

Arquimedes

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório e Contas
2023



[Handwritten signature]
17/4 22

**INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO**



Relatório de Gestão

2023



Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	7
2.1. Contexto Macroeconómico.....	7
2.2 Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	9
3. Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.....	12
3.1. Estratégia do Fundo.....	12
3.2. Evolução da Carteira do Fundo.....	13
3.3. Performance do Fundo.....	14
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	16
3.5. Gestão do Risco.....	17
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	20
4. Demonstrações Financeiras.....	24
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023.....	24
4.2. Demonstração dos Resultados em 31 de dezembro de 2023.....	25
4.3. Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2023.....	26
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	28
5.1. Introdução.....	28
5.2. Princípios contabilísticos.....	28
5.3. Notas ao Anexo.....	29

VL
MP


1. Introdução

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

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

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

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

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

O Arquimedes tem como principais áreas de atuação:

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

participação em OIAI.

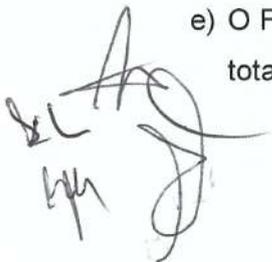
Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, o Fundo tem as seguintes características:

1. Limites legais à política de investimento:

- a) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- b) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo.
- c) A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, investir em mais do que 25% das unidades de participação de um OIAI.
- d) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OIAI.
- e) Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.
- f) Apenas são elegíveis para integrar o património do Fundo as participações em sociedades imobiliárias que cumpram com o disposto no artigo 221.º do Regime da Gestão de Ativos (RGA).

2. Autolimites à política de investimento:

- a) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- b) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- c) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo.
- d) O Fundo pode investir em prédios rústicos sem qualquer limite.
- e) O Fundo pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.



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

3. Instrumentos financeiros

O Fundo poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património, nos termos da lei e da regulamentação aplicáveis.

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2023, o Produto Interno Bruto¹ cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 2,1%, face ao ano anterior. Já para 2024, prevê-se um crescimento mais reduzido de 1,2%. O PSI, por sua vez, registou um ganho de 12%² durante o ano de 2023.

¹ Banco de Portugal, 1 de dezembro de 2023, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

² O Jornal Económico, 29 de dezembro de 2023 - <https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/psi-destaca-se-a-nivel-mundial-em-2023-com-ganhos-em-tres-anos-consecutivos/>.

Os níveis de crédito³ concedido pelos bancos às empresas dos setores não financeiros e à habitação sofreram uma redução em 2023 fruto do aumento das taxas de juro, que implicou um aumento do custo de financiamento. Ao longo do primeiro semestre de 2023, o sistema bancário recuperou a rentabilidade dos seus ativos em 0,44pp face ao período homólogo de 2022, atingindo o valor de 1,16%. O peso dos *non-performing loans* nos balanços, durante os primeiros seis meses do ano, interrompeu a trajetória descendente dos anos anteriores, fixando-se nos 3,1%.

Os indicadores quantitativos da atividade económica¹ - consumo privado (1,0%), consumo público (1,1%) e formação bruta de capital fixo (0,9%) - apresentaram, em 2023, crescimentos pouco significativos face ao período homólogo, prevendo-se que, nos anos seguintes, estes atinjam um crescimento em linha com os valores deste ano em todos os indicadores, excetuando na formação bruta de capital fixo, que se espera que tenha um crescimento mais acentuado.

Já as importações⁴ e as exportações recuaram 1% e 4,1%, respetivamente, resultando num valor negativo da Balança Comercial em 27.356 milhões de euros.

A taxa de inflação diminuiu em 2023, como resultado do aumento das taxas de juro pelos Bancos Centrais. Nos Estados Unidos da América a taxa de inflação média atingiu o valor de 3,4%⁵ em 2023. Em Portugal, o índice harmonizado de preços no consumidor registou uma taxa de variação média de 5,3%¹, abaixo da média da Zona Euro (ZE) e a inflação média anual em Portugal foi de 4,3% em 2023⁶.

Não obstante a diminuição da taxa de inflação verificada em 2023 face a 2022, a taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) atingiu os 4% e dever-se-á manter relativamente inalterada ao longo de 2024, havendo, contudo, a probabilidade de, no final do ano, ser diminuída. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América mantém a taxa de juro nos 5.25%-5.5% sendo também expectável que a taxa desça consoante o desempenho da taxa de inflação americana ao longo do ano.

³ Banco de Portugal, 1 de novembro de 2023, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).

⁴ Jornal Eco, 9 de fevereiro de 2024 - <https://eco.sapo.pt/2024/02/09/exportacoes-fecham-2023-com-queda-de-1-defice-baixa-3-727-milhoes/>.

⁵ U.S. Bureau of Labor Statistics, 13 de fevereiro de 2024 - <https://www.bls.gov/news.release/cpi.nr0.htm>.

⁶ Jornal de Negócios, 11 de janeiro de 2024 - <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/conjuntura/detalhe/ine-confirma-inflacao-media-anual-de-43-em-2023>.

A queda do Governo de maioria absoluta antecipou as eleições em Portugal para 2024, estando a apresentação e aprovação do Orçamento do Estado dependentes dos resultados das eleições. Nesse sentido, consoante o(s) partido(s) que se encontrar(em) no Governo, as propostas para o Orçamento podem ser de sentido diferente das que têm sido apresentadas nos últimos 8 anos.

O indicador de sentimento económico (ISE) manteve um perfil relativamente estável, tendo atingido o seu valor mais elevado do ano no mês de fevereiro. O ano terminou com um ISE a apresentar um valor absoluto de 96,3, uma diminuição face aos anos anteriores, refletindo assim as preocupações associadas ao aumento da taxa de inflação e consequente aumento das taxas de juro. Já o indicador de confiança dos consumidores apresentou fortes variações ao longo de 2023, tendo o início do ano sido marcado por uma recuperação face à queda registada em 2022, atingindo o seu pico em julho. Os meses subsequentes foram de queda, tendo o mês de dezembro sido um mês de recuperação.

2.2 Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento em imobiliário comercial em Portugal recuou 42% em 2023, para €1,7 mil milhões, de acordo com os dados da Cushman & Wakefield (C&W). Destes 1750 milhões de euros de investimento, o setor da hotelaria agregou 42% (750 milhões de euros) e o setor do retalho 35% (600 milhões de euros). O mercado de escritórios pesou 9% no total e o da logística 4%⁷. A diminuição do valor de investimento está associada à política monetária do BCE, que tornou o financiamento para construção e investimento mais dispendioso.

Nesse sentido, e devido a uma redução da capacidade de investimento por entidades estrangeiras, os investidores domésticos aumentaram a sua quota de mercado para 31% do volume total investido.

⁷ Jornal Expresso, 3 de janeiro de 2024 - https://expresso.pt/economia/economia_imobiliario/2024-01-03-Investimento-em-imobiliario-comercial-em-Portugal-recuou-42-em-2023-para-17-mil-milhoes-d64ba0df.

Relativamente às *prime yields*, estas aumentaram em todos os setores em 2023 face a 2022, excetuando no setor hoteleiro e em *retail parks*⁸.

Ao longo do ano de 2023, sobre o setor dos escritórios, incidiu uma retoma moderada da procura e uma estabilização dos valores de arrendamento. No retalho, o ano foi marcado pelo regresso das lojas pop-up como ferramenta de *marketing* e pela aposta no propósito e responsabilidade social das marcas. O setor Industrial e Logística foi marcado pela expansão de *self-storage* e de *data-centers*, bem como pela otimização dos custos de operação. A Hotelaria recupera da pandemia devido ao crescimento dos turistas estrangeiros, sendo que a mudança nos hábitos de procura leva a uma convergência dos conceitos de hotelaria e residencial. Por fim, o setor de habitação é marcado pelo agravamento do estrangulamento do mercado residencial e pela continuação da subida da procura por residências de estudantes ou projeto de *co-living*.

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

O valor do património imobiliário detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário a 31 de dezembro de 2023 atingiu os 15.044,0 milhões de euros⁹, de acordo a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), representando um aumento de 19,0% face a 31 de novembro de 2022.

De acordo com os dados disponibilizados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM)¹⁰, a 31 de dezembro de 2023, existem 42 entidades gestoras de FII (Fundos de Investimento Imobiliário) e 13 entidades gestoras de FEII (Fundos Especiais de Investimento Imobiliário) com um total de 237 FII (aumento de 47 face a 2022), dos quais 224 fechados e, ainda, 27 FEII (diminuição de 3 face a 2022), todos fechados.

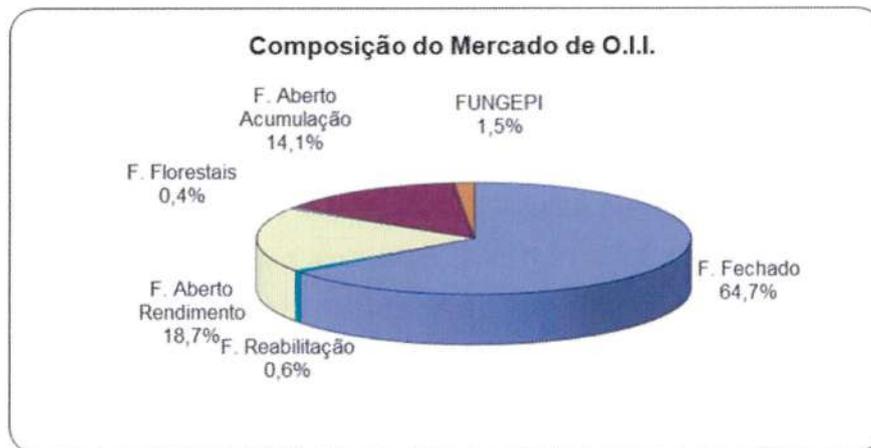
⁸ CBRE, Portugal Investment Figures Q4 2023, 31 de janeiro de 2024 - <https://www.cbre.pt/en-gb/insights/figures/portugal-investment-figures-q4-2023>.

⁹ APFIPP, fevereiro de 2024 - Mercado de Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.) - dezembro 2023, disponível [aqui](#).

¹⁰ CMVM, 4.º trimestre de 2023, Estatísticas periódicas - Indicadores trimestrais de gestão de ativos, disponível [aqui](#).

O volume dos FII e FEII fechados é de 9 978,4 milhões de euros, o que, de acordo com os dados da CMVM, representa cerca de 64,7% do total do valor sob gestão detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário.

Categorias de O.I.I.



Fonte: APFIPP, dezembro de 2023, Nota Informativa – Mercado de O.I.I., disponível [aqui](#).

Perante este cenário e a previsível descida dos níveis de taxas de juro, prevê-se que os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechados e as Sociedades de Investimento Coletivo, possam manter a sua importância relativa na captação de investimento, na medida em que se continua a assistir a uma procura crescente de soluções alternativas de investimento, tendo o imobiliário um elevado nível de resiliência.

Espera-se que 2024 seja um ano de recuperação do setor, com o investimento em soluções ajustadas à atual realidade social e laboral e a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros.

3. Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

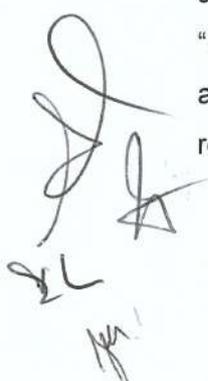
3.1. Estratégia do Fundo

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

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

A aquisição de outros patrimónios é, por conseguinte, em si mesmo, um objetivo. Contudo, havendo a consciência de que o mercado possui níveis de procura elevados no que concerne a compras e vendas de imóveis, suscita que novas oportunidades de aquisição não sejam simples, sobretudo tendo presente os critérios que foram definidos para esse efeito, pautados por um rigor seletivo, que consideramos do mais elevado relevo, para que os níveis de rendibilidade e de criação de valor sejam efetivos, configurando também o controlo de níveis de risco, considerando o momento que o setor atravessa, com as empresas a retomar lentamente as formulas de trabalho convencionais, muito alteradas, fruto do quadro pandémico que recentemente ocorreu.

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



no momento próprio, estejam devidamente presentes e incorporados, criando, também por essa via, valor.

3.2. Evolução da Carteira do Fundo

A 31 de dezembro de 2023, a carteira de ativos imobiliários do Arquimedes era constituída por dois imóveis (Edifício Genesis e Edifício *Wipro*, ambos no Parque Empresarial TecMaia, que favorece o acolhimento de projetos de média e alta tecnologia).

Descrição do imóvel	Área	Data de aquisição	Preço de aquisição	Valor de Mercado	Arrendatário
Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7	10711	07/06/2018	8 066 224,63€	10 724 950,00€	Vilabela
Rua do Castanhal, 827	5271	07/05/2021	4 902 789,34€	5 830 950,00€	<i>Wipro</i>

Balço (Valores em Euros)	2023		2022	
	Montante	%	Montante	%
Ativo				
Ativo imobiliário	16 555 900,00	96,73%	16 016 500,00	96,53%
Depósitos à ordem e a prazo	465 997,40	2,72%	531 546,21	3,20%
Outros valores ativos	93 573,69	0,55%	43 513,40	0,26%
	17 115 471,09	100,00%	16 591 559,61	100,00%
Passivo				
Comissões e outros encargos a pagar	11 300,16	0,34%	10 919,75	0,28%
Empréstimos contraídos	2 944 839,97	89,66%	3 504 712,74	91,27%
Outras contas de credores	228 158,06	6,95%	226 700,75	5,90%
Outros valores passivos	100 222,19	3,05%	97 563,29	2,54%

	3 284 520,38	100,00%	3 839 896,53	100,00%
Valor Global Líquido do Fundo	13 830 950,71		12 751 663,08	
N.º de UP	145		145	
Valor da UP	95 385,8670		87 942,5040	

A 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha 16.555.900€ investidos em ativos imobiliários (construções), o que corresponde a 96,73% do seu Ativo Líquido.

O montante de ativos imobiliários aumentou, no exercício de 2023, em 539.400€ face ao ano anterior (+3,37%), em resultado dos ganhos no processo de avaliação periódica do ativo imobiliário.

A avaliação é realizada por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 2, alínea c), do artigo 33.º da Regulamentação do RGA, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no mesmo diploma.

3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2023 era de 17.115.471,09€, representando um crescimento de 3,16% face a 2022. Os proveitos gerados ao longo do ano de 2023 totalizaram 1.696.955,97€, um incremento de 34,8% face a 2022. A maioria dos proveitos (68,11%) respeita a Rendimentos de Ativos Imobiliários.

Os Custos e Perdas Correntes em 2023 somaram 371.168,34€, um valor superior em 42.642,94€ (+12,98%) face ao registado no ano anterior. Tal decorre do facto do Fundo ter sofrido em 2023 um incremento nos juros dos empréstimos obtidos a taxa indexada à Euribor, no montante de 40.595,91€.

O Fundo atingiu um resultado líquido de 1.325.787,63€ em 2023 e uma rentabilidade de 10,57%.

O valor líquido global do Fundo a 31 de dezembro de 2023 ascendeu a 13.830.950,71€, tendo o peso dos Empréstimos no Ativo Líquido do Fundo assumido 17,21%, um valor inferior ao de 2022 (15,97%). Tal correspondeu a uma amortização de empréstimos no montante de 559.872,77€ ao longo do ano de 2023.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	84 506,35	0,61%
Comissão de depósito	33 802,54	0,24%
Taxa de supervisão	4 167,04	0,03%
Custos com auditoria	4 920,00	0,04%
Custos com avaliação	2 637,10	0,02%
	130 033,03	0,94%

A Taxa de Encargos Correntes, é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações e, estabeleceu-se nos 130.033,03€ em 2023, o equivalente a 0,94% do Valor Líquido Global do Fundo.





O valor líquido da unidade de participação atingiu, a 31 de dezembro de 2023, o montante de 95.385,8670€, superior ao valor de 87.942,5040€ verificado a 31 de dezembro de 2022.

No final de 2023, o Fundo detinha no seu conjunto 145 unidades de participação em circulação.

3.4. Distribuição de Rendimentos

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

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

O Fundo distribuiu, a 30 de março de 2023, o montante de 246.500,00€, o equivalente a 1.700,00€ por unidade de participação.


KL
M

3.5. Gestão do Risco

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Entidade Gestora tem desenvolvido um sistema de gestão de riscos sustentado em procedimentos de identificação, avaliação, acompanhamento e monitorização de riscos, os quais estão alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente definidos com vista a certificar que os objetivos do Fundo são atingidos e que são adotadas as ações necessárias para responder de forma adequada aos riscos previamente reconhecidos.

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

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

Os limites legais e regulamentares do Fundo, a 31 de dezembro de 2023, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:

Posição de liquidez			
		% VLG	% VLG
Depósitos bancários	465 997,40		3,37%
Banco Carregosa	53 318,75	0,39%	
BCP	31 029,58	0,22%	
BKT	381 649,07	2,76%	
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos			
			% Ativo Líquido
Financiamentos bancários	2 944 839,97		17,21%
BCP	1 679 200,00		
Banco Carregosa	1 265 639,97		



Controlo dos limites de investimento		% Imóveis Totais
Construções	16 555 900,00	100,00%
Σ Valor dos prédios urbanos	16 555 900,00	
Geografia dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido
Zona Metropolitana do Porto	16 555 900,00	96,73%
Total	16 555 900,00	96,73%

No final do ano de 2023, o fundo apresentava um indicador sintético de risco e Remunerações de nível 5, idêntico ao registado em 2022. O Indicador Sintético de Risco e de Remuneração (ISRR) mede o risco de variação de preços das unidades de participação do Fundo com base na volatilidade verificada nos últimos cinco anos. Um risco mais baixo implica potencialmente uma remuneração mais baixa e um risco mais alto implica potencialmente uma remuneração mais alta.

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

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

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

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel, é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez do Fundo;
- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos dos fundos e necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

De forma a acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira do Fundo, é monitorizada a reserva de liquidez do Fundo, pré-definida pela Carregosa SGOIC no intervalo mínimo compreendido entre 1% e 15% do Valor do Ativo.

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

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

O risco de mercado imobiliário foi analisado através da evolução da variação de preços dos ativos imobiliários que compõe o património imobiliário e do mercado de arrendamento, motivada por diversos fatores, principalmente a localização geográfica, o setor de atividade ou mesmo a qualidade dos inquilinos.

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

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

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

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

O endividamento do Fundo a 31 de dezembro de 2023 ascendia a 2.944.839,97€, correspondendo a 17,21% do seu ativo líquido. O Fundo possui dois financiamentos em curso, um deles com taxa fixa e outro com taxa de juro indexada à Euribor. O capital em dívida do empréstimo contratado com taxa indexada era de 1.679.200,00€. O aumento

significativo nas taxas de juro Euribor verificado em 2023, teve assim um impacto limitado no Fundo (3,06% do resultado líquido obtido no ano).

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

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

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

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

No que concerne aos domínios da gestão ativa dos patrimónios um quadro novo vai surgir.

Em 31 de dezembro de 2023, termina o arrendamento do edifício "Genesis", passando o Fundo a realizar a gestão direta do imóvel, com todas as consequência que daí decorrem, designadamente, ao nível da gestão dos contratos de subarrendamento em vigor, que fruto do referido, passarão a ser de arrendamento por supressão da entidade que se posicionava de permeio.



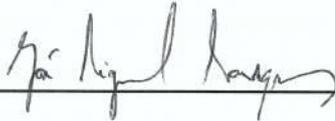
Os desafios fundamentais que se colocam são por conseguinte:

- a) A modernização dos imóveis no que concerne aos critérios e ESG, aspeto muito importante para empresas com níveis de internacionalização importantes, sendo aspeto, por conseguinte, relevante, na consolidação das relações contratuais e criação de novas.
- b) Manter níveis de ocupação dos espaços em pleno ou muito próximo desse objetivo, considerando que há alguma volatilidade nos arrendamentos, muito determinada pela própria evolução do quadro intrínseco de cada entidade, fator que escapa por inteiro à capacidade de gestão do Fundo, sendo um risco inerente à atividade.
- c) A existência de um nível de serviço que fidelize os inquilinos.
- d) Um quadro de vivência atrativo para as empresas e para os seus colaboradores. Neste domínio são relevantes os serviços disponíveis nos edifícios e no próprio TecMaia.

Para a prossecução e sobretudo materialização do referido, no ano de 2024, haverá um concentrar na ação e diligências de valorização dos imóveis, reformando-os e modernizando-os, mas também o desenvolvimento de um posicionamento ativo junto da entidade gestora do TecMaia, para que o complexo se regenere e modernize também, aspeto determinante para a valorização dos ativos imobiliários do Fundo Arquimedes.

Porto, 19 de fevereiro de 2024

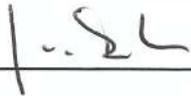
O Conselho de Administração



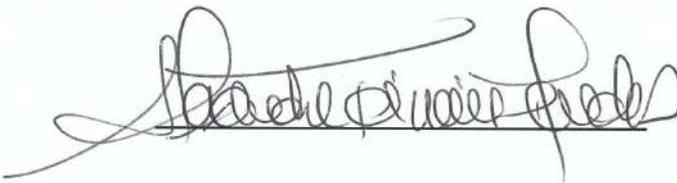
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

Demonstrações Financeiras

4. Demonstrações Financeiras
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo	2023			2022		Códigos das contas	Passivo e Situação Líquida	2023	2022
		Ativo bruto	Mais valias/ AF	menos valias/ an	Ativo líquido	Ativo líquido				
	Ativos imobiliários									
31	Terrenos				0,00		61	Capital do fundo		7 250 000,00
32	Construções	12 969 014,07	3 586 885,93		16 555 900,00	16 016 500,00	62	Unidades de participação		783 075,95
	Total de imóveis	12 969 014,07	3 586 885,93	0,00	16 555 900,00	16 016 500,00	64	Vantagens patrimoniais		4 718 587,13
							65	Resultados transitados		-246 500,00
							DR	Resultados distribuídos		1 325 787,63
								Resultado líquido do período		929 851,16
								Total do capital do fundo		12 751 663,08
412	Contas de terceiros									
419	Devedores por rendas vencidas	86 389,33			86 389,33	34 985,86		Provisões para riscos e encargos		
	Outras contas de devedores	1 792,04			1 792,04	3 135,61	47	Ajustamentos de dívidas a receber		
		88 181,37	0,00	0,00	88 181,37	38 121,47	48	Provisões acumuladas		0,00
										0,00
12	Disponibilidades									
13	Depósitos à ordem	465 987,40			465 987,40	531 546,21		Contas de terceiros		11 300,16
	Depósitos a prazo				0,00	0,00	423	Comissões e outros encargos a pagar		228 158,06
	Total das disponibilidades	465 987,40	0,00	0,00	465 987,40	531 546,21	424*	Outros contas de credores		2 944 839,97
							43	Empréstimos contraiados		3 504 712,74
								Total de terceiros		3 184 298,19
	Acréscimos e diferimentos									3 742 333,24
51	Acréscimos de proveitos a receber				0,00	0,00		Contas de regularização		39 423,89
52	Despesas com custos diferidos	5 392,32			5 392,32	5 391,93	53	Acréscimos de custos		60 798,30
58	Outros acréscimos e diferimentos				0,00	0,00	56	Recargas com proveito diferido		59 606,16
	Total das regularizações ativas	5 392,32	0,00	0,00	5 392,32	5 391,93		Total das regularizações passivas		100 222,19
	Total do ativo	13 528 585,16	3 586 885,93	0,00	17 115 471,09	16 591 559,61		Total do passivo e situação líquida		17 115 471,09
	Total do número de unidades de participação				145,00	145,00				16 591 559,61
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				95 385 8670	87 942 5040				

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:

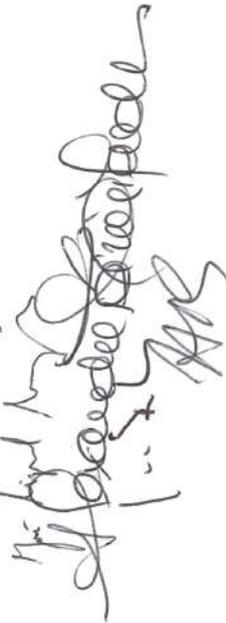


4.2. Demonstração dos Resultados em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Custos e Perdas	2023	2022	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2023	2022
	Custos e perdas correntes				Proveitos e ganhos correntes		
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes	139 710,63	99 114,72	811+814+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes	1 804,07	
724+...+728	Comissões				Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
733	Outras de operações correntes	133 965,27	131 335,44	833	Em ativos imobiliários	539 400,00	85 091,00
741+7421	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários			851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		
7412+7422	Em ativos imobiliários			852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
7418+7428	Impostos				Rendimentos de ativos imobiliários		
751	Impostos sobre o rendimento	32 284,92	39 433,79	86	Rendimentos de ativos imobiliários	1 155 740,04	1 174 013,65
752+758	Impostos indiretos		17,02		Outros proveitos e ganhos correntes		
76	Outros impostos			87	Outros proveitos e ganhos correntes		-218,15
	Provisões do exercício				Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	1 696 944,11	1 258 886,50
	Ajustamentos de dívidas a receber	65 207,52	58 624,43				
	Provisões para encargos	371 168,34	328 525,40				
	Fornecimento e serviços externos						
	Total dos custos e perdas correntes (A)						
	Custos e perdas eventuais				Proveitos e ganhos eventuais		
782	Perdas extraordinárias		510,00	882	Ganhos extraordinários		8,99
783	Perdas de exercícios anteriores		8,99	883	Ganhos de exercícios anteriores	11,86	0,07
784+...+788	Outras perdas eventuais		0,01	888	Outros ganhos eventuais		
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	0,00	519,00		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	11,86	9,06
	Resultado líquido do período	1 325 787,63	929 851,16		Total	1 696 955,97	1 258 895,56
	Total	1 696 955,97	1 258 895,56				
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	0	D-C	Resultados eventuais	11,86	-509,94
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	1 629 932,52	1 200 480,22	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	1 325 787,63	929 851,16
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	1 325 787,63	929 851,16
B-A+742	Resultados correntes	1 325 775,77	930 361,10				

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:

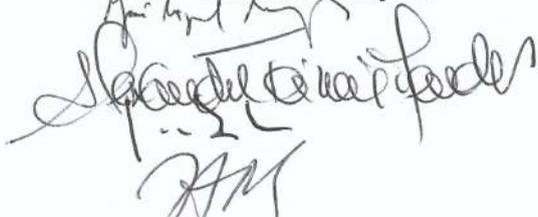


4.3. Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2023		2022	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação				
Comissão de Subscrição				
Comissão de Resgate				
Pagamentos				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	-246 500,00		-348 000,00	
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo				
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		-246 500,00		-348 000,00
Operações ativos imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de imóveis				
Venda de participações em sociedades imobiliárias				
Rendimento de ativos imobiliários	1 190 409,82		1 219 916,84	
Pagamentos				
Aquisição de imóveis				
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias				
Aquisição de ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-60 368,28		-31 751,72	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis				
Outros pagamentos de valores imobiliários				
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		1 130 041,54		1 188 165,12
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Venda de títulos				
Rendimento de títulos				
Pagamentos				
Compra de títulos				
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários	1 804,07		0,00	
Financiamentos				
Outros recebimentos correntes				
Financiamento				
Pagamentos				
Comissão de gestão	-87 655,22		-85 714,90	
Comissão de depósito	-35 062,07		-34 285,97	
Impostos e taxas	-123 026,79		-112 883,10	
Financiamento	-559 872,77		-549 403,03	
Juros de financiamento	-133 788,23		-99 971,23	
Juros de financiamento SWAP				
Taxa financiamento				
Taxa renovação				
Outros pagamentos correntes	-11 489,34		-43 285,65	
Fluxo das operações de gestão corrente		-949 090,35		-925 543,88
Operações eventuais				
Recebimentos				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais				
Pagamentos				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais				
Perdas extraordinárias	0,00		-256 924,28	
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-65 548,81		-85 378,76
Disponibilidades no início do período		531 546,21		616 924,97
Disponibilidades no fim do período		465 997,40		531 546,21

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:





Anexo às Demonstrações Financeiras



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

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

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo, o “Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado” foi constituído em 28 de julho de 2017 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por períodos de 5 ou 10 anos, desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas.

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

5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

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

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

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



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

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

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

5.3. Notas ao Anexo

Nota 1

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

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7	10 724 950,00€	10 724 950,00€	0,00€
Rua do Castanhal, 827	5 830 950,00€	5 830 950,00€	0,00€
Total	16 555 900,00€	16 555 900,00€	0,00€

Nota 2

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



Descrição	No início	Subscrições	Resgate	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	7 250 000,00						7 250 000,00
Dif. subsc./resgate	783 075,95						783 075,95
Result. distribuído	-348 000,00			-246 500,00	348 000,00		-246 500,00
Result. acumulado	4 136 735,97				581 851,16		4 718 587,13
Ajust. em imóveis	0,00				0,00		0,00
Result. do período	929 851,16				-929 851,16	1 325 787,63	1 325 787,63
Somas	12 751 663,08	0,00	0,00	-246 500,00	0,00	1 325 787,63	13 830 950,71
N.º de UP	145,00						145,00
Valor UP	87 942,5040						95 385,8670

Em março de 2023, foi distribuído o valor de 246.500,00€.

Nota 3

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





1. Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.4 Construções acabadas	15 981		16 401 900,00		16 709 900,00	16 555 900,00
1.4.1 Arrendadas	15 981		16 401 900,00		16 709 900,00	16 555 900,00
Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7	10 710	14/05/2023	10 456 900,00	12/05/2023	10 993 000,00	10 724 950,00
Rua do Castanhal, 827	5 271	09/04/2023	5 945 000,00	06/04/2023	5 716 900,00	5 830 950,00
Total	15 981		16 401 900		16 709 900	16 555 900,00
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez						465 997,40
7.1 À vista						465 997,40
7.1.1 Numerário						0,00
7.1.2 DOs						465 997,40
DO Banco Carregosa						53 318,75
DO Banco BCP						31 029,58
DO Banco Bankinter						381 649,07
7.1.3 Fundos de tesouraria						0,00
7.2 A prazo						0,00
7.2.1 DPs e com pré-aviso						0,00
7.2.2 CDs						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
8. Empréstimos						2 944 839,97
8.1 Empréstimos obtidos						2 944 839,97
Mútuo Banco Carregosa 3,00% 20270607						1 265 639,97
Mútuo Banco BCP E6M + 2,00% 20270810						1 679 200,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros valores a regularizar						-246 106,72
9.1 Valores ativos						93 573,69
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Rendas em dívida						86 389,33
9.1.5. Outros						7 184,36
9.2. Valores passivos						-339 680,41
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						
9.2.5. Rendas adiantadas						-60 798,30
9.2.6. Outros						-278 882,11
Total						-2 724 949,29
B- Valor Líquido Global do Fundo						13 830 950,71

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

	Total	Categoria A
Em circulação	145,00	145,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00



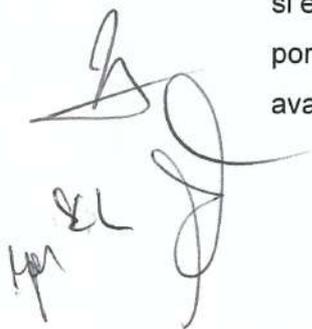


Nota 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2023.

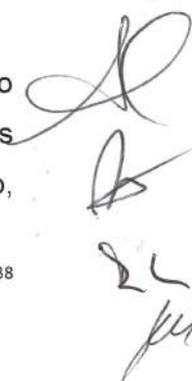
Nota 6

- 1) O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
- 2) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.
- 4) Na valorização dos ativos do OIAI/Fundo, são adotados os seguintes critérios:
 - a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
 - b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
 - c) A avaliação de cada imóvel e dos projetos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
 - d) Os imóveis acabados e os projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação





- que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o RGA e à Regulamentação do RGA.
 - f) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento coletivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
 - g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
 - h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
 - i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
 - j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo,



serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.

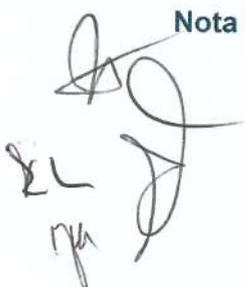
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20.º e 21.º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso, serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos empregues na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez do Fundo, em 31 de dezembro de 2023, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	531 546,21	2 258 501,76	2 324 050,57	465 997,40
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	531 546,21	2 258 501,76	2 324 050,57	465 997,40

Nota 8



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

Contas/entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Vilabela	50 703,75		50 703,75
Wipro	35 685,58		35 685,58
Total	86 389,33	0,00	86 389,33

A dívida da Vilabela a 31/12/2023 ascende ao montante de 50.703,75€, que será regularizada durante o ano de 2024, conforme contratualmente estipulado mediante aditamento ao contrato de arrendamento. O valor em dívida do inquilino Wipro refere-se ao valor da fatura emitida em dezembro de 2023.

Nota 9

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

Nota 10

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

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das Garantias	Imóvel dado como garantia
Banco Carregosa MLP	1 265 639,97	Hipoteca	Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7
Banco BCP MLP	1 679 200,00	Hipoteca	Rua do Castanhal, 827

Nota 11

No ano de 2023 não se registaram provisões nem ajustamentos de dívidas a receber.



Nota 12

No ano de 2023 não se procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.

Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

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

Observações:

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

Nota 14

Conforme previsto no n.º 1 do artigo 93.º do RGA, apresentamos informação relativa às remunerações pagas pela Sociedade Gestora durante o exercício de 2023:

2023	Remunerações variáveis	Remunerações fixas
Órgãos Sociais	0,00	176 500,00
Colaboradores	0,00	130 960,96





Em 2023 a Carregosa SGOIC contava com quatro Administradores, cinco membros do Conselho Fiscal, todos remunerados, e cinco colaboradores afetos à atividade dos dez OIAI/Fundo sob gestão.

Nota 15

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

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

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

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

Nota 16

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



Porto, 19 de fevereiro de 2024

A Contabilista Certificada

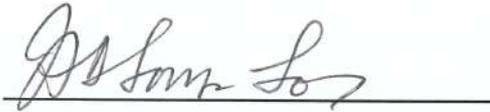


Patricia Isabel Feijó

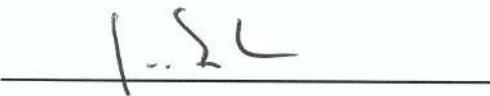
O Conselho de Administração



Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo **Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC), gerido pela entidade gestora CARREGOSA - SGOIC, S.A., que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 17.115.471,09 euros e um total de capital do fundo de 13.830.950,71 euros, incluindo um resultado líquido de 1.325.787,63 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Ênfase

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

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



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

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

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

O órgão de fiscalização da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;



2

- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da entidade gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da entidade gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação da sociedade gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificamos incorreções materiais.



Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 26 de fevereiro de 2024



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