

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

Relatório e Contas  
2024



22  
B  
19

INTENCIONALMENTE  
DEIXADO EM BRANCO



# **Relatório e Contas**

## **2024**



## Índice

1. Introdução.....	5
2. Estrutura Acionista, Órgãos Sociais e Áreas Organizacionais.....	9
3. Missão, Visão e Valores.....	12
4. Mensagem do Presidente do Conselho de Administração .....	13
5. Relatório de Gestão .....	15
5.1. Contexto.....	15
5.2. Organismos de Investimento Alternativo imobiliário sob gestão .....	16
5.2.1. <i>Retail Properties</i> – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado .....	18
5.2.2. Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.....	19
5.2.3. Conforto – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado .....	21
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.....	24
5.2.6. <i>Athos</i> – SIC Imobiliária Fechada, S.A.....	25
5.2.7. Mário Ferreira & Amadeu – SIC Imobiliária Fechada, S.A.....	26
5.2.8. Largexterior – SIC Imobiliária Fechada, S.A.....	28
5.2.9. Fozmassimo – SIC Imobiliário Fechado, S.A.....	29
5.2.10. Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A.....	29
5.2.11. Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A.....	30
5.2.12. <i>Inspired Orbit</i> – SIC Imobiliária Fechada, S.A.....	31
5.3. Análise Macroeconómica .....	32
5.4. Análise do Setor Imobiliário em Portugal .....	36
5.5. Análise das Demonstrações Financeiras .....	38
5.6. Proposta de Aplicação dos Resultados .....	39
5.7. Perspetivas para 2025.....	39
5.8. Demonstrações Financeiras.....	44
5.8.1. Balanço .....	44
5.8.2. Demonstração de Resultados e de Outro Rendimento Integral .....	45
5.8.3. Demonstração dos Fluxos de Caixa .....	46
5.8.4. Demonstração das Alterações no Capital Próprio .....	47
5.9. Notas às Demonstrações Financeiras .....	49



## 1. Introdução

A Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., abreviadamente “Carregosa SGOIC” ou “Sociedade”, apesar de ter celebrado o seu quarto aniversário, ainda possui uma existência temporal reduzida. Este facto permite-nos fazer uma retrospectiva do seu percurso, destacando os eventos mais significativos desde a sua fundação.

É com satisfação que registamos, como nota introdutória, que este percurso tem sido caracterizado por uma evolução positiva, traduzida num crescimento contínuo e numa afirmação progressiva no mercado em que opera. A Sociedade tem demonstrado uma capacidade consistente de criação de valor de forma sustentada e, sobretudo, sustentável, possuindo uma vitalidade e uma notoriedade cada vez mais reconhecidas nos círculos em que se movimenta, sendo respeitada e considerada pelo nível de qualificação das suas atividades e realizações.

No que respeita ao seu processo de evolução, e considerando pertinente recuar até à sua origem, importa destacar como marco inicial a data de início formal da atividade, que ocorreu a 9 de dezembro de 2020. Posteriormente, no final dos meses de março e abril de 2021, teve lugar a transferência da gestão de três Fundos de Investimento Imobiliário – *Retail Properties*, Conforto e Arquimedes – já existentes e em operação, para a alcada da Carregosa SGOIC.

Ainda no exercício de 2021, com escassos meses de existência, em maio, foi consumada a criação de um quarto Fundo, de seu nome *Spot On*, o qual, foi autorizado, devidamente capitalizado, e, na sequência, realizou um investimento num imóvel particularmente bem localizado para a função hoteleira, considerando que o propósito subjacente à criação do fundo foi o investimento no setor hoteleiro.

No ano de 2021, o Fundo Arquimedes, vocacionado sobretudo para o setor terciário/escritórios ampliou a sua dimensão com a aquisição de um segundo imóvel no complexo TecMaia.

O desígnio de crescimento e de posicionamento estratégico em setores com potencial de valorização, deu origem a que no exercício de 2022 tenha havido lugar à criação de um novo Fundo, denominado *Kind Care*, destinado a integrar investimentos na área da



saúde e de cuidados para cidadãos em idades mais avançadas, tendo o mesmo sido constituído no termo do exercício, mais propriamente em dezembro de 2022.

Importa ainda destacar que, em 2022, foi concretizado com enorme sucesso um aumento de capital no Fundo *Retail Properties*. O elevado nível de procura registado superou largamente a oferta disponível, constituindo uma prova irrefutável do reconhecimento do mercado relativamente à gestão em curso. O aumento de capital teve como objetivo principal viabilizar um investimento marcante para a escala dos ativos detidos pelo Fundo. Esta operação consistiu na aquisição de um Centro Comercial – *Freixial Shopping*. Tratou-se de mais um passo importante no processo de concretização de um objetivo, o qual se espera venha a permitir a materialização da estratégia configurada e validada em Assembleia de Participantes, que tem subjacente a criação de escala adequada para ser motivador para o despertar de interesse nos mercados internacionais do Fundo no seu todo.

O ano de 2022 foi um ano com muitas importantes realizações para a Carregosa SGOIC enquanto organização, pois, para além da consolidação da equipa, que demonstrou começar a dispor de grandes capacidades e sólido conhecimento na realização, permitiu a entrada da Sociedade num novo domínio de atividade. Com êxito, foram criadas as 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 foram criadas mais 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, pois tratam-se de 3 armazéns singularmente localizados junto ao terminal de carga do Aeroporto Francisco Sá Carneiro, constituindo-se como peças relevantes no suporte às atividades de logística aeroportuária.

A dinâmica de crescimento da atividade da Sociedade tornou imperativo o reforço da equipa, tendo, no decurso do exercício, sido integrados dois novos recursos. Esta expansão permitiu uma reorganização interna, aumentando a capacidade operacional

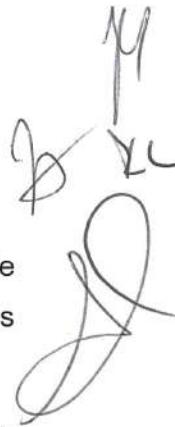
e fortalecendo a estrutura da Sociedade. Com esta evolução, a equipa tornou-se ainda mais sólida, garantindo a continuidade de um trabalho altamente qualificado, com forte capacidade de afirmação e realização. O seu desempenho tem sido pautado, acima de tudo, por elevados padrões de idoneidade profissional e ética, amplamente reconhecidos no mercado e, em particular, pelos investidores, reguladores e demais intervenientes no setor.

O exercício de 2024, no qual a equipa foi reforçada com dois novos elementos, esteve em perfeito alinhamento com o plano estratégico delineado na génesis da Sociedade. Durante este período, manteve-se o percurso de valorização das competências e do conhecimento técnico da equipa, dotando-a de aptidões que garantem eficiência e produtividade. O foco na obtenção de resultados e na elevação contínua dos níveis de qualificação consolidou-se como um pilar essencial para a construção do futuro da Sociedade.

No decurso do exercício, o facto mais relevante foi, sem dúvida, a criação de duas novas Sociedades de Investimento Coletivo: *Inspired Orbit* – SIC Imobiliária Fechada, S.A. e *Volume Comum* – SIC Imobiliária Fechada, S.A. Adicionalmente, o exercício de 2024 ficou marcado pela concretização de uma operação de investimento de grande relevância, permitindo à Aristocrata SIC praticamente duplicar o valor dos seus ativos imobiliários.

Ciente de que o reconhecimento e a respeitabilidade da Carregosa SGOIC no mercado resultam, essencialmente, dos resultados alcançados enquanto entidade promotora de investimento pela via dos organismos de investimento coletivo que gera, a Sociedade mantém um modelo de gestão conservador, assente no cumprimento rigoroso de exigentes padrões de análise de risco. Simultaneamente, e por paradoxal que possa parecer, tem demonstrado uma abordagem dinâmica e com arrojo inovador, impulsionada pela geração de valor acrescido.

A rápida evolução da Sociedade traduz-se também na incorporação de novos valores. As preocupações ambientais, sociais e de governação (ASG) assumiram um papel cada vez mais relevante e continuarão a ser um eixo estratégico para o futuro. Em 2024, a Carregosa SGOIC iniciou estudos e implementou intervenções nos ativos imobiliários sob sua gestão, preparando-os para os desafios e exigências futuras.



O balanço sobre o exercício de 2024, é, na linha dos anos anteriores, francamente positivo, uma vez que a performance dos Fundos sob gestão evidenciou, em termos gerais, bons níveis de rendimento.

No final do exercício, a Carregosa SGOIC superou o marco de 267 milhões de euros em ativos sob gestão, facto que regista com agrado.

É também profundamente gratificante, para quem detém o desafio da responsabilidade de gerir a Sociedade, a percepção e constatação de que os destinatários dos resultados obtidos, ou seja, os Participantes dos Fundos e os Acionistas das SIC, manifestam não só confiança naquilo que foi a obra realizada como asseveram um desejo de prosseguir mais além.

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 a 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.

É com satisfação que registamos que, no panorama das sociedades gestoras de organismos de investimento alternativo imobiliário, a Carregosa SGOIC cresceu proporcionalmente de forma mais expressiva do que uma parte significativa das suas congêneres, reforçando a sua quota de mercado.

Pelo trabalho desenvolvido e, sobretudo, pela ambição que nos guia para o futuro, o Conselho de Administração mantém uma convicção profunda na trajetória da Sociedade, perspetivando um futuro francamente promissor e sustentável.



## 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:



Órgão Social	Cargo	Nome
Conselho de Administração	Presidente	José Miguel Marques
	Vogal	José Sousa Lopes
	Vogal	José Alves Coelho
Conselho Fiscal	Vogal	Alexandre Teixeira Mendes
	Presidente	Ricardo Reis Correia
	Vogal	Maria da Graça Alves Carvalho
	Vogal	Andreia Júnior de Araújo Lima
ROC	Suplente	Marisa Silva Monteiro
	Efetivo	Pricewaterhousecoopers & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. (PwC), representada por Aurélio Amado
	Suplente	Carlos Sim Sim Maia
Mesa da Assembleia Geral	Presidente	Pedro Botelho Gomes
	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 (OIA imobiliário).
- (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 referidas políticas e procedimentos e 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*.

22  
SL  
JM

### 3. Missão, Visão e Valores

Identificar e desenvolver oportunidades de investimento com risco devidamente ponderado, focadas na geração de rendimento e valorização sustentável, adequadas aos diferentes OIA imobiliário sob gestão.

Criar e estruturar novos OIA imobiliário para potenciar oportunidades de investimento ou como solução estratégica para a otimização da gestão de entidades já existentes.

Gerir de forma ativa e inovadora, maximizando a rendibilidade e minimizando o risco.

#### Missão

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

Tradição  
*Know-how*  
Flexibilidade  
Criação de valor

#### Visão

#### 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*,

O exercício de 2024 da Carregosa SGOIC foi desenvolvido sob o lema “*Planejar o crescimento*”. Cientes de que não basta *querer*, mas que é imprescindível organizar a estrutura para a Sociedade *poder crescer*, foram revistos inúmeros procedimentos internos com vista ao aumento da eficiência e eficácia da operação. Com o mesmo objetivo, passou a ser utilizada uma ferramenta de inteligência artificial e foi implementada uma solução de *business intelligence*.

Em simultâneo, a Sociedade evidiou um esforço importante para adaptar, em tempo, as suas políticas e todos os documentos constitutivos dos OIA imobiliário sob gestão ao Regime de Gestão de Ativos (RGA) e ao seu Regulamento (RRGA). Também com o intuito de cumprir rigorosamente todas as disposições legais e regulamentares, bem como aprimorar a gestão, a Carregosa SGOIC, com o apoio da *Baker Tilly*, efetuou uma revisão profunda da Política de Gestão de Riscos e da Matriz de Riscos.

Estas evoluções foram possíveis graças ao trabalho sério e empenhado de toda a Equipa, que se robusteceu em 2024. Foi esse afínco que permitiu à Carregosa SGOIC superar a fasquia dos 267 milhões de euros de ativos sob gestão, incrementar 17% o produto da atividade e aumentar o resultado líquido em 50% face a 2023.

Ou seja, o foco de 2024 na reorganização interna e no alargamento da Equipa nunca descurou a razão de ser da existência da Carregosa SGOIC: prestar um serviço de excelência aos atuais e novos Participantes e Acionistas dos OIA imobiliário por si geridos.



Foi precisamente a confiança gerada junto dos Investidores que permitiu à Carregosa SGOIC ser eleita como o parceiro credível, fiável e capaz de acrescentar valor à gestão de mais duas novas sociedades que se converteram em SIC no final de 2024.

