

**Carregosa – Sociedade Gestora  
de Organismos de Investimento  
Coletivo, S.A.**

Relatório e Contas  
2023



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. M. de Carregosa', is positioned in the bottom right corner of the page.

INTENCIONALMENTE  
DEIXADO EM BRANCO



# Relatório e Contas

## 2023

## Índice

1. Introdução.....	5
2. Estrutura Acionista, Órgãos Sociais e Áreas Organizacionais.....	8
3. Missão, Visão e Valores.....	11
4. Mensagem do Presidente do Conselho de Administração .....	12
5. Relatório de Gestão .....	13
5.1. Contexto.....	13
5.2. Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário sob gestão .....	15
5.2.1. <i>Retail Properties</i> – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado .....	16
5.2.2. <i>Arquimedes</i> – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.....	18
5.2.3. <i>Conforto</i> – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado .....	20
5.2.4. <i>Spot On</i> – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado .....	22
5.2.5. <i>Kind Care</i> – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.....	23
5.2.6. <i>Athos</i> – SIC Imobiliária Fechada, S.A.....	24
5.2.7. <i>Mário Ferreira &amp; Amadeu</i> – SIC Imobiliária Fechada, S.A. ....	24
5.2.8. <i>Largexterior</i> – SIC Imobiliária Fechada, S.A.....	25
5.2.9. <i>Fozmassimo</i> – SIC Imobiliário Fechado, S.A.....	25
5.2.10. <i>Aristocrata</i> – SIC Imobiliária Fechada, S.A.....	25
5.3. Análise Macroeconómica.....	25
5.4. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	27
5.5. Análise das Demonstrações Financeiras.....	30
5.6. Proposta de Aplicação dos Resultados .....	31
5.7. Perspetivas para 2024.....	31
5.8. Demonstrações Financeiras .....	37
5.8.1. Balanço .....	37
5.8.2. Demonstração de Resultados e de Outro Rendimento Integral .....	38
5.8.3. Demonstração dos Fluxos de Caixa .....	39
5.8.4. Demonstração das Alterações no Capital Próprio .....	40
5.9. Notas às Demonstrações Financeiras .....	42



## 1. Introdução

A Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., abreviadamente “Carregosa SGOIC” ou “Sociedade”, possui uma existência temporalmente reduzida, mas tem vindo, de forma sustentada e, sobretudo, sustentável, a criar o seu espaço e a obter reconhecimento na sua área de atividade.

Em termos de resenha do que foi o seu processo de evolução, temos como referencial de início de atividade o dia 9 de dezembro de 2020. No final dos meses de março e abril de 2021, consumou-se a receção de três Fundos, anteriormente constituídos e já em operação (*Retail Properties*, Conforto e Arquimedes), dos quais passou a assegurar a gestão. Ainda em 2021, em maio, foi materializada a criação de um quarto Fundo, *Spot On*, o qual, superadas as diligências formais do seu processo de autorização junto da entidade reguladora, iniciou, na sequência, a sua atividade.

Ainda em 2021, o Fundo Arquimedes ampliou a sua dimensão com a aquisição de um segundo imóvel no complexo *TecMaia*.

No exercício de 2022 houve lugar à criação de um novo Fundo, o *Kind Care*, tendo o mesmo sido constituído em dezembro de 2022.

Nesse exercício foi materializado um aumento de capital no Fundo *Retail Properties*, tendo, com alicerce nessa operação, sido realizado um investimento marcante, concretizando-se a aquisição de um Centro Comercial – *Freixial Shopping*. Mais um passo importante na concretização de um desígnio estratégico, a afirmação de escala, num Fundo relevante, operando no segmento do retalho.

O ano de 2022 foi um ano marcante para a Carregosa SGOIC pois, para além da consolidação da equipa em termos internos, e da afirmação das suas capacidades em termos de projeção para o exterior, permitiu que houvesse o lançamento da Sociedade num novo domínio de atividade, atendendo ao êxito que foi a criação das duas primeiras SIC, então designadas de SICAFI (Athos – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo e Mário Ferreira & Amadeu – Sociedade Especial de

Investimento Imobiliário de Capital Fixo), por conversão de duas sociedades já existentes.

No exercício de 2023 houve lugar à criação de três SIC, também por conversão de sociedades já existentes (Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A., Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A e Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A.).

Foi ainda realizado um aumento de capital no Fundo Conforto, tendo o capital angariado sido mobilizado para um investimento com grande potencial de valorização, face à sua localização estratégica, enquanto peça chave no suporte à logística aeroportuária.

A dinâmica do crescimento da atividade da Sociedade tornou imperativo o crescimento da equipa, tendo, no exercício, havido lugar à inclusão de dois novos recursos, os quais foram devidamente integrados, permitindo uma reorganização interna, criando mais capacidade operacional, tornando a equipa mais sólida, para que se torne possível manter um percurso de trabalho qualificado, com grande capacidade de afirmação e de realização, pautada, e, sobretudo identificada, pela sua idoneidade profissional e ética, amplamente notada no mercado, mas, particularmente reconhecida pelos investidores, pelos reguladores, e demais agentes atores na atividade.

Cientes de que o reconhecimento e respeitabilidade do mercado quanto ao desempenho qualificado da Carregosa SGOIC, enquanto entidade promotora de investimento pela via dos organismos de investimento coletivo, decorre sobretudo dos resultados que obtêm, há uma preocupação central em bem gerir, assegurando o cumprimento de padrões de exigência apertados ao nível das análises de risco, bem como dos perfis de robustez de valorização e de geração de rendimento.

O exercício de 2023, é de facto, na linha dos anteriores, positivo, pois, no domínio dos resultados obtidos pelos Fundos sob gestão, é uma evidência os bons níveis de rendimento que foram conseguidos obter, mesmo por vezes, com clima adverso, como o que decorreu no período da pandemia.



Profundamente gratificante para quem detém o desafio da responsabilidade de gerir a Sociedade, a percepção e constatação de que os destinatários dos proveitos obtidos, ou seja, os detentores de unidades de participação no caso dos Fundos, ou os Acionistas no caso das SIC, não só estão satisfeitos com o resultado, mas, sobretudo, confirmam a confiança naquilo que foi a obra realizada e asseveram um desejo de prosseguir mais além. O agora expresso tem relevantes evidências, sendo uma delas o resultado positivo obtido na operação de aumento de capital realizada em 2023 no Fundo Conforto, à semelhança do ocorrido nos exercícios anteriores nos aumentos de capital que foram promovidos para os Fundos *Retail Properties* e Arquimedes.

Ao nível do legítimo interesse dos Acionistas, como corolário, devemos observar que, no plano dos resultados financeiros, a Carregosa SGOIC obteve no exercício resultado novamente positivo.

A estruturação funcional da Sociedade e a definição estratégica do seu posicionamento, com a consolidação da sua cultura, claramente configurada para prestação de serviços qualificados, corresponde à criação de alicerces que irão permitir que a Sociedade naturalmente prossiga a sua afirmação, e, consequentemente o seu crescimento. Uma equipa robusta, motivada, determinada e esclarecida quanto aos seus propósitos e objetivos é uma boa base para que se prossiga muito crentes no futuro, ou seja, convictos de que o crescimento em dimensão, com níveis elevados de qualificação do serviço prestado, será um desígnio central, mas perfeitamente alcançável.

Apraz-nos registrar que, no panorama das sociedades gestoras, a Carregosa SGOIC proporcionalmente cresceu e adquiriu quota de mercado de forma mais expressiva que uma parte muito significativa das congêneres que consigo competem.

Pelo trabalho desenvolvido, e, sobretudo pela ambição que temos para o futuro, o Conselho de Administração tem uma convicção profunda de que a Sociedade tem pela frente dias promissores.

## 2. Estrutura Acionista, Órgãos Sociais e Áreas Organizacionais

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

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



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



<b>Órgão Social</b>	<b>Cargo</b>	<b>Nome</b>
Conselho de Administração	Presidente	José Miguel Marques
	Vogal	José Sousa Lopes
	Vogal	José Alves Coelho
	Vogal	Alexandre Teixeira Mendes
Conselho Fiscal	Presidente	Ricardo Reis Correia
	Vogal	Maria da Graça Alves Carvalho
	Vogal	Andreia Júnior de Araújo Lima
	Suplente	Marisa Silva Monteiro
ROC	Efetivo	Pricewaterhousecoopers & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. (PwC), representada por Aurélio Amado
	Suplente	Carlos Sim Sim Maia
	Presidente	José Pedro de Aguiar-Branco
Mesa da Assembleia Geral	Secretária	Ana Mafalda Gonçalves Malafaya

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

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



Cada uma das Unidades tem um responsável a quem, compete assegurar o seu funcionamento e atividade diárias, respeitando as políticas e procedimentos aprovados pelo Conselho de Administração. Cada uma das Unidades é diretamente coordenada, em conformidade com as políticas e procedimentos aprovados pelo Conselho de Administração, por um administrador especialmente encarregado para esse efeito, de modo a assegurar a necessária segregação de funções e independência, em particular no que se refere à Unidade de *Compliance*.

Em 2023, o Presidente do Conselho de Administração passou a assumir funções executivas.

Face à aumentada disponibilidade do Órgão de Administração, considerou-se necessário proceder à reorganização da alocação dos pelouros, de forma a reforçar a eficácia e eficiência do Conselho de Administração e garantir um acompanhamento ainda mais próximo das várias áreas.



### 3. Missão, Visão e Valores

Identificar oportunidades de investimento adequadas às necessidades dos diferentes investidores, estruturar o OIAI mais conveniente para o investimento em apreço, geri-lo ativamente e maximizar o binómio rentabilidade/risco.

#### Missão

No prazo de 10 anos, atingir o top 5 das SGOIC em termos de volumes sob gestão em OIAI fechados.

#### Visão

Tradição  
Know-how  
Flexibilidade  
Criação de valor

#### Valores

#### Valores:

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

#### 4. Mensagem do Presidente do Conselho de Administração

Exmos. Senhores Acionistas e demais *Stakeholders*,

CRESCIMENTO foi a palavra utilizada para definir o exercício de 2022 da Carregosa SGOIC.

A determinação e ambição que nortearam o trabalho desenvolvido por toda a Equipa ao longo de 2023 permitem, com satisfação e orgulho, repetir o uso da mesma palavra para caracterizar também este exercício.

De facto, a Carregosa SGOIC viu os seus ativos sob gestão crescer cerca de 77 milhões de euros em 2023 (face aos 43 milhões de crescimento verificado em 2022), atingindo o montante total aproximado de 193 milhões de euros no final daquele que foi, na prática, o seu terceiro ano de atividade.

Consequentemente, a faturação cresceu mais de 40% face a 2022, tendo superado os 707.000 € em 2023.

Este desempenho só foi possível porque a qualidade da gestão impressa aos organismos de investimento alternativo imobiliário permitiu identificar oportunidades de investimento promissoras, capazes de mobilizar atuais e novos Participantes, como aconteceu, por exemplo, com o aumento de capital do Fundo *Conforto*, realizado em julho de 2023.

Também a confiança gerada junto dos investidores permitiu à Carregosa SGOIC ser eleita como um parceiro credível e fiável, capaz de acrescentar valor à gestão do património de três novas sociedades que se converteram em SIC na parte final do ano.

Estamos profundamente reconhecidos pela forma como a Equipa soube integrar os dois novos Colaboradores que iniciaram funções no início do ano, e por todo o empenho que sempre colocou para superar os objetivos ambiciosos delineados.

Os resultados alcançados justificam novo alargamento da Equipa em 2024, acompanhado da manutenção na aposta de formação transversal sem deixar de, individualmente, potenciar cada um dos Colaboradores e impactar o desempenho coletivo.



É, pois, com esta Equipa coesa e fortemente motivada que encaramos o ano de 2024 com confiança, certos de que seremos capazes de continuar a tornar a Carregosa SGOIC cada mais relevante no mercado e a remunerar devidamente os seus Acionistas, a quem muito agradecemos pela confiança e apoio sempre depositados.

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

José Miguel Marques  
Presidente do Conselho de Administração

## 5. Relatório de Gestão

### 5.1. Contexto

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

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

O primeiro mandato deste Conselho de Administração terminou com o encerramento do exercício de 2022, sendo relevante, desse período, percecionar que a Carregosa SGOIC criou o seu espaço próprio e, com autonomia, cresceu e criou relações

comerciais, dispondo agora de um amplo leque de relações de grande valia na esfera dos atores do mundo financeiro e do investimento.

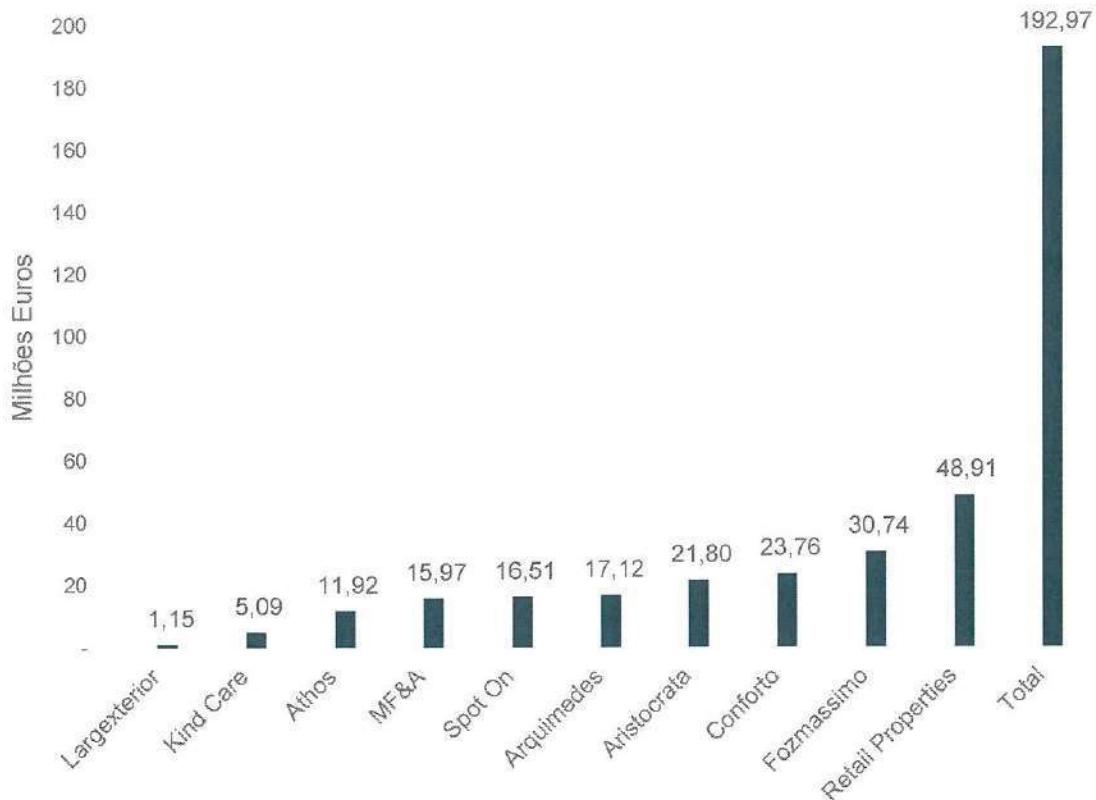
Olhando para o futuro, e findo o primeiro ano do novo mandato, a sua proposta para criação de valor funda-se na confiança e concretiza-se na oferta de serviços de gestão do investimento e administração de portfolios de ativos, pela via dos instrumentos existentes no quadro dos organismos de investimento coletivo, tendo como linhas estratégicas e programáticas:

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

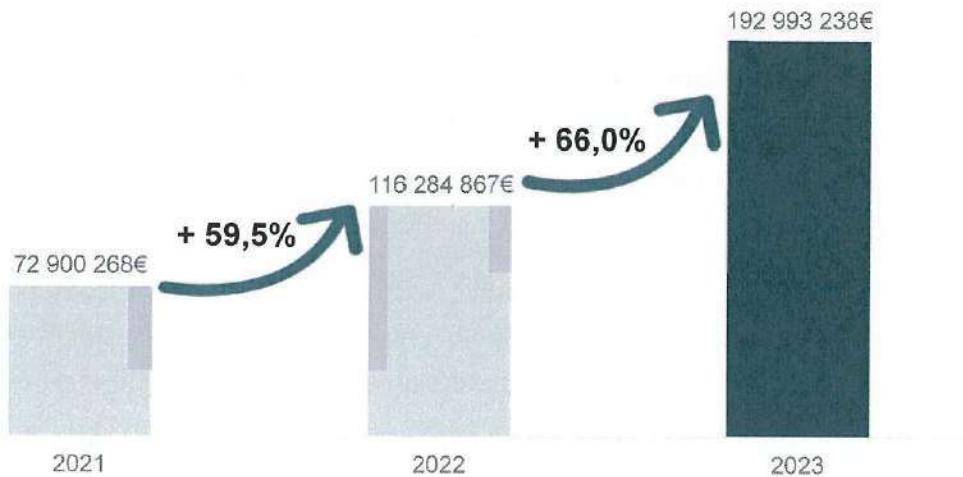
A Carregosa SGOIC possui como referencial o compromisso de gerir com rigor e profissionalismo, procurando sempre acrescentar valor económico e financeiro para os seus acionistas e para os organismos de investimento que gere, rentabilizando os ativos que tem sob o seu domínio, diversificando o risco com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

## 5.2. Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário sob gestão

A 31 de dezembro de 2023, a Carregosa SGOIC tinha sob gestão cinco Fundos de Investimento Imobiliário Fechados (*Retail Properties* – FIIF, Arquimedes – FIIF, Conforto – FIIF, *Spot On* – FIIF e *Kind Care* – FIIF), e cinco Sociedades de Investimento Coletivo (Athos – SIC Imobiliária Fechada, S.A., Mário Ferreira & Amadeu – SIC Imobiliária Fechada, S.A., Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A., Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A. e Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A.), mais três do que em igual período do ano anterior. Os ativos sob gestão totalizavam, a 31 de dezembro de 2023, um montante de aproximadamente 193 milhões de euros:



Entre 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, os ativos sob gestão aumentaram cerca de 66%, um ritmo de crescimento superior ao verificado entre 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022:



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

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

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

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

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

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

Os recursos do Fundo estão predominantemente investidos na área do retalho alimentar e tem, como desígnio, alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, consistente e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários baseada em critérios de prudência, seletividade, segurança e rentabilidade, de forma a potenciar a formação de valor.

A carteira de ativos imobiliários do *Retail Properties*, a 31 de dezembro de 2023, era constituída por 65 imóveis, não se tendo observado nenhuma alteração face ao exercício anterior.

No que concerne à gestão da carteira, o tema mais relevante sempre presente nos trabalhos desenvolvidos ao longo do exercício, esteve muito centrado na organização e planeamento da intervenção a realizar no Freixial Shopping, ativo que tendo sido adquirido em dezembro de 2022 e dispondo de um perfil de rendimento bastante interessante, tem potencial adicional que importa desenvolver devidamente.

Para este ativo foram definidos parâmetros de modernização e valores de orçamento, racionalizando a preparação do processo. Embora a materialização da modernização do Centro apenas vá ocorrer em 2024, de facto, toda a preparação e estruturação da operação foi realizada no decurso de 2023.

Ainda no domínio das matérias relevantes no exercício, é incontornável um apontamento relativo ao património imobiliário sito no Feijó, em Almada.

É do conhecimento universal que a carteira de patrimónios possui uma grande estabilidade na geração de rendimento, sendo exceção, esse mesmo património.

Consumadas todas as aprovações em meados do exercício, foi encetado processo negocial com pretendentes ao espaço, uma vez que, fruto da evolução que o processo

teve, a relação contratual antes criada com a Modelo Continente se dissolveu naturalmente. Esta negociação era incontornável e imperativa, pois, fruto das evoluções registadas ao nível dos custos no setor da construção, os parâmetros de investimento alteraram-se drasticamente face aos quadros anteriores, sendo requerido encontrar condições de arrendamento consentâneas com a situação atual do ativo, articuladas com as previsões de investimento requeridos para entrada em operação.

Embora não tenha sido possível terminar no decurso de 2023 o processo negocial, acreditamos que o quadro de risco atualmente existente para este ativo é já bem mais animador, na exata medida em que se vai agora poder fazer uma análise fundamentada dos volumes globais de investimento e ajustar nos processos negociais em curso, nomeadamente quanto ao valor da renda a auferir no futuro, um equilíbrio no que concerne a alinhamento com os níveis de rendimento do próprio Fundo, tornando este património num ativo gerador de valor.

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2023 era de 48.912.250,49€. O Resultado Líquido do Período foi de 3.539.654,73€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 8,45%.

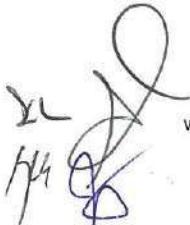
#### **5.2.2. Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**

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

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

O Arquimedes – FIIF, no dia 16 de julho de 2021, efetuou um aumento de capital, por subscrição particular, de 2.033.075,95€.

O Fundo tem como desígnio alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, consistente e estável, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente



imobiliários baseada em critérios de seletividade e rentabilidade, de forma a valorizar os interesses dos participantes.

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

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

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

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2023 era de 17.115.471,09€. O resultado líquido do período foi de 1.325.787,63€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderada pela distribuição de rendimentos efetuada, de 10,57%.

### 5.2.3. Conforto – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

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

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

A 19 de junho de 2023, e conforme deliberação dos Participantes, o Fundo procedeu à alteração do valor nominal das unidades de participação de 50.000,00€ para 500,00€.

O Fundo procedeu no dia 13 de julho de 2023 a um aumento de capital no montante de 6.511.481,98€, passando, por conseguinte, o capital a ascender a 11.711.481,98€.

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

A linha estratégica anteriormente delineada, a partir do momento em que a Carregosa SGOIC assumiu as responsabilidades de gestão do Fundo, e feita a análise inicial do quadro existente, preconizava a concentração de esforços na dinamização de atividades conducentes a que todo o património pudesse passar a gerar rendimento, bem como o saneamento de incumprimentos contratuais, com níveis de dívida acumulada com alguma expressão.

Os espaços onde havia incumprimentos foram libertados, o que não permitindo a recuperação dos valores em dívida, pelo menos permitiu o encetar de um novo ciclo com a dinamização da contratualização de arrendamentos, ou a colocação em venda.



Embora sem ter sido conseguida a ocupação plena foi possível obter para o conjunto patrimonial um nível de geração de rendimento já bastante interessante, permitindo a regular distribuição de rendimentos pelos detentores de unidades de participação.

Não estando ainda totalmente cumpridos os objetivos, haverá que continuar na sua materialização.

No exercício de 2023, três factos foram particularmente relevantes.

O primeiro foi a consumação da opção de compra em contrato que havia sido celebrado para o imóvel industrial que o Fundo detinha na freguesia da Ponte em Guimarães. Dessa operação resultou uma mais-valia e o afastamento de um edifício antigo, que exigiria, caso fosse mantido na esfera de propriedade do Fundo, investimento vultuoso de retorno não garantido.

O segundo foi a celebração de contrato de arrendamento, também com opção de compra, para o Imóvel industrial de Guifões. Este edifício, que também tem algumas patologias preocupantes, foi assumido pelo inquilino, na sua plenitude, cabendo-lhe a materialização de reformas, atendendo ao seu interesse em, mais tarde, no período de limite de um ano, se o quadro da económico financeiro da empresa o permitir, exercer a opção de compra.

O terceiro facto corresponde à materialização da aquisição de três edifícios junto ao aeroporto Francisco Sá Carneiro – Porto, sendo dois de armazenagem e um terceiro de logística.

O Fundo está agora mais bem organizado e a ser gerador de níveis de rendimento interessantes para os investidores.

As reservas que se espera virem a ser geradas, quer pelas rendas, quer pela venda, poderão potenciar a aquisição criteriosa de outro ou outros imóveis, melhorando os níveis de rendibilidade e o perfil de risco do Fundo.

A carteira de ativos imobiliários do Conforto a 31 de dezembro de 2022 era constituída por 10 imóveis.

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2023 era de 23.759.759,28€. O resultado líquido do período foi de 471.210,41€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 5,04%.

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

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

A constituição do Fundo foi autorizada a 13 de maio de 2021, como um organismo de investimento imobiliário fechado, por subscrição particular, com um capital inicial de 12.700.000€ e com um prazo de 10 anos, renovável por um ou mais períodos de 5 ou 10 anos.

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

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

A estruturação da operação foi subordinada a modelo de controlo de risco, tendo a aquisição sido nesse sentido plenamente articulada com a celebração de contrato de promessa de arrendamento com reputado e credenciado operador internacional de *serviced apartments* (Staycity), 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 *Staycity*, 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 início de obras está previsto para o primeiro trimestre de 2024.

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2023 era de 16.508.621,50€.

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

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

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

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

Entre as oportunidades analisadas, foram identificadas para investimento inicial do Fundo duas ERPI em operação pela Casa Maior, que conta com mais de 10 anos de experiência no setor, tendo sido galardoada em 2022 e 2023 com o Prémio Cinco Estrelas.

O Fundo adquiriu os dois imóveis a 19 de abril de 2023, tendo nessa data a Casa Maior assumido o seu arrendamento por um prazo de 20 anos.

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2023 era de 5.092.322,78€. O Fundo atingiu um resultado líquido de 162.836,43€ em 2023, correspondente a uma rentabilidade de 3,33%.

#### **5.2.6. Athos – SIC Imobiliária Fechada, S.A.**

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

A 31 de dezembro de 2023, a carteira de ativos imobiliários da SIC (designação entretanto adotada por imposição legal) era constituída por 34 imóveis e o Ativo Líquido ascendia a 11.919.724€. O resultado líquido do período foi de 1.015.324,45€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de 13,65%.

#### **5.2.7. Mário Ferreira & Amadeu – SIC Imobiliária Fechada, S.A.**

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

A 31 de dezembro de 2023, a carteira de ativos imobiliários da SIC era constituída por 62 imóveis e o Ativo Líquido ascendia a 15.974.641,60€. O resultado líquido do período foi de 450.136,72€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de 7,61%.

#### **5.2.8. Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A.**

A LARGEXTERIOR – Sociedade Imobiliária, S.A. converteu-se em SIC a 30 de novembro de 2023, tendo a Carregosa SGOIC assumido a sua gestão desde então.

#### **5.2.9. Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A.**

A FOZMASSIMO – Sociedade Imobiliária, S.A. converteu-se em SIC a 30 de novembro de 2023, tendo a Carregosa SGOIC assumido a sua gestão desde então.

#### **5.2.10. Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A.**

A Aristocrata, S.A. converteu-se em SIC a 29 de dezembro de 2023, tendo a Carregosa SGOIC assumido a sua gestão desde então.

### **5.3. Análise Macroeconómica**

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 rendibilidade dos seus ativos em 0,44pp face ao período homólogo de 2022, atingindo o valor de 1,16%. O peso dos *non-performing*

---

<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](#).

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>6</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.

#### 5.4. 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.

---

<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).

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>.

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.

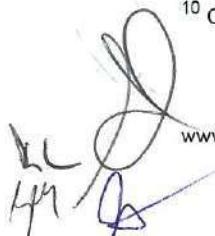
De acordo com os dados disponibilizados pela CMVM<sup>10</sup>, a 31 de dezembro de 2023, existem 42 entidades gestoras de FII (Fundos de Investimento Imobiliário) e 13 entidades gestoras de FEII (Fundos Especiais de Investimento Imobiliário) com um total de 237 FII (aumento de 47 face a 2022), dos quais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

---

<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>.

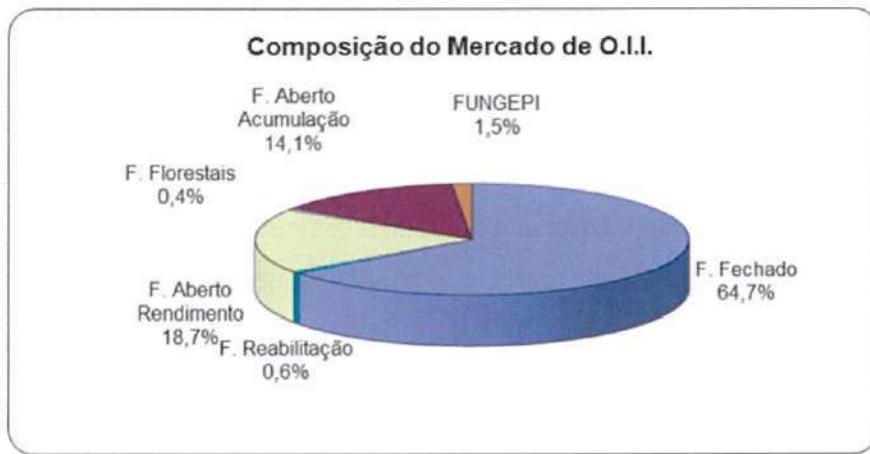
<sup>9</sup> APFIPP, fevereiro de 2024 - Mercado de Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.) - dezembro 2023, disponível [aqui](#).

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



O volume dos FII e FEII fechados é de 9.978,4 milhões de euros, o que, de acordo com os dados da CMVM, representa cerca de 64,7% do total do valor sob gestão detido por Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário.

### Categorias de O.I.I.



Fonte: APFIPP, dezembro de 2023, Nota Informativa – Mercado de 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.

## 5.5. Análise das Demonstrações Financeiras

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

Em junho de 2022 foi realizado um novo aumento de capital no Fundo *Retail Properties* e em dezembro do mesmo ano foi constituído o Fundo *Kind Care* e assumida a gestão das SIC Athos e Mário Ferreira & Amadeu.

A Carregosa SGOIC iniciou o exercício de 2023 a gerir os referidos cinco Fundos e duas SIC, sendo que o Conforto viu o seu capital ser aumentado em julho. Foram ainda assumidas a gestão de três novas SIC, a Largexterior e Fozmassimo em novembro, e a Aristocrata no mês de dezembro.

Face ao exposto, os Rendimentos de serviços e comissões cresceram significativamente (+40,16%), passando dos 504.690€ obtidos em 2022 para o montante de 707.388€ em 2023. As comissões de gestão recorrentes atingiram o montante aproximado de 490.000€, um valor cerca de 200.000€ superior ao registado em 2022, tendo passado a representar praticamente 70% do total das comissões auferidas em 2023 (um incremento de 14 pp face ao verificado no ano anterior). A comissão de performance relativa ao *Retail Properties* diminuiu 8,2% face ao período homólogo, tendo atingido um valor próximo dos 143.000€.

Os custos com pessoal ascenderam a 455.625€ em 2023, tendo aumentado 228.744 € face ao ano anterior, como consequência do alargamento da equipa e da revisão das condições remuneratórias de colaboradores e órgãos sociais. Assumem, como é habitual no setor, um peso preponderante (69,62%) no total de custos.

Os gastos gerais administrativos constituem a segunda maior rubrica de custos, tendo totalizado o montante de 156.460€, um valor 17.843€ superior ao registado em 2022. Este diferencial é maioritariamente explicado pelo aumento do custo com a rubrica Auditoria, que, na sequência da contratação da PwC, registou um incremento de 10.455€ face ao período homólogo.

À semelhança do ano anterior, a Carregosa SGOIC atingiu resultados positivos no exercício de 2023, tendo o Resultado após impostos atingido o montante de 51.161€.

Não obstante a devolução no presente exercício dos suprimentos de 80.000€ efetuados pelos Acionistas em novembro de 2022, os resultados alcançados permitiram à Carregosa SGOIC reforçar os seus ativos líquidos e fundos próprios em dezembro de 2023 face ao ano anterior, cumprindo confortavelmente com os requisitos regulamentares de liquidez e capital.

## 5.6. Proposta de Aplicação dos Resultados

Propõe-se, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 376.º do Código das Sociedades Comerciais e da alínea d) do artigo 11.º dos Estatutos da Sociedade, que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor 51.161€ (cinquenta e um mil e cento e sessenta e um euros), tenha a seguinte distribuição:

### Distribuição de resultados líquidos

Reserva legal	2 559
Resultados transitados	48 602
	51 161

## 5.7. Perspetivas para 2024

O ano de 2023 correspondeu ao início de um novo mandato do Conselho de Administração, sendo o segundo desde a criação da Carregosa SGOIC.

O mandato inicial coincidiu com a constituição da Sociedade, tendo sido sobretudo pautado pelo iniciar de um percurso simultaneamente de descoberta e de aprendizagem, nas suas mais distintas vertentes. Contudo, foi também um mandato onde já se sentiu a afirmação de uma capacidade e de uma vontade de realizar, evoluir e crescer, criando consistentes bases para um futuro auspicioso.

O balanço que se pode realizar até ao momento presente é animador. O trabalho realizado constitui-se como um sólido alicerce que confere condições para prosseguir de forma confiante e determinada numa senda de crescimento e de criação de valor.

Em termos de futuro, considerando a solidez dos alicerces criados, possuímos a convicção de que o exercício de 2024 vai ser assinalado por alguns referenciais, que, sendo incontornáveis, precisam de ser integrados em toda e qualquer análise, bem como nos planos estratégicos delineados para todos os Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário que a Carregosa SGOIC possui sob gestão. O mais relevante, que já se sentiu em exercícios anteriores, está associado à evolução de custos, consequência de processo inflacionário que muito se tem notado na economia em geral, mas que na indústria da construção se fez e continua a fazer sentir de forma particularmente incisiva.

Medidas recentes tomadas pela governação provocaram alguma agitação no mundo do investimento imobiliário, afastando alguns investidores do mercado, nomeadamente os estrangeiros, que perderam a confiança ou deixaram de usufruir de algumas prerrogativas.

A gestão prudente que tem sido praticada pela Carregosa SGOIC determinou que nenhum dos OIAI que gere tenha financiamento de capital alheio expressivo. Contudo, mesmo nessa condição, espera-se vir poder a dispor de melhores condições nas situações em que existem empréstimos, mas também em novos financiamentos que se venham a realizar, de acordo com a descida das taxas de juro que se espera que tenha lugar em 2024.

O ano de 2024 vai indubitavelmente ser marcado pelas eleições que vão ter de ter lugar por força da demissão do Governo e da dissolução da Assembleia da República ocorridas. Espera-se que desse processo possa resultar um quadro estável de governação que permita criar atividade económica e desenvolvimento. Esse quadro, poderá ter, em boa medida, um contributo positivo para a atividade desenvolvida pela

Sociedade, uma vez que na área do investimento a confiança no futuro e a estabilidade de horizontes são determinantes.

A criação de futuro passa pela previsão e antecipação. A sociedade gestora, tendo identificado no horizonte o quadro legislativo e regulamentar que se está a construir no que concerne a matérias do ASG, e para que os seus ativos se mantenham sólidos em termos de valorização, vai centrar muito do seu esforço e atenção no planeamento e na organização da adaptação, nos casos em que tal seja considerado necessário, nos patrimónios que gera.

A Carregosa SGOIC inicia o exercício de 2024 com cinco Fundos e cinco SIC sob a sua responsabilidade e com a ambição de continuar o seu processo de afirmação e consolidação, esperando poder, em termos gerais, incrementar o investimento, mediante aquisição de mais ativos para incorporar nos OIAI que gera.

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

O mercado aparenta estar repleto de oportunidades no campo da constituição de SIC, havendo no horizonte perspetivas sólidas de trabalho acrescido, ampliando-se o número de sociedades com essa configuração sob gestão.

Não obstante a dinâmica de realização objetivada, a gestão terá de ser criteriosa na ponderação dos investimentos que virão a ser realizados, sendo que, como sempre acontece no mundo dos negócios imobiliários, eles resultam de uma atividade contínua, com raízes no passado.

A Administração da Carregosa SGOIC, animada quanto ao futuro e com o seu manifesto desejo de continuar a crescer, tem consciência de que precisa de se robustecer, tendo, para esse efeito de realizar no decurso do exercício duas ações fundamentais. A primeira, passa pela contratação de novos recursos humanos para áreas específicas onde foram identificadas necessidades de robustecimento. A segunda, é no reforço

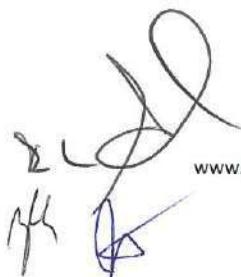
investimento em meios informáticos, sobretudo software, que permita não só a produção de um nível de trabalho mais qualificado, mas também e, sobretudo, maior eficiência e produtividade.

É expetável que o ano de 2024 seja positivo para a Carregosa SGOIC, sentimento fundado na esperança de que se venham a materializar algumas operações já em processo de gestação. Haverá lugar, por conseguinte, a que:

1. Pela via do aumento de capital, ou mesmo recorrendo a financiamento bancário, que uma parte dos OIAI já existentes venham a realizar mais aquisições de património imobiliários, prosseguindo a sua dinamização e tornando-os mais robustos, proeminentes e relevantes, logo mais valorizados e líquidos;
2. Pela ação e dinamismo comercial que tem vindo a ocorrer junto de investidores se criem novas SIC, sobretudo pela via da conversão de sociedades anónimas, criando uma mais adequada gestão e também dinamismo funcional, potenciando a criação de valor e novas dinâmicas de negócios;

Pela inovadora e criativa abordagem, se alicerçem oportunidades que possam dar origem à constituição de novos OIAI com geração de níveis de rendimento atraentes e com durabilidade temporal, numa linha estratégica de resposta à procura pelo mercado de produtos financeiros com raiz imobiliária.

De referir ainda que não existem factos relevantes ocorridos após o termo do exercício.

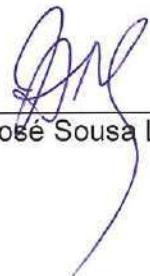


Porto, 20 de março de 2024

**O Conselho de Administração**



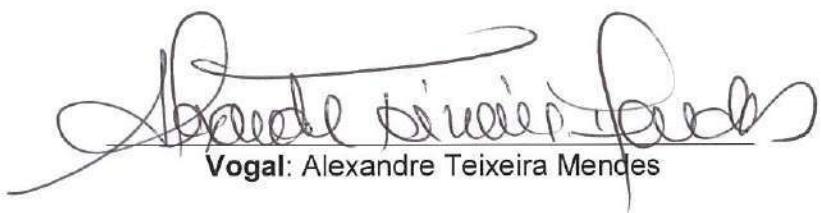
**Presidente:** José Miguel Marques



**Vogal:** José Sousa Lopes



**Vogal:** José Alves Coelho



**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

# Demonstrações Financeiras

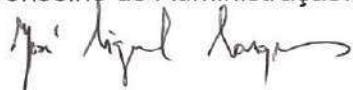


## 5.8. Demonstrações Financeiras

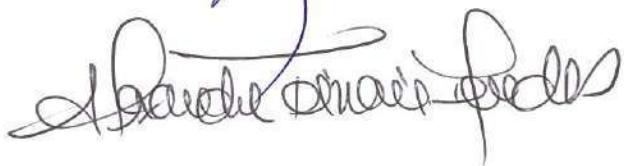
### 5.8.1. Balanço

		Valores em euros	
	Notas	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ativo</b>			
Caixa e saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem	1	197 375	176 124
Ativos financeiros pelo justo valor através de resultados	2	829	539
Ativos tangíveis	3	2 761	19 306
Ativos intangíveis	4	61 993	82 098
Outros ativos	5	275 274	252 561
<b>Total do Ativo</b>		<b>538 232</b>	<b>530 629</b>
<b>Passivo</b>			
Outros passivos	6	82 284	125 842
<b>Total do Passivo</b>		<b>82 284</b>	<b>125 842</b>
<b>Capital</b>			
Capital	7	600 000	600 000
Reserva legal		3 974	0
Resultados transitados		(199 188)	(274 699)
Resultado líquido do exercício		51 161	79 486
<b>Total do Capital Próprio</b>		<b>455 948</b>	<b>404 787</b>
<b>Total do Passivo e Capital</b>		<b>538 232</b>	<b>530 629</b>

Conselho de Administração:



1.22

Contabilista Certificada:

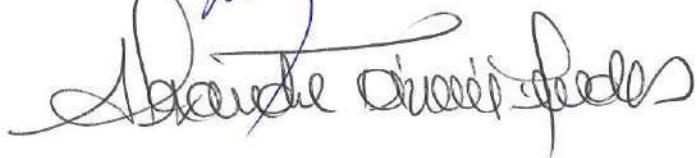


### 5.8.2. Demonstração de Resultados e de Outro Rendimento Integral

		Valores em euros	
	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Juros e rendimentos similares		3 014	0
Juros e encargos similares		0	(372)
<b>Margem financeira</b>	<b>8</b>	<b>3 014</b>	<b>-372</b>
Rendimentos de serviços e comissões	9	707 388	504 690
Encargos com serviços e comissões	9	(1 974)	(983)
Outros resultados de exploração	10	318	(11 187)
<b>Produto da atividade</b>		<b>708 746</b>	<b>492 149</b>
Custos com pessoal	11	(455 626)	(226 881)
Gastos gerais administrativos	12	(156 461)	(138 617)
Amortizações do exercício	13	(42 345)	(42 234)
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>54 315</b>	<b>84 417</b>
Impostos			
Correntes	14	(3 154)	(4 931)
Diferidos			
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>51 161</b>	<b>79 486</b>

Conselho de Administração:



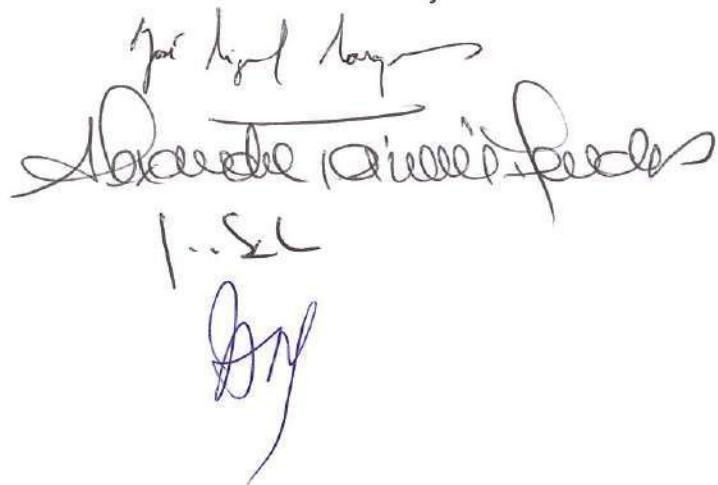
Contabilista Certificada:



### 5.8.3. Demonstração dos Fluxos de Caixa

Discriminação dos fluxos	Valores em euros	
	2023	2022
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Juros e comissões recebidas	696 588	372 631
Pagamentos ao pessoal e fornecedores	(459 721)	(343 698)
Outros ativos e passivos operacionais	(200 524)	(98 063)
<b>Caixa líquida das atividades operacionais</b>	<b>36 343</b>	<b>(69 129)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisições de ativos tangíveis e intangíveis	(4 741)	(2 414)
<b>Caixa líquida das atividades de investimento</b>	<b>(4 741)</b>	<b>(2 414)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Outros recursos	(10 351)	80 000
<b>Caixa líquida das atividades de financiamento</b>	<b>(10 351)</b>	<b>80 000</b>
<b>Aumento (diminuição) líquida de caixa e seus equivalentes</b>	<b>21 251</b>	<b>8 457</b>
<b>Caixa e equivalentes no início do período</b>	<b>176 124</b>	<b>167 667</b>
<b>Caixa e equivalentes no fim do período</b>	<b>197 375</b>	<b>176 124</b>

Conselho de Administração:



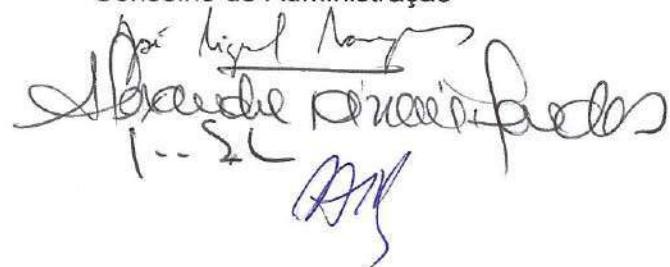
Contabilista Certificada:



#### 5.8.4. Demonstração das Alterações no Capital Próprio

	Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Valores em euros
					Total
<b>Saldo de abertura 2022</b>	<b>600 000</b>	<b>0</b>	<b>(46 261)</b>	<b>(228 438)</b>	<b>325 301</b>
Resultado líquido do exercício de 2022				79 486	79 486
Transferência para reserva legal					0
Transferência para resultados transitados			(228 438)	228 438	0
<b>Saldos a 31 de dezembro de 2022</b>	<b>600 000</b>	<b>0</b>	<b>(274 699)</b>	<b>79 486</b>	<b>404 787</b>
Resultado líquido do exercício de 2023				51 161	51 161
Transferência para reserva legal		3 974		(3 974)	0
Transferência para resultados transitados			75 511	(75 512)	0
<b>Saldos a 31 de dezembro de 2023</b>	<b>600 000</b>	<b>3 974</b>	<b>(199 188)</b>	<b>51 161</b>	<b>455 947</b>

Conselho de Administração



Contabilista Certificada:



# Anexo às Demonstrações Financeiras

## 5.9. Notas às Demonstrações Financeiras

### 5.14.1 Informação geral

A Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., Carregosa SGOIC, com sede na Avenida da Boavista, 1057 4100-129 Porto, iniciou a sua atividade de gestão de organismos de investimento alternativo imobiliário a 9 de dezembro de 2020 no âmbito da estratégia da marca Carregosa de ser a referência de *Wealth Management* em Portugal. O Banco L. J. Carregosa S.A., com sede na Avenida da Boavista, 1083 4100-129 Porto, é o Acionista maioritário da Sociedade.

### 5.14.2 Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas

#### 5.14.2.1. Bases de Apresentação e Comparabilidade

No âmbito do disposto no Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de julho de 2002 e do Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2015, de 7 de dezembro, as demonstrações financeiras anuais da Sociedade são preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (*IFRS*) conforme aprovadas pela União Europeia (UE). As *IFRS* incluem as normas emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* bem como as interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)* e pelos respetivos órgãos antecessores.

As demonstrações financeiras apresentadas reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e foram preparadas de acordo com as *IFRS* em vigor tal como adotados na União Europeia até essa data.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros.

**IFRS Divulgações – Novas normas a 31 de dezembro de 2023, para os exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023:**

**1. Impacto da adoção de novas normas, alterações às normas que se tornaram efetivas para os períodos anuais que se iniciaram em 1 de janeiro de 2023:**

- a) IAS 1 (alteração), "Divulgação de políticas contabilísticas".** Alteração aos requisitos de divulgação de políticas contabilísticas baseadas na definição de "material", em detrimento de "significativo". A informação relativa a uma política contabilística considera-se material caso, na ausência da mesma, os utilizadores das demonstrações financeiras não tenham a capacidade de compreender outras informações financeiras incluídas nessas mesmas demonstrações financeiras. As informações relativas a políticas contabilísticas imateriais não precisam de ser divulgadas. O *IFRS Practice Statement 2* foi também alterado para clarificar como se aplica o conceito de "material" à divulgação de políticas contabilísticas. Sem impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.
- b) IAS 8 (alteração), "Divulgação de estimativas contabilísticas".** Introdução da definição de estimativa contabilística e a forma como esta se distingue das alterações de políticas contabilísticas. As estimativas contabilísticas passam a ser definidas como valores monetários sujeitos a incerteza na sua mensuração, utilizadas para concretizar o(s) objetivo(s) de uma política contabilística. Sem impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.
- c) IFRS 17 (nova e alteração), "Contratos de seguro".** Esta nova norma substitui a IFRS 4 e aplica-se a todas as entidades emitentes de contratos de seguro, de resseguro ou de investimento com características de participação discricionária nos resultados se também forem emitentes de contratos de seguro. No âmbito da IFRS 17 as entidades emitentes de contratos de seguro precisam de avaliar se o tomador do seguro pode beneficiar de um determinado serviço como parte de um sinistro, ou se esse serviço é independente do sinistro/evento de risco, e fazer a separação da componente não-seguro. De acordo com a IFRS 17, as entidades têm de identificar as carteiras de contratos de seguro no reconhecimento inicial e dividi-las,

no mínimo, nos seguintes grupos: i) contratos que são onerosos no reconhecimento inicial; ii) contratos que não apresentem uma possibilidade significativa de posteriormente se tornarem onerosos; e iii) restantes contratos em carteira. A IFRS 17 exige que uma entidade mensure os contratos de seguro usando estimativas e pressupostos atualizados que reflitam o cronograma dos fluxos de caixa e qualquer incerteza relacionada com os contratos de seguro. A IFRS 17 exige que uma entidade reconheça os rendimentos à medida que presta serviços de seguro (e não quando recebe os prémios) e preste informação sobre os ganhos do contrato de seguro que espera reconhecer no futuro. A IFRS 17 prevê três métodos de mensuração para a contabilização de diferentes tipos de contratos de seguro: i) Modelo geral de mensuração – ou *General Measurement Model (GMM)*; ii) a Abordagem de imputação dos prémios – ou *Premium Allocation Approach (PAA)*; e iii) a Abordagem da comissão variável – ou *Variable Fee Approach (VFA)*. A IFRS 17 é de aplicação retrospetiva com algumas isenções na data da transição. Sem impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.

- d) **IFRS 17** (alteração), “Aplicação inicial da IFRS 17 e IFRS 9 - Informação Comparativa”. Esta alteração aplica-se apenas às seguradoras na transição para a IFRS 17, e permite a adoção de um “overlay” na classificação de um ativo financeiro para o qual a entidade não efetue a aplicação retrospetiva, no âmbito da IFRS 9. Esta alteração visa evitar desfasamentos contabilísticos temporários entre ativos financeiros e passivos de contratos de seguro, na informação comparativa apresentada na aplicação inicial da IFRS 17, prevendo: (i) a aplicação ativo financeiro a ativo financeiro; (ii) a apresentação da informação comparativa como se os requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9 tivessem sido aplicados a esse ativo financeiro, mas sem exigir que uma entidade aplique os requisitos de imparidade da IFRS 9; e (iii) a obrigação de utilizar informações razoáveis e suportadas disponíveis na data de transição, para determinar como a entidade espera que esse ativo financeiro seja classificado de acordo com a IFRS 9. Sem impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.
  
- e) **IAS 12** (alteração), “Imposto diferido relacionado com ativos e passivos associados a uma única transação”. A IAS 12 passa a exigir que as entidades reconheçam

imposto diferido sobre determinadas transações específicas, quando o seu reconhecimento inicial dê origem a valores iguais de diferenças temporárias tributáveis e diferenças temporárias dedutíveis. As transações sujeitas referem-se ao registo de: i) ativos sob direito de uso e passivos de locação; e ii) provisões para desmantelamento, restauro ou passivos semelhantes, e os correspondentes valores reconhecidos como parte do custo do ativo relacionado, quando na data do reconhecimento inicial não relevem para efeitos fiscais. Estas diferenças temporárias são excluídas do âmbito da isenção de registo de impostos diferidos no reconhecimento inicial de ativos ou passivos. Esta alteração é de aplicação retrospectiva. Sem impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.

f) **IAS 12** (alteração), “Reforma da tributação internacional – regras do modelo Pilar Dois”. Na sequência da implementação das regras do *Global Anti-Base Erosion (GloBE)* da OCDE, poderão existir impactos significativos no apuramento dos impostos diferidos das entidades abrangidas que a esta data são difíceis de estimar. Esta alteração à IAS 12 introduz: i) uma exceção temporária aos requisitos de reconhecimento e divulgação de informações sobre ativos e passivos por impostos diferidos relacionados com o Pilar Dois; e ii) os requisitos de divulgação adicionais para as entidades afetadas (entidades pertencentes a grupos multinacionais com créditos consolidados de 750€ milhões em pelo menos dois dos últimos quatro anos), como seja: o facto de a exceção ter sido aplicada, o gasto de imposto corrente que se refere às regras Pilar Dois, e a estimativa razoável do impacto da aplicação das regras do Pilar Dois, entre a data de publicação da legislação e a data da sua entrada em vigor. Sem impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.

**2. Normas (novas e alterações) publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024, e que a União Europeia já endossou:**

a) **IAS 1** (alteração), “Classificação de passivos como não correntes e correntes” e “Passivos não correntes com covenants” (a aplicar nos exercícios que se iniciem

em ou após 1 de janeiro de 2024). Estas alterações clarificam que os passivos são classificados como saldos correntes ou não correntes em função do direito que uma entidade tem de diferir o seu pagamento para além de 12 meses após a data de relato. Também clarificam que os *covenants*, que uma entidade é obrigada a cumprir na data ou em data anterior à data de relato, afetam a classificação de um passivo como corrente ou não corrente mesmo que a sua verificação apenas ocorra após a data de relato. Quando uma entidade classifica os passivos resultantes de contratos de financiamento como não correntes e esses passivos estão sujeitos a *covenants*, é exigida a divulgação de informação que permita aos investidores avaliar o risco de estes passivos tornarem-se reembolsáveis no prazo de 12 meses, tais como: a) o valor contabilístico dos passivos; b) a natureza dos *covenants* e as datas de cumprimento; e c) os factos e as circunstâncias que indiquem que a entidade poderá ter dificuldades no cumprimento dos *covenants* nas datas devidas. Estas alterações são de aplicação retrospectiva. Sem Impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.

b) **IFRS 16** (alteração), “Passivos de locação em transações de venda e relocação” (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024). Esta alteração introduz orientações relativamente à mensuração subsequente de passivos de locação, quanto a transações de venda e relocação que qualificam como “vendas” segundo a IFRS 15, com maior impacto quando alguns ou todos os pagamentos de locação são pagamentos de locação variáveis que não dependem de um índice ou de uma taxa. Ao mensurar subsequentemente os passivos de locação, os vendedores-locatários deverão determinar os “pagamentos de locação” e “pagamentos de locação revistos” de forma que estes não venham a reconhecer ganhos/(perdas) relativamente ao direito de uso que retêm. Esta alteração é de aplicação retrospectiva. Sem impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.

**3. Normas (novas e alterações) publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024, e que a União Europeia ainda não endossou:**

a) **IAS 7** (alteração) e **IFRS 7** (alteração), "Acordos de financiamento de fornecedores" (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024). Estas alterações ainda estão sujeitas à aprovação da União Europeia. Os Acordos de financiamento de fornecedores caracterizam-se pela existência de um financiador que se obriga a pagar os saldos que uma entidade deve aos seus fornecedores e a entidade, por sua vez, concorda em pagar de acordo com os termos e condições dos acordos, na mesma data, ou posteriormente, à data do pagamento aos fornecedores. As alterações introduzidas exigem que uma entidade efetue divulgações adicionais sobre os acordos de financiamento de fornecedores negociados para permitir: i) a avaliação sobre a forma como os acordos de financiamento de fornecedores afetam os passivos e fluxos de caixa da entidade; e ii) o entendimento do efeito dos acordos de financiamento de fornecedores sobre a exposição de uma entidade ao risco de liquidez, e como a entidade seria afetada se os acordos deixassem de estar disponíveis. Os requisitos adicionais complementam os requisitos de apresentação e divulgação já existentes nas **IFRS**, conforme estabelecido pelo **IFRS IC** na *Agenda Decision* de dezembro de 2020. Sem Impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.

b) **IAS 21** (alteração) "Efeitos das alterações das taxas de câmbio: Falta de permutabilidade" (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2025). Esta alteração ainda está sujeita à aprovação da União Europeia. Esta alteração adiciona os requisitos para determinar se uma moeda pode ser trocada por outra moeda (permutable) e definir como determinar a taxa de câmbio à vista a ser usada, quando não for possível trocar uma moeda durante um longo período. Esta alteração exige também a divulgação de informação que permita compreender como é que a moeda que não pode ser trocada por outra moeda afeta, ou se espera que afete, o desempenho financeiro, a posição financeira e os fluxos de caixa da entidade, para além da taxa de câmbio à vista utilizada na data de relato e a forma como foi determinada. Sem Impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.

**Quadro resumo novas normas:**

Descrição	Alteração	Data efetiva
<b>1. Novas normas e alterações às normas efetivas a 1 de janeiro de 2023</b>		
• IAS 1 – Divulgação de políticas contabilísticas	Requisito de divulgação de políticas contabilísticas “materiais”, em detrimento de políticas contabilísticas “significativas”.	1 de janeiro de 2023
• IAS 8 – Divulgação de estimativas contabilísticas	Definição de estimativa contabilística. Clarificação quanto à distinção entre alterações de políticas contabilísticas e alterações de estimativas contabilísticas.	1 de janeiro de 2023
• IFRS 17 – Contratos de seguro	Nova contabilização para os contratos de seguro, contratos de resseguro e contratos de investimento com características de participação discricionária nos resultados, em termos de agregação, reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação.	1 de janeiro de 2023
• IFRS 17 – Aplicação inicial da IFRS 17 e IFRS 9 - Informação Comparativa	Esta alteração permite evitar desfasamentos contabilísticos temporários entre ativos financeiros e passivos de contratos de seguro na informação comparativa apresentada, na aplicação da IFRS 17 pela primeira vez. Esta alteração permite a aplicação de um <i>overlay</i> na classificação de um ativo financeiro, para o qual a entidade não atualize as informações comparativas do IFRS 9.	1 de janeiro de 2023
• IAS 12 - Imposto diferido relacionado com ativos e passivos associados a uma única transação	Exigência de reconhecimento de imposto diferido sobre o registo de ativos sob direito de uso/ passivo da locação e provisões para desmantelamento / ativo	1 de janeiro de 2023

Descrição	Alteração	Data efetiva
	<p>relacionado, quando o seu reconhecimento inicial simultâneo dê lugar a valores iguais de diferenças temporárias tributáveis e diferenças temporárias dedutíveis, por não serem relevantes para efeitos fiscais.</p>	
• IAS 12 – Reforma da tributação internacional – Regras do modelo Pilar Dois	<p>Introdução de uma exceção temporária aos requisitos de reconhecimento e divulgação de informação sobre impostos diferidos ativos e passivos relacionados com os impostos sobre o rendimento do modelo Pilar Dois. Exigências de divulgação direcionadas para as entidades afetadas (entidades pertencentes a grupos multinacionais que tenham réditos consolidados de 750€ milhões em pelo menos dois dos últimos quatro anos).</p>	Immediatamente ou 1 de janeiro de 2023

**2. Normas (novas e alterações) que se tornam efetivas, em ou após 1 de janeiro de 2024, endossadas pela UE**

• IAS 1 – Classificação de passivos como não correntes e correntes e passivos não correntes com <i>covenants</i>	Classificação de um passivo como corrente ou não corrente, em função do direito que uma entidade tem de diferir o seu pagamento para além de 12 meses, após a data de relato, quando sujeito a <i>covenants</i> .	1 de janeiro de 2024
• IFRS 16 – Passivos de locação em transações de venda e relocação	Requisitos de contabilização de transações de venda e relocação após a data da transação, quando alguns ou todos os pagamentos da locação são variáveis.	1 de janeiro de 2024

**3. Normas (novas e alterações) que se tornam efetivas, em ou após 1 de janeiro de 2024, ainda não endossadas pela UE**

Descrição	Alteração	Data efetiva
<ul style="list-style-type: none"> <li>IAS 7 e IFRS 7 – Acordos de financiamento de fornecedores</li> </ul>	Requisitos de divulgação adicionais sobre acordos de financiamento de fornecedores (ou <i>reverse factoring</i> ), o impacto nos passivos e fluxos de caixa, bem como o impacto na análise de risco de liquidez e como é que a entidade seria afetada caso estes acordos deixassem de estar disponíveis.	1 de janeiro de 2024
<ul style="list-style-type: none"> <li>IAS 21 – Efeitos das alterações das taxas de câmbio: Falta de permutabilidade</li> </ul>	Requisitos para determinar se uma moeda é passível de ser trocada por outra moeda e quando não for possível efetuar a troca por um longo período, as opções para calcular a taxa de câmbio à vista a utilizar. Divulgação dos impactos desta situação na liquidez, performance financeira e situação patrimonial da entidade, bem como a taxa de câmbio à vista utilizada na data de relato.	1 de janeiro de 2025

#### 5.9.1.1. Principais Políticas Contabilísticas

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

#### 5.9.1.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

#### 5.9.1.3. Aplicações em Instituições de Crédito no país e no estrangeiro

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

#### **5.9.1.4. Instrumentos Financeiros**

A classificação contabilística é determinada aquando da aquisição do ativo, de acordo com a *IFRS 9* e respeitando as regras da *IFRS 13*, no que à mensuração pelo justo valor diz respeito.

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

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

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

A *IFRS 13* define (cf. §9.º) justo valor como o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago para transferir um passivo numa transação ordenada entre participantes no mercado à data de mensuração.

As divulgações exigidas pela *IFRS 13* não são necessárias nos seguintes casos (cf. §7.º):

- Ativos do plano mensurados pelo justo valor de acordo com a *IAS 19 – Benefícios dos Empregados*;
- Investimentos em planos de benefícios de reforma mensurados pelo justo valor de acordo com a *IAS 26 - Contabilização e Relato de Planos de Benefícios de Reforma*;
- e

- Ativos relativamente aos quais a quantia recuperável é o justo valor menos os custos de alienação de acordo com a *IAS 36 – Imparidade de Ativos*;

De acordo com o §8.º, o quadro para a mensuração pelo justo valor descrito na *IFRS 13* aplica-se tanto à mensuração inicial como às mensurações subsequentes quando o justo valor for exigido ou permitido por outras *IFRS*.

#### **Ativos financeiros pelo custo amortizado**

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

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

#### Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

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

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

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

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

- Uma venda;

- Ou quando se dá uma reclassificação no caso em que se retira o ativo da categoria mensurado pelo custo amortizado para a categoria de justo valor através de resultados (ponto 6.6.2.1, (1), alínea (f) – IFRS 9).

Se a transferência for da categoria de custo amortizado para a categoria de justo valor através de outro rendimento integral, qualquer ganho ou perda decorrente de uma diferença entre o anterior custo amortizado do ativo financeiro e o justo valor deve ser reconhecido em outro rendimento integral (ponto 6.6.2.1, (1), alínea (f) – IFRS 9).

#### **Ativos financeiros pelo justo valor através de outro rendimento integral**

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

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

Deve considerar-se nesta classificação a carteira de ativos registados ao justo valor por outras contas do resultado integral (*FVTOCI – Fair Value Through Other Comprehensive Income*), razoavelmente aderente à designada carteira de investimento na esfera prudencial.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial de um instrumento de capital, que não seja detido para negociação, nem uma retribuição contingente reconhecida por um adquirente numa concentração de atividades empresariais à qual se aplica a IFRS 3, a Sociedade pode optar irrevogavelmente por classificá-lo na categoria de ativos financeiros pelo justo valor através de outro rendimento integral.

#### Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Os instrumentos de dívida ao justo valor através de outro rendimento integral são reconhecidos inicialmente pelo seu justo valor, acrescido dos custos de transação, e subsequentemente são mensurados ao justo valor. As variações no justo valor destes ativos são registadas por contrapartida de outro rendimento integral e, no momento da sua alienação, os respetivos ganhos ou perdas acumuladas em outro rendimento

integral são reclassificados para uma rubrica específica de resultados designada "Ganhos ou perdas com o "desreconhecimento" de ativos financeiros ao justo valor através de rendimento integral".

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

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

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

Quando se dá uma reclassificação de um ativo da categoria de justo valor através de outro rendimento integral para a categoria de custo amortizado o ativo deve ser reclassificado pelo seu justo valor à data dessa reclassificação. O ganho ou a perda acumulada previamente reconhecida em outro rendimento integral é retirado do capital próprio e ajustado em função do justo valor do ativo financeiro à data da reclassificação.

Como resultado, o ativo é mensurado à data da reclassificação como se tivesse sido sempre mensurado ao custo amortizado. Este ajustamento afeta o rendimento integral, mas não afeta resultados (ponto 6.6.2.1, (1), alínea (f) – IFRS 9).

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



reclassificado dos capitais próprios para os resultados como ajustamento de reclassificação.

### **Ativos financeiros pelo justo valor através de resultados**

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

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

Devem ser considerados nesta classificação os:

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

### Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

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

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

#### 5.9.1.5. Outros ativos tangíveis e locações (IAS 16)

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

EQUIPAMENTO	Anos:
Equipamento informático:	3 – 8

(\*) Os terrenos não são amortizados

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

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

#### 5.9.1.6. Ativos intangíveis (IAS 38)

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

Os custos diretamente relacionados com o desenvolvimento de aplicações informáticas, relativamente às quais seja expectável que venham a gerar benefícios económicos

futuros para além de um exercício, são reconhecidos e registados como ativos intangíveis.

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

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

#### **5.9.1.7. Passivos financeiros (IFRS 9)**

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

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

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

#### **5.9.1.8. Impostos sobre os lucros (IAS 12)**

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

O imposto sobre lucros corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados,

salvo quando se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio. Nestes casos os impostos diferidos são igualmente registados no capital próprio.

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

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

#### **5.9.1.9. Reconhecimento de proveitos e custos**

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

#### **5.9.1.10. Reconhecimento de juros**

Os resultados referentes a juros de instrumentos financeiros mensurados ao custo amortizado e de ativos financeiros pelo justo valor através de outro rendimento integral são reconhecidos nas rubricas de juros e proveitos similares ou juros e custos similares.

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

#### **5.9.1.11. Benefícios aos empregados (IAS 19)**

As responsabilidades com benefícios dos empregados são reconhecidas de acordo com a IAS 19 – Benefícios dos empregados. Os principais benefícios são de curto prazo (vencimentos e encargos com vencimentos) e são registados pelo valor não descontado em "Custos com pessoal" no período a que respeitam de acordo com o Regime do Acréscimo.

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

#### **5.9.1.12. Especialização do exercício**

A Carregosa SGOIC adota o princípio contabilístico da especialização do exercício em relação à generalidade das rubricas das demonstrações financeiras. Assim, os custos e proveitos são registados à medida que são gerados, independentemente do momento do seu pagamento ou recebimento.

#### **5.9.1.13. Comissões**

Os proveitos relativos a comissões correspondem à remuneração da Carregosa SGOIC pela sua atividade de administração e gestão de OIC. As comissões cobradas são as comissões de gestão e estas são calculadas com a periodicidade e taxas estabelecidas estabelecidos no regulamento de gestão de cada OIC.

#### **5.9.1.14. Extrapatrimoniais**

As rubricas extrapatrimoniais refletem as responsabilidades assumidas no âmbito da atividade de gestão de Organismos de Investimento Coletivo.

#### **5.9.1.15. Eventos subsequentes**

Os eventos subsequentes referem-se ao tratamento contabilístico a ser dado a eventos ocorridos após a data de relato, e antes de emissão das demonstrações financeiras.

Eventos que ocorreram após a data de relato, e antes da emissão das demonstrações financeiras, que fornecem informações adicionais, ou que confirmam situações pendentes na data de relato são ajustados neste conjunto de demonstrações financeiras.

Eventos que ocorreram após a data de relato e antes de emissão destas demonstrações financeiras, que não estão relacionadas com situações que existiam à data de relato, não dão origem a ajustamentos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados, se considerados materiais.

#### **5.9.1.16. Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das Demonstrações Financeiras**

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

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

#### 5.9.1.17. Notas às Demonstrações Financeiras

As contas do Balanço e da Demonstração de Resultados são comparadas para as datas de 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, em conformidade com as IFRS e decompostas pelas seguintes rubricas:

##### **Nota 1 – Caixa e saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem**

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

	31/12/2023	31/12/2022
Depósitos à ordem em instituições monetárias		
Residentes	9 375	176 124
Depósitos a prazo em instituições monetárias	188 000	0
	197 375	176 124

##### **Nota 2 – Ativos financeiros pelo justo valor através de resultados**

	31/12/2023	31/12/2022
Fundo de Compensação do Trabalho (FCT)	829	539
	829	539

### Nota 3 – Ativos tangíveis

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

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Outros ativos tangíveis</b>		
Imóveis		
Equipamento	68 093	63 545
	<b>68 093</b>	<b>63 545</b>
<b>Amortizações acumuladas</b>		
Equipamento	65 332	44 238
	<b>65 332</b>	<b>44 238</b>
	<b>2 761</b>	<b>19 306</b>

Durante o ano de 2023, verificou-se um aumento nos ativos tangíveis no valor de 4.548,79€, referente à aquisição de computadores e monitores para utilização pelos novos colaboradores, bem como de ponto de acesso WLAN e de um frigorífico. Estes últimos foram amortizados a 100% no exercício.

### Nota 4 – Ativos intangíveis

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

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Outros ativos intangíveis</b>		
Sistemas de tratamento automático de dados (software)	124 715	124 715
	<b>124 715</b>	<b>124 715</b>
<b>Amortizações acumuladas</b>		
Sistemas de tratamento automático de dados (software)	62 721	42 616
	<b>62 721</b>	<b>42 616</b>
	<b>61 993</b>	<b>82 098</b>

Durante o ano de 2023, não se verificaram aumentos nos ativos intangíveis.

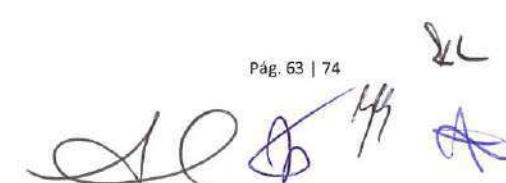
A movimentação de Ativos tangíveis e intangíveis durante o ano de 2022 e 2023 foi como segue:

**Ativos tangíveis e intangíveis em 31 de dezembro de 2022**

Contas	31/12/2021												Valor líquido em 31/12/2022
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aumentos aquisições	Amortizações do exercício	Abates (líquido)	Transf.	Valor bruto	Regularizações	Amortizações do exercício	Amortizações acumuladas	Valor de aquisição ajustado	Amortizações do exercício ajustadas	Amortizações acumuladas ajustadas
<b>Ativos tangíveis</b>													
Equipamento	62 976	22 680	569	21 559	0	0	0	0	0	63 545	21 559	44 238	19 306
	<b>62 976</b>	<b>22 680</b>	<b>569</b>	<b>21 559</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63 545</b>	<b>21 559</b>	<b>44 238</b>	<b>19 306</b>
<b>Ativos intangíveis</b>													
Sistemas de tratamento automático de dados (software)	122 870	21 941	1 845	20 675	0	0	0	0	0	124 715	20 675	42 616	82 098
	<b>122 870</b>	<b>21 941</b>	<b>1 845</b>	<b>20 675</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>124 715</b>	<b>20 675</b>	<b>42 616</b>	<b>82 098</b>
<b>Totais</b>	<b>185 846</b>	<b>44 621</b>	<b>2 414</b>	<b>42 234</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>188 259</b>	<b>42 234</b>	<b>86 855</b>	<b>101 405</b>

**Ativos tangíveis e intangíveis em 31 de dezembro de 2023**

Contas	31/12/2022												Valor líquido em 31/12/2023
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aumentos aquisições	Amortizações do exercício	Abates (líquido)	Transf.	Valor bruto	Regularizações	Amortizações do exercício	Amortizações acumuladas	Valor aquisição ajustado	Amortizações do exercício ajustadas	Amortizações acumuladas ajustadas
<b>Ativos tangíveis</b>													
Equipamento	63 545	44 238	4 549	21 568	0	0	474	0	474	68 093	21 094	65 332	2 761
	<b>63 545</b>	<b>44 238</b>	<b>4 549</b>	<b>21 568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>474</b>	<b>0</b>	<b>474</b>	<b>68 093</b>	<b>21 094</b>	<b>65 332</b>	<b>2 761</b>
<b>Ativos intangíveis</b>													
Sistemas de tratamento automático de dados (software)	124 715	42 616	0	20 777	0	0	672	0	672	124 715	20 105	62 721	61 993
	<b>124 715</b>	<b>42 616</b>	<b>0</b>	<b>20 777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>672</b>	<b>0</b>	<b>672</b>	<b>124 715</b>	<b>20 105</b>	<b>62 721</b>	<b>61 993</b>
<b>Totais</b>	<b>188 259</b>	<b>86 855</b>	<b>4 549</b>	<b>42 345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 146</b>	<b>0</b>	<b>1 146</b>	<b>192 808</b>	<b>41 199</b>	<b>128 054</b>	<b>64 754</b>



## Nota 5 – Outros ativos

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

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Despesas com encargos diferidos</b>		
Seguros	7 358	2 989
Licenças	-1 101	19 869
Contratos de manutenção	23 752	24 553
Medicina do trabalho	95	30
	<b>30 103</b>	<b>47 441</b>
<b>Devedores e outras aplicações</b>		
Outros devedores diversos	13 069	20 800
	<b>13 069</b>	<b>20 800</b>
<b>Rendimentos a receber</b>		
Juros e rendimentos similares	37	0
	<b>37</b>	<b>0</b>
<b>Outras contas de regularização</b>		
Operações ativas a regularizar	232 065	181 739
	<b>232 065</b>	<b>181 739</b>
<b>Setor público e administrativo</b>		
Contribuições para a segurança social	0	2 581
	<b>0</b>	<b>2 581</b>
	<b>275 274</b>	<b>252 561</b>

A rubrica “Outros ativos”, apresenta, em 2023, um valor que corresponde ao somatório dos seguintes elementos:

- Despesas com encargos diferidos – refere-se a custos liquidados em 2023, mas que são referentes ao ano de 2024;
- Devedores e outras aplicações – refere-se a faturas emitidas em dezembro, mas não liquidadas pelo cliente. Este valor foi liquidado pelo cliente em janeiro de 2024;
- Operações ativas a regularizar – refere-se às Comissões de Gestão relativas a dezembro de 2023, mas faturadas e recebidas em janeiro de 2024.

## Nota 6 – Outros passivos

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

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Setor público e administrativo</b>		
Retenção de impostos na fonte sobre trabalho dependente	5 350	2 136
Imposto de selo	2 988	2 749
Segurança social	1 805	0
Outros	-299	4 931
	<b>9 844</b>	<b>9 816</b>
<b>Outros recursos</b>		
Credores diversos	1 950	81 869
	<b>1 950</b>	<b>81 869</b>
<b>Passivos subordinados</b>		
Empréstimos subordinados não titulados	2 261	0
	<b>2 261</b>	<b>0</b>
<b>Encargos a pagar</b>		
Gastos com pessoal/órgãos sociais	60 133	29 470
Gastos gerais administrativos	8 096	4 686
	<b>68 230</b>	<b>34 157</b>
	<b>82 284</b>	<b>125 842</b>

- A rubrica “Setor público e administrativo”, inclui valores de impostos a pagar à Autoridade Tributária e à Segurança Social. Todos os montantes em saldo a 31 de dezembro de 2023 foram devidamente liquidados dentro dos prazos legais durante o mês de janeiro de 2024. A Carregosa SGOIC um crédito junto da segurança social no montante de 6.587,57€ referente a pagamentos efetuados em processo de execução que posteriormente foi declarado indevido.
- “Outros recursos”, que diz respeito a valores a pagar a fornecedores. A redução do valor da rubrica de 2022 para 2023 é explicada pelo reembolso de suprimentos no montante de 80.000€.
- “Passivos subordinados” refere-se a despesas pagas com cartão de crédito que só serão liquidadas no mês seguinte.
- “Encargos a pagar” são relativos a encargos de 2023, que só vão ser faturados e liquidados após 1 de janeiro de 2024.

## Nota 7 – Capital

Os movimentos e saldos em 31 de dezembro de 2023 nas rubricas de capital próprio são apresentados no anexo “Demonstração da variação nos capitais próprios”.

Decomposição do capital:

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

**Nota 8 – Margem Financeira**

A margem financeira em 2022 e 2023 é apresentada abaixo:

	2023	2022
Margem Financeira	3 014	-372
	3 014	-372

**Nota 9 – Rendimentos e encargos de e com serviços e comissões**

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

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Rendimento de serviços e comissões</b>		
Comissão de gestão	707 388	504 690
	<b>707 388</b>	<b>504 690</b>
<b>Encargos com serviços e comissões</b>		
Outros serviços bancários prestados por terceiros	1 974	983
	<b>1 974</b>	<b>983</b>
	<b>705 414</b>	<b>503 708</b>

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

A rubrica “Encargos com serviços e comissões” inclui as comissões de transferências, relativas a pagamentos a fornecedores, debitadas pelas entidades bancárias.

## Nota 10 – Outros resultados de exploração

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

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Outros rendimentos e receitas operacionais</b>		
Rendimentos de prestação de serviços diversos	72 816	0
Outros	1 343	0
	<b>74 158</b>	<b>0</b>
<b>Outros encargos e gastos operacionais</b>		
Outros	69 700	0
Correções de exercícios anteriores	2 303	2 099
	<b>72 002</b>	<b>2 099</b>
<b>Impostos</b>		
Imposto de selo	22	38
CMVM	1 733	8 969
Outros	82	82
	<b>1 837</b>	<b>9 089</b>
	318	-11 187

As rubricas de “Outros rendimentos” e “Outros encargos operacionais” refletem essencialmente o valor das faturas da *FundManager* que foram refaturadas ao Banco Carregosa no âmbito do cancelamento, pelo Banco, do projeto relativo a valores mobiliários.

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

## Nota 11 – Custos com pessoal

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

Em 2023 a Carregosa SGOIC contava com quatro Administradores, três membros do Conselho Fiscal, todos remunerados, e cinco trabalhadores nos quadros da empresa.

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Remunerações</b>		
Dos órgãos de gestão e fiscalização	229 075	107 500
De empregados	130 961	72 785
	<b>360 036</b>	<b>180 285</b>
<b>Encargos sociais obrigatórios</b>		
Segurança Social	80 518	37 949
Fundo de compensação	23	37
Seguro de acidentes de trabalho	904	280
	<b>81 445</b>	<b>38 266</b>
<b>Outros custos com pessoal</b>		
Medicina do trabalho	320	261
Formação	5 971	4 190
Seguro de saúde	7 510	3 878
Outros custos com pessoal	343	0
	<b>14 144</b>	<b>8 329</b>
	<b>455 626</b>	<b>226 881</b>

### Nota 12 – Gastos gerais administrativos

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

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Com fornecimentos</b>		
Material de escritório	2 832	1 499
Material de higiene e limpeza	9	14
Outros fornecimentos de terceiros	1 023	1 287
	<b>3 864</b>	<b>2 799</b>
<b>Com serviços</b>		
Rendas e alugueres	15 819	14 760
Comunicações	2 082	1 739
Deslocações e estadias	3 947	509
Avenças e honorários	486	0
Judiciais, contencioso e notariado	273	120
Licenças	23 172	21 574
Contratos de manutenção	26 993	26 082
Informações	3 478	3 348
Auditoria	15 375	4 920
Assessoria	1 907	1 907
Advogados	28 467	25 735
Recursos humanos	4 428	
TI (informática)	28 867	28 229
Outros serviços	1 731	2 468
	<b>152 597</b>	<b>135 818</b>
	<b>156 461</b>	<b>138 617</b>

### Nota 13 – Amortizações do exercício

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

31/12/2023 31/12/2022

<b>Ativos tangíveis</b>		
Equipamento	21 567	21 559
	<b>21 567</b>	<b>21 559</b>
<b>Ativos intangíveis</b>		
Software	20 777	20 675
	<b>20 777</b>	<b>20 675</b>
	<b>42 345</b>	<b>42 234</b>

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

#### **Nota 14 – Imposto sobre o rendimento**

Reconciliação entre a taxa nominal de imposto e a taxa efetiva, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 apresenta-se como segue:

		31/12/2023	31/12/2022
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>51 161</b>	<b>79 486</b>
Acrescer/deduzir			
Perdas de exercícios anteriores		2 303	2 099
IRC		3 154	4 931
Despesas não devidamente documentadas		51	0
Ganhos de exercícios anteriores		-1 343	0
<b>Prejuízo/Lucro fiscal</b>		<b>55 326</b>	<b>86 516</b>
Dedução de prejuízos fiscais		-44 261	-69 212
<b>Matéria coletável</b>		<b>11 065</b>	<b>17 303</b>
Coleta		2 324	3 634
Pagamentos por conta		3 453	0
Retenções na fonte		744	0
<b>Imposto a pagar/recuperar</b>		<b>-1 874</b>	<b>3 634</b>
Derrama		830	1 298
Tributação autónoma		0	0
<b>Imposto a pagar/recuperar</b>		<b>-1 044</b>	<b>4 931</b>
		<b>-1 044</b>	<b>4 931</b>

O lucro do exercício foi tributado à taxa de IRC de 21% e à derrama estadual de 1,5%. A Sociedade não tem vindo a registrar imposto diferidos.

As declarações de autoliquidação da Sociedade ficam sujeitas a inspeção e eventual ajustamento pelas Autoridades Fiscais durante um período de quatro anos. Assim, poderão vir a ter lugar eventuais liquidações adicionais de impostos devido essencialmente a diferentes interpretações da legislação fiscal. No entanto, é convicção

da Administração da Sociedade que não ocorrerão liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

## Nota 15 – Partes relacionadas

### Composição acionista

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

### Remuneração do Conselho de Administração

Os membros do Conselho de Administração da Sociedade foram considerados, de acordo com a IAS 24, como os únicos elementos “chave” da gestão da Sociedade. Durante o exercício findo em 2023, as remunerações auferidas pelo Conselho de Administração, encontram expressão na nota 11 deste anexo.

### Transações e saldos entre partes relacionadas

As transações e saldos entre partes relacionadas referentes ao exercício de 2023 encontram-se refletidas nos quadros que se seguem:

#### Saldos resultantes de transações efetuadas com partes relacionadas

	Outros recursos	
	31/12/2023	31/12/2022
Banco L. J. Carregosa S.A.	0	76 800
Jorge Gonçalves	0	800
José Armindo Sousa Lopes	0	800
José Alves Coelho	0	800
Maria Cândida Rocha e Silva	0	800

#### Transações efetuadas com partes relacionadas

	Serviços obtidos	
	31/12/2023	31/12/2022
Banco L. J. Carregosa S.A.	45 416	48 399



Os valores mencionados no quadro acima são referentes a comissões bancárias, à cedência e manutenção de espaço das instalações onde está instalada a Carregosa SGOIC, e a serviços prestados pelo Banco Carregosa à Carregosa SGOIC, nomeadamente de TI (informática). A redução do montante de transações em 2023 face ao ano anterior prende-se com o facto de a Carregosa SGOIC ter prescindido da prestação do serviço de processamento salarial por parte do Banco Carregosa.

Relativamente a outras partes relacionadas com a Sociedade em resultado de cargos desempenhados em outras entidades por membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e pelos restantes Acionistas, não existem saldos ou transações com essas mesmas entidades para além das divulgadas no quadro anterior.

#### **Nota 16 – Acontecimentos após data do balanço**

##### **Autorização para emissão**

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração a 20 de março de 2024, podendo as mesmas, no entanto, não ser aprovadas em Assembleia Geral.

##### **Atualização da divulgação acerca das condições à data do balanço**

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

#### **Nota 17 – Outras divulgações**

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

A empresa não efetuou transações com ações próprias durante o ano 2023, sendo nulo o número de ações próprias a 31 de dezembro de 2023.

A entidade cumpriu todas as leis e regulamentos aplicáveis.

Os honorários totais do Revisor Oficial de Contas relativamente à Revisão Legal de Contas são de 12.500,00€, acrescidos de IVA, não existindo honorários relativos a quaisquer outros serviços relacionados.

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

#### **Proposta de aplicação de resultados**

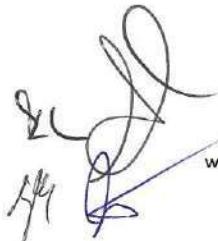
Propõe-se, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 376.º do Código das Sociedades Comerciais e da alínea d) do artigo 11.º dos Estatutos da Sociedade, que o Resultado Líquido do Exercício positivo no valor 51.161,39€ (cinquenta e um mil e cento e sessenta e um euros), tenha a seguinte distribuição:

#### **Distribuição de resultados líquidos**

Reserva legal	2 559
Resultados transitados	48 602
	51 161

#### **Nota 18 – Extrapatrimoniais**

As rubricas extrapatrimoniais refletem as responsabilidades assumidas no âmbito da atividade de gestão de Organismos de Investimento Coletivo. Encontra-se refletido no quadro abaixo o Valor Líquido Global dos OIC sobre gestão da Carregosa SGOIC em 2023 e 2022:



	31/12/2023	31/12/2022
Retail Properties FIIF	44 529 820	43 216 166
Arquimedes FIIF	13 830 951	12 751 663
Conforto FIIF	13 464 419	6 689 726
Spot ON FIIF	11 173 425	11 181 131
Kind Care FIIF	5 054 149	4 891 313
Mário Ferreira & Amadeu SIC Imobiliária Fechada, S.A.	6 367 943	5 917 806
Athos SIC Imobiliária Fechada, S.A.	8 451 145	8 067 646
Fozmassimo SIC Imobiliário Fechado, S.A.	30 391 225	
Largexterior SIC Imobiliária Fechada, S.A.	1 151 453	
Aristocrata SIC Imobiliária Fechada, S.A.	9 919 366	
	144 333 895	92 715 450

### Nota 19 – Resultados por ação

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado líquido atribuível aos Acionistas da Sociedade	48 603	75 511
Número médio de ações em circulação	120 000	120 000
	0,4050	0,6293

Porto, 20 de março de 2024

**A Contabilista Certificada**



Patrícia Isabel Feijó

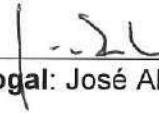
**O Conselho de Administração**

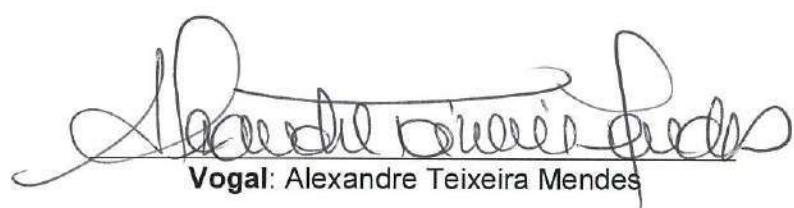


**Presidente:** José Miguel Marques



**Vogal:** José Sousa Lopes

  
**Vogal:** José Alves Coelho



**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

## ***Certificação Legal das Contas***

### ***Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras***

#### ***Opinião***

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 538.232 euros e um total de capital próprio de 455.948 euros, incluindo um resultado líquido do exercício de 51.161 euros), a demonstração de resultados e de outro rendimento integral, a demonstração dos fluxos de caixa e a demonstração das alterações no capital próprio relativas ao ano findo naquela data, e as notas às demonstrações financeiras, incluindo informações materiais sobre a política contabilística.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materiais, a posição financeira da Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. em 31 de dezembro de 2023 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

#### ***Bases para a opinião***

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

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

#### ***Outras matérias***

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 dos Organismos de Investimento Coletivo (OICs), por cuja gestão a Entidade era responsável àquela data, foram auditadas por outras Sociedades de Revisores Oficiais de Contas, que oportunamente emitiram os respetivos Relatórios de Auditoria (Relatórios) sem reservas. Nas circunstâncias, salientamos que a nossa análise do potencial impacto para as demonstrações financeiras da Entidade de eventuais ocorrências ao nível dos OICs, baseou-se nas informações obtidas do órgão de gestão da Entidade, na qualidade de sociedade gestora, do respetivo órgão de fiscalização e dos auditores dos OICs, assim como na análise dos Relatórios por estes emitidos.

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

O órgão de gestão é responsável pela:

- a) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- b) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- c) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- d) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- e) avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

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

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISAs 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 ISAs, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- a) 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;
- b) 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;

c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

d) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se 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 a Entidade descontinue as suas atividades;

e) 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; e

f) comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

### ***Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares***

#### ***Sobre o relatório de gestão***

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, alínea e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

25 de março de 2024

PricewaterhouseCoopers & Associados  
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.  
representada por:

  
Aurélio Adriano Rangel Amado, ROC n.º 1074  
Registado na CMVM com o n.º 20160686