

Aristocrata

SIC Imobiliária Fechada, S.A.

Relatório e Contas
2023



[Handwritten signature]
14/12

**INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO**

20
11


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. Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A.	11
3.1. Estratégia da SIC.....	11
3.2. Evolução da Carteira da SIC.....	12
3.3. Performance da SIC.....	13
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	13
3.5. Gestão do Risco.....	14
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	17
4. Demonstrações Financeiras.....	19
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023.....	19
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2023.....	20
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários.....	21
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	23
5.1. Introdução.....	23
5.2. Princípios contabilísticos.....	23
5.3. Notas ao Anexo.....	24



1. O património da SIC pode ser investido em:
 - Aquisição de prédios rústicos, de prédios urbanos ou de terrenos destinados à construção (ou aquisição de direito de superfície ou outro direito de conteúdo semelhante sobre os mesmos ativos) para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa e venda;
 - Aquisição de imóveis para reconstrução/reabilitação para posterior arrendamento ou outras formas de exploração onerosa/venda;
 - Aquisição de imóveis já arrendados para rendimento;
 - Participações em sociedades imobiliárias ou noutros organismos de investimento alternativo imobiliário; e
 - A título acessório, a SIC poderá investir em liquidez, considerando-se como tal numerário, depósitos bancários suscetíveis de mobilização a todo o tempo, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento coletivo do mercado monetário, tal como regulados no Regulamento (UE) 2017/1131 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de junho de 2017, valores mobiliários representados ou garantidos por um Estado Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses;
 - Ativos imobiliários poderá ser realizado em todo o território nacional.

2. Limites legais à política de investimento:
 - A carteira de imóveis da SIC 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.
 - 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.
 - O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do organismo.

3. Autolimites à política de investimento:
 - A SIC apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.



1. Introdução

A Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A. (a “Aristocrata” ou “SIC”) é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a “Carregosa SGOIC”) desde 29 de dezembro de 2023.

A SIC foi constituída a 29 de dezembro de 2023, por subscrição particular, como um organismo de investimento alternativo imobiliário sob forma societária e com capital fixo, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento coletivo, heterogerida, com capital social de 55.000,00€ (cinquenta e cinco mil euros) e duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 a 10 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A constituição do organismo de investimento coletivo resultou de um processo de alterações estatutárias e orgânicas de uma sociedade comercial anónima previamente existente, denominada Aristocrata, S.A., a qual tinha como objeto social a compra, venda, construção de imóveis, e revenda dos adquiridos para esse fim, administração de imóveis próprios e alheios, arrendamento de imóveis e prestação e serviços conexos, tendo esta sido adaptada ao regime aplicável aos organismos de investimento coletivo sob a forma societária nos termos e para os efeitos do Regime da Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril.

O objetivo da SIC consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, diversificação, segurança e rentabilidade, de forma a acautelar e valorizar os interesses dos Acionistas.

A SIC tem como principais áreas de atuação os segmentos de serviços, lazer, turismo, hotelaria, escritórios, habitação, comércio e indústria, com o objetivo de arrendar, promover a construção e alienar os imóveis.

Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, a SIC tem as seguintes características:

- A SIC apenas pode deter ativos denominados em euros.
- A SIC pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.

4. Instrumentos financeiros

Considerando que a SIC apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património, a alavancagem é definida como sendo o método pelo qual se aumenta a exposição da SIC, por recurso a empréstimos, que podem apenas ser contraídos junto de instituições de crédito ou dos próprios Acionistas da SIC.

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.

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,

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/>.

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

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.

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

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>.



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.

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

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.

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>.

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.

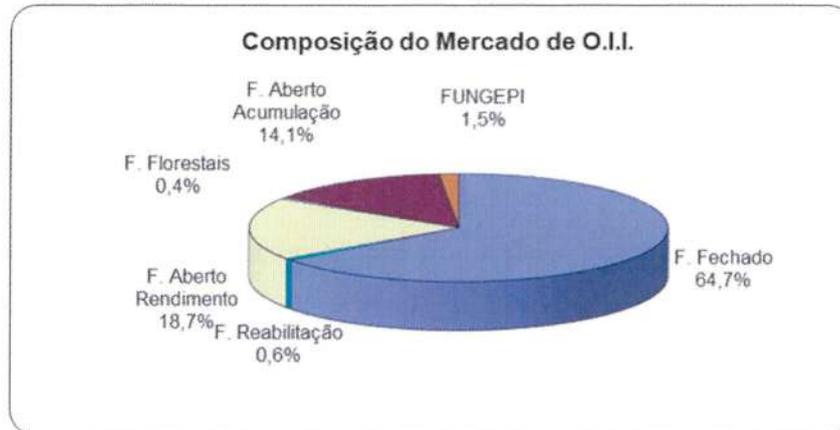
O volume dos FII e FEII fechados é de 9 978,4 milhões de euros, o que, de acordo com os dados da CMVM, representa cerca de 64,7% do total do valor sob gestão detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário.

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](#).



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. Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A.

3.1. Estratégia da SIC

A Aristocrata é detentora de um património imobiliário de elevada qualificação, quer pelas características intrínsecas da sua construção, quer pela sua localização.

Em Lisboa, posicionado em plena Praça Duque de Saldanha, dispendo ainda de frente para a Avenida Praia da Vitória e para a Rua das Picoas, o imóvel tem um projeto aprovado para a sua reabilitação/reconversão.

A linha estratégica criada no curto período de tempo do exercício de 2023, ainda não é de facto, temos de reconhecer, perfeitamente clara. Assente nos factos de o imóvel não dispor de ónus significativos de utilizadores que o condicionem, e tendo uma licença de construção, com um âmbito bem definido, foi criado um cenário alicerçado na perspetiva de que poderia fazer mais sentido realizar a promoção imobiliária do que negociar uma eventual venda.

O modelo do desenvolvimento referido, ou seja, a materialização do levantamento da licença e a programação do investimento, aparenta configurar-se como o mais aliciante. Contudo, importa definir outras alternativas, com outras fórmulas, com perfil de risco distinto, nomeadamente a possibilidade da realização da venda do património.

Embora com matriz de risco diverso, mas contrapondo as facetas de benefício económico-financeiro, a análise a empreender e finalizar terá de ser mais ampla, ainda que célere, pois o prazo de validade do licenciamento termina em escassos meses.

Com base nos estudos em curso, poderá, com toda a substância, ser então determinado o rumo a dar ao património imobiliário.

3.2. Evolução da Carteira da SIC

A 31 de dezembro de 2023, a carteira de ativos imobiliários da Aristocrata era constituída por:

Imóveis	Valor Imóvel
Praça Duque do Saldanha 32	21 606 000,00

Balanço (Valores em Euros)	2023	
	Montante	%
Ativo		
Ativo imobiliário	21 606 000,00	99,10%
Depósitos à ordem e a prazo	104 112,60	0,48%
Outros valores ativos	92 187,02	0,42%
	21 802 299,62	100,00%
Passivo		
Comissões e outros encargos a pagar	-	0,00%



Empréstimos contraídos	11 820 289,50	99,47%
Outras contas de credores	11 442,51	0,10%
Outros valores passivos	51 202,00	0,43%
	11 882 934,01	100,00%
Valor Líquido Global do Fundo	9 919 365,61	
N.º de ações	11 000	
Valor da ação	901,7605	

A 31 de dezembro de 2023 a SIC possuía 21.606.000,00€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 99,10% do seu Ativo Líquido.

A 31 de dezembro de 2023 estava em vigor um contrato de arrendamento.

3.3. Performance da SIC

O Ativo Líquido da SIC a 31 de dezembro de 2023 era de 21.802.299,62€.

Encargos	Valor	% do VLGF ⁽¹⁾
Comissão de gestão	725,81	0,01%
Comissão de depósito	133,92	0,00%
Taxa de supervisão	257,91	0,00%
Custos com auditoria		0,00%
Custos com avaliação	1 599,00	0,02%
	2 716,64	0,03%

(1) Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2023

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, estabeleceu-se nos 2.716,64€ no final do ano de 2023, o equivalente a 0,03% do VLGF.

A cotação da Aristocrata a 31 de dezembro de 2023 era de 901,7605€.

3.4. Distribuição de Rendimentos

A SIC capitalizará, por regra, a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com carácter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.



Não obstante o disposto na alínea anterior, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SIC, a Entidade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, que deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

Nos termos do ponto 5. do Capítulo II do Regulamento de Gestão da Aristocrata, a Carregosa SGOIC, como Entidade Gestora da SIC, propõe que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor 8.666.369,37€ (oito milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, trezentos e sessenta e nove euros e trinta e sete cêntimos), tenha a seguinte distribuição: Resultados transitados – 8.666.369,37€.

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 da SIC 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 a SIC se encontra sujeita, 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 a SIC 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 a própria SIC.

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



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

Posição de liquidez		% VLG
Depósitos bancários	104 112,60	1,05%
Novo Banco	67 063,17	0,67%
Banco Santander Totta, SA	2 049,43	0,02%
Banco L. J. Carregosa, S.A.	35 000,00	0,35%

Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Líquido
Prédio Urbano – Av. Praia da Vitória 48 e 48A	21 606 000,00	99,10%
Total	21 606 000,00	99,10%

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

Adicionalmente e por forma de acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira da SIC, é monitorizada a reserva de liquidez da SIC, pré-definida pela Carregosa SGOIC. No que se refere aos financiamentos, a SIC poderá contrair dívida, nos termos da lei aplicável, por forma a prosseguir os seus objetivos e até ao limite de 100% do valor do seu ativo, podendo contrair empréstimos e optar por financiamento de curto, médio ou longo prazo.

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

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

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

A Carregosa SGOIC, reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão da SIC, 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 a SIC.

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

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 da SIC 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

Não foram identificados factos ou acontecimentos ocorridos após 31 de dezembro de 2023 que pudessem ter impacto nas demonstrações financeiras.

A Carregosa SGOIC, estando envolvida na estruturação da Aristocrata, terá sempre presente que o seu desígnio fundamental é acrescentar valor.

Nessa conformidade é pretendido criar, com os estudos em curso, uma ampla base de ponderação de cenários que permitam com clareza, quanto a risco e a resultado, tomar uma decisão sobre o melhor uso para o património imobiliário da sociedade.

Porto, 19 de fevereiro de 2024

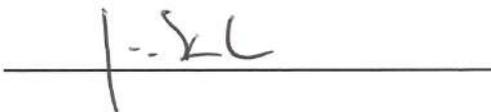
O Conselho de Administração



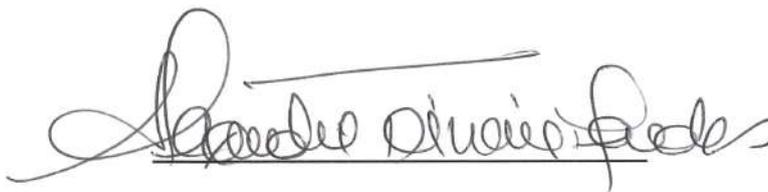
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

Demonstrações Financeiras

[Handwritten signature]

4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo	2023			Códigos das contas	Passivo	2023
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD			
Ativos imobiliários							
31	Terrenos				61	Unidades de participação	55 000,00
32	Construções	14 092 082,22	7 513 917,78		62	Variações patrimoniais	
	Total de imóveis	14 092 082,22	7 513 917,78	0,00	64	Resultados transitados	1 197 996,24
					65	Resultados distribuídos	
					DR	Resultado líquido do período	8 666 369,37
						Total do capital do fundo	9 919 365,61
Contas de terceiros							
412	Devedores por rendas vencidas	91 688,66					
419	Outros devedores	91 688,66	0,00	0,00	47	Provisões para riscos e encargos	
					48	Ajustamentos de dívidas a receber	
						Provisões acumuladas	0,00
Disponibilidades							
12	Depósitos à ordem	104 112,60					
13	Depósitos a prazo						
	Total das disponibilidades	104 112,60	0,00	0,00	423	Contas de terceiros	
					424+429	Comissões e outros encargos a pagar	11 442,51
					43	Outros contas de credores	11 820 289,50
						Empréstimos contratados	
						Total de terceiros	11 831 732,01
Acréscimos e diferimentos							
51	Acréscimos de proventos a receber						
52	Despesas com custos diferidos	424,56			53	Contas de regularização	
58	Outros acréscimos e diferimentos	73,80			56	Acréscimos de custos	48 463,30
	Total das regularizações ativas	498,36	0,00	0,00		Recargas com proveito diferido	2 738,70
						Total das regularizações passivas	51 202,00
	Total do ativo	14 288 381,84	7 513 917,78	0,00		Total do passivo e situação líquida	21 802 299,62
	Total do número de unidades de participação						11 000,00
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)						901,7605

Conselho de Administração:

1-26
Mário José
Abreu da Silva

Contabilista Certificada:

Patricia D.

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

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Gastos	2023	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2023
711+...+718	Juros e custos equiparados De operações correntes		811+814+818	Juros e proveitos equiparados Outros de operações correntes	
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes	33 582,65	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	8 482 314,53
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários		851 852	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos	
7411+7421	Impostos Impostos sobre o rendimento	12 886,06	86	Rendimentos de ativos imobiliários Rendimentos de ativos imobiliários	
7412+7422	Impostos indiretos				
7418+7428	Outros impostos				
751	Provisões do exercício Ajustamentos de dívidas a receber		87	Outros proveitos e ganhos correntes Outros proveitos e ganhos correntes	325 797,55
752+758	Provisões para encargos				
76	Fornecimento de serviços externos Total dos custos e perdas correntes (A)	18 223,87 64 692,58		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	8 808 112,08
782	Custos e perdas eventuais Perdas extraordinárias			Proveitos e ganhos eventuais Ganhos extraordinários	
783	Perdas de exercícios anteriores	77 109,96	882	Ganhos de exercícios anteriores	
784+...+788	Outras perdas eventuais	37,66	888	Outros ganhos eventuais	97,48
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	77 147,62		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	97,48
	Resultado líquido do período	8 666 369,37		Total	8 808 209,56
	Total	8 808 209,57			
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades	0	D-C	Resultados eventuais	-77 050,14
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	8 464 090,66	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sem o rendimento	8 666 369,37
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	8 666 369,37
B-A+742	Resultados correntes	8 743 419,50			

Contabilista Certificada:



Conselho de Administração:



1-2-2023



4.3. Demonstração de Fluxos Monetários

Discriminação dos fluxos	2023	
	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		
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo		
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		0,00
Operações ativos imobiliários		
Recebimentos		
Alienação de ativos imobiliários		
Rendimento de ativos imobiliários	229 589,82	
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis		
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-15 948,36	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis		
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		213 641,46
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
Operações de gestão corrente		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários		
Financiamentos		
Outros recebimentos correntes	64 511,80	
Pagamentos		
Comissão de gestão		
Comissão de depósito		
Impostos e taxas	-12 393,43	
Financiamento	-597 993,00	
Juros de financiamento		
Outros pagamentos correntes	-73 778,04	
Fluxo das operações de gestão corrente		-619 652,67
Operações eventuais		
Recebimentos		
Ganhos extraordinários		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		
Recuperação de incobráveis		
Pagamentos		
Perdas extraordinárias		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		
Perdas extraordinárias		
Fluxo das operações eventuais		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-406 011,21
Disponibilidades no início do período		510 123,81
Disponibilidades no fim do período		104 112,60

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:


 Pág. 21 | 31



Anexo às Demonstrações Financeiras





5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

A “Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, SIC, S. A”, doravante denominada de Aristocrata ou SIC, é um organismo de investimento coletivo, constituído por subscrição particular, como um organismo de investimento imobiliário sob forma societária e com capital fixo, assumindo a forma de uma sociedade anónima de investimento imobiliário de capital fixo, heterogerido.

Conforme consta no Regulamento de Gestão da SIC, a “Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, SIC, S.A” foi previamente comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 21/12/2023, tendo sido constituída a 29/12/2023, e tem a duração inicial de 20 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 a 10 anos mediante deliberação favorável da Assembleia Geral de Acionistas.

A Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S. A é gerida pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. desde 29 de dezembro de 2023.

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: a SIC opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação.

Consistência: a SIC 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 da SIC 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 da SIC 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 Duque do Saldanha 32	21 606 000,00	21 606 000,00	0,00
Total	21 606 000,00 €	21 606 000,00 €	0,00 €

Nota 2

Quanto ao número de ações emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global da SIC 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	55 000,00						55 000,00
Dif. subsc./resgate							0,00
Result. distribuído							0,00
Result. acumulado	-126 077,08				1 324 073,32		1 197 996,24
Ajust. em imóveis							0,00
Result. do período	94 073,32				94 073,32	8 666 369,37	8 666 369,37
Somas	22 996,24	0,00	0,00	0,00	1 230 000,00	8 666 369,37	9 919 365,61
N.º de UP	11 000,00						11 000,00
Valor UP	0,4783						901,7605

A SIC 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 da SIC e relativamente à "A-Composição discriminada da carteira de ativos" apresentamos apenas as rubricas com relevância para esta SIC, 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	
1.2 Construções acabadas	5 232		21 000 000,00		22 212 000,00	21 606 000,00
1.2.1 Arrendadas	5 232		21 000 000,00		22 212 000,00	21 606 000,00
Praça Duque do Saldanha 32	5 232	15/12/2023	21 000 000,00	15/12/2023	22 212 000,00	21 606 000,00
Total	5 232		21 000 000,00		22 212 000,00	21 606 000,00



	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez					104 112,60
7.1 À vista					104 112,60
7.1.1 Numerário					0,00
7.1.2 DOs					104 112,60
DO Banco Carregosa					35 000,00
DO Santander					2 049,43
DO Novo banco					67 063,17
7.1.3 Fundos de Tesouraria					0,00
7.2 A prazo					0,00
7.2.1 DPs e com pré-aviso					0,00
DP Banco Carregosa					0,00
7.2.2 CDs					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
8. Empréstimos					0,00
8.1 Empréstimos obtidos					0,00
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
9. Outros valores a regularizar					-11 790 746,99
9.1 Valores ativos					92 187,02
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					0,00
9.1.4. Renda em dívida					0,00
9.1.5. Outros					92 187,02
9.2. Valores passivos					-11 882 934,01
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					0,00
9.2.5. Rendas adiantadas					-2 738,70
9.2.6. Outros					-11 880 195,31
Total					-11 686 634,39
B - Valor Líquido Global do Fundo					9 919 365,61

No que se refere ao inventário dos ativos da SIC e relativamente à “C – Informação relativa às unidades de participação” temos:

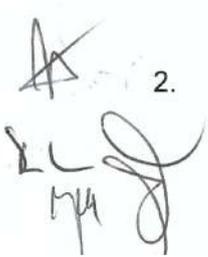
	Total	Categoria A
Em circulação	11 000,00	11 000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

Nota 4 e 5

A SIC não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2023.

Nota 6

1. O valor da ação é calculado diariamente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SIC pelo número de ações em circulação. O valor líquido global da SIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
2. O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram a



SIC é o seguinte:

- Para efeitos de divulgação, o valor das ações será publicado mensalmente com referência ao último dia de cada mês;
- Para efeitos internos, o valor das ações é calculado no final de cada dia útil.

3. Na valorização dos ativos da SIC são adotados os seguintes critérios:

- a. Todos os imóveis da SIC são sujeitos a avaliação, nos termos da lei, por parte de, pelo menos, dois Peritos Avaliadores.
- b. Cada imóvel da SIC 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. 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.
- d. Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património da SIC até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime da Gestão de Ativos e/ou Regulamento da CMVM.
- e. 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.



- f. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo da SIC pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo da SIC, 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.
- g. Os imóveis prometidos vender pela SIC 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.
- h. As unidades de participação de outros OIAI que integrem o património da SIC serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora conforme disposto no competente Regulamento da CMVM, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no mesmo diploma.
- i. As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património da SIC, 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 conforme disposto no competente Regulamento da CMVM, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no mesmo diploma.
- j. 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 utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

- k. As participações em sociedades imobiliárias que integrem o património da SIC serão valorizadas de acordo com os seguintes critérios: valor de aquisição, até 12 meses após a data de aquisição; transações materialmente relevantes, efetuadas nos últimos seis meses face ao momento da avaliação; múltiplos de sociedades comparáveis, designadamente, em termos de sector de atividade, dimensão e rentabilidade; fluxos de caixa descontados.

Nota 7

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

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	510 123,81	294 310,46	700 321,67	104 112,60
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	510 123,81	294 310,46	700 321,67	104 112,60

Nota 8

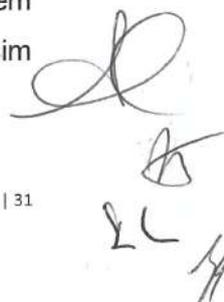
A SIC a 31 de dezembro de 2023 não apresenta qualquer registo relativamente às rúbricas de devedores.

Nota 9

No dia 29/12/2023, a sociedade Aristocrata, S.A. foi transformada em “Aristocrata SIC Imobiliária Fechada, S.A.”.

Esta transformação teve impacto nas políticas contabilísticas da entidade.

As demonstrações financeiras não apresentam comparativos de 2022 visto que a atividade da SIC teve início em dezembro de 2023 e a sociedade que lhe deu origem regia-se por regras contabilísticas e fiscais substancialmente diferentes, assim distorcendo a comparabilidade.



**Nota 10**

Em 2023 a SIC não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pela própria SIC.

Nota 11

A SIC não constituiu provisões durante o ano de 2023.

Nota 12

A SIC não procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados na SIC.

Nota 13

Tipo de responsabilidade	Montante no Inicio	Montante Fim
Subscrição de títulos		
Operações a prazo de compra - Imóveis		
Operações a prazo de compra - Outras		
Operações a prazo de venda - Outras		
Valores recebidos em garantia (1)	2 500,00	2 500,00
Valores cedidos em garantia (2)		
Outras		
Total	2 500,00	2 500,00

(1) O valor recebido em garantia pela SIC foi prestado pelo inquilino Tricana a título de caução.



Porto, 19 de fevereiro de 2024

A Contabilista Certificada

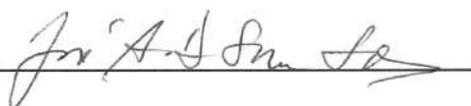


Patrícia Isabel Feijó

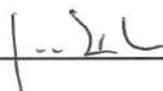
O Conselho de Administração



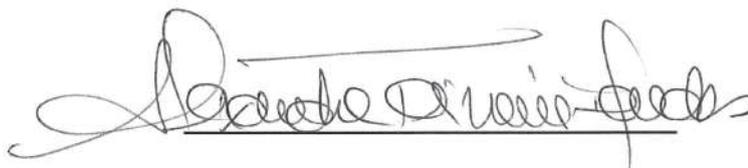
Presidente: José Miguel Marques



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 de **ARISTOCRATA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA** (o “OIC”), 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 21.802.299 euros e um total de capital do OIC de 9.919.365 euros, incluindo um resultado líquido de 8.666.369 euros), a demonstração de resultados por natureza, e a demonstração de fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **ARISTOCRATA – SIC IMOBILIÁRIA FECHADA, SA** em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para Organismos de Investimento Alternativo.

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

Ênfase

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e na Nota 9 anexa às Demonstrações Financeiras, chamamos a atenção para o facto do OIC ter iniciado a sua atividade no dia 29 de dezembro de 2023, razão pela qual as demonstrações financeiras de 2023 são apresentadas sem os respetivos valores comparativos.

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

Responsabilidades do órgão de gestão 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 de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para Organismos de Investimento Alternativo;
- (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 OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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 OIC;

(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 OIC;

(iv) concluimos 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;

(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 OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno 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 OIC, 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 OIC.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Coimbra, 27 de fevereiro de 2024


Alberto Martins, Magalhães & Associados, SROC Lda, (SROC nº 226 / CMVM nº 20161520)
representada por
Luis Miguel Lopes Ferreira (ROC nº 1844 / CMVM nº 20170028)