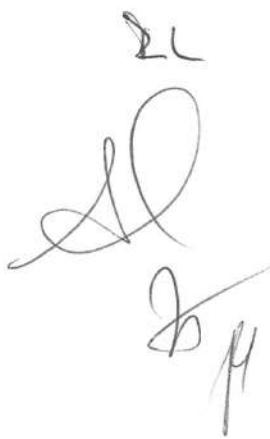
Estamos, assim, profundamente reconhecidos pela determinação com que a Equipa enfrentou os exigentes desafios do ano e os objetivos ambiciosos traçados. Impõe-se, ainda, uma palavra especial de agradecimento pelo modo como os *antigos* Colaboradores integraram os quatro *novos* Colaboradores, todos assegurando de forma exemplar a coesão da Equipa e a preservação da cultura da empresa.

O mercado da gestão dos OIA imobiliário, no qual a Carregosa SGOIC se insere, tem registado um crescimento assinalável, embora se caracterize por um elevadíssimo nível concorrencial, com a entrada contínua de novos *players*. Para nos mantermos competitivos no futuro, teremos que continuar a apostar fortemente na adoção de tecnologias que fomentem a eficiência operacional, manter a aposta na formação e qualificação dos Colaboradores e alargar as bases de mobilização de capital.

Estamos convictos de que este percurso continuará a tornar a Carregosa SGOIC cada vez mais relevante no mercado e a merecer o apoio dos seus Acionistas, a quem muito agradecemos pela confiança permanentemente depositada.

Estamos, ainda, gratos pelo sempre presente e inestimável contributo dos Membros do Conselho Fiscal, bem como pelo suporte indispensável prestado pelos Membros da Mesa da Assembleia Geral e pela Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, no exercício das funções a eles 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 (OIA imobiliário).

A Carregosa SGOIC, aquando da sua criação, entendeu que definir objetivos de médio e longo prazo, e planear uma estratégia para os materializar, seria a fórmula adequada de estruturar a sua ação.

Sendo a Sociedade uma prestadora de serviços de gestão imobiliária, os recursos humanos constituem um dos pilares fundamentais para a materialização do plano delineado. Uma equipa organicamente disciplinada, com elementos solidamente qualificados e motivados, permite assegurar uma prestação de serviços de excelência, criando, a prazo, reconhecimento e distinção no mercado.

No primeiro mandato deste Conselho de Administração, a Carregosa SGOIC criou o seu espaço próprio e, com autonomia, cresceu e criou relações comerciais, passando a dispor de um amplo leque de relações de grande valia na esfera dos atores do mundo financeiro e do investimento imobiliário.

No segundo mandato, que está em curso e se aproxima do fim, o objetivo da excelência e do crescimento sustentado que tal requisito garante, continua, tal como no primeiro dia, a ser o grande referencial.

Individual e coletivamente a Sociedade considera a singularidade dos seus Clientes como um aspecto de grande importância e relevo.

Na sua atividade, a Carregosa SGOIC coloca o foco em:

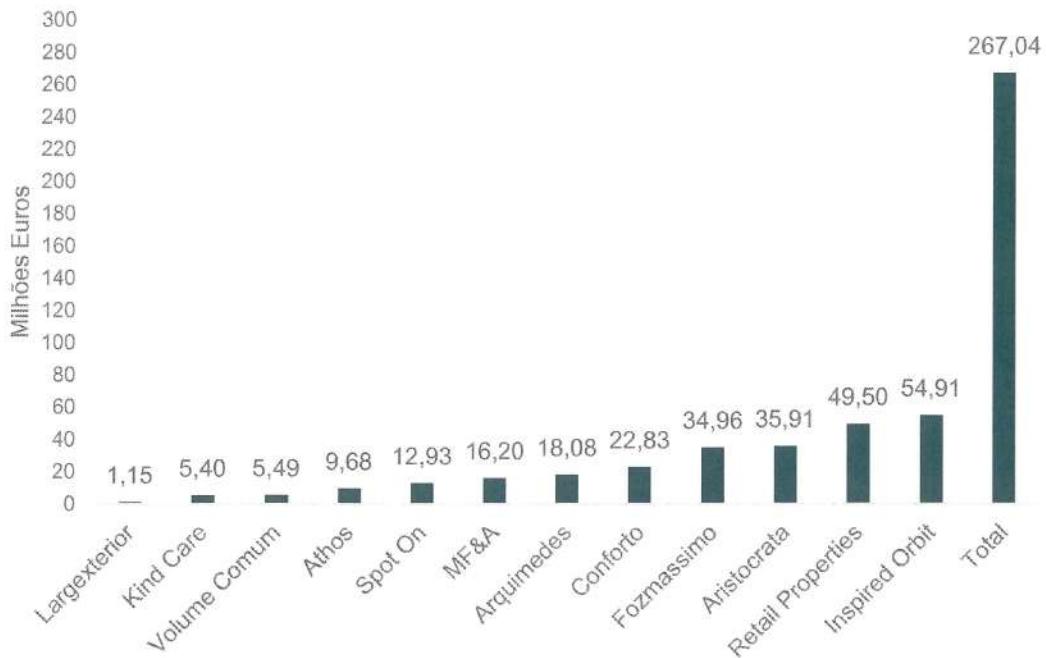
- Gerir, de forma criativa, mas com elevado profissionalismo, responsabilidade e competência, o património imobiliário de cada OIC – abarcando a seleção, aquisição e/ou alienação dos ativos, em consonância com os ciclos de oportunidade – cumprindo rigorosamente as responsabilidades que lhe são formalmente atribuídas e fundamentando a sua atuação na convicção de que a ética e os bons princípios devem nortear todas as decisões;



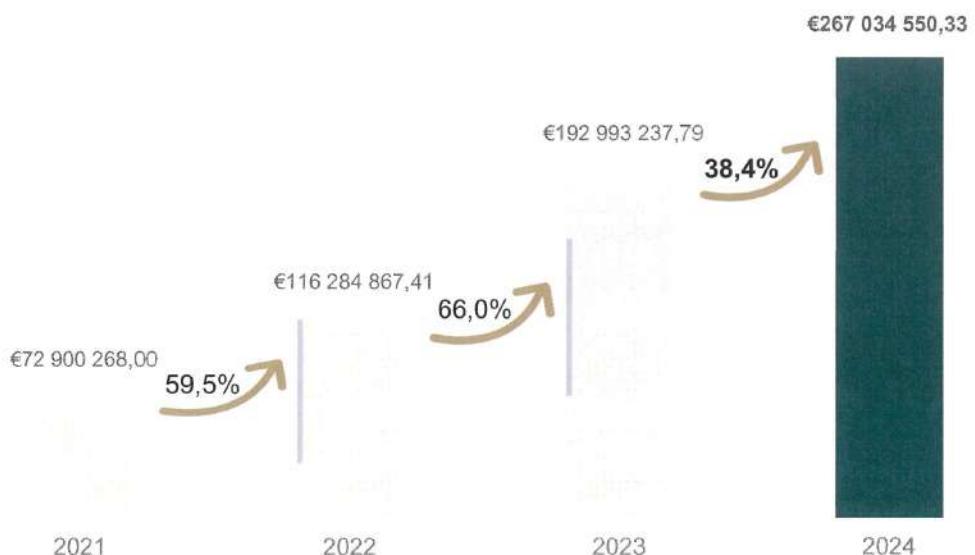
- Gerir os riscos associados aos investimentos com prudência, sensatez e equilíbrio, de forma a que a sua robustez e resultado sejam efetivos;
- Cumprir escrupulosamente e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos dos OIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos, com zelo e competência;
- Cumprir com os investidores, participantes ou acionistas dos OIC, no que concerne às suas legítimas expetativas 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.
- Procurar identificar as linhas de força que moldam a evolução dos temas que influenciam as atividades da Sociedade, de forma a antecipar e gerir rigorosamente os riscos, assegurando, simultaneamente, que a sua capacidade de inovar e estar na linha da frente do progresso sejam efetivas, criando futuro.

## 5.2. Organismos de Investimento Alternativo imobiliário sob gestão

A 31 de dezembro de 2024, 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 sete 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., Aristocrata – SIC Imobiliária Fechada, S.A., Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A. e *Inspired Orbit* – SIC Imobiliária Fechada, S.A.), mais duas do que em igual período do ano anterior. Os ativos sob gestão totalizavam, a 31 de dezembro de 2024, um montante de aproximadamente 267 milhões de euros:



Entre 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024, os ativos sob gestão aumentaram mais de 74 milhões de euros, um valor cerca de 3 milhões de euros inferior ao incremento verificado no período homólogo do ano anterior. A taxa de crescimento de 38% registada em 2024 foi inferior à dos anos anteriores, que partiram naturalmente de valores de base menores:



### **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 e segurança, numa perspetiva de rendimento e de valorização.

A carteira de ativos imobiliários do Retail Properties, a 31 de dezembro de 2024, era constituída por 63 imóveis, não se tendo observado qualquer alteração face ao exercício anterior.

O Centro Comercial Freixial Shopping, ativo com maior valor da carteira, conforme definido no plano estratégico de desenvolvimento e valorização, iniciou, em 2024, trabalhos de reformulação e modernização das áreas comuns, bem como das suas fachadas.

Em complemento a este investimento, o conceito do Centro enquanto unidade de retalho foi revisto, estando em curso a reestruturação das lojas com entrada de novas marcas para aumentar a atratividade e geração de maior rendimento.

Em Almada, onde ainda remanesce um património sem geração de rendimento, foram retomadas conversações, ainda que em formato diverso do inicial, para materialização de contrato de exploração de loja com a insígnia Modelo Continente, que se encontra licenciado para Almada. Em regime de colaboração ativa, estão ambas as entidades a procurar otimizar soluções construtivas procurando benefício em termos de custo e de calendário.

Existe, no momento, um trabalho a ser desenvolvido em colaboração com a Modelo Continente, para alteração da rede viária, uma vez que a acessibilidade prevista originalmente tinha diversas fragilidades, configurando-se como ineficaz para a operação da unidade comercial. A matéria está consolidada junto da Câmara Municipal de Almada, tendo, na sequência, havido lugar à submissão de projeto de alterações de loteamento, cuja aprovação deverá ter lugar a muito curto prazo.

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2024 era de 49.500.110,59€ e o Resultado Líquido do Período foi de 1.999.749,90€, um valor 43,50% inferior ao atingido em 2023, e que corresponde a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 4,56%. O resultado de 2024 foi particularmente marcado pelo relevante investimento realizado em capex no Freixial Shopping onde, durante o ano, foram investidos 965.423,71€ em renovação.

### **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 1 de janeiro de 2024 teve início uma nova fórmula de gestão do edifício Genesis e da relação com os seus utilizadores, passando a empresa Wider Property a ser a entidade responsável pela gestão corrente do imóvel.

Em 1 de Setembro de 2024, situação análoga verificou-se com o edifício Evolutis, tendo presente o facto de, nessa data, o edifício ter tido de passar a ser organizado para várias entidades utilizadoras, tendo entrado também na esfera de gestão da Wider Property com a celebração do competente contrato de gestão do imóvel.

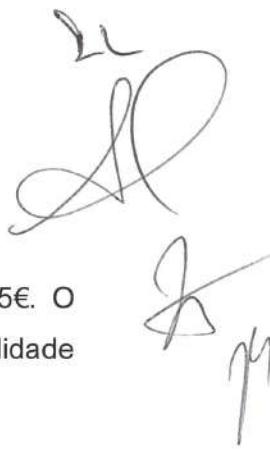
A consciência de que o setor dos escritórios, pela imposição da agenda dos critérios ASG (Ambiente, Social e Governança), requer que, num prazo relativamente curto, haja uma evolução do perfil qualitativo dos imóveis, colocou a gestão desse mesmo tema no âmbito das prioridades.

O processo de valorização do edifício Genesis passa pela modernização e renovação, sobretudo de equipamentos, tendo sido desencadeado o processo de diagnóstico, adjudicando a tarefa à empresa especializada SmartWatt.

O trabalho de análise técnica irá permitir, a breve prazo, a realização de investimentos cirúrgicos para que os imóveis se mantenham na esfera de interesse das entidades do nível mais elevado de exigência do mercado, havendo, por contrapartida, por dispormos de imóveis qualificados e certificados, o benefício e viabilidade de auferir rendas mais elevadas.

Damos nota de que a ação judicial instaurada pela anterior sociedade gestora do Fundo foi julgada totalmente improcedente, resultando na absolvição do Arquimedes – FIIF do pedido de indemnização.

Sem ser surpreendente, considerando a existência de outras ações de cariz similar, interpostas pela mesma entidade, e havendo risco de criação de referencial de jurisprudência, foi apresentado recurso, tema que se considera sem relevo face aos fundamentos da decisão da primeira instância que, como foi já expresso, considerou improcedente a ação.



O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, era de 18.082.448,05€. O resultado líquido do período foi de 1.725.940,65€ correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderada pela distribuição de rendimentos efetuada, de 12,68%.

### 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 7 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.

Como factos de relevo na gestão da carteira no exercício há que considerar como o evento mais relevante a materialização da venda do imóvel sito na Rua do Monte dos Pinos - Guifões - Matosinhos, operação da qual resultou uma mais-valia.

Na esfera dos arrendamentos, para além da realização de contratos novos relativos a espaços vagos, deve ser salientado que a troca de inquilinos em algumas situações,



com a entrada de novos, exercendo atividades mais nobres, induziu a criação de rendimento adicional por negociação de rendas mais elevadas.

O balanço do exercício, sendo positivo por se observar que o nível de rendimento se encontra em patamares bastante satisfatórios, não é ainda totalmente completa, na exata medida em que ainda se observam, rendas por liquidar, e, também existe um espaço vago, situado na Rua Damiana Maria da Silva – Ferreiros – Braga.

Foi formalmente requerida a constituição da propriedade horizontal dos 6 imóveis localizados em Ferreiros, Braga, depois de um extenso período de conversações com os técnicos da Câmara Municipal de Braga. A fórmula que permitiu criar condições para a viabilização do pedido da operação passou pela submissão de uma alteração ao loteamento original do património imobiliário sito na Rua Damiana Maria da Silva, Ferreiros, Braga, a qual irá permitir, uma vez aprovada, a materialização da propriedade horizontal do conjunto dos seis edifícios detido pelo Fundo.

A carteira de ativos imobiliários do Conforto, a 31 de dezembro de 2024, era constituída por nove imóveis, tendo sido alienado, durante o ano de 2024, o imóvel localizado na Rua Monte dos Pipos, 589, em Matosinhos.

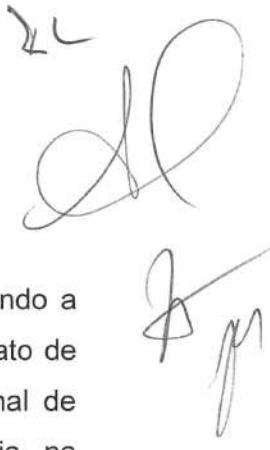
A 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía 20.247.787,50€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 88,68% do seu Ativo Líquido.

O Resultado Líquido do Período foi, assim, de 1.372.197,06€, um valor superior em 900.986,65€ ao registado em 2023, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 10,32%.

#### **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 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”.

Durante o ano de 2024 o operador manifestou o desejo de poder incluir um espaço de restauração na cobertura do edifício o que lhe iria permitir complementar a sua oferta, potenciando o resultado da operação. Tratando-se de matéria também do interesse dos restantes intervenientes no processo, a iniciativa foi bem acolhida, decorrendo desse facto a necessidade de reformulação dos diferentes acordos existentes, designadamente do contrato de arrendamento. As alterações introduzidas no projeto tornaram incontornável que o preço do contrato de promoção tivesse de ser também revisto. Foi configurada uma fórmula de partilha com o Promotor de parte do aumento de renda fixa obtida e da renda variável, evitando-se pagamentos adicionais na fase de desenvolvimento do projeto e até ser iniciada a operação.

O acordo alcançado permitiu rever o quadro de contrapartidas, tendo havido lugar a um aumento das rendas anuais fixas em 8,38%.

Na nova formulação, foi ainda introduzida uma componente de renda variável, indexada à faturação do operador em “Food & Beverage” (F&B). Os trabalhos de construção civil foram retomados e estão em curso.

Os trabalhos de demolição e de reforço estrutural que se impuseram realizar, decorrentes de campanhas de teste e verificação de capacidade resistente dos elementos de betão armado, revelaram algumas fragilidades, tendo havido revisão do projeto de estabilidade para garantir as condições adequadas de segurança.

O quadro de surpresas, de alguma forma típica em trabalhos de reabilitação com a profundidade que neste empreendimento se observou, deu origem a que o planeamento da obra tivesse de ser revisto, sendo que a dilação que foi originada terá de ser tratada no âmbito de programa de medidas de recuperação.

A dilação mencionada obrigou ainda à substituição do empréstimo de 6.500.000€, anteriormente contratado junto do Santander ao abrigo da linha IFFRU, por novo empréstimo de igual montante. Foi contratualizado em 16 de maio de 2024 um prazo de 15 anos e uma taxa de juro fixa de 4,37%, que inclui um spread de 1,475% (ligeiramente mais favorável do que o spread médio de 1,64% da operação anterior).

No dia 21 de maio foi realizada uma Assembleia de Participantes do Fundo, na qual se verificou um nível de representação de 72,05%. Na Assembleia, a Sociedade Gestora fez um ponto de situação global e, no diálogo com os Participantes, respondeu às questões que lhe foram endereçadas, prestando todos os esclarecimentos pretendidos. A carteira de ativos imobiliários do Spot On a 31 de dezembro de 2024 era constituída por um imóvel, não tendo registado qualquer alteração face a 31 de dezembro de 2023. O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, era de 12.932.932,07€, inferior aos 16.508.621,50€ do ano anterior. A diminuição verificada deve-se, essencialmente, à rubrica de depósitos a prazo, que estava associada à libertação da linha de financiamento ao abrigo do IFRRU, entretanto substituída.

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

O Kind Care – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (FIIF) é gerido pela Carregosa SGOIC 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. Desde essa data, apesar da realização de um grande número de análises a outras oportunidades de investimento, nunca houve nenhuma materialização, por falta de cumprimento dos critérios considerados essenciais.

Em termos de episódios relevantes da gestão do Fundo, para além da distribuição de rendimentos realizada em março de 2024 por referência ao exercício de 2023, foi feita uma distribuição antecipada de rendimentos, em abril de 2024, no montante de 96.000€.

O entendimento que a Sociedade Gestora possui quanto ao futuro para o Fundo Kind Care, por razões do estado do setor e do seu potencial de crescimento, é no sentido de que se podem e devem prosseguir com os estudos e continuar a perseguir a intenção de poder realizar novos investimentos na aquisição de outras unidades.

No campo dos temas da ASG (Ambiente, Social e Governação), particularmente relevantes para os patrimónios geridos pela Carregosa SGOIC, foi materializado um investimento no domínio da conservação e eficiência energética no imóvel da Rua do Heroísmo no Porto. A 31 de dezembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários do Kind Care era constituída por dois imóveis.

A 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha 4.680.750,00€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 86,76% do seu Ativo Líquido, atingindo um resultado líquido de 417.483,46€, correspondente a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 8,33%.

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

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

A 31 de dezembro de 2024 a SIC possuía 8.358.202,50€ investidos em ativos imobiliários.

Durante o ano de 2024, o facto mais relevante observado decorreu da formalização das escrituras de venda das frações que integravam o património imobiliário sito na Rua do Castelo da Maia Ginásio Clube, Lote 27 – foi materializada a transação das frações J, L, H, B, F, G, I, D, E, T, P, C e Q.

A conclusão do desenvolvimento referido foi fundamentalmente um ato formal, considerando que a obra atrasou extraordinariamente fruto de um conjunto de vicissitudes extraordinárias, e alguns dos compromissos de venda tinham cerca de dois anos.

Um outro marco importante na atividade do exercício foi a realização de investimento imobiliário, indireto, participando no capital de sociedade que irá desenvolver um empreendimento imobiliário na Quinta da Penha Longa – Sintra. O valor do capital que na sua globalidade vai ser investido pela Athos corresponde a 250.000,00 €.

Um outro facto que importa registar em termos das atividades do exercício, foi a decisão de adquirir, através de um contrato de cessão de posição contratual, um apartamento de tipologia T1, no denominado empreendimento “Porto View”, na cidade do Porto.

Numa configuração diferente, mas no mesmo alinhamento de formulação de investimento, ou seja, aquisição em fase de lançamento do empreendimento, para auferir de benefício de valorização, foi formalizado contrato promessa de compra e venda de um apartamento de tipologia T1+1 no empreendimento “Prestige”, em Vila Nova de Gaia.

A 31 de dezembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários da SIC era constituída por 21 imóveis, valorizados em 8.358.202,50€, o que correspondia a 86,36% do Ativo Líquido.

O resultado líquido do período, influenciado pela realização das vendas das frações do Edifício Athos pelos valores assumidos nos contratos promessa de compra e venda estabelecidos numa fase mais inicial da promoção, e inferiores aos valores de mercado que se vieram a verificar mais tarde aquando da realização das escrituras de venda, foi assim de -598.802,21€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de -7,09%.

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

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

As atividades de gestão da sociedade tiveram como episódios mais relevantes o que importa salientar:

1. Cessação do contrato de arrendamento da fração autónoma da Rua Oeiras do Piauí, em Oeiras. Por se tratar de um arrendamento antigo, a renda era relativamente baixa. Com o espaço vago, e, por ser considerado um património não estratégico, foi aberto um processo de venda como prioridade, com a

alternativa de arrendamento como segunda opção. O resultado da aludida abordagem conduziu à celebração de um contrato de arrendamento com início em 2025, bem mais interessante que o anterior, configurando uma renda com subidas expressivas, por patamares, realizadas anualmente, e uma renda inicial de 1.300,00€ mensais, sendo o seu incremento relativamente ao arrendamento anterior, no ponto de partida, de 43,83%.

2. Obtenção do Alvará de Licença de Construção do património sito em Troviscais - Coimbra, para o qual existe um compromisso de construção no formato “chave na mão”, de um pavilhão, e demais infraestruturas de apoio, para a Sodicentro – Comércio de Veículos, LDA.

Os trabalhos evoluíram de forma significativa, tendo sido realizada a submissão de projeto de alterações, contemplando as modificações que no entretanto, já no decurso da obra, se observou serem convenientes realizar para que as condições de operação fossem mais consentâneas com as necessidades da entidade inquilina.

3. As interações com a Câmara Municipal de Coimbra, desenvolvidas em paralelo com a existência de processo judicial para obtenção de compensação pelo incumprimento contratual observado, relativamente ao denominado terreno da Arregaça, tiveram alguns novos episódios, não tendo sido possível, no exercício, obter a celebração de um acordo que permitisse sanear matérias com muitos anos de existência, as quais manietaram a MF&A quanto à possibilidade de criar valor e rendimento em investimento que abraçou com extrema boa fé e grande expectativa.
4. O apartamento sito na Rua Fonte da Portela – Figueira do Lorvão – Penacova, que fazia parte integrante do património não estratégico, a alienar, ficou vago por via da denúncia realizada por iniciativa do inquilino. A renda auferida era manifestamente simbólica (337,00 €/mês), tendo o apartamento sido colocado em processo de venda, com a alternativa de arrendamento como segunda opção. O imóvel acabou por encontrar interessados, tendo sido celebrado o competente contrato promessa de compra e venda, configurando-se a obtenção de uma mais valia. A celebração da escritura pública teve lugar nos primeiros dias de 2025.

5. O anúncio, com antecedências pronunciadas, da pretensão de não renovação dos contratos de arrendamento no seu termo, induziu a oportunidade de materialização de alguns aumentos de renda, bem como uma situação de desocupação de uma das moradias localizadas na Rua 25 de abril, mais precisamente a n.º 48 C, facto que poderá permitir lançar o seu processo de venda, uma vez que faz parte do dito património não estratégico. Vai ser promovido processo de reabilitação, considerando que a moradia em apreço, ao apresentar alguns apontamentos de degradação, terá um processo de venda mais difícil e desvalorizado, tendo sido, por esse facto, decidido empreender consulta ao mercado para seleção de entidade para materializar os trabalhos considerados relevantes de empreender para que se disponha de um produto apetecível para a procura.
6. A contratação junto do Banco Carregosa de um mútuo a 10 anos no montante de 1.500.000€ para substituir empréstimo de Acionista, bem como uma conta corrente caucionada no montante de 500.000€ para apoio de tesouraria.

A 31 de dezembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários da Mário Ferreira & Amadeu era constituída por 58 imóveis valorizados em 15.755.362,50€, o que corresponde a 98,63% do seu Ativo Líquido.

O resultado líquido do período foi, assim, de -22.066,66€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de -0,35%.

#### **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.

O facto mais relevante ocorrido no exercício de 2024 consistiu na materialização de uma operação de aquisição de 7.022 unidades de participação num fundo de investimento imobiliário fechado, denominado Imonor.

O Fundo Imonor é a entidade proprietária e promotora de um património imobiliário localizado na Póvoa de Varzim, no qual foi projetado e está em processo de licenciamento um complexo comercial, dentro do conceito “Retail Park”.

O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2024, era de 1.147.299,70€, representando uma diminuição de 1,86% face ao final de 2023.

