

14  
XL



# **ARQUIMEDES**

## **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**

Relatório e Contas  
2021



14  
21  
2  
20

INTENCIONALMENTE  
DEIXADO EM BRANCO

4/3  
21  
B  
D

# **RELATÓRIO DE GESTÃO**

**2021**

44  
8L  
P



## ÍNDICE

1. Introdução .....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado .....	7
2.1. Contexto.....	7
2.2. Análise Macroeconómica .....	7
2.3. Análise do Setor Imobiliário em Portugal.....	8
3. <i>Arquimedes</i> – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado .....	9
3.1. Estratégia do Fundo.....	9
3.2. Evolução da Carteira do Fundo .....	10
3.3. Performance do Fundo.....	10
3.4. Distribuição de Rendimentos .....	11
3.5. Gestão do Risco.....	12
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	13
4. Demonstrações Financeiras .....	16
4.1. Balanço .....	16
4.2. Demonstração dos Resultados.....	17
4.3. Demonstração dos Fluxos Monetários.....	18
5. Anexo às Demonstrações Financeiras .....	20
5.1. Introdução .....	20
5.2. Princípios contabilísticos .....	20
5.3. Notas ao Anexo .....	21

Handwritten initials and signature in the top right corner.

## 1. Introdução

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

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

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

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

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

O Arquimedes tem como principais áreas de atuação:

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

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

### 1. Limites legais à política de investimento:

- a) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- b) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa,





não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo.

- c) A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, investir em mais do que 25% das unidades de participação de um OII.
- d) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OII.
- e) Não podem integrar o património dos organismos de investimento imobiliário os ativos com ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua alienação, nomeadamente os ativos objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares.
- f) Apenas são elegíveis para integrar o património do Fundo as participações em sociedades imobiliárias que cumpram com o disposto no nº 1 do Art.º 205 do RGOIC.



## 2. Autolimites à política de investimento:

- a) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- b) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- c) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo.
- d) O Fundo pode investir em prédios rústicos sem qualquer limite.
- e) O Fundo pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.
- f) O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite máximo por entidade arrendatária.
- g) O Fundo não está sujeito a qualquer limite mínimo de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.
- h) O Fundo não pode investir em projetos de promoção urbana, ou seja, não pode proceder à aquisição de prédios, rústicos, urbanos ou mistos, tendo como objetivo promover a posterior edificação de construções na sua esfera.
- i) O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.
- j) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
- k) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, sem qualquer limite.

## 3. Instrumentos financeiros

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

## 2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

### 2.1. Contexto

O contexto da economia e da vida social permanecem profundamente alterados, fruto da singularidade do próprio momento sanitário.

A recuperação da economia para níveis anteriores aos da pandemia está associada à incerteza quanto à normalização das políticas monetárias expansionistas dos bancos centrais e do termo dos apoios governamentais às entidades mais fragilizadas pela recessão. Sabe-se que os efeitos da pandemia não estão, ainda, ultrapassados, nem integralmente materializados, sendo ainda incerta a sua extensão total.

O último ano foi marcado por uma forte disrupção das cadeias de fornecimento a nível global, aliada a uma evolução irregular da pandemia, que levou a choques nos custos de transporte, escassez de chips semicondutores, graves atrasos nas entregas de bens essenciais e ao aumento dos custos das matérias-primas. Registou-se, também, um relevante incremento dos custos da energia.

O efeito destes problemas nas cadeias de fornecimento e a nova vaga da pandemia, condicionam a evolução da atividade e do comércio mundial no curto prazo. A reintrodução de medidas restritivas para conter a pandemia, incluindo ao nível da mobilidade internacional, tem impacto sobre o ritmo de recuperação, em particular dos serviços relacionados com o turismo.

No entanto, antevê-se que o setor imobiliário possa continuar a ter um desempenho relativo positivo, apesar de não estar totalmente imune aos efeitos de uma eventual subida gradual das taxas de juro como consequência do aumento da inflação verificado.

### 2.2. Análise Macroeconómica

A análise macroeconómica identifica sinais de recuperação, nomeadamente pela subida do PIB<sup>1</sup> de 4,8% no ano de 2021 face ao anterior, com previsões da continuação deste crescimento no ano de 2022 (5,8%). Já o PSI-20<sup>2</sup> registou um crescimento de 2 dígitos (15,1%), em 2021, recuperando plenamente da queda de 6% sofrida no ano anterior.

Os níveis de crédito<sup>3</sup> concedido às empresas dos setores não financeiros e à habitação, aumentaram significativamente neste ano, 4,3% e 4,1%, respetivamente (taxas da variação anual a setembro de 2021). O sistema bancário também registou algumas melhorias com a recuperação da rendibilidade dos seus ativos<sup>3</sup> (0,1% em 2020 vs. 0,4% em 2021) e com a redução adicional do peso dos *non-performing loans* nos balanços (4,9% em 2020 vs. 4,3% em 2021).

Os indicadores quantitativos da atividade económica<sup>1</sup> - consumo privado (5,0%), consumo público (4,8%) e formação bruta de capital fixo (4,9%) - apresentaram, em 2021, crescimentos muito significativos face ao período homólogo, prevendo-se uma tendência de diminuição nos próximos anos, exceto quanto ao investimento.

<sup>1</sup> Banco de Portugal, 17 de dezembro de 2021, Boletim Económico, disponível [aqui](#)

<sup>2</sup> Jornal ECO

<sup>3</sup> Banco de Portugal, 20 de dezembro de 2021, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#)





Tanto as importações<sup>1</sup> (10,3%) como as exportações<sup>1</sup> (9,6%) tiveram um crescimento bastante substantivo neste ano, numa tentativa de recuperar as consideráveis perdas de 2020, resultando, ainda assim, num valor negativo da Balança Comercial.

As políticas monetárias de expansão económica implementadas globalmente, influenciadas largamente pelos programas de *quantitative easing* da Reserva Federal dos Estados Unidos da América (aquisição de *Mortgage-backed Securities* e a emissão dos *Stimulus Checks*) e do Banco Central Europeu (*PEPP – Pandemic Emergency Purchase Program*) permitiram que o rendimento disponível das empresas e dos particulares fosse menos afetado. Com o início da gradual redução (*tapering*) destes programas, deveremos assistir ao aumento de algum risco sistémico na economia e nos mercados financeiros e uma possível subida das taxas de juro.

A narrativa da inflação transitória, muito repetida na primeira metade do ano de 2021, acabou por ser alterada no final do ano com o registo da inflação mais alta dos últimos 39 anos nos Estados Unidos da América (7%<sup>4</sup>) e de um valor recorde de 5%<sup>5</sup> na Zona Euro (ZE).

No entanto, as taxas de juro, por parte da Reserva Federal dos Estados Unidos da América, serão mantidas perto de zero, no início de 2022, pelo menos até março, de acordo com o comunicado de imprensa de 26 de janeiro<sup>6</sup>. Já o Banco Central Europeu<sup>7</sup> não prevê necessidade de aumentar as taxas de juro durante 2022, dando continuidade ao programa *PEPP*.

Portugal está abaixo da média da ZE em termos de inflação, com um aumento esperado do Índice de Preços no Consumidor de 2,8%<sup>5</sup> em 2021. No cenário interno, a não aprovação da Proposta de Orçamento de Estado para 2022 implicou um cenário de políticas invariantes para as finanças públicas no curto prazo. A maioria absoluta saída das eleições ocorridas a 30 de janeiro de 2022 permite antever um período de estabilidade política para os próximos 4 anos.

O indicador de sentimento económico manteve o perfil ascendente iniciado em fevereiro, atingindo em maio o valor mais elevado desde maio de 2000, com uma ligeira quebra a partir de julho. Fechou o ano com um valor absoluto de 108,2 ultrapassando valores pré-pandémicos, o que reflete um aumento nos níveis de confiança na economia portuguesa e na sua recuperação. Na mesma medida, o indicador de confiança dos consumidores mostrou uma forte recuperação no que toca ao impacto negativo do ano de 2020, não tendo atingido, ainda assim, os valores registados antes desse período.

### 2.3. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O setor imobiliário nacional viveu mais um ano sob o efeito da pandemia, mostrando-se, ainda assim, um dos setores da economia com maior resiliência aos choques desta crise.

Ao nível do investimento<sup>8</sup>, 2021 foi um ano de incerteza com uma quebra de 35% face ao período homólogo, num total estimado de 1,9 mil milhões de euros transacionados. Todavia, tal pode implicar um adiamento de muitos negócios para o ano de 2022, o que

<sup>4</sup> Bureau of Labor Statistics, Índice de Preços no Consumidor, disponível [aqui](#)

<sup>5</sup> Eurostat, Inflação da Zona Euro, disponível [aqui](#)

<sup>6</sup> Board of Governors of the Federal Reserve System, 26 de janeiro de 2022, Comunicado de Imprensa – Decisões Relativas à Implementação da Política Monetária, disponível [aqui](#)

<sup>7</sup> Banco Central Europeu, 16 de dezembro de 2021, Comunicado de Imprensa – Decisão de Política Monetária, disponível [aqui](#)

<sup>8</sup> JLL, 29 de dezembro de 2021, Previsão Fecho de Mercado 2021



JK  
KL

será favorável para o ritmo de mercado nesse ano. As *prime yields*<sup>8</sup> mantiveram-se estáveis, com alguma compressão nos subsectores logístico e de retalho alimentar.

No setor do retalho<sup>8</sup>, o retalho alimentar teve a maior expansão, com o ressurgimento de lojas de conveniência nas zonas residenciais. Os parques de retalho e *stand alones* tiveram um ano muito dinâmico em 2021, com tendência para continuar durante 2022.

No setor dos escritórios muitas teses surgiram quanto ao seu futuro, decorrentes da emergência do teletrabalho em grande escala, mas de facto, até ao momento presente nada de substantivo aconteceu. Tem-se assistido inclusivamente a diversas renovações de espaços por parte das empresas, com o intuito final de promover, por esta via, a manutenção e atração de talento.



### **3. Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**

#### **3.1. Estratégia do Fundo**

O regulamento do Fundo confere-lhe um leque de áreas de investimento que se estendem desde os escritórios, à habitação, ao turismo, ao comércio e aos serviços. Contudo, os patrimónios imobiliários que o Fundo possui estão concentrados no segmento dos escritórios e em apenas dois imóveis localizados no denominado TecMaia, tendo o segundo imóvel sido adquirido no decurso do presente exercício.

Para a prossecução do referido foi relevante a materialização de duas iniciativas, profundamente interligadas, e que consistiram na realização do aumento de capital do Fundo e a aquisição de um novo imóvel.

Os arrendamentos existentes têm quadros bastante distintos. O primeiro imóvel do Fundo tem uma entidade inquilina, que por sua vez efetua o subarrendamento a terceiros, assumindo os riscos da atividade e de todas as atividades associadas ao funcionamento e operação do imóvel. O segundo imóvel, adquirido e integrado no Fundo em 2021, tem uma entidade inquilina, sendo a gestão corrente do imóvel responsabilidade direta do Fundo. O arrendamento veio associado à aquisição, pelo que, como medida primeira foi promovida a aproximação à entidade inquilina no sentido de identificar as suas necessidades e rever todos aspetos operacionais requeridos para a sua atividade para que possa, em condições o mais próximo possível dos seus desejos, dispor de todas as condições que ambiciona.

Os dois arrendamentos são aliciantes sob o ponto de vista do perfil dos inquilinos, sendo expectável uma grande estabilidade e segurança, quer quanto à duração dos contratos, quer quanto à fiabilidade no recebimento das rendas.

No sentido da potenciação das condições de operação dos imóveis foram encetadas consultas e diligências para que, ao nível dos custos e da qualidade dos serviços de assistência técnica, haja boas alternativas, e que as mesmas sejam competitivas em termos de preços e, sobretudo, muito fiáveis, considerando que é importante, pelo perfil de atividade dos inquilinos que possuem, que a excelência funcional seja um marco.

### 3.2. Evolução da Carteira do Fundo

A carteira de ativos imobiliários do *Arquimedes* a 31 de dezembro de 2021 era constituída por 2 imóveis. Em maio de 2021 o fundo adquiriu um novo imóvel.

#	Descrição do imóvel	Área	Data de aquisição	Preço de Aquisição	Valor de mercado	Arrendatário
1	Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7 (Prédio Urbano)	10711	07/06/2018	8 066 224,63	10 255 500,00	Vilabela
2	Rua do Castanhal, 827 (Prédio urbano)	5271	07/05/2021	4 890 773,57	5 675 909,00	Wipro

### 3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2021 era de 16.554.023,43€, superior em 6.096.429,43€ ao de 2020. Os proveitos gerados ao longo do ano de 2021 foram de 2.472.949,99€, dos quais 1.473.169,66€ respeitam a Ganhos em Ativos Imobiliários e 997.045,76€ a Rendimentos de Ativos Imobiliários. Esta última rubrica cresceu 38,07% face ao ano anterior, fruto da renegociação do contrato de arrendamento vigente e das rendas associadas ao edifício adquirido em maio de 2021.

Relativamente aos custos do ano de 2021, estes totalizaram 519.184,44€, sendo que 49,6% deste montante respeita a Custos e Perdas Eventuais. Os Custos e Perdas Correntes em 2021 somaram 261.686,71€, um valor 7,47% inferior ao registado no ano anterior.

O resultado líquido do período foi assim de 1.953.765,55€, correspondendo a uma rentabilidade efetiva, ponderada pelo aumento de capital efetuado, de 21,54%.



O valor líquido global do Fundo a 31 de dezembro de 2021 ascendeu a 12.169.811,92€, tendo o peso dos Empréstimos no Ativo Líquido do Fundo assumido 24,49%, um valor ligeiramente superior ao de 2020 (21,46%).

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão Gestão	73 714,08	0,606%
Comissão Depósito	29 485,64	0,242%
Taxa de supervisão	3 268,45	0,027%
Custos com auditoria	4 920,00	0,040%
Custos com avaliações	3 264,02	0,027%
	<b>114 652,19</b>	<b>0,942%</b>

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, no final do ano de 2021 estabeleceu-se nos 114.652,19€, o equivalente a 0,942% do Valor Líquido Global do Fundo.



A cotação do Fundo a 31 de dezembro de 2021 era de 83.929,7374€, o que compara com a cotação de 68.191,4202 a 31 de dezembro de 2020.

### 3.4. Distribuição de Rendimentos

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

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



Durante o ano de 2021 não houve lugar a distribuição de rendimentos.

### 3.5. Gestão do Risco

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

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

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

O risco de crédito é avaliado anteriormente à celebração de qualquer contrato ou à negociação/ renegociação dos mesmos, através da monitorização da situação económico-financeira, endividamento e alertas de riscos. A própria monitorização mede a probabilidade de dívidas futuras dos arrendatários.

O risco de liquidez é controlado sistematicamente, através da análise das disponibilidades para fazer face às obrigações previstas. A Entidade Gestora acompanha as necessidades de liquidez para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, monitorizando a reserva de liquidez entre 2% a 15% do Valor do Ativo Total.

O Regulamento de Gestão do Fundo não prevê qualquer limite em matéria de endividamento. No entanto, para efeitos de monitorização do montante afeto a financiamentos, a Entidade Gestora colocou um autolimites de 40% do valor total dos ativos do Fundo.

Quanto ao valor dos imóveis, o Regulamento de Gestão estabelece como limite mínimo os 70% do ativo total do Fundo. Não obstante, para um controlo mais preventivo, a Entidade Gestora monitoriza um limite de 80% autoimposto.

Em 31 de dezembro de 2021, os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo.

Posição de liquidez		
Depósitos bancários	616 924,97	3,727%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		
Financiamentos bancários	- 4 060 731,50	24,53%
Controlo dos limites de investimento		
Construções	15 931 409,00	
Σ Valor dos prédios urbanos	15 931 409,00	



Geografia dos imóveis em carteira			
Zona Metropolitana do Porto	15 931 409,00	100,00%	96,24%
<b>Total</b>	<b>15 931 409,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>96,24%</b>

Estrutura dos imóveis em carteira			
(Prédio Urbano) Rua Engenheiro Frederico Ulrich, n.º 2650 Lote 7	10 255 500,00	61,95%	
(Prédio Urbano) Rua do Castanhal, 827	5 675 909,00	34,29%	
<b>Total</b>	<b>15 931 409,00</b>	<b>96,24%</b>	

### 3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

Ao assumir as funções de entidade gestora do Fundo Arquimedes, a Carregosa SGOIC entendeu conferir máxima prioridade à análise estratégica sobre valorização e robustecimento do Fundo. Nessa conformidade desde a primeira hora se empenhou no sentido de, em tempo muito curto, poder materializar uma oportunidade de investimento que havia sