a ser geradas, quer pelas rendas, quer pela venda, poderão potenciar a aquisição criteriosa de outro ou outros imóveis, melhorando os níveis de rentabilidade e o perfil de risco do Fundo.

A carteira de ativos imobiliários do Conforto a 31 de dezembro de 2022 era constituída por 9 imóveis, não tendo registado qualquer alteração face a 31 de dezembro de 2021.

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 8.503.554,05€. O resultado líquido do período foi de 504.756,29€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 8,04%.

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

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

A constituição do Fundo foi autorizada a 13 de maio de 2021, como um organismo de investimento imobiliário fechado, por subscrição particular, com um capital inicial de

12.700.000€ e com um prazo de 10 anos, renovável por um ou mais períodos de 5 ou 10 anos.

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

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

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

A atividade no ano de 2022, para além da intervenção em obra com operações de limpeza, demolições ligeiras, remoção de entulho, testes e ensaios, centrou-se em grande medida nos trâmites inerentes à obtenção do licenciamento camarário, do licenciamento no Turismo de Portugal, e na consolidação do chave-na-mão com o Operador *Stay City*, designadamente no que respeita à estabilização do layout, projetos e especificações.



O início de obras está previsto para o final de fevereiro, devendo a conclusão das mesmas ocorrer no final de abril de 2024, dentro do calendário contratualizado com o arrendatário.

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 11.196.230,60€.

5.2.5. *Kind Care* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

O *Kind Care* – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (FEIIF) é gerido pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. e foi constituído a 14 de dezembro de 2022 com um capital inicial de 5.000.000€ e com um prazo de 10 anos, renovável por um ou mais períodos de 5 ou 10 anos.

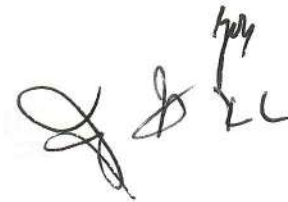
O Fundo tem como desígnio alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo por via do arrendamento e da compra para revenda.

O Fundo tem como foco principal o investimento em Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI) para arrendamento a operadores do setor.

Entre as oportunidades analisadas, foram identificadas para investimento inicial do Fundo duas ERPIs em operação. Os imóveis estão localizados no Porto e na Póvoa do Varzim. A unidade do Porto possui 42 camas e a da Póvoa 27.

As escrituras de compra e venda dos dois imóveis deverão ocorrer no primeiro trimestre de 2023.

Depois do arranque inicial do Fundo, serão estudadas novas oportunidades de investimento, também com outros operadores, com recurso a aumentos de capital, privilegiando a eficiência de uso de capital.



5.2.6. Athos – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.

A Athos – Investimentos Imobiliários S.A. converteu-se em SICAFI a 27 de dezembro de 2022, tendo a Carregosa SGOIC assumido a sua gestão desde então.

5.2.7. Mário Ferreira & Amadeu – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo, SICAFI, S.A.

A Mário Ferreira & Amadeu – Investimentos Imobiliários, S.A. converteu-se em SICAFI a 28 de dezembro de 2022, tendo a Carregosa SGOIC assumido a sua gestão desde então.

5.3. Análise Macroeconómica

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 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%).

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>.

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 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

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/>.

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>.

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

5.4. 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 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

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&svd=CJ-4AAAAAA.!!!BIC10!!!False!24!:1hvIAO:U12JWw_4o7oAcLA-yi3gw12QkA&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>.

¹³ JLL, *Market 360 Highlights*.

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



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

O investimento direto estrangeiro no imobiliário em 2022 atingiu um valor recorde no mês de maio de 426,41 milhões de euros, 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.

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/>.

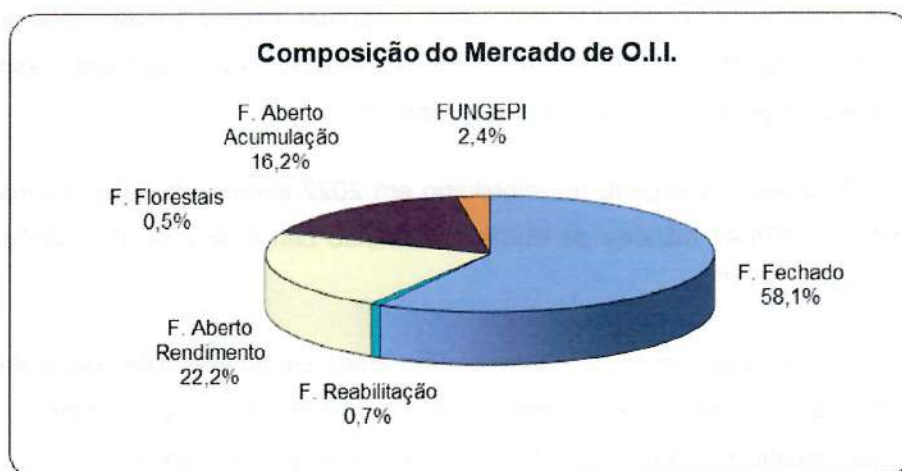
¹⁶ Jornal Público, 24 de janeiro de 2023 - <https://www.publico.pt/2023/01/24/economia/noticia/ha-30-anos-precos-casas-nao-aumentavam-tanto-2036132>.

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

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

O valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Imobiliário a 31 de dezembro de 2022 atingiu os 12.267,5 milhões de euros, de acordo a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP)¹⁸, representando um aumento de cerca de 15,4% face a 31 de dezembro de 2021.

De acordo com os dados disponibilizados pela CMVM¹⁹, a 31 de dezembro de 2022, existem 41 entidades gestoras de FII (Fundos de Investimento Imobiliário) e FEII (Fundos Especiais de Investimento Imobiliário) com 205 OIC fechados sob gestão (vs. 181 a 31/12/2021) que correspondem a 7.631 milhões de euros (aumento de 16,6% face a 31/12/2021). O volume dos Fundos Fechados sob gestão, de acordo com os dados da CMVM, representa 58,1% do total de categorias de fundos, sendo a aposta da Carregosa SGOIC maioritariamente direcionada para este tipo de OIC.



Fonte: APFIPP, dezembro de 2022, Nota Informativa – Mercado de OII, disponível em <https://www.apfipp.pt/pt/noticias/2023/janeiro/organismos-de-investimento-imobiliario-crescem-11-8-em-dezembro-de-2022/>.

¹⁸ APFIPP, dezembro de 2022, Nota Informativa – Mercado de OII, <https://www.apfipp.pt/pt/noticias/2023/janeiro/organismos-de-investimento-imobiliario-crescem-11-8-em-dezembro-de-2022/>.

¹⁹ CMVM, 4.º trimestre de 2022, Estatísticas periódicas - Indicadores trimestrais de gestão de ativos, https://www.cmvm.pt/pt/Estatisticas/EstatisticasPeriodicas/GestaoDeActivos/Pages/2022_4t.aspx?shpage=GestaoDeActivos.



Perante este cenário, e tendo em conta que os desafios da sustentabilidade requerem uma crescente profissionalização da gestão de imóveis, é de crer que os Organismos de Investimento Imobiliário continuem, em 2023, a revelar uma elevada dinâmica relativa no contexto do mercado imobiliário.

5.5. Análise das Demonstrações Financeiras

Com início de atividade em 9 de dezembro de 2020, a Carregosa SGOIC assumiu a gestão do *Retail Properties* a 31 de março de 2021 e a gestão dos Fundos *Arquimedes* e *Conforto* um mês depois, a 30 de abril. Ainda em 2021, respetivamente nos meses de junho e julho, foi constituído o Fundo *Spot On* e realizado um aumento de capital no *Arquimedes*.

A Carregosa SGOIC iniciou o exercício de 2022 a gerir os referidos quatro Fundos, sendo que o *Retail Properties* viu o seu capital ser aumentado em junho. Nos últimos dias do ano foi constituído um novo Fundo com um capital inicial de cinco milhões de euros, o *Kind Care*, e assumida a gestão de duas SICAFI.

Face ao exposto, os Rendimentos de serviços e comissões cresceram significativamente (+131,33%), passando dos 218.172,77€ obtidos em 2021 para o montante de 504.690,48€ em 2022. As comissões de gestão recorrentes representaram a componente mais relevante (aproximadamente 280.000€), tendo a comissão de *performance* relativa ao *Retail Properties* atingido um valor próximo dos 155.000€.

Os Custos com pessoal, no montante total de 226.880,88€, diminuíram 25.643,41€ face ao período homólogo e, assumem, como é habitual no setor, um peso preponderante (55,59%) no total de custos.



Os Gastos gerais administrativos constituem a segunda maior rubrica de custos, tendo totalizado o montante de 138.617,19€, um valor 10.819,42€ inferior ao registado em 2021. Para tal contribuiu a diminuição dos custos com Advogados, que reduziram de 66.252,66€ para 25.735,06€. Em sentido contrário, a rubrica Contratos de manutenção sofreu um incremento de 23.562,16€ face a 2021. Tal deve-se ao facto de, nesse ano, a Carregosa SGOIC ter beneficiado de um período inicial de carência de manutenção do seu principal *software*, instalado no final de 2020.

A Carregosa SGOIC atingiu, pela primeira vez na sua curta história, resultados líquidos positivos. O Resultado após impostos de 79.485,64€ obtido no exercício de 2022 contrasta com o resultado negativo de 228.437,52€ verificado em 2021.

O reforço de fundos próprios por via dos resultados, bem como os suprimentos de 80.000,00€ realizados pelos Acionistas em novembro, permitem à Carregosa SGOIC, no final do exercício de 2022, cumprir confortavelmente com os requisitos regulamentares de capital e liquidez.

5.6. Proposta de Aplicação dos Resultados

Propõe-se, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 376.º do Código das Sociedades Comerciais e da alínea d) do artigo 11.º dos Estatutos da Sociedade, que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor 79.485,64€ (setenta e nove euros e quarenta e oitenta e cinco euros e sessenta e quatro cêntimos), tenha a seguinte distribuição:

Distribuição de resultados líquidos

Reserva legal	3 974,29
Resultados transitados	75 511,35
	79 485,64



5.7. Perspetivas para 2023

O ano de 2023 corresponde ao início de um novo mandato.

O anterior foi marcado pelo nascimento e pelos primeiros passos da Carregosa SGOIC.

O balanço é animador e o trabalho realizado constitui-se como um sólido alicerce que confere condições para que o novo mandato seja marcado pela afirmação consistente da sociedade.

O exercício de 2023 vai por certo ser marcado por alguns referenciais, que, sendo incontornáveis, precisam de ser integrados em toda e qualquer análise e também nos planos estratégicos delineados para todos os Organismos de Investimento Imobiliário que a Carregosa SGOIC possui sob gestão. O mais relevante é claramente a inflação, pois o seu nível, por ser elevado em termos globais, e afetando transversalmente a sociedade e economia portuguesa, bem como a internacional, não terá um controlo total e efetivo no curto prazo. Associado a este fator, não pode deixar de estar presente a sua influência nas taxas de juro.

Sendo o domínio de atividade da Carregosa SGOIC a gestão e o investimento imobiliário, os dois vetores identificados assumem uma particular importância, pois influenciam drasticamente o mercado dos produtos imobiliários, onde as obras de construção e remodelação são oneradas e têm, nesse domínio, que incorporar custos acrescidos; por outro lado, os congelamentos de rendas condicionam a obtenção de proveitos.

No caso particular da Carregosa SGOIC, é de esperar que o incremento das taxas de juro não venha a ter um impacto demasiado expressivo, na medida em que a maioria dos Organismos de Investimento Imobiliário (OII) geridos não possui financiamentos



muito relevantes, e, por outro, quando existem, houve, por antecipação, a atitude proativa de negociar fórmulas e condições que minimizem os seus impactos e riscos.

A Carregosa SGOIC inicia o ano de 2023 com 5 Fundos e 2 SICAFI sob a sua responsabilidade e com a ambição de continuar o seu processo de afirmação e consolidação, esperando poder, em termos gerais, incrementar o investimento, mediante aquisição de mais ativos para incorporar nos OII que gere.

No horizonte da sua ambição está ainda o prosseguir com a criação de mais Fundos, organizados com vocações específicas no que respeita às funções que operam nos bens imobiliários que adquire, desde que seja sentido que dispõem de potencial de valorização, bem como de geração sólida e consistente de rendimento.

O mercado dispõe ainda de oportunidades de criação de SICAFI, sendo que existe a convicção de que a aposta em ampliar a atual carteira de duas permitirá que novas unidades venham a ser constituídas durante o exercício de 2023.

Não obstante a dinâmica de realização objetivada, a gestão terá de ser criteriosa na ponderação dos investimentos que virão a ser realizados, sendo que alguns deles são o resultado da atividade desenvolvida no anterior mandato, que se procurou que fosse caracterizado por uma postura comercial ativa, muito ética e profissional, junto de todos os *stakeholders*.

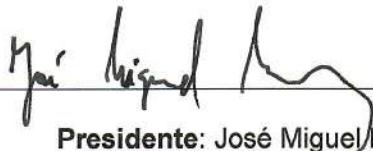
Mesmo com alguns aspetos conjunturais adversos, é exetável que o ano de 2023 seja positivo para a Carregosa SGOIC, sentimento fundado na esperança de que se venham a materializar algumas operações já em processo de gestação. Haverá lugar, por conseguinte, a que:

1. Pela via do aumento de capital, uma parte dos Fundos já existentes realizem mais aquisições de património imobiliários, prosseguindo a sua dinamização e tornando-os mais robustos, proeminentes e relevantes, logo mais valorizados e líquidos;

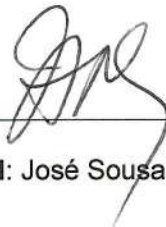
2. Pela ação e dinamismo comercial que tem vindo a ocorrer junto de investidores se criem novas SICAFI, sobretudo pela via da conversão de sociedades anónimas, criando uma mais adequada gestão e também dinamismo funcional, potenciando a criação de valor e novas dinâmicas de negócios;
3. Pela inovadora e criativa abordagem, se alicercem oportunidades que possam dar origem à constituição de novos Fundos com geração de níveis de rendimento atraentes e com durabilidade temporal, numa linha estratégica de resposta à procura pelo mercado de produtos financeiros com raiz imobiliária.

Porto, 22 de fevereiro de 2023

O Conselho de Administração



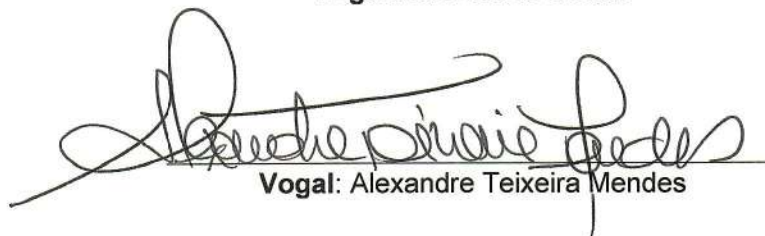
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

[Handwritten signature]

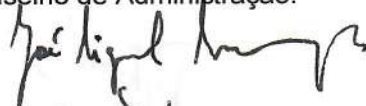


Demonstrações Financeiras

5.8. Demonstrações Financeiras

5.9. Balanço em 31 de dezembro de 2022

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Ativo			
Caixa e saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem	1	176 123,84	167 666,69
Ativos financeiros pelo justo valor através de resultados			
Outros ativos financeiros	2	539,44	463,06
Ativos financeiros pelo custo amortizado	3		231,72
Ativos tangíveis	4	19 306,18	40 296,22
Ativos intangíveis	5	82 098,46	100 928,42
Outros ativos	6	252 560,87	100 827,12
Total do Ativo		530 628,79	410 413,23
Passivo			
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	7	116 025,91	78 300,27
Outros passivos	8	9 816,22	6 811,94
Total do Passivo		125 842,13	85 112,21
Capital			
	9		
Capital		600 000,00	600 000,00
Lucros retidos		-274 698,98	(46 261,46)
Resultado do exercício		79 485,64	(228 437,52)
Total do Capital Próprio		404 786,66	325 301,02
Total do Passivo e Capital		530 628,79	410 413,23

Conselho de Administração:


 1.5.2



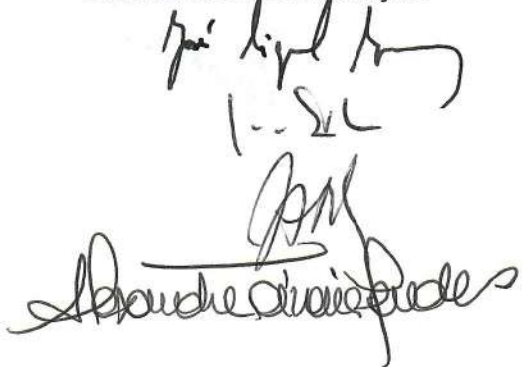
Contabilista Certificada:



5.10. Demonstração de Resultados em 31 de dezembro de 2022

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Juros e rendimentos similares		0,00	0,00
Juros e encargos similares		-371,89	0,00
Margem financeira		-371,89	0,00
Rendimentos de serviços e comissões	10	504 690,48	218 172,77
Encargos com serviços e comissões		-982,52	-1 539,94
Outros resultados de exploração	11	-11 187,47	-1 647,70
Produto da atividade		492 520,49	214 985,43
Custos com pessoal	12	-226 880,88	-252 524,29
Gastos gerais administrativos	13	-138 617,19	-149 436,61
Amortizações do exercício	14	-42 233,52	-41 460,01
Resultado antes de impostos		84 417,01	-228 435,78
Impostos			
Correntes	15	-4 931,37	-1,74
Diferidos			
Resultado após impostos		79 485,64	-228 437,52

Conselho de Administração:



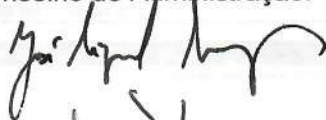

Contabilista Certificada:



5.11. Demonstração de Rendimento Integral em 31 de dezembro de 2022

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado líquido consolidado do exercício	79 485,64	-228 437,52
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	79 485,64	-228 437,52

Conselho de Administração:


 1.2.26



Contabilista Certificada:



5.12. Demonstração dos Fluxos de Caixa em 31 de dezembro de 2022

Discriminação dos fluxos	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Juros e comissões recebidas	372 631,28	168 338,32
Pagamentos ao pessoal e fornecedores	-343 697,66	-298 697,03
Recursos de instituições de crédito e bancos centrais	0,00	0,00
Outros ativos e passivos operacionais	-98 062,95	-90 110,38
Outros recebimentos de clientes	0,00	0,00
Impostos sobre lucros	0,00	0,00
Caixa líquida das atividades operacionais	-69 129,33	-220 469,09
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Dividendos recebidos	0,00	0,00
Aquisição de ativos financeiros pelo justo valor através de outro rendimento integral, líquidas de alienação	0,00	0,00
Aquisição de ativos financeiros pelo custo amortizado, líquidas de alienações	0,00	0,00
Aquisições de ativos tangíveis e intangíveis	-2 413,52	-100 051,16
Vendas de ativos tangíveis e intangíveis	0,00	0,00
Investimentos em empresas filiais e associadas	0,00	0,00
Caixa líquida das atividades de investimento	-2 413,52	-100 051,16
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de capital	0,00	200 000,00
Dividendos pagos	0,00	0,00
Emissão de dívida titulada e subordinada	0,00	0,00
Remuneração paga relativa às obrigações de caixa e outros	0,00	0,00
Remuneração paga relativa a passivos subordinados	0,00	0,00
Recursos de instituições de crédito (não está associado com as principais atividades geradoras de crédito)	0,00	0,00
Outros recursos	80 000,00	0,00
Caixa líquida das atividades de financiamento	80 000,00	200 000,00
Aumento (diminuição) líquida de caixa e seus equivalentes	8 457,15	-120 520,25
Caixa e equivalentes no início do período	167 666,69	288 186,94
Caixa e equivalentes no fim do período	176 123,84	167 666,69

Caixa e seus equivalentes	2022	2021
Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a rubrica de caixa e seus equivalentes apresenta o seguinte detalhe:		
Caixa disponibilidades em Bancos Centrais		
Disponibilidades em outras instituições de crédito	176 123,84	167 666,69
Aplicações em outras instituições de crédito		
Descobertos em outras instituições de crédito		
Caixas e seus equivalentes no fim do exercício		

Conselho de Administração:

[Handwritten signatures of the Board of Administration]

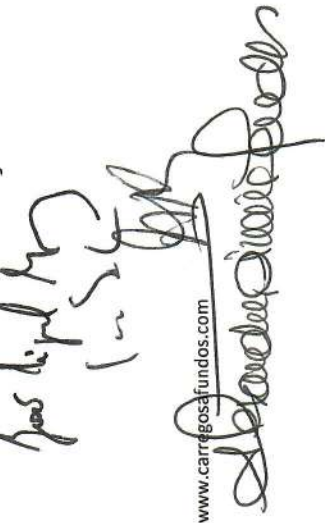
Contabilista Certificada:

[Handwritten signature of the Certified Accountant]

5.13. Demonstração da Variação nos Capitais Próprios em 31 de dezembro de 2022

	Saldo de abertura 2021	Prêmios de emissão	Outro rendimento integral acumulado	Reservas legais	Outras reservas	Lucros retidos	Resultado do período	Total do capital próprio
Alteração das reservas de justo valor	400 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-46 261,46	353 738,54
Imposto diário								
Ganhos ou perdas (-) atuariais com planos de pensões								
Resultado líquido de 2021							-228 437,52	-228 437,52
Rendimento integral de 2021								-228 437,52
Distribuição de dividendos								
Realização de capital	200 000,00					-46 261,46		200 000,00
Outras alterações no capital próprio								
Saldo a 31 de dezembro de 2021	600 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-46 261,46	-228 437,52	325 301,02
Alteração das reservas de justo valor								
Imposto diário								
Ganhos ou perdas (-) atuariais com planos de pensões								
Resultado líquido de 2022							79 485,64	79 485,64
Rendimento integral de 2022								
Distribuição de dividendos								
Realização de capital								
Outras alterações no capital próprio								
Saldo a 31 de dezembro de 2022	600 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-274 698,98	79 485,64	404 786,66

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:



Handwritten signature or initials in the top right corner.

Anexo às Demonstrações Financeiras

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large signature at the top right and several initials below it.

5.14. Anexo 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 2022 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.

[Handwritten signature]

Ciclo anual de melhorias 2022 – 2023

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.

8
47
AL

Data de eficácia

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

IFRS 16 – Incentivos de locação

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

Esta melhoria é de aplicação 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

Handwritten initials and signature in blue ink.

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.

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

[Handwritten signatures and initials]


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;

B
KL 14


- 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

(1) Principais Políticas Contabilísticas

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

(a) Caixa e equivalentes de caixa

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

Handwritten initials and signature:
B
XL
H
[Signature]

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

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

(c) Instrumentos Financeiros

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

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

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

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

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

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

- Ativos do plano mensurados pelo justo valor de acordo com a IAS 19 – Benefícios dos Empregados;



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

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

Ativos financeiros pelo custo amortizado

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

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

Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Os ativos são reconhecidos inicialmente pelo seu justo valor, acrescido dos custos de transação, e subsequentemente são mensurados ao custo amortizado. Adicionalmente, estão sujeitos, desde o seu reconhecimento inicial, ao apuramento de perdas por imparidade para perdas de crédito esperadas, perdas estas que reduzem o valor de balanço destes ativos financeiros por contrapartida da rubrica “imparidade de ativos financeiros ao custo amortizado”.

8
KL
9
Al

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

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

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

- Uma venda;
- Ou quando se dá uma reclassificação no caso em que se retira o ativo da categoria mensurado pelo custo amortizado para a categoria de justo valor através de resultados (ponto 6.6.2.1, (1), alínea (f) – IFRS9).

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

Ativos financeiros pelo justo valor através de outro rendimento integral

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

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

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

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

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

Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

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

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

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

Handwritten notes and signatures in blue ink:
ZK
ZL
Z
[Signature]

R
EL
B
Al

Os instrumentos de capital ao justo valor de outro rendimento integral são reconhecidos inicialmente pelo seu justo valor, acrescido dos custos de transação, e subsequentemente são mensurados ao justo valor. As variações no justo valor destes ativos financeiros são registadas por contrapartida de outro rendimento integral. Os dividendos são reconhecidos em resultados quando for atribuído o direito ao seu recebimento.

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

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

Ativos financeiros pelo justo valor através de resultados

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

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

Devem ser considerados nesta classificação os:

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

Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

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

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

Handwritten notes and signatures:
B
2L
A
A

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including initials and a large signature.

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

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

EQUIPAMENTO	Anos:
Equipamento informático:	3 – 8

() Os terrenos não são amortizados*

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

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

(e) Ativos intangíveis (IAS 38)

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

B
K
RL
B
A

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

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

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

(f) Passivos financeiros (IFRS9)

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

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

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

44
B
22
AL

(g) Impostos sobre os lucros (IAS 12)

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

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

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

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes registados dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação. São reconhecidos passivos por impostos diferidos para todas as diferenças temporárias tributáveis. São reconhecidos ativos por impostos diferidos para as diferenças temporárias dedutíveis. Porém, tal reconhecimento unicamente se verifica quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses ativos por impostos diferidos, ou quando existam impostos diferidos passivos cuja reversão seja expectável no mesmo período em que os impostos diferidos ativos possam ser utilizados. Em cada data de relato é efetuada uma revisão desses ativos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura.



(h) Reconhecimento de proveitos e custos

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

(i) Reconhecimento de juros

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

(j) Benefícios aos empregados (IAS 19)

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



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

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

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

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

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

(a) Notas às Demonstrações Financeiras

As contas do Balanço e da Demonstração de Resultados são comparadas para as datas de 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, em conformidade com as IFRS e decompostas pelas seguintes rubricas:

Handwritten initials and signature in the top right corner.

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

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Caixa	0,00	0,00
Depósitos à ordem em instituições monetárias		
Residentes	176 123,84	167 666,69
Não residentes		
	176 123,84	167 666,69

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

Ativos mensurados pelo justo valor

	31/12/2022	31/12/2021
Fundo de Compensação do Trabalho (FCT)	539,44	463,06
	539,44	463,06

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

Ativos financeiros pelo custo amortizado

	31/12/2022	31/12/2021
Remunerações a liquidar	0,00	231,72
	0,00	231,72

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature at the bottom and initials 'FRL' above it.

(6) Nota 4 – Ativos tangíveis

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

Ativos tangíveis

	31/12/2022	31/12/2021
Outros ativos tangíveis		
Imóveis		
Equipamento	63 544,66	62 976,14
Ativos em locação financeira		
Ativos tangíveis em curso		
	63 544,66	62 976,14
Amortizações acumuladas		
Imóveis		
Equipamento	44 238,48	22 679,92
Ativos em locação financeira		
	44 238,48	22 679,92
	19 306,18	40 296,22

Durante o ano de 2022, verificou-se um aumento nos ativos tangíveis no valor de 568,52€ referente à aquisição de impressora, esta foi amortizada a 100%.

(7) Nota 5 – Ativos intangíveis

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

Handwritten notes and signature in the top right corner, including initials and a large signature.

Ativos intangíveis

	31/12/2022	31/12/2021
Outros ativos intangíveis		
Sistemas tratamento automático de dados (<i>software</i>)	124 714,52	122 869,52
Ativos tangíveis em curso		
Outros ativos intangíveis		
	124 714,52	122 869,52
Amortizações acumuladas		
Sistemas tratamento automático de dados (<i>software</i>)	42 616,06	21 941,10
Outros ativos intangíveis		
	42 616,06	21 941,10
	82 098,46	100 928,42

Durante o ano de 2022, verificou-se um aumento nos ativos intangíveis no valor de 1.845€ referente à implementação do *software* FundManager.

Ativos tangíveis e intangíveis em 31 de dezembro de 2022

Contas	31/12/2021		Aumentos aquisições	Amortizações do exercício	Abates (líquido)	Transf.	Regularizações		Valor aquisição ajustado	Amortizações do exercício ajustadas	Amortizações acumuladas ajustadas	Valor líquido em 31/12/2022
	Valor bruto	Amortizações acumuladas					Valor bruto	Amortizações do exercício				
Ativos tangíveis												
Equipamento	62 976,14	22 679,92	568,52	21 558,56	0,00	0,00	0,00	0,00	63 544,66	21 558,56	44 238,48	19 306,18
	62 976,14	22 679,92	568,52	21 558,56	0,00	0,00	0,00	0,00	63 544,66	21 558,56	44 238,48	19 306,18
Ativos intangíveis												
Sistemas tratamento automático de dados (software)	122 869,52	21 941,10	1 845,00	20 674,96	0,00	0,00	0,00	0,00	124 714,52	20 674,96	42 616,05	82 098,46
	122 869,52	21 941,10	1 845,00	20 674,96	0,00	0,00	0,00	0,00	124 714,52	20 674,96	42 616,05	82 098,46
Totais	185 845,66	44 621,02	2 413,52	42 233,52	0,00	0,00	0,00	0,00	188 259,18	42 233,52	86 854,54	101 404,64




(8) Nota 6 – Outros ativos

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

Outros ativos

	31/12/2022	31/12/2021
Despesas com encargos diferidos		
Seguros	2 989,13	1 810,18
Licenças	19 868,87	19 259,25
Contratos de manutenção	24 552,92	23 448,69
Medicina do trabalho	30,31	0,00
	47 441,23	44 518,12
Devedores e outras aplicações		
Outros devedores diversos	20 800,00	0,00
	20 800,00	56 309,00
Outras contas de regularização		
Operações ativas a regularizar	181 738,65	56 309,00
	181 738,65	56 309,00
Sector público e administrativ		
Contribuições para a segurança social	2 580,99	0,00
	2 580,99	0,00
	252 560,87	100 827,12

A rubrica “Outros ativos”, apresenta, em 2022, um valor que corresponde ao somatório dos seguintes elementos:

- Despesas com encargos diferidos – refere-se a custos liquidados em 2022, mas que são referentes ao ano de 2021;
- Devedores e outras aplicações – refere-se a faturas emitidas, mas não liquidadas pelos clientes;
- Operações ativas a regularizar – refere-se às Comissões de Gestão relativas a dezembro de 2022, mas faturadas e recebidas em janeiro de 2023.
- A Carregosa SGOIC possui um crédito junto da segurança social no montante de 6.587,57€ referente a pagamentos efetuados em processo de execução que posteriormente foi declarado indevido.

41/8
 8L
 JS
 [Signature]

(9) Nota 7 – Passivos financeiros ao custo amortizado

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

Passivos financeiros ao custo amortizado

	31/12/2022	31/12/2021
Outros recursos:		
Credores diversos	81 869,11	48 754,72
	81 869,11	48 754,72
Encargos a pagar:		
Gastos com pessoal/órgãos sociais	29 470,33	26 438,45
Gastos gerais administrativos	4 686,47	3 107,10
	34 156,80	29 545,55
	116 025,91	78 300,27

A rubrica “Passivos financeiros ao custo amortizado” apresenta, em 2022, um valor que corresponde ao somatório dos seguintes elementos:

- Outros recursos, que diz respeito a valores a pagar a fornecedores e a colaboradores, bem como a suprimentos, no montante de 80.000€;
- Encargos a pagar, relativos a encargos de 2022 que só vão ser faturados e liquidados após 1 de janeiro de 2023.

(10) Nota 8 – Outros passivos

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

Outros Passivos

	31/12/2022	31/12/2021
Setor público administrativo		
Retenção de impostos na fonte sobre trabalho dependente	2 136,00	2 058,00
Imposto de selo	2 748,85	893,46
Outros	4 931,37	1,74
	9 816,22	6 811,94
	9 816,22	6 811,94

Handwritten signatures and initials in blue and black ink.

A rubrica "Outros passivos", inclui valores de impostos a pagar à Autoridade Tributária e à Segurança Social. Todos os montantes em saldo a 31 de dezembro de 2022 foram devidamente liquidados dentro dos prazos legais durante o mês de janeiro de 2023.

(11) Nota 9 – Capital

Os movimentos e saldos em 31 de dezembro de 2022 nas rubricas de capital próprio são apresentados no anexo "Demonstração da variação nos capitais próprios".

Decomposição do capital:

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

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

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

Rendimentos e encargos de e com comissões

	31/12/2022	31/12/2021
Rendimento de serviços e comissões		
Comissão de gestão	504 690,48	218 172,77
	504 690,48	218 172,77
Encargos com serviços e comissões		
Outros serviços bancários prestados por terceiros	982,52	1 539,94
	982,52	1 539,94
	503 707,96	216 632,83

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

A rubrica “Rendimentos de serviços e comissões” inclui as Comissões de gestão faturadas aos 7 OIC sob gestão.

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

(13) Nota 11 – Outros resultados de exploração

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

Outros resultados de exploração

	31/12/2022	31/12/2021
Outros rendimentos e receitas operacionais		
de exercícios anteriores	0,00	1 554,63
	0,00	1 554,63
Outros encargos e gastos operacionais		
de exercícios anteriores	2 098,51	27,48
	2 098,51	27,48
Impostos		
Imposto de selo	38,10	36,54
CMVM	8 968,75	3 000,00
Outros	82,11	138,31
	9 088,96	3 174,85
	-11 187,47	-1 647,70

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

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

(14) Nota 12 – Custos com pessoal

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

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

Custos com pessoal

	31/12/2022	31/12/2021
Remunerações		
Dos órgãos de gestão e fiscalização	107 500,00	122 800,95
De empregados	72 785,40	84 929,19
	180 285,40	207 730,14
Encargos sociais obrigatórios		
Segurança Social	37 949,24	38 073,13
Fundo de compensação	36,99	39,04
Seguro de acidentes de trabalho	280,24	299,77
	38 266,47	38 411,94
Outros custos com pessoal		
Medicina do trabalho	261,17	
Formação	4 190,00	3 835,50
Seguro de saúde	3 877,84	2 546,71
	8 329,01	6 382,21
	226 880,88	252 524,29

Em 2022 a Carregosa SGOIC contava com 4 Administradores e 3 membros do Conselho Fiscal, todos remunerados, e com 3 trabalhadores nos quadros da empresa.

(15) Nota 13 – Gastos gerais administrativos

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

Gastos gerais administrativos

	31/12/2022	31/12/2021
Com fornecimentos:		
Material de escritório	1 498,72	590,50
Material de higiene e limpeza	13,99	
Outros fornecimentos de terceiros	1 286,51	1 073,25
	2 799,22	1 663,75
Com serviços:		
Rendas e alugueres	14 760,00	14 760,00
Comunicações	1 738,93	1 617,82
Deslocações e estadias	508,54	308,05
Imóveis		
Equipamento		
Judiciais contencioso e notariado	120,00	25,00
Licenças	21 574,47	21 473,75
Contratos de manutenção	26 082,46	2 520,30
Informações	3 347,52	2 231,68
Auditoria	4 920,00	4 920,00
Assessoria	1 906,50	2 152,50
Advogados	25 735,06	66 252,66
Contabilidade	0,00	5 018,40
Recursos humanos	4 428,00	4 428,00
TI (informática)	28 228,51	19 926,00
Outros serviços	2 467,98	2 138,70
	135 817,97	147 772,86
	138 617,19	149 436,61


(16) Nota 14 – Amortizações do exercício

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

Amortizações do exercício

	31/12/2022	31/12/2021
Ativos tangíveis		
Equipamento	21 558,56	20 989,95
	21 558,56	20 989,95
Ativos intangíveis		
Software	20 674,96	20 470,06
	20 674,96	20 470,06
	42 233,52	41 460,01

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

(17) Nota 15 – Imposto sobre o rendimento

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

Imposto sobre o rendimento

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado líquido do exercício	79 485,64	-228 436,38
Acrescer/deduzir		
Perdas de exercícios anteriores	2 098,51	27,48
IRC	4 931,37	
Ganhos de exercícios anteriores	0,00	-1 554,63
Prejuízo/Lucro fiscal	86 515,52	-229 963,53
Dedução de prejuízos fiscais	-69 212,18	0,00
Matéria coletável	17 303,34	-229 963,53
Coleta	3 633,70	0,00
Pagamentos por conta	0,00	0,00
Imposto a pagar/recuperar	3 633,70	-229 963,53
Derrama	1 297,73	0,00
Tributação autónoma	0,00	1,74
Imposto a pagar/recuperar	4 931,43	1,74
	4 931,43	1,74



(18) Nota 16 – Partes relacionadas

Composição acionista

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

Remuneração do Conselho de Administração

Os membros do Conselho de Administração da Sociedade foram considerados, de acordo com a IAS 24, como os únicos elementos “chave” da gestão da Sociedade. Durante o exercício findo em 2022, as remunerações auferidas pelo Conselho de Administração, encontram expressão na nota 12 deste anexo.

Transações e saldos entre partes relacionadas

As transações e saldos entre partes relacionadas referentes ao exercício de 2022 encontram-se refletidas nos quadros que se seguem:

Saldos resultantes de transações efetuadas com partes relacionadas

	Outros recursos	
	31/12/2022	31/12/2021
Banco L. J. Carregosa S.A.	0,00	0,00

Transações efetuadas com partes relacionadas

	Serviços obtidos	
	31/12/2022	31/12/2021
Banco L. J. Carregosa S.A.	48 399,06	45 782,51

[Handwritten signatures and initials]

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

(19) Nota 17 – Acontecimentos após data do balanço

Autorização para emissão

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração a 22 de fevereiro de 2023, podendo as mesmas, no entanto, não ser aprovadas em Assembleia Geral.

Atualização da divulgação acerca das condições à data do balanço

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

(20) Nota 18 – Outras divulgações

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

A empresa não efetuou transações com ações próprias durante o ano 2022, sendo nulo o número de ações próprias a 31 de dezembro de 2022.

A entidade cumpriu todos as leis e regulamentos aplicáveis.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Os honorários totais do Revisor Oficial de Contas relativamente à Revisão Legal de Contas são de 4.000,00€, acrescidos de IVA, não existindo honorários relativos a quaisquer outros serviços relacionados.

A Lei n.º 99-A/2021 introduziu alterações ao art.º 3.º do RJSA (Regime Jurídico da Supervisão de Auditoria), deixando de qualificar certas entidades como EIP (Entidades de Interesse Público), como é o caso dos OIC. Nos termos do art.º 22.º/2 da Lei n.º 99-A/2021, as alterações ao art.º 3.º do RJSA entraram em vigor em 01/01/2022.

Proposta de aplicação de resultados

Propõe-se, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 376.º do Código das Sociedades Comerciais e da alínea d) do artigo 11.º dos Estatutos da Sociedade, que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor 79.485,64€ (setenta e nove euros e quarenta e oitenta e cinco euros e sessenta e quatro cêntimos), tenha a seguinte distribuição:

Distribuição de resultados líquidos

Reserva legal	3 974,29
Resultados transitados	75 511,35
	79 485,64


Porto, 22 de fevereiro de 2023

A Contabilista Certificada



Patrícia Isabel Feijó

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 2022 (que evidencia um total de 530.629 euros e um total de capital próprio de 404.787 euros, incluindo um resultado líquido de 79.486 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 2022 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.

Outras matérias

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 dos fundos de investimento imobiliário (Fundos), por cuja gestão a Entidade era responsável àquela data, foram auditadas por outras Sociedades de Revisores Oficiais de Contas.

Nas circunstâncias, salientamos que a nossa análise do potencial impacto para as demonstrações financeiras da Entidade de eventuais ocorrências ao nível dos Fundos, baseou-se nas informações obtidas do órgão de gestão da Entidade na qualidade de sociedade gestora, do respetivo órgão de fiscalização e do auditor dos Fundos, assim como na análise dos Relatórios por este emitidos.

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

O órgão de gestão é responsável pela:

M. Cunha & Associado

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

- 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 concluímos 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;

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

Sede: Rua Júlio de Brito, 108 • Foz do Douro • Apartado 10.071 • 4151-901 PORTO - PORTUGAL
Telef. 226 101 842 • Fax 226 101 836 • Email: geral@mcunha.pt

Delegação Açores: Rua Bento José Morais, 45 • 9500-772 PONTA DELGADA • Telef. 296 652 257 • Fax 296 288 476

M. Cunha & Associado

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.

- 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.

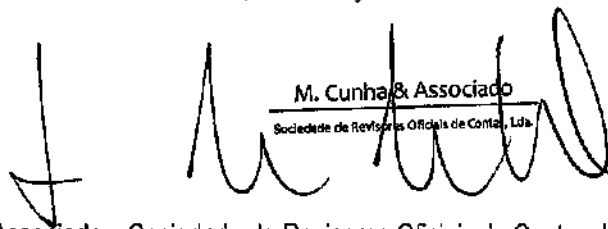
A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

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, 1 de março de 2023



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

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