A cotação da Largexterior, a 31 de dezembro de 2024, era de 18,9722€.

#### **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.

Durante o ano de 2024, apesar de não se ter registado nenhum contrato de arrendamento novo, houve, por força do contrato na Herdade Defesa S. Brás, um incremento acentuado da renda e consequentemente do rendimento gerado por este ativo.

O segundo facto apreciável foi a aquisição de unidades de participação do Fundo Imonor, no qual se deposita relevante expectativa considerando o projeto que possui para um património imobiliário localizado na Póvoa de Varzim.

A 31 de dezembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários da Fozmassimo era constituída por 14 imóveis, valorizados em 28.877.685,00€, correspondendo a 82,61% do Ativo Líquido. O resultado líquido foi de 2.589.857,47€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de 8,53%.

#### **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.

Durante o ano de 2024, foi desenvolvido pela SIC um trabalho intensivo em dois âmbitos.

Primeiramente, na aproximação da tomada de decisão sobre o imóvel na Praça do Saldanha. No âmbito deste ativo, o marco relevante foi a decisão de levantar a licença de construção e definir um novo rumo para o futuro do imóvel.

A perspetiva da realização do projeto aprovado tem um custo muito significativo, decorrente da necessidade de criação de estacionamento, obrigando à realização de uma obra complexa e dispendiosa.

A alternativa configurada como mais vantajosa é no sentido da transformação do edifício em unidade hoteleira de cinco estrelas, potenciando melhor as características e valores intrínsecos do imóvel, e, sobretudo, reduzindo custos face ao que estava licenciado, conseguindo-se maior valor de venda, ou de arrendamento.

No final do exercício, foi adquirido um novo imóvel que se situa numa das principais artérias da cidade de Coimbra, a Avenida Fernão de Magalhães, aproveitando uma singular oportunidade de venda por parte de um Fundo de Investimento Imobiliário.

Foi delineado um plano estratégico para o imóvel, o qual de imediato foi posto em curso, consistindo, em termos dos seus vetores fundamentais, na manutenção dos arrendamentos existentes, os quais correspondem sensivelmente a metade da dimensão do edifício, e, em paralelo, no avançar com a modernização da parte devoluta, procurando a criação de oferta de um espaço de atividades terciárias nobre, para a qual Coimbra tem um espaço não preenchido.

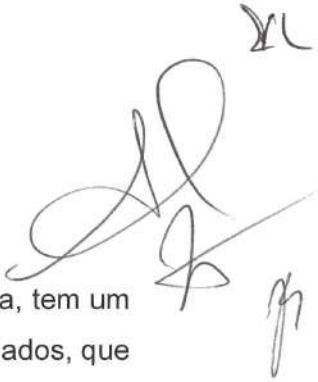
A 31 de dezembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários da Aristocrata era constituída por 22 imóveis, valorizados em 35.780.569,56€, o que corresponde a 99,65% do seu Ativo Líquido. O resultado líquido foi, assim, de -367.407,46€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva de -3,70%.

#### **5.2.11. Volume Comum – SIC Imobiliária Fechada, S.A.**

A Volume Comum - SIC Imobiliária Fechada, S.A. converteu-se em SIC a 18 de dezembro de 2024, tendo a Carregosa SGOIC assumido a sua gestão desde então.

A Volume Comum SIC é detentora de um património imobiliário que, no momento da sua constituição, integra em termos substantivos quatro unidades patrimoniais.

As primeiras duas unidades consistem em duas frações autónomas habitacionais localizadas numa artéria importante da cidade do Porto (Rua de Santos Pousada), que se encontram em processo de comercialização.



A terceira unidade, também localizada no Porto e na Rua de Santos Pousada, tem um projeto para ser licenciado, configurando a demolição de dois imóveis degradados, que irá dar origem a um imóvel habitacional qualificado e moderno.

A quarta unidade patrimonial é um terreno, localizado em Campanhã, Porto, que tem uma permissão para a construção de um edifício de serviços.

Considerando a envolvente urbanística, caracterizada por um polo estruturante de transportes – com o património imobiliário situado junto à principal interface modal do Porto, onde convergem os transportes ferroviários, rodoviários e o metropolitano –, foi conduzida uma reflexão estratégica que levou à decisão de conversão do ativo em unidade hoteleira.

A 31 de dezembro de 2024 a SIC possuía 2.997.648,73€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 54,59% do seu Ativo Líquido.

O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2024, era de 5.491.611,13€.

#### **5.2.12. *Inspired Orbit – SIC Imobiliária Fechada, S.A.***

A *Inspired Orbit* - SIC Imobiliária Fechada, S.A. converteu-se em SIC a 23 de dezembro de 2024, tendo a Carregosa SGOIC assumido a sua gestão desde então.

Em termos dos aspetos estratégicos, deve ser observado que o ano de 2024 veio validar as decisões tomadas em exercícios anteriores, designadamente em 2021, 2022 e 2023, e, os ativos, ainda que em processo de construção, apresentam relevantes perspetivas de gerarem valor para a sociedade.

No global, o exercício de 2024 foi positivo para a atividade de promoção imobiliária da sociedade *Inspired Orbit*, que na fase inicial do exercício se configurava no formato de sociedade por quotas, registando-se que, no âmbito da sua atividade, continuou com sucesso a venda em planta do empreendimento *Green Plaza*, localizado em Carcavelos.

Por outro lado, a construção do empreendimento *Foz Terraces* terminou.

A construção do empreendimento *Foz Villas* revelou-se particularmente desafiante tendo presente o projeto que originalmente possuía, o qual, para se configurar mais consentâneo com os padrões que a sociedade considera como ideais, obrigou a muitas



reformulações em obra, fator que muito condicionou o prazo, bem como, a atividade comercial de venda em planta.

O empreendimento Foz Nature foi licenciado e o processo de concurso e de adjudicação teve lugar. Trata-se de um condomínio fechado de 17 moradias, que foi premiado em Londres pela *International Property Awards* como o melhor projeto residencial entre 10 e 19 unidades em Portugal, tendo também sido nomeado como um dos 5 melhores na Europa.

Finalmente, e ainda dentro da atividade imobiliária, deve ser registado o licenciamento do projeto para a construção de um empreendimento residencial, dispondo de tipologias T1 e T2, localizado junto à Faculdade de Medicina Dentária no Porto.

A “conversão” da sociedade no formato SIC heterogerida permitirá o desenvolvimento de uma estratégia de longo prazo que otimize, e/ou incremente, o valor dos ativos imobiliários afetos à atividade de promoção imobiliária bem como a indução de rentabilidade acrescida.

A 31 de dezembro de 2024 a SIC possuía 52.670.150,50€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 95,91% do seu Ativo Líquido.

O Ativo Líquido da SIC, a 31 de dezembro de 2024, era de 54.912.824€.

### 5.3. Análise Macroeconómica

No ano de 2024, o Produto Interno Bruto cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 1,7% face ao ano anterior<sup>1</sup>. Já para 2025, prevê-se um crescimento de 2,2%. O PSI, por sua vez, registou uma perda de 0,30%, durante o ano de 2024<sup>2</sup>.

O crescimento económico em 2024 sustentou-se, fundamentalmente, no consumo, que teve um contributo líquido de 1 pp num crescimento do PIB de 1,7%. Já o peso do investimento terá sido nulo em 2024, estimando-se que seja positivo em 2025-2026. Por sua vez, as exportações de bens e serviços registaram uma menor contribuição em 2024, após os valores elevados de 2023, que ainda tinham sido influenciados pela

<sup>1</sup> Banco de Portugal, 13 de dezembro de 2024, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

<sup>2</sup> Jornal Eco, 31 de dezembro de 2024, disponível [aqui](#).



retoma pós-Covid dos serviços. Não obstante, prevê-se que recuperem gradualmente, em sintonia com a tendência esperada para a procura externa.

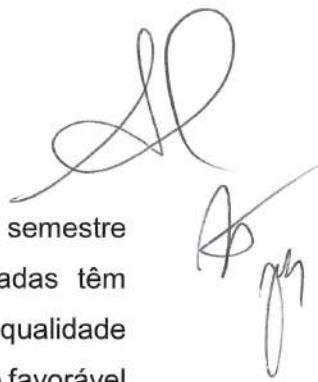
O rendimento disponível real registou um aumento historicamente elevado, de 2,7% em 2023 para 7,1% em 2024, o que se traduziu num aumento do consumo privado (de 2% para 3%) e da poupança (a taxa de poupança das famílias atingiu 11,5% em 2024, face a 8% em 2023). Esta evolução do rendimento disponível é justificada pelo maior contributo das transferências recebidas pelas famílias, em especial das pensões, pelos rendimentos de empresas e propriedade (que abrangem a remuneração do trabalho independente, receitas líquidas de juros, dividendos ou rendas) e pela diminuição dos impostos.

O investimento deverá recuperar dinamismo em 2025-2026, com a melhoria das condições financeiras e das perspetivas globais e o estímulo dos fundos europeus. Em 2024, o crescimento de 0,5% da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) decorre, principalmente, da componente pública, com o investimento empresarial e das famílias em habitação a continuarem a ser penalizados pela restritividade das condições financeiras e pela baixa confiança. Prevê-se que o panorama melhore em 2025-2027, após a redução adicional das taxas de juro. O investimento público também deverá incrementar em 2025-2026, com a maior execução esperada dos fundos europeus.

As exportações crescem 3,9% em 2024 e devem crescer 3,2%, em média, em 2025-2027, em resultado da aceleração da procura externa, menor vigor do turismo e ganhos de quota progressivamente menores. Já as importações crescem nos próximos anos a um ritmo superior ao de 2023, devido ao aumento do conteúdo importado da procura global, inerente ao maior dinamismo das exportações de bens e da FBCF.

Até 2027, o saldo da balança de bens e serviços será de 2,2% do PIB, em média, com um défice de 9% do PIB nos bens e um excedente de 11,2% nos serviços. A elevada capacidade de financiamento da economia face ao exterior em 2024-2027 resulta do saldo entre a poupança e o investimento do setor privado, nomeadamente das famílias, tendo o saldo das administrações públicas um contributo ligeiramente negativo.

A inflação deverá diminuir de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024 e 2,1% em 2025. Esta evolução encontra-se relacionada com a moderação crescente dos custos salariais e a manutenção de pressões inflacionistas<sup>1</sup>.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JL' at the top right and 'R' with a signature line below it.

O rácio de *non-performing loans* bruto diminuiu, marginalmente, no primeiro semestre de 2024, situando-se nos 2,6% nesse período. As taxas de juro elevadas têm pressionado os custos de financiamento de empresas e famílias, afetando a qualidade da carteira de crédito do setor bancário. Todavia, o ambiente macroeconómico favorável permitiu manter os fluxos de novos incumprimentos em níveis relativamente contidos<sup>3</sup>.

A taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) diminuiu ao longo de 2024, situando-se nos 2,75%<sup>4</sup>. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América (EUA) terminou o ano com a taxa de juro nos 4,25%-4,50%, não devendo diminuir nos próximos tempos, por considerar que a inflação ainda se encontra num nível elevado e que o mercado de trabalho está robusto<sup>5</sup>.

O maior dinamismo da atividade económica, em Portugal, para os próximos dois anos, está relacionado com a melhoria das condições financeiras, a aceleração esperada da procura externa e a maior entrada de fundos da União Europeia. Contudo, o enquadramento externo encontra-se sujeito a riscos significativos em baixa, de cariz económico e geopolítico. Ainda assim, o mercado de trabalho mantém-se sólido, com o aumento do emprego e dos salários reais.

De facto, ao nível dos riscos externos, as tensões geopolíticas continuam a constituir um risco adverso significativo, sobretudo se os conflitos armados em curso se agravarem ou perturbarem os mercados globais de matérias-primas. Um maior protecionismo por parte das maiores economias mundiais, com a imposição de tarifas aduaneiras pelos EUA e de medidas de retaliação pelos países visados, poderá, igualmente, colocar em causa as previsões para a atividade mundial, diminuindo o crescimento do comércio internacional. Este cenário de maior protecionismo torna mais imprevisíveis as projeções para o setor exportador e prejudica a aceleração do investimento empresarial. Já nos riscos internos, destacam-se as potenciais dificuldades na execução dos fundos europeus, que poderão conduzir a um menor nível de investimento. Não obstante, mantém-se um risco em alta, associado a uma maior reação do consumo privado ao aumento do rendimento disponível.

<sup>3</sup> Banco de Portugal, 26 de novembro de 2024, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).

<sup>4</sup> Jornal Eco, 30 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

<sup>5</sup> Jornal Observador, 29 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).



