

# Spot On

## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Relatório e Contas  
2023



*[Handwritten signatures and initials]*

**INTENCIONALMENTE  
DEIXADO EM BRANCO**



# Relatório de Gestão

2023

  
Pág. 3 | 34  
  
 

## 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. <i>Spot On</i> – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.....	11
3.1. Estratégia do Fundo.....	11
3.2. Evolução da Carteira do Fundo.....	13
3.3. Performance do Fundo.....	13
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	15
3.5. Gestão do Risco.....	15
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	18
4. Demonstrações Financeiras.....	21
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023.....	21
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023.....	22
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2023.....	23
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	25
5.1. Introdução.....	25
5.2. Princípios contabilísticos.....	25
5.3. Notas ao Anexo.....	26



## 1. Introdução

O *Spot On* – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (FIIF) é gerido pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 7 de junho de 2021.

O Fundo foi constituído a 13 de maio de 2021, como um organismo de investimento imobiliário fechado, por subscrição particular, com um capital inicial de 12.700.000,00€ (doze milhões e setecentos mil euros) e com um prazo de 10 anos, renovável por um ou mais períodos de 5 ou 10 anos, desde que obtida deliberação favorável da Assembleia de Participantes e comunicada a prorrogação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

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

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

O *Spot On* tem como principais áreas de atuação:

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

  
Pág. 5 | 34  


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

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

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

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 n.º 1 do artigo 221.º do 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 por entidade arrendatária.
- g) O Fundo não está sujeito a qualquer limite de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.
- h) O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.
- i) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
- j) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, com um limite de até 33% do ativo total do Fundo.

### 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 Bruto<sup>1</sup> 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%<sup>2</sup> durante o ano de 2023.

Os níveis de crédito<sup>3</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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/>.

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

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 económica<sup>1</sup> - 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 importações<sup>4</sup> 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%<sup>5</sup> em 2023. Em Portugal, o índice harmonizado de preços no consumidor registou uma taxa de variação média de 5,3%<sup>1</sup>, abaixo da média da Zona Euro (ZE) e a inflação média anual em Portugal foi de 4,3% em 2023<sup>6</sup>.

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.

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)

<sup>4</sup> 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/>.

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

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

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%<sup>7</sup>. 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.

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

<sup>7</sup> 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](https://expresso.pt/economia/economia_imobiliario/2024-01-03-Investimento-em-imobiliario-comercial-em-Portugal-recuou-42-em-2023-para-17-mil-milhoes-d64ba0df).

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

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 euros<sup>9</sup>, 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.

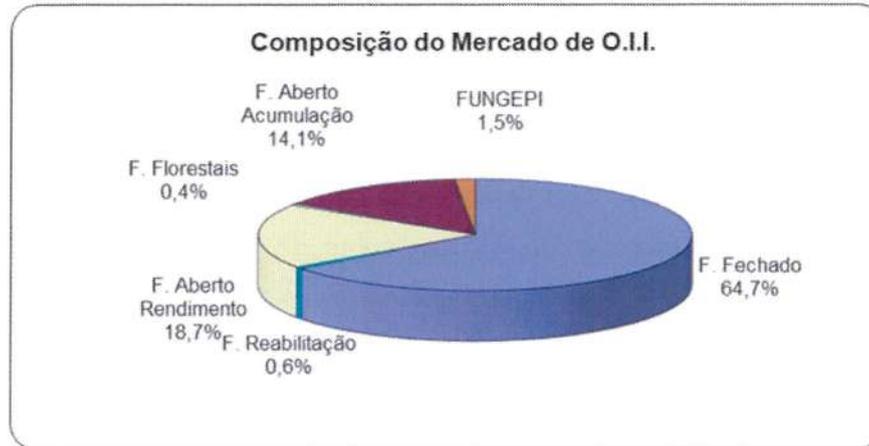
De acordo com os dados disponibilizados pela CMVM<sup>10</sup>, a 31 de dezembro de 2023, existem 42 entidades gestoras de FII (Fundos de Investimento Imobiliário) e 13 entidades gestoras de FEII (Fundos Especiais de Investimento Imobiliário) com um total de 237 FII (aumento de 47 face a 2022), dos quais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

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.

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

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

## Categorias de O.I.I.



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

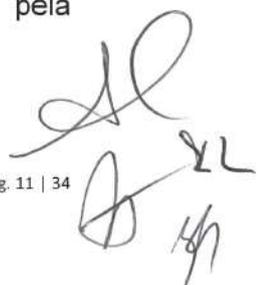
Perante este cenário e a previsível descida dos níveis de taxas de juro, prevê-se que os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechados e as Sociedades de Investimento Coletivo, possam manter a sua importância relativa na captação de investimento, 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. *Spot On* – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

#### 3.1. Estratégia do Fundo

O Fundo foi criado e constituído em 2021, tendo como móbil imediato a aquisição de um edifício, com o propósito de licenciar a sua conversão em imóvel para fins hoteleiros, considerando que a sua localização é numa das melhores zonas da cidade do Porto (Praça Guilherme Gomes Fernandes), quer pela sua centralidade, quer pela proximidade aos polos relevantes de interesse e atividade turística da cidade.



A estruturação da operação foi subordinada a modelo de controlo de risco, tendo a aquisição sido devidamente 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 2023, centrou-se fundamentalmente nos trâmites inerentes à obtenção do licenciamento camarário, bem como do licenciamento no Turismo de Portugal, matéria que teve um calendário mais extenso do que era previsto ocorrer.

Por outro lado, a emergência de uma nova visão do Operador *Stay City*, quanto ao potencial comercial de novos conceitos, designadamente o da criação de um espaço no último piso do edifício para atividades de bar e restauração, ainda que tendo de sacrificar duas unidades de alojamento originalmente previstas, suscitaram a necessidade de revisões diversas.

Uma das revisões que foi preciso efetuar, consistiu na reconfiguração do projeto, incidindo não só sobre a arquitetura, mas também sob as especialidades técnicas.

Por outro lado, o novo quadro de uso, de custos de realização, e, a alteração do perfil do negócio tornaram imperativa a revisão dos compromissos contratuais nomeadamente no respeitante aos termos e condições do arrendamento.

Embora haja de facto, como que uma rutura com toda a orgânica consolidada, existe a perspetiva de que o calendário de entrada em operação da nova unidade hoteleira não será afetado de forma significativa, matéria do mais elevado relevo.

O procedimento de submissão da versão final dos *layouts*, que corresponderá ao Projeto de Execução da Arquitetura, passa pela submissão ao Turismo de Portugal e à Câmara Municipal do Porto, em fase posterior à emissão da licença de obras, como projeto de alterações por forma a uniformizar todo o processo nas entidades, garantindo o cumprimento dos preceitos legais.

O início de obras está previsto para o início do próximo ano.



aumento da rubrica Depósitos à ordem e a prazo, nomeadamente pela necessidade que se verificou em fazer uso da linha de financiamento IFFRU até ao final do ano, colocando o montante liberto em conta acervo remunerada.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	58 280,43	0,52%
Comissão de depósito	11 656,07	0,10%
Taxa de supervisão	3 490,55	0,03%
Custos com auditoria	5 535,00	0,05%
Custos com avaliação	830,25	0,01%
	<b>79 792,30</b>	<b>0,71%</b>

A Taxa de Encargos Correntes, é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, no final do ano de 2023 estabeleceu-se nos 79.792,30€, o equivalente a 0,71% do VLGF.



A cotação do Fundo a 31 de dezembro de 2023 era de 43.989,8612€, inferior em 0,07% à registada no período homólogo.

Em 31 de dezembro de 2023, o número de participantes do Fundo era de 24, detendo no seu conjunto 254 unidades de participação.



### 3.2. Evolução da Carteira do Fundo

A carteira de ativos imobiliários do *Spot On* a 31 de dezembro de 2023 era constituída por um imóvel, não tendo registado qualquer alteração face a 31 de dezembro de 2022.

Descrição do imóvel	Área (m <sup>2</sup> )	Data de aquisição	Preço de aquisição	Valor de Mercado	Arrendatário
Praça Guilherme Gomes Fernandes, n.ºs 2 a 18	630	30/09/2021	9 809 525,82€	8 549 500,00€	N/A

Balanço (Valores em Euros)	2023		2022	
	Montante	%	Montante	%
<b>Ativo</b>				
Ativo imobiliário	8 549 500,00	51,79%	8 473 500,00	75,68%
Depósitos à ordem e a prazo	7 947 945,77	48,14%	2 722 730,60	24,32%
Outros valores ativos	11 175,73	0,07%		0,00%
	<b>16 508 621,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 196 230,60</b>	<b>100,00%</b>
<b>Passivo</b>				
Comissões e outros encargos a pagar	290,93	0,01%	290,91	1,93%
Empréstimos contraídos	5 300 000,00	99,34%		0,00%
Outras contas credores	11 408,56	0,21%		0,00%
Outros valores passivos	23 497,26	0,44%	14 809,07	98,07%
	<b>5 335 196,75</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 099,98</b>	<b>100,00%</b>
<b>Valor Líquido Global do Fundo</b>	<b>11 173 424,75</b>		<b>11 181 130,62</b>	
<b>N.º de UP</b>	<b>254</b>		<b>254</b>	
<b>Valor da UP</b>	<b>43 989,8612</b>		<b>44 020,1993</b>	

A 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía 8.549.500,00€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde, na média nos últimos 6 meses, a 72,19% do seu Ativo Líquido, encontrando-se, assim, este valor acima do valor mínimo de 70% definido no Regulamento de Gestão.

### 3.3. Performance do Fundo

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2023 era de 16.508.621,50€, superior aos 11.196.230,60€ do ano anterior. O acréscimo verificado deve-se essencialmente ao

### 3.4. Distribuição de Rendimentos

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

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

Durante o ano de 2023 não houve lugar a distribuição de rendimentos.

### 3.5. Gestão do Risco

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

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

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

Posição de liquidez		% VLGF
Depósitos bancários	7 947 945,77	<b>71,13%</b>
Banco Carregosa	6 295,99	0,06%
Millennium BCP	2 602,10	0,02%
Santander Totta	7 939 047,68	71,05%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Total

Financiamentos bancários	5 300 000,00	<b>32,13%</b>
<b>Geografia dos imóveis em carteira</b>		<b>% Imóveis Totais</b>
Zona Metropolitana do Porto	8 549 500,00	100,00%
<b>Total</b>	<b>8 549 500,00</b>	<b>100,00%</b>

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, bem como as exigências de liquidez das promoções imobiliárias. No que se refere aos financiamentos, o valor não pode ser superior a 50% do valor dos ativos do Fundo.

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

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 do balanço é a análise de sensibilidade. O endividamento do Fundo, contraído nos últimos dias do ano, ascendia a 5.300.000,00€ a 31 de dezembro de 2023, correspondendo a 32,13% do seu ativo líquido. O Fundo possui um financiamento em curso ao abrigo do IFRRU 2020, tendo uma das tranches taxa fixa a 20 anos e a outra tranche encontra-se indexada à Euribor a 3 meses. O aumento significativo nas taxas de juro Euribor verificado em 2023 teve, assim, um impacto muito limitado no Fundo.

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

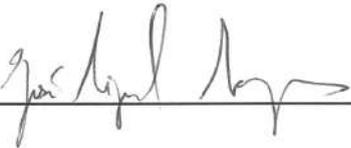
No momento presente existe uma elevada concentração no cumprimento do plano gizado para que o património imobiliário entre em condições de exploração, ou seja, entre em fase de geração de rendimento.

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



**Porto, 19 de fevereiro de 2024**

**O Conselho de Administração**



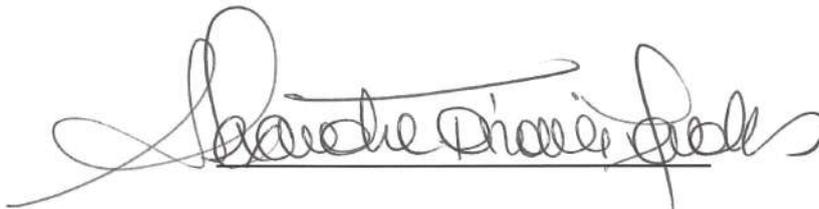
**Presidente:** José Miguel Marques



**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	2023	2022
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD					
<b>Ativos imobiliários</b>									
31	Terrenos					61	Unidades de participação	12 700 000,00	12 700 000,00
32	Construções	9 809 525,82		1 260 025,82	8 549 500,00	62	Variações patrimoniais	-1 518 869,38	-84 018,32
	Total de imóveis	9 809 525,82	0,00	1 260 025,82	8 549 500,00	64	Resultados transitados		
						65	Resultados distribuídos		
						DR	Resultado líquido do período	-7 705,87	-1 434 851,06
							Total do capital do fundo	11 173 424,75	11 181 130,62
<b>Contas de terceiros</b>									
412	Devedores por rendas vencidas	3 794,15	0,00	0,00	3 794,15		<b>Provisões para riscos e encargos</b>		
419	Outros devedores	3 794,15	0,00	0,00	3 794,15	47	Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	0,00
						48	Provisões acumuladas	0,00	0,00
<b>Disponibilidades</b>									
12	Depósitos à ordem	42 745,77	0,00	0,00	42 745,77		<b>Contas de terceiros</b>		
13	Depósitos a prazo	7 905 200,00	0,00	0,00	7 905 200,00	423	Comissões e outros encargos a pagar	290,93	290,91
	Total das disponibilidades	7 947 945,77	0,00	0,00	7 947 945,77	424+429	Outros contas de credores	11 408,56	
						43	Empréstimos contraídos	5 300 000,00	
<b>Acréscimos e diferimentos</b>									
51	Acréscimos de proveitos a receber	6 784,76	0,00	0,00	6 784,76		Total de terceiros	5 311 699,49	290,91
52	Despesas com custos diferidos	596,82	0,00	0,00	596,82		<b>Contas de regularização</b>		
58	Outros acréscimos e diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Acréscimos de custos	23 497,26	14 809,07
	Total das regularizações ativas	7 381,58	0,00	0,00	7 381,58	56	Receitas com proveito diferido		
							Total das regularizações passivas	23 497,26	14 809,07
<b>Total do ativo</b>		<b>17 768 647,32</b>	<b>0,00</b>	<b>1 260 025,82</b>	<b>16 508 621,50</b>	<b>Total do passivo e situação líquida</b>		<b>16 508 621,50</b>	<b>11 196 230,60</b>
Total do número de unidades de participação					254,00				
Valor unitário da unidade de participação (Eur)					43 989,8612				

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:



#### 4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Gastos	2023	2022	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2023	2022
711+...+718	<b>Custos e perdas correntes</b>						
	<b>Juros e custos equiparados</b>						
	De operações correntes	6 449,16		811+814+818	Juros e ganhos correntes	52 740,37	
					Outros de operações correntes		
724+...+728	<b>Comissões</b>						
	Outras de operações correntes	90 947,54	74 373,31	833	<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>	76 000,00	
733	<b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b>				Em ativos imobiliários		
	Em ativos imobiliários		1 336 025,82	851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		
	<b>Impostos</b>			852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	15 721,64	15 745,36	86	<b>Rendimentos de ativos imobiliários</b>	4 160,94	5 056,94
7412+7422	Impostos indiretos				Rendimentos de ativos imobiliários		
718+7428	Outros impostos				Outros proveitos e ganhos correntes		
751	<b>Provisões do exercício</b>			87	Outros proveitos e ganhos correntes		
	Ajustamentos de dívidas a receber				Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	132 901,31	5 056,94
752+758	Provisões para encargos	26 925,36	13 765,58				
76	<b>Fornecimento de serviços externos</b>	140 043,70	1 439 910,07				
	Total dos custos e perdas correntes (A)						
	<b>Custos e perdas eventuais</b>						
782	Perdas extraordinárias	470,00		882	Ganhos extraordinários		1,18
783	Perdas de exercícios anteriores		1,18	883	Ganhos de exercícios anteriores		
784+...+788	Outras perdas eventuais	97,07	973,50	888	Outros ganhos eventuais	3,59	975,57
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	567,07	974,68		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	3,59	976,75
	<b>Resultado líquido do período</b>	-7 705,87	-1 434 851,06				
	<b>Total</b>	132 904,90	6 033,69		<b>Total</b>	132 904,90	6 033,69
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades				Resultados eventuais	-563,48	2,07
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	0	0	D-C	Resultados antes de impostos sem o rendimento	-7 705,87	-1 434 851,06
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	-22 784,42	-1 344 734,46	B+D-A-C+742	Resultados líquidos do período	-7 705,87	-1 434 851,06
B-A+742	Resultados correntes	0,00		B+D-A-C			
	Resultados correntes	-7 142,39	-1 434 853,13				

Conselho de Administração:

*Handwritten signatures and initials:*  
 - Top signature: *For Miguel Pires*  
 - Middle signature: *1...SL*  
 - Bottom signature: *AK*  
 - Bottom signature: *Carregosa SGOIC*

Contabilista Certificada:

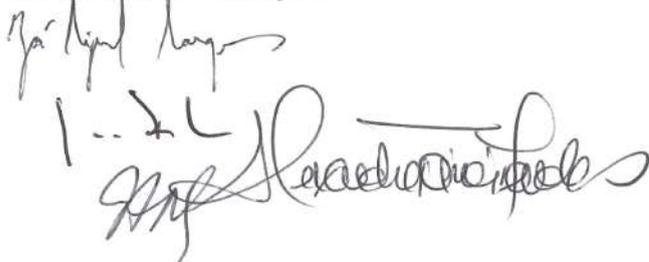
*Handwritten signature of the Certified Accountant*

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

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2023		2022	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as UP do Fundo</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Subscrição de unidades de participação				
Comissão de Subscrição				
<b>Pagamentos</b>				
Rendimentos pagos aos participantes				
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo				
<b>Fluxo das operações sobre as UP do fundo</b>		0,00		0,00
<b>Operações ativos imobiliários</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Alienação de ativos imobiliários				
Rendimento de ativos imobiliários				
Adiantamentos por conta de alienação de ativos imobiliários			5 254,59	
Outros recebimentos de valores imobiliários				
<b>Pagamentos</b>				
Aquisição de ativos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-15 048,00		-3 800,25	
Adiantamento por conta de aquisição de ativos imobiliários				
Outros pagamentos de valores imobiliários				
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		-15 048,00		1 454,34
<b>Operações da carteira de título</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Venda de títulos				
Rendimento de títulos				
<b>Pagamentos</b>				
Compra de títulos				
Juros e custos similares				
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		0,00		0,00
<b>Operações de gestão corrente</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Juros de depósitos bancários	45 253,87			
Financiamentos	5 300 000,00			
Outros recebimentos correntes				
<b>Pagamentos</b>				
Comissão de gestão	-58 265,45		-60 810,87	
Comissão de depósito	-11 653,08		-12 162,18	
Impostos e taxas	-17 477,41		-18 500,92	
Financiamento				
Juros de financiamento				
Outros pagamentos correntes	-17 594,76		-11 467,99	
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		5 240 263,17		-102 941,96
<b>Operações eventuais</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais				
<b>Pagamentos</b>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais				
Perdas extraordinárias				
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		0,00		0,00
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		5 225 215,17		-101 487,62
<b>Disponibilidades no início do período</b>		2 722 730,60		2 824 218,22
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		7 947 945,77		2 722 730,60

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:



*B*

# **Anexo às Demonstrações Financeiras**

*Handwritten signature*

## 5. Anexo às Demonstrações Financeiras

### 5.1. Introdução

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

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

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

### 5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Notas ao Anexo

#### Nota 1

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

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Praça Guilherme Gomes Fernandes, n.ºs 2 a 18	8 549 500,00€	8 549 500,00€	0,00€
<b>Total</b>	<b>8 549 500,00€</b>	<b>8 549 500,00€</b>	<b>0,00€</b>

#### Nota 2

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



Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	12 700 000,00						12 700 000,00
Dif. subsc./resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Result. distribuído	0,00						0,00
Result. acumulado	-84 018,32				-1 434 851,06		-84 018,32
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	-1 434 851,06				1 434 851,06	-7 705,87	-7 705,87
<b>Somas</b>	<b>11 181 130,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-7 705,87</b>	<b>12 608 275,81</b>
N.º de UP	254,00						254,00
Valor UP	44 020,1993						49 638,8811

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

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

**Nota 3**

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

1. Imóveis situados na UE	Área (m <sup>2</sup> )	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
<b>1.4 Construções acabadas</b>	<b>630</b>		<b>8 697 000,00</b>		<b>8 402 000,00</b>	<b>8 549 500,00</b>
1.4.2 Não arrendadas	630		8 697 000,00		8 402 000,00	8 549 500,00
Praça Guilherme Gomes Ferreira, n.ºs 2 a 18	630	09/04/2023	8 697 000,00	09/04/2023	8 402 000,00	8 549 500,00
<b>Total</b>	<b>630</b>		<b>8 697 000,00</b>		<b>8 402 000,00</b>	<b>8 549 500,00</b>
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>						<b>7 947 945,77</b>
7.1 À vista						42 745,77
7.1.1 Numerário						0,00
7.1.2 DOs						42 745,77
DO Banco Carregosa						6 295,99
DO BCP						2 602,10
DO Santander						33 847,68
7.1.3 Fundos de Tesouraria						0,00
7.2 A prazo						7 905 200,00
7.2.1 DPs e com pré-aviso						7 905 200,00
DP Santander						2 605 000,00
Conta Acervo Santander						5 300 200,00
7.2.2 CDs						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
<b>8. Empréstimos</b>						<b>5 300 000,00</b>
8.1 Empréstimos obtidos						5 300 000,00
IFRRU BST - Euribor 3M + spread 3%						2 835 500,00
IFFRU 2020 CEB - Euribor 3M+spread 0,08%						2 464 500,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
<b>9. Outros valores a regularizar</b>						<b>-24 021,02</b>
9.1 Valores ativos						11 175,73
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Renda em dívida						0,00
9.1.5. Outros						11 175,73
9.2. Valores passivos						-35 196,75
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						0,00
9.2.5. Rendas adiantadas						0,00
9.2.6. Outros						-35 196,75
<b>Total</b>						<b>2 623 924,75</b>
<b>B - Valor Líquido Global do Fundo</b>						<b>11 173 424,75</b>

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	254,00	254,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

#### Nota 4 e 5

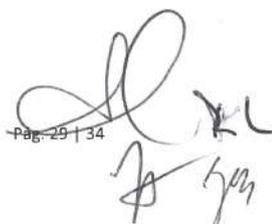
O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2023.





#### 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 Regime da Gestão de Ativos (RGA) e/ou a 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	2 722 730,60	36 934 872,71	39 614 857,54	42 745,77
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	36 840 200,00	28 935 000,00	7 905 200,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>2 722 730,60</b>	<b>73 775 072,71</b>	<b>68 549 857,54</b>	<b>7 947 945,77</b>

### 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
Casais - Engenharia e Construção SA		3 794,15	3 794,15
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>3 794,15</b>	<b>3 794,15</b>

### 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
IFRRU BST 003 1735 1031 096	2 835 500,00	Hipoteca	Praça Guilherme Gomes Fernandes, n.ºs 2 a 18
IFRRU CEB 003 1735 1049 096	2 464 500,00	Hipoteca	

### Nota 11

O Fundo não constituiu Provisões durante o ano de 2023.

### Nota 12

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

### Nota 13

O Fundo, a 31 de dezembro de 2023, detinha as seguintes responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no Inicio	Montante 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

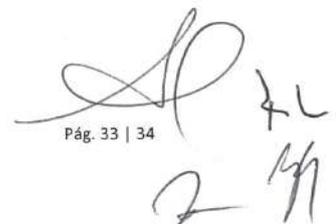




Valores cedidos em garantia (1)	0,00	6 500 000,00
Outras	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>6 500 000,00</b>

**Observações:**

1. Os valores cedidos em garantia correspondem a Hipoteca de imóvel a favor do Banco Santander relativamente ao empréstimo, celebrado a 31 de janeiro de 2023, no montante de 6.500.000,00€, a 20 anos, com o Banco Santander, ao abrigo da linha IFRRU. O empréstimo, na modalidade abertura de crédito, é composto por duas tranches:
  - i. Santander – 3.477.500,00€ (taxa fixa 20 anos + *spread* 3%);
  - ii. Recursos públicos do IFRRU 2020 CEB – 3.022.500,00€ (Euribor 3 Meses + *spread* 0,08%.



**Porto, 19 de fevereiro de 2024**

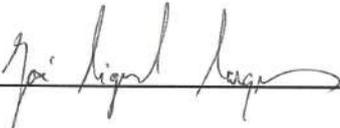
**A Contabilista Certificada**



---

**Patrícia Isabel Feijó**

**O Conselho de Administração**



---

**Presidente: José Miguel Marques**



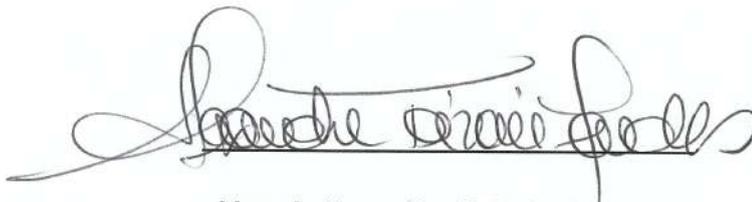
---

**Vogal: José Sousa Lopes**



---

**Vogal: José Alves Coelho**



---

**Vogal: Alexandre Teixeira Mendes**

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Spot On - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (adiante designado por Fundo), gerido pela Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 16 508 622 euros e um total de capital do Fundo de 11 173 425 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 7 706 euros), a demonstração de resultados por natureza e a demonstração de fluxos monetários relativas 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 Spot On - Fundo Especial 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 mobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento mobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

- (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

#### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do Fundo;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do Fundo, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do Fundo, 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 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 acordo 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 Fundo, não identificámos 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 Fundo.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 23 de fevereiro de 2024



---

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