A evolução recente da economia mundial tem sido marcada por diferenças consideráveis de crescimento entre regiões e setores. O dinamismo da economia americana e das economias emergentes (com exceção da China) contrasta com o enfraquecimento das grandes economias europeias e o abrandamento na indústria. A economia mundial permanece frágil, com riscos elevados de uma escalada dos conflitos geopolíticos ou do protecionismo. Perspetiva-se que o PIB mundial suba 3,1% em 2024, 3,2% em 2025 e ligeiramente menos nos anos seguintes, devido ao abrandamento gradual da atividade na China.

A eclosão de conflitos armados, como a invasão da Ucrânia pela Rússia e o confronto no Médio Oriente, acentuou as tensões internacionais. As disruptões nos fluxos comerciais, que resultaram da pandemia e dos conflitos armados, motivaram preocupações quanto à resiliência das cadeias de abastecimento globais e intensificaram o debate sobre a segurança económica. Em resposta, vários países implementaram medidas protecionistas, que visam substituir importações por produção interna ou favorecer o comércio com países aliados ou que partilham valores similares (*friendshoring*). Muitas empresas têm, também, manifestado interesse em diminuir a sua dependência de fornecedores localizados em países com diferenças geopolíticas assinaláveis, por temerem a perda de acesso a recursos críticos para as suas atividades<sup>1</sup>.

O novo Governo, que entrou em funções em 2024 lançou um pacote de 2 mil milhões de euros para responder à crise habitacional, destinado à construção de, aproximadamente, 33 mil habitações até 2030. A iniciativa em causa procura fornecer habitação digna para as famílias mais carenciadas, que enfrentam os desafios dos preços elevados das casas e rendas<sup>6</sup>. Além disso, foi aprovado um Decreto-Lei, que permite a construção de habitações em solos rústicos, com o intuito de incrementar a oferta de habitação acessível. Porém, esta medida levantou preocupações ligadas à especulação imobiliária e aos impactos ambientais<sup>7</sup>.

O Governo também tem implementado incentivos fiscais para jovens com menos de 35 anos, incluindo isenções e reduções no Imposto Municipal sobre as Transmissões

<sup>6</sup> Agência Reuters, 13 de setembro de 2024, disponível [aqui](#).

<sup>7</sup> Jornal El País, 22 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).



Onerosas de Imóveis (IMT), com o objetivo de facilitar o acesso à habitação para a faixa etária abrangida pela medida<sup>8</sup>.

O indicador de sentimento económico (ISE) teve um aumento considerável, atingindo o valor mais elevado em dezembro de 2024. Nessa altura, o valor absoluto foi de 107, um aumento face ao ano anterior, que resulta da diminuição sofrida nas taxas de juro aplicadas pelo BCE. Já o indicador de confiança dos consumidores, apresentou fortes variações ao longo de 2024, tendo alcançado o seu pico em julho. Os meses seguintes foram irregulares, terminando com uma diminuição no mês de dezembro<sup>9</sup>.

#### 5.4. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

Em 2024, estima-se que o volume de transações de investimento em imobiliário comercial se tenha situado nos 2.170 milhões de euros, um aumento homólogo considerável de 28% face ao ano anterior e que teve particular expressão no segundo semestre.

Verificou-se um maior interesse dos investidores no setor do retalho, que agregou metade do volume total investido, e de hotelaria, que representou perto de um quarto do total.

Os investidores estrangeiros aumentaram a sua quota face ao ano anterior, representando, em 2024, aproximadamente, 74% do volume total de investimento.

Quanto à ocupação, o setor de escritórios registou aumentos significativos nos volumes de absorção das duas principais cidades do país, com 120% na Grande Lisboa e 33% no Grande Porto. Relativamente às rendas de mercado, a reduzida disponibilidade entre os edifícios com melhor qualidade contribuiu para um novo aumento das rendas *prime*, que atingiram, pela primeira vez, os 21€/m<sup>2</sup>/mês no Porto (Boavista).

Ainda relativamente à ocupação, o setor do retalho manteve uma tendência ascendente, particularmente visível ao nível da oferta futura de *retail parks* e do número de novas aberturas, que registou um aumento de 15% face ao ano anterior. Nos centros

<sup>8</sup> Jornal El País, 10 de outubro de 2024, disponível [aqui](#).

<sup>9</sup> Banco de Portugal, Indicadores de Confiança, disponível [aqui](#).



comerciais, as rendas *prime* subiram cerca de 11% e nos *retail parks*, aproximadamente, 6%.

A atividade ocupacional do mercado de industrial e logística registou um aumento de 36% nos três primeiros trimestres de 2024 face ao mesmo período de 2023, ficando, nesse período, 19% acima do total anual de 2023. Tendo em conta este enquadramento de maior atividade de mercado, particularmente em projetos de elevada qualidade, registou-se um aumento generalizado dos valores *prime* de arrendamento. No Grande Porto, no Porto de Leixões – Aeroporto, os valores atingiram os 5,75€/m<sup>2</sup>/mês.

O setor de hotelaria manteve uma performance positiva em 2024, com um incremento transversal dos principais indicadores, apesar do abrandamento natural nas taxas de crescimento. Até outubro, o número de hóspedes e dormidas tiveram aumentos homólogos de 3% e 4%, respetivamente, tendo os proveitos totais aumentado 10% face ao período homólogo do ano anterior.

No final de 2024, as *prime yields* mantiveram-se nos 5,00% nos escritórios e nos 5,75% na logística, enquanto que contraíram 25 pontos base no comércio de rua, para 4,50%, e nos centros comerciais, para 6,25%<sup>10</sup>.

Face a este cenário, a Carregosa SGOIC mantém uma abordagem cautelosa, mas otimista, com confiança na capacidade de reforçar a sua relevância no mercado imobiliário português.

Em dezembro de 2024, o valor sob gestão dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA imobiliário) atingiu 16.385,8 milhões de euros, um crescimento de mais 13% face ao período homólogo. De acordo com a CMVM, os OIA imobiliários fechados continuaram a aumentar a sua quota, que atingiu os 71% em 2024<sup>11</sup>.

Perante esta evolução e a previsível manutenção de taxas de juro mais baixas em comparação com os anos anteriores, prevê-se que os OIA imobiliários, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechado e as Sociedades de Investimento Coletivo, possam manter a sua importância relativa na captação de investimento, na medida em

<sup>10</sup> Cushman & Wakefield, 7 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

<sup>11</sup> CMVM, Indicadores mensais dos fundos de investimento imobiliário, dezembro de 2023 (disponível [aqui](#)) e 2024 (disponível [aqui](#)).



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 2025 seja um ano de recuperação contínua do investimento no setor do imobiliário comercial, com a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros e uma eventual redução de *yields*.

## 5.5. Análise das Demonstrações Financeiras

A Carregosa SGOIC iniciou o exercício de 2024 a gerir dez OIA imobiliário: cinco Fundos e cinco SIC. Em dezembro assumiu a gestão de duas novas SIC, a Volume Comum e a *Inspired Orbit*.

O Produto da atividade cresceu 17,17% relativamente a 2023, tendo atingido o montante de 830.429€. Os Rendimentos de serviços e comissões cresceram de forma mais moderada (+11,80%), passando dos 707.388€ obtidos em 2023 para o montante de 790.874€ em 2024. As comissões de gestão recorrentes registaram o montante de 714.215€, um valor 224.261€ superior ao registado em 2023, tendo passado a representar 90% do total das comissões auferidas em 2024 (um incremento de praticamente 21 pp face ao verificado no ano anterior). Para tal contribuiu decisivamente a ausência de comissão de *performance* relativa ao *Retail Properties*, que tinha representado um valor de 142.290€ em 2023, e que não foi totalmente colmatada pela comissão de *performance* de 33.008€ gerada pelo *Kind Care* no exercício de 2024.

Os custos com pessoal ascenderam a 534.185€ em 2024, tendo aumentado 78.559 € face ao ano anterior, como consequência do alargamento da equipa e da revisão das condições remuneratórias dos colaboradores. Assumem, como é habitual no setor, um peso preponderante (71,57%) no total de custos.

Os Gastos gerais administrativos constituem a segunda maior rubrica de custos, tendo totalizado o montante de 189.939€ em 2024, um valor 33.478€ superior ao registado no período homólogo. Este diferencial é explicado, essencialmente, pelos custos incorridos com consultores externos i) no âmbito das medidas encetadas para robustecer o departamento de Risco, decorrentes da auditoria realizada pelo Banco Carregosa; ii)



para ficar *compliant* com as alterações introduzidas pelo Regulamento do Regime de Gestão de Ativos (RRGA); bem como pelo facto da Sociedade ter passado a dispor de uma viatura em regime de *renting*.

A Carregosa SGOIC atingiu, uma vez mais, resultados positivos, tendo o Resultado apóis impostos atingido o montante de 77.020€ no exercício de 2024. Este valor, superior em 25.859€ (+50,54%) face ao verificado em 2023, beneficiou de uma redução de 20.131€ das Amortizações do exercício relativamente ao período homólogo.

Os resultados alcançados permitiram à Carregosa SGOIC reforçar os seus ativos líquidos e fundos próprios, continuando a cumprir 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 de 77.020 (setenta e sete mil e vinte euros), tenha a seguinte distribuição:

Reserva legal	3 851
Resultados transitados	73 169
	77 020

## 5.7. Perspetivas para 2025

O exercício de 2024 corresponde sensivelmente a metade do segundo mandato do Conselho de Administração.

O mandato inicial correspondeu não apenas ao da criação da Sociedade, mas foi também o da afirmação de uma capacidade e de uma vontade de realizar, evoluir e crescer, criando bases consistentes para um futuro auspicioso.



O balanço que se pode realizar até ao presente momento é animador.

A Sociedade tem vindo a crescer em termos de volume de OIC e de ativos sob gestão.

O trabalho realizado constitui-se como um sólido alicerce que confere condições para prosseguir de forma confiante e determinada com segurança quanto ao futuro.

Considerando a robustez dos alicerces estabelecidos, acredita-se que o exercício de 2025 se distinguirá pela incorporação de referenciais incontornáveis, que deverão ser integrados na gestão de forma mais acentuada do que anteriormente, destacando-se, neste âmbito, os aspetos relativos aos temas de ASG. A sustentabilidade, enquanto questão presente e futura, impõe que a sua antecipada integração nas preocupações correntes venha a gerar, a médio e longo prazo, benefícios e mais-valias. Tendo sido identificado, no horizonte, o quadro legislativo e regulamentar emergente no que diz respeito às matérias de ASG, a Sociedade Gestora concentrará grande parte dos seus esforços e atenção no planeamento e na organização da adaptação dos patrimónios que gere, assegurando assim a sólida valorização dos seus ativos.

A Carregosa SGOIC tem mantido uma postura consistente e invariável ao longo do tempo. O fortalecimento dos Colaboradores – através de formação contínua e da promoção de um espírito empresarial e de colaboração em equipa – constitui um pilar essencial na nossa construção.

Igualmente, a abertura da Sociedade à inovação técnica e tecnológica representa outro alicerce fundamental. Verificam-se evoluções extraordinárias, muitas delas disruptivas, em vários domínios. A intenção de conhecer e, sobretudo, de incorporar estas inovações permitirá alcançar ganhos de eficiência e desenvolver novas competências, aspetos decisivos num contexto de elevada competitividade.

O contacto com oportunidades e o seu conhecimento, aliado à capacidade de as potenciar em domínios inovadores, tem permitido à Sociedade Gestora posicionar-se como uma plataforma de negócios, gerando benefícios tanto para a rede dos seus clientes investidores como para os seus fornecedores.

A Carregosa SGOIC inicia o exercício de 2025 com a gestão de cinco Fundos e sete SIC, mantendo a ambição de prosseguir no seu processo de afirmação e consolidação. Pretende, de forma geral, incrementar o investimento através da aquisição de novos ativos, que serão integrados nos OIA imobiliário por si geridos.



No horizonte da sua ambição encontra-se ainda a continuidade na criação de novos OIA imobiliário, organizados com vocações específicas relativamente às funções desempenhadas nos bens imobiliários adquiridos, desde que se verifique o seu potencial de valorização e a capacidade de gerar um rendimento sólido e consistente.

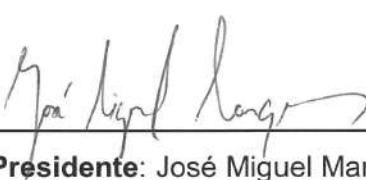
Contudo, dada a natureza capital intensiva da área de atuação da Sociedade, o crescimento da atividade depende estreitamente da sua capacidade de angariar e mobilizar recursos.

O atual quadro acionista, com uma instituição financeira com posição dominante, originou inicialmente a percepção errónea de que a Sociedade teria horizontes limitados à esfera relacional do Banco – uma instituição credenciada e respeitada, embora inserida num mercado específico. Um esforço de afirmação, mas sobretudo de prática de independência, sugerido e até incentivado pela gestão do principal Acionista, fez com que novas relações se fossem criando, permitindo acreditar que novas oportunidades serão passíveis de ser materializadas, obtendo em outras fontes, o almejado capital que possibilitará alavancar novos empreendimentos, novas SIC e novos Fundos.

Porto, 13 de março de 2025

**O Conselho de Administração**

---



**Presidente:** José Miguel Marques

---



**Vogal:** José Sousa Lopes

J. S. C.

**Vogal:** José Alves Coelho



A large, cursive signature in black ink, appearing to read "Alexandre Teixeira Mendes".

**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

*20  
B  
B  
g*

# Demonstrações Financeiras

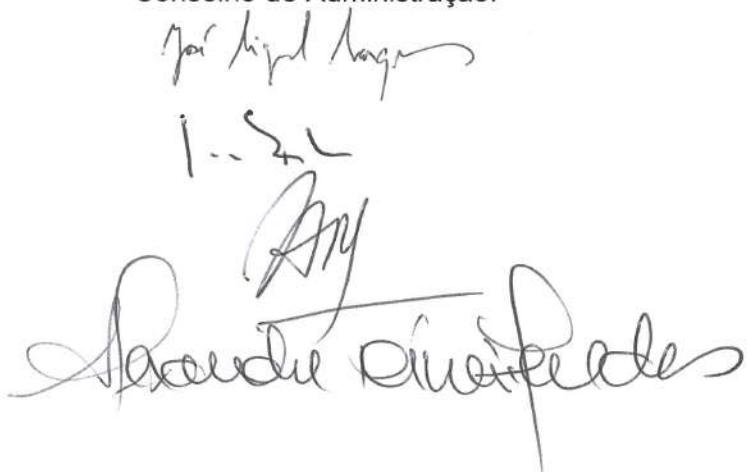


## 5.8. Demonstrações Financeiras

### 5.8.1. Balanço

		Valores em euros	
	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<b>Ativo</b>			
Caixa e saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem	1	388 218	197 375
Ativos financeiros pelo justo valor através de resultados	2	829	829
Ativos tangíveis	3	20 649	2 761
Ativos intangíveis	4	28 267	61 993
Outros ativos	5	212 555	275 274
<b>Total do Ativo</b>		<b>650 518</b>	<b>538 232</b>
<b>Passivo</b>			
Outros passivos	6	117 550	82 284
<b>Total do Passivo</b>		<b>117 550</b>	<b>82 284</b>
<b>Capital</b>			
Capital	7	600 000	600 000
Reserva legal		6 532	3 974
Resultados transitados		(150 584)	(199 188)
Resultado líquido do exercício		77 020	51 161
<b>Total do Capital Próprio</b>		<b>532 968</b>	<b>455 948</b>
<b>Total do Passivo e Capital</b>		<b>650 518</b>	<b>538 232</b>

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:

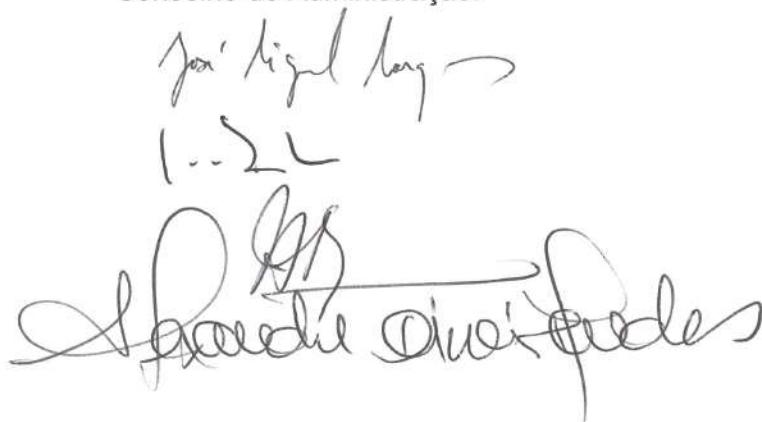




### 5.8.2. Demonstração de Resultados e de Outro Rendimento Integral

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Juros e rendimentos similares		10 623	3 014
Juros e encargos similares		(263)	0
<b>Margem financeira</b>	<b>8</b>	<b>10 360</b>	<b>3 014</b>
Rendimentos de serviços e comissões	9	790 874	707 388
Encargos com serviços e comissões	9	(1 929)	(1 974)
Outros resultados de exploração	10	31 125	318
<b>Produto da atividade</b>		<b>830 429</b>	<b>708 746</b>
Custos com pessoal	11	(534 185)	(455 626)
Gastos gerais administrativos	12	(189 939)	(156 461)
Amortizações do exercício	13	(22 214)	(42 345)
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>84 091</b>	<b>54 315</b>
Impostos			
Correntes	14	(7 071)	(3 154)
Diferidos			
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>77 020</b>	<b>51 161</b>

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:



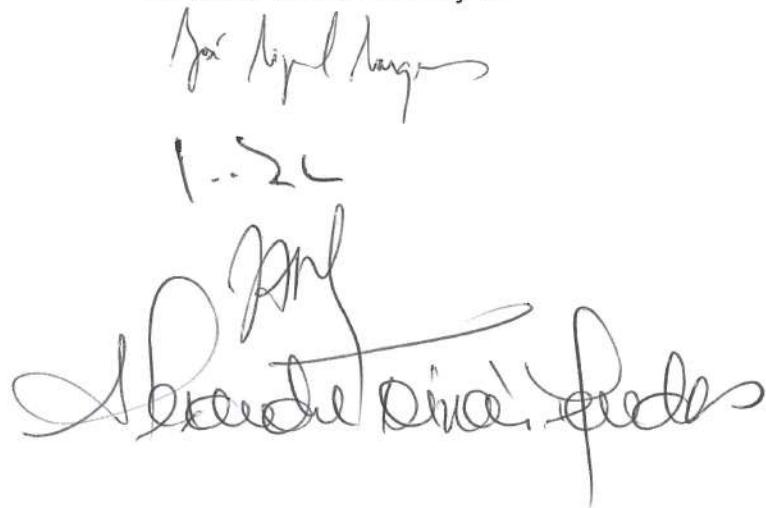


### 5.8.3. Demonstração dos Fluxos de Caixa

Discriminação dos fluxos	Valores em euros	
	2024	2023
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Juros e comissões recebidas	960 090	696 588
Pagamentos ao pessoal e fornecedores	(505 346)	(459 721)
Outros ativos e passivos operacionais	(256 474)	(200 524)
<b>Caixa líquida das atividades operacionais</b>	<b>198 270</b>	<b>36 343</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisições de ativos tangíveis e intangíveis	(7 427)	(4 741)
<b>Caixa líquida das atividades de investimento</b>	<b>(7 427)</b>	<b>(4 741)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Outros recursos	0	(10 351)
<b>Caixa líquida das atividades de financiamento</b>	<b>0</b>	<b>(10 351)</b>
<b>Aumento (diminuição) líquida de caixa e seus equivalentes</b>	<b>190 843</b>	<b>21 251</b>
<b>Caixa e equivalentes no início do período</b>	<b>197 375</b>	<b>176 124</b>
<b>Caixa e equivalentes no fim do período</b>	<b>388 218</b>	<b>197 375</b>

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:




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

	Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total	Valores em euros
<b>Saldo de abertura 2023</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>455 948</b>	
Resultado líquido do exercício de 2024		2 559		77 020		77 020
Transferência para reserva legal				(2 559)		0
Transferência para resultados transitados			48 602	(48 602)		0
<b>Saldos a 31 de dezembro de 2024</b>	<b>600 000</b>	<b>6 533</b>	<b>(150 584)</b>	<b>77 020</b>	<b>532 969</b>	

Conselho de Administração

Contabilista Certificada:







## Anexo às Demonstrações Financeiras



## 5.9. Notas às Demonstrações Financeiras

### 5.9.1 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.

### 5.9.2 Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas

#### 5.9.2.1 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 2024 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 2024, para os exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2024:**

**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 2024:**

- a) IAS 1 (alteração), 'Classificação de passivos como não correntes e correntes' e 'Passivos não correntes com "covenants"'. 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) IAS 7 (alteração) e IFRS 7 (alteração), 'Acordos de financiamento de fornecedores'. Estas alterações 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 impacto 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.

- c) **IFRS 16** (alteração), 'Passivos de locação em transações de venda e relocação'. Esta alteração introduz orientações relativamente à mensuração subsequente dos passivos de locação, no âmbito de transações de venda e relocação, que qualificam como "vendas" à luz dos princípios da IFRS 15, com maior impacto quando alguns ou todos os pagamentos de locação são variáveis e 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 não reconheçam ganhos/(perdas) relativamente ao Ativo sob direito de uso retido. Esta alteração é de aplicação retrospectiva 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 2025, e que a União Europeia já endossou:**

**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 adiciona os requisitos para determinar se uma moeda pode ser trocada por outra moeda (permutabilidade) 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. Esta alteração é de aplicação retrospectiva sem a reexpressão do comparativo, devendo a transposição da informação financeira ser registada em resultados transitados (se conversão de moeda estrangeira para moeda funcional) ou em reserva cambial (se conversão de



moeda de funcional para moeda de apresentação). 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) IFRS 9 (alteração) e IFRS 7 (alteração), 'Alterações à classificação e mensuração de financiamentos'** (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026). Esta alteração ainda está sujeita à aprovação da União Europeia. As alterações efetuadas referem-se a: i) clarificação do conceito de data de reconhecimento e despreconhecimento de alguns ativos e passivos financeiros, introduzindo uma nova exceção para passivos financeiros liquidados através de um sistema eletrónico de pagamentos; ii) clarificação e exemplificação sobre quando um ativo financeiro cumpre com o critério de os cash flows contratuais corresponderem "apenas ao pagamento de principal e juros" ("SPPI"), tais como: 1) ativos sem direito de recurso; 2) instrumentos contratualmente associados; e 3) instrumentos com características ligadas ao cumprimento de metas ambientais, sociais e de governo ("ESG"); iii) novos requisitos de divulgação para instrumentos com termos contratuais que podem alterar os fluxos de caixa em termos de período e valor; e iv) novas divulgações exigidas para os instrumentos de capital designados ao justo valor através do outro rendimento integral. Estas alterações aplicam-se na data em que se tornam efetivas sem a reexpressão do comparativo. Sem impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.
  
- b) IFRS 9 (alteração) e IFRS 7 (alteração), 'Contratos negociados com referência a eletricidade gerada a partir de fonte renovável'** (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026). Esta alteração ainda está sujeita à aprovação da União Europeia. As alterações pretendem melhorar o relato dos efeitos financeiros dos contratos negociados que têm por base a produção de eletricidade a partir de fontes renováveis, sujeitos a variabilidade na quantidade gerada devido ao facto de esta estar dependente de condições naturais não



controláveis. Essas alterações pretendem: i) clarificar a aplicação dos requisitos da isenção de “uso próprio” da IFRS 9; ii) permitir a aplicação da contabilidade de cobertura quando os contratos de aquisição de eletricidade de fonte renovável são designados como instrumento de cobertura; e iii) adicionar novos requisitos de divulgação à IFRS 7 para uma melhor compreensão do impacto destes contratos no desempenho financeiro e nos fluxos de caixa da entidade. Esta alteração será de aplicação retrospectiva sem reexpressar os períodos comparativos, exceto quanto à designação de cobertura que deverá ser aplicada prospectivamente. Sem impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.

- c) **Melhorias anuais – ‘volume 11’** (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026). Os ciclos de melhorias anuais às IFRS pretendem clarificar questões de aplicação ou corrigir inconsistências nas normas. Este volume de melhorias afeta as seguintes normas: IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7. Estas alterações ainda estão sujeitas à aprovação da União Europeia. Sem impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.
- d) **IFRS 18** (nova norma), ‘Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras’ (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2027). Esta nova norma ainda está sujeita à aprovação da União Europeia. A IFRS 18 irá substituir a atual IAS 1. Mantendo muitos dos princípios existentes na IAS 1, a IFRS 18 dá um maior enfoque na especificação de uma estrutura para a demonstração dos resultados, composta por categorias e subtotais obrigatórios. Os itens da demonstração dos resultados serão classificados numa de três categorias: operacional, investimento, financiamento. Serão exigidos subtotais e totais especificados, sendo a principal alteração a inclusão obrigatória do subtotal “Resultado operacional”. Esta norma inclui também melhorias na divulgação das medidas de desempenho da gestão, incluindo a reconciliação com o subtotal mais próximo exigido pelas IFRS. Esta norma vem ainda reforçar a orientação sobre os princípios de agregação e desagregação da informação constante das demonstrações financeiras e respetivas notas, com base nas suas características partilhadas. Esta norma aplica-se retrospectivamente. Sem impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.



e) **IFRS 19** (nova norma), 'Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informação financeira: Divulgações' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2027). Esta nova norma ainda está sujeita à aprovação da União Europeia. A IFRS 19 é uma norma voluntária que permite às subsidiárias elegíveis utilizar as IFRS com requisitos de divulgação reduzidos. A IFRS 19 é uma norma que apenas trata de divulgações sendo aplicada em conjunto com os requisitos das restantes IFRS para efeitos de reconhecimento, mensuração e apresentação. Uma subsidiária é considerada elegível se (i) não estiver sujeita à obrigação de prestação pública de informação financeira; e (ii) a entidade-mãe prepara demonstrações financeiras consolidadas para prestação pública, conforme as IFRS. A IFRS 19 pode ser aplicada por subsidiárias elegíveis na preparação das suas próprias demonstrações financeiras consolidadas, separadas ou individuais. É obrigatória a apresentação de informação comparativa total exceto se alguma isenção for aplicável. Sem impacto nas demonstrações financeiras da Carregosa SGOIC.

#### Quadro resumo novas normas:

Descrição	Alteração	Data efetiva
<b>1. Novas normas, alterações às normas efetivas a 1 de janeiro de 2024</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>IAS 1 – Classificação de passivos como não correntes e correntes e Passivos não correntes com “covenants”</li> </ul>	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 “covenants”	1 de janeiro de 2024
<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 “reverse factoring”), 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



Descrição	Alteração	Data efetiva
• 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
<b>2. Normas (novas e alterações) que se tornam efetivas, em ou após 1 de janeiro de 2025, já endossadas pela UE</b>		
• IAS 21 – Efeitos das alterações das taxas de câmbio: Falta de permutabilidade	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
<b>3. Normas (novas e alterações) que se tornam efetivas, em ou após 1 de janeiro de 2025, ainda não endossadas pela UE</b>		
• IFRS 9 e IFRS 7 – Alterações à classificação e mensuração dos instrumentos financeiros	Introdução de uma nova exceção à definição de data de desreconhecimento quando a liquidação de passivos financeiros é efetuada através de um sistema de pagamento eletrónico. Orientação adicional para avaliar se os fluxos de caixa contratuais de um ativo financeiro são apenas pagamentos de capital e juros. Exigência de novas divulgações para determinados instrumentos com termos contratuais que possam alterar os fluxos de caixa. Novas divulgações sobre os ganhos ou perdas de justo valor reconhecidos no capital próprio em relação a instrumentos de capital designados ao justo valor através de outro rendimento integral.	1 de janeiro de 2026
• IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos negociados com referência a eletricidade gerada a partir de fonte renovável	Referente à contabilização dos Contratos de aquisição de energia para eletricidade gerada a partir de fonte renovável no que diz respeito: i) à clarificação da aplicação dos requisitos de 'uso próprio'; ii) à permissão de aplicar a contabilidade de cobertura caso os contratos de	1 de janeiro de 2026



Descrição	Alteração	Data efetiva
	energia renovável sejam designados como instrumentos de cobertura; e iii) à adição de novos requisitos de divulgação sobre o desempenho financeiro e fluxos de caixa da entidade.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Melhorias anuais – volume 11</li> </ul>	Clarificações várias às normas: IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7	1 de janeiro de 2026
<ul style="list-style-type: none"> <li>• IFRS 18 – Apresentação e divulgação nas Demonstrações Financeiras</li> </ul>	Requisitos de apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras, com enfoque na demonstração dos resultados, através da especificação uma estrutura modelo, com a categorização dos gastos e rendimentos em operacionais, investimento e financiamento, e a introdução de subtotais relevantes. Melhorias na divulgação de medidas de desempenho da gestão e orientação adicional sobre a aplicação dos princípios de agregação e desagregação de informação.	1 de janeiro de 2027
<ul style="list-style-type: none"> <li>• IFRS 19 – Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informação financeira: Divulgações</li> </ul>	Norma que apenas trata de divulgações, com requisitos de divulgação reduzidos, que é aplicada em conjunto com outras normas contabilísticas IFRS para requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação. Só pode ser adotada por subsidiárias “Elegíveis” que não estejam sujeitas à obrigação de prestação pública de informação financeira e tenham uma empresa-mãe que prepara demonstrações financeiras consolidadas disponíveis para uso público que estejam em conformidade com as IFRS.	1 de janeiro de 2027

#### 5.9.2.2 Principais Políticas Contabilísticas

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

#### 5.9.2.2.1 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.

#### 5.9.2.2.2 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.

#### 5.9.2.2.3 Instrumentos Financeiros

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).

#### **5.9.2.2.4 Outros ativos tangíveis e locações (IAS 16)**

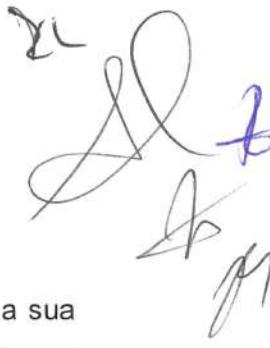
Os outros ativos tangíveis da Sociedade encontram-se valorizados ao custo de aquisição, deduzido das respetivas depreciações e perdas por imparidade. As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes, de acordo com o número de anos de vida útil esperada, os quais se situam dentro dos limites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

<b>EQUIPAMENTO</b>	<b>Anos:</b>
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.



A Carregosa SGOIC adaptou a IFRS16 – Locações a partir de junho de 2024, a sua implementação não afetou materialmente as Demonstrações Financeiras, pelo que se optou por não ser aplicada a norma de forma retrospetiva.

Na ótica de locatário, a Carregosa SGOIC, reconheceu ativos de direito de uso, os quais representam os seus direitos de usar os ativos subjacentes e, passivos de locação representativos das suas obrigações de efetuar pagamentos de locação. Os ativos são inicialmente mensurados ao custo e, subsequentemente, ao custo deduzido de quaisquer depreciações e perdas de imparidade acumuladas e ajustadas de quaisquer remunerações do passivo da locação.

Os ativos sob direito de uso são apresentados na rubrica de «Outros Ativos tangíveis – Material de Transporte».

Os passivos da locação são inicialmente mensurados pelo valor atual dos pagamentos de locação a ser pagos ao longo do prazo de locação, descontados à taxa implícita da locação ou, caso a taxa não possa ser facilmente determinada, à taxa de financiamento do Banco.

Os passivos de locação são subsequentemente incrementados pelos custos com juros no passivo da locação e diminuído pelos pagamentos de locação efetuados.

Os passivos de locação são apresentados na rubrica de outros passivos.

A Carregosa SGOIC não tem operações em que se classifica como locador."

#### **5.9.2.2.5 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 repercuta 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.

#### **5.9.2.2.6 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.

#### **5.9.2.2.7 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.

#### **5.9.2.2.8 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.

#### **5.9.2.2.9 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.

#### **5.9.2.2.10 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.

#### **5.9.2.2.11 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.

#### 5.9.2.2.12 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.

#### 5.9.2.2.13 Extrapatrimoniais

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

#### 5.9.2.2.14 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.

#### 5.9.2.3. 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.

21/01/2025

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

A Carregosa SGOIC, à data de 31 de dezembro, apresenta nas suas demonstrações financeiras a estimativa de férias e subsídios de férias, bem como a estimativa de IRC. Esta última encontra-se detalhada na Nota 14.

#### 5.9.2.4. Notas às Demonstrações Financeiras

As contas do Balanço e da Demonstração de Resultados são comparadas para as datas de 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Depósitos à ordem em instituições monetárias		
Residentes	38 218	9 375
Depósitos a prazo em instituições monetárias	350 000	188 000
	388 218	197 375

A 31 de dezembro de 2024, encontra-se aplicado o montante de 350.000€ num Depósito a Prazo a 3 meses, com vencimento a 5 de março de 2025.


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

	31/12/2024	31/12/2023
Fundo de Compensação do Trabalho (FCT)	829	829
	<b>829</b>	<b>829</b>

**Nota 3 – Ativos tangíveis**

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

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Outros ativos tangíveis</b>		
Equipamento	94 034	68 093
	<b>94 034</b>	<b>68 093</b>
<b>Amortizações acumuladas</b>		
Equipamento	73 385	65 332
	<b>73 385</b>	<b>65 332</b>
	<b>20 649</b>	<b>2 761</b>

Durante o ano de 2024 registou-se um aumento nos ativos tangíveis no montante de 25.941,04€, resultante da aquisição de equipamento informático (computadores, monitores e telefones) e de outro equipamento de escritório (aquecedores, micro-ondas e um candeeiro), bem como da cedência, pelo Banco Carregosa à Carregosa SGOIC, da posição contratual no contrato de *renting* de uma viatura híbrida *plug-in*.

Os outros equipamentos de escritório foram totalmente amortizados no exercício, enquanto os equipamentos informáticos foram amortizados a uma taxa de 33,33%.

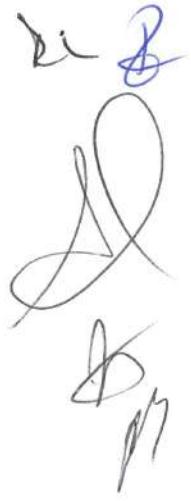
A movimentação de ativos tangíveis durante o ano de 2023 e 2024 foi como segue:

**Ativos tangíveis em 31 de dezembro de 2024**

	Contas	31/12/2023	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aumentos aquisições	Amortizações do exercício	Abates (líquido)	Transf.	Valor bruto	Amortizações do exercício	Regulizações	Amortizações acumuladas	Valor aquisição ajustado	Amortizações do exercício ajustadas	Amortizações acumuladas ajustadas	Valor líquido em 31/12/2024
<b>Ativos tangíveis</b>																
Equipamento		68 093	65 332	25 941	8 053	0	0	0	0	0	0	94 034	8 053	73 385	20 649	
<b>Total</b>		<b>68 093</b>	<b>65 332</b>	<b>25 941</b>	<b>8 053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94 034</b>	<b>8 053</b>	<b>73 385</b>	<b>20 649</b>	

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

	Contas	31/12/2022	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aumentos aquisições	Amortizações do exercício	Abates (líquido)	Transf.	Valor bruto	Amortizações do exercício	Regulizações	Amortizações acumuladas	Valor aquisição ajustado	Amortizações do exercício ajustadas	Amortizações acumuladas ajustadas	Valor líquido em 31/12/2023
<b>Ativos tangíveis</b>																
Equipamento		63 545	44 238	4 549	21 094				474		474	68 093	21 568	65 332	2 761	
<b>Total</b>		<b>63 545</b>	<b>44 238</b>	<b>4 549</b>	<b>21 094</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>474</b>	<b>0</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>68 093</b>	<b>21 568</b>	<b>65 332</b>	<b>2 761</b>	



YU  
B  
JL  
AP  
JH

#### Nota 4 – Ativos intangíveis

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

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Outros ativos intangíveis</b>		
Sistemas de tratamento automático de dados (software)	85 000	124 715
	<b>85 000</b>	<b>124 715</b>
<b>Amortizações acumuladas</b>		
Sistemas de tratamento automático de dados (software)	56 733	62 721
	<b>56 733</b>	<b>62 721</b>
	<b>28 267</b>	<b>61 993</b>

Durante o ano de 2024 registou-se uma diminuição nos ativos intangíveis no montante de 39.714,52€, em virtude da aplicação da informação vinculativa da Autoridade Tributária n.º 25781, que reconhece e declara a isenção de IVA a que se refere o artigo 9.º, n.º 27, alínea g) do Código do IVA nos serviços adquiridos pela Carregosa SGOIC no contexto da gestão de fundos de investimento específicas à atividade dos Organismos de Investimento Coletivo.

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade reconheceu ainda o impacto não recorrente relativo ao saldo inscrito no balanço referente a uma licença de software de serviços de *cloud*, que se encontrava a ser capitalizado e que não reúne os requisitos da IAS 38 para ser registado como ativo intangível.

A movimentação de ativos intangíveis durante o ano de 2023 e 2024 foi como segue:

**Ativos intangíveis** em 31 de dezembro de 2024

	Contas	31/12/2023	Amortizações acumuladas	Aumentos aquisições	Amortizações do exercício	Abates (líquido)	Transf.	Valor bruto	Amortizações do exercício	Regulizações	Amortizações acumuladas	Valor aquisição ajustado	Amortizações do exercício ajustadas	Amortizações acumuladas ajustadas	Valor líquido em 31/12/2024
<b>Ativos intangíveis</b>															
Sistemas de tratamento automático de dados (software)		124 715	62 721	0	14 161	0	0	39 715	0	20 150	85 000	14 161	56 732	28 268	
<b>Totais</b>		124 715	62 721	0	14 161	0	0	39 715	0	20 150	85 000	14 161	56 732	28 268	

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

	Contas	31/12/2022	Amortizações acumuladas	Aumentos aquisições	Amortizações do exercício	Abates (líquido)	Transf.	Valor bruto	Amortizações do exercício	Regulizações	Amortizações acumuladas	Valor aquisição ajustado	Amortizações do exercício ajustadas	Amortizações acumuladas ajustadas	Valor líquido em 31/12/2023
<b>Ativos intangíveis</b>															
Sistemas de tratamento automático de dados (software)		124 715	42 616	0	20 105			672		672	124 715	20 777	62 721	61 993	
<b>Totais</b>		124 715	42 616	0	20 105	0	0	672	0	672	124 715	20 777	62 721	61 993	



## Nota 5 – Outros ativos

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

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Despesas com encargos diferidos</b>		
Seguros	11 187	7 358
Licenças	22 924	-1 101
Contratos de manutenção	19 799	23 752
Medicina do trabalho	95	95
	<b>54 005</b>	<b>30 103</b>
<b>Devedores e outras aplicações</b>		
Outros devedores diversos	0	13 069
	<b>0</b>	<b>13 069</b>
<b>Rendimentos a receber</b>		
Juros e rendimentos similares	632	37
	<b>632</b>	<b>37</b>
<b>Outras contas de regularização</b>		
Comissões a receber de contratos de clientes	143 236	232 080
Operações ativas a regularizar	-183	-15
	<b>143 053</b>	<b>232 065</b>
	<b>197 690</b>	<b>275 274</b>

A rubrica “Outros ativos”, apresenta, em 2024, um valor que corresponde ao somatório dos seguintes elementos:

- Despesas com encargos diferidos – refere-se a custos liquidados em 2024, mas que são referentes ao ano de 2025;
- Outras contas de regularização – refere-se essencialmente às comissões de gestão dos OIA imobiliários relativas a dezembro de 2024, mas faturadas e recebidas em janeiro de 2025;
- Rendimentos a receber – refere-se a juros de depósitos a prazo relativos a 2024, mas que serão recebidos em 2025.

## Nota 6 – Outros passivos

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


**Outros passivos**

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Setor público e administrativo</b>		
Imposto sobre o valor acrescentado	4 760	0
Retenção de impostos na fonte sobre trabalho dependente	6 085	5 350
Imposto de selo	1 864	2 988
Segurança social	3 282	1 805
Outros	4 311	-299
	<b>20 302</b>	<b>9 844</b>
<b>Outros recursos</b>		
Credores diversos	15 076	1 950
	<b>15 076</b>	<b>1 950</b>
<b>Encargos a pagar</b>		
Gastos com pessoal/órgãos sociais	68 870	60 133
Gastos gerais administrativos	10 800	8 096
Outros encargos a pagar	2 502	2 261
	<b>82 172</b>	<b>70 491</b>
	<b>117 550</b>	<b>82 284</b>

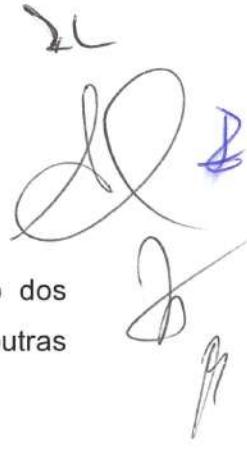
- A rubrica “Setor público e administrativo”, inclui valores de impostos a pagar à Autoridade Tributária e à Segurança Social. Todos os montantes em saldo a 31 de dezembro de 2024 foram devidamente liquidados dentro dos prazos legais durante o mês de janeiro de 2025. A Carregosa SGOIC tem um crédito 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;
- “Encargos a pagar” são relativos a encargos de 2024, que só vão ser faturados e liquidados após 1 de janeiro de 2025.

**Nota 7 – Capital**

Os movimentos e saldos em 31 de dezembro de 2024 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 2023 e 2024 é apresentada abaixo:

	2024	2023
Juros e rendimentos similares	10 623	3 014
Juros e encargos similares	-263	0
<b>Margem Financeira</b>	<b>10 360</b>	<b>3 014</b>

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

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

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Rendimento de serviços e comissões</b>		
Comissão de gestão	757 866	565 098
Comissão de performance	33 008	142 291
	<b>790 874</b>	<b>707 388</b>
<b>Encargos com serviços e comissões</b>		
Outros serviços bancários prestados por terceiros	1 929	1 974
	<b>1 929</b>	<b>1 974</b>
	<b>788 945</b>	<b>705 414</b>

A rubrica “Rendimentos de serviços e comissões” engloba as comissões de gestão faturadas aos doze OIC sob gestão, bem como a comissão de *performance* gerada no *Kind Care* e a comissão fixa aplicada no primeiro mês de atividade das duas novas SIC. 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:



	31/12/2024	31/12/2023
<b>Outros rendimentos e receitas operacionais</b>		
Rendimentos de prestação de serviços diversos	3 675	72 816
Outros	20 000	0
De exercícios anteriores	101 152	1 343
	<b>124 827</b>	<b>74 158</b>
<b>Outros encargos e gastos operacionais</b>		
Outros	1 463	69 700
Correções de exercícios anteriores	88 250	2 303
	<b>89 713</b>	<b>72 002</b>
<b>Impostos</b>		
Imposto de selo	16	22
CMVM	3 682	1 733
Outros	70	82
Impostos indiretos	221	0
	<b>3 989</b>	<b>1 837</b>
	<b>31 125</b>	<b>318</b>

As rubricas de “Outros rendimentos” e “Outros encargos operacionais” refletem essencialmente o valor do Iva das faturas da *FundManager* que foram refaturadas devido à Informação vinculativa da Autoridade Tributária n.º 25781 referida na nota 4. 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Administradores	4	4
Membros Conselho Fiscal	3	3
Colaboradores	7	5
	<b>14</b>	<b>12</b>



	31/12/2024	31/12/2023
<b>Remunerações</b>		
Dos órgãos de gestão e fiscalização	237 465	229 075
De empregados	179 106	130 961
	<b>416 571</b>	<b>360 036</b>
<b>Encargos sociais obrigatórios</b>		
Segurança Social	91 141	80 518
Fundo de compensação	0	23
Seguro de acidentes de trabalho	1 284	904
	<b>92 425</b>	<b>81 445</b>
<b>Outros custos com pessoal</b>		
Medicina do trabalho	384	320
Formação	10 896	5 971
Seguro de saúde	12 876	7 510
Outros custos com pessoal	1 032	343
	<b>25 189</b>	<b>14 144</b>
	<b>534 185</b>	<b>455 626</b>

## Nota 12 – Gastos gerais administrativos

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

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Com fornecimentos</b>		
Agua, energia e combustíveis	1 892	0
Material de escritório	4 247	2 832
Material de higiene e limpeza	103	9
Outros fornecimentos de terceiros	2 411	1 023
	<b>8 652</b>	<b>3 864</b>
<b>Com serviços</b>		
Rendas e alugueres	16 587	15 819
Comunicações	2 837	2 082
Deslocações e estadias	10 333	3 947
Conservação e reparação	805	0
Transportes	61	0
Seguros	536	0
Avenças e honorários	2 153	486
Judiciais, contencioso e notariado	324	273
Licenças	25 922	23 172
Contratos de manutenção	21 344	26 993
Informações	3 700	3 478
Auditoria	17 835	15 375
Assessoria	3 075	1 907
Advogados	21 443	28 467
TI (informática)	31 320	28 867
Avaliadores externos	984	0
Outros serviços	22 027	1 731
	<b>181 286</b>	<b>152 597</b>
	<b>189 939</b>	<b>156 461</b>



### Nota 13 – Amortizações do exercício

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

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Ativos tangíveis</b>		
Equipamento	8 053	21 567
	<b>8 053</b>	<b>21 567</b>
<b>Ativos intangíveis</b>		
Software	14 161	20 777
	<b>14 161</b>	<b>20 777</b>
	<b>22 214</b>	<b>42 345</b>

Conforme referido na Nota 3 e 4, os movimentos e saldos das rubricas de “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

A reconciliação entre a taxa nominal de imposto e a taxa efetiva, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, apresenta-se do seguinte modo:

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>77 020</b>	<b>79 486</b>
Acrescer/deduzir		
Perdas de exercícios anteriores	88 235	2 303
IRC	7 071	3 154
Despesas não devidamente documentadas	583	51
Ganhos de exercícios anteriores	-101 152	-1 343
<b>Prejuízo/Lucro fiscal</b>	<b>71 758</b>	<b>83 651</b>
Dedução de prejuízos fiscais	-53 637	-44 261
<b>Máteria coletável</b>	<b>18 121</b>	<b>39 389</b>
Coleta	3 805	8 272
Pagamentos por conta	2 760	3 453
Retenções na fonte	2 507	744
<b>Imposto a pagar/recuperar</b>	<b>-1 462</b>	<b>8 272</b>
Derrama	1 076	1 255
Tributação autónoma	742	0
<b>Imposto a pagar/recuperar</b>	<b>356</b>	<b>9 527</b>
	356	9 527

O lucro do exercício foi tributado à taxa de IRC de 21% e a derrama estadual à taxa de 1,5%. A Sociedade não tem vindo a registar 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 2024, 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 2024 encontram-se refletidas nos quadros que se seguem:

#### **Transações efetuadas com partes relacionadas**

	Serviços obtidos	
	31/12/2024	31/12/2023
Depósitos à Ordem	2 486	9 375
Depósito a prazo	350 000	188 000
Juros Depósito a prazo estimado	632	37
Juros Depósito a prazo reconhecido	10 623	3 014
Prestação de serviços cedência de espaço e IT	44 037	44 026
Comissões bancárias	1 573	1 390
<b>Banco L. J. Carregosa S.A.</b>	<b>409 351</b>	<b>245 842</b>

SL  
JL  
JP

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, a serviços prestados pelo Banco Carregosa à Carregosa SGOIC, nomeadamente de TI (informática) e a juros a receber referentes a depósitos a prazo.

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 7 de março de 2025, 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 2024, sendo nulo o número de ações próprias a 31 de dezembro de 2024.

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 14.500,00€, 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 77.020,40€ (setenta e sete mil e vinte euros e quarenta cêntimos), tenha a seguinte distribuição:

Reserva legal	3 851
Resultados transitados	73 169
	77 020

### **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 2024 e 2023:



	31/12/2024	31/12/2023
<i>Retail Properties</i> - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	44 303 570	44 529 820
Arquimedes - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	15 310 392	13 830 951
Conforto - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	14 507 752	13 464 419
Spot On - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	10 327 451	11 173 425
Kind Care - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	5 321 632	5 054 149
Mário Ferreira & Amadeu - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	6 345 876	6 367 943
Athos - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	7 852 343	8 451 145
Fozmassimo - SIC Imobiliário Fechado, S.A.	32 981 083	30 391 225
Largexterior - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	1 138 331	1 151 453
Aristocrata - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	9 551 958	9 919 366
<i>Inspired Orbit</i> - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	16 477 536	0
Volume Comum - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	5 435 844	0
	169 553 768	144 333 895

### Nota 19 – Resultados por ação

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado líquido atribuível aos Acionistas da Sociedade	73 169	48 603
Número médio de ações em circulação	120 000	120 000
	0,6097	0,4050

Porto, 13 de março de 2025

**A Contabilista Certificada**



---

Patrícia Isabel Feijó

**O Conselho de Administração**



---

**Presidente:** José Miguel Marques



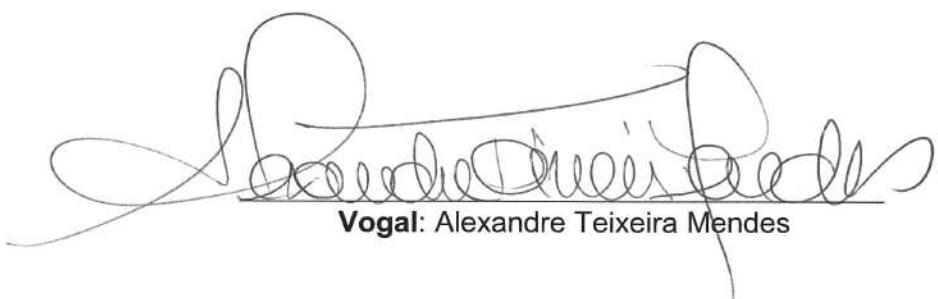
---

**Vogal:** José Sousa Lopes



---

**Vogal:** José Alves Coelho



---

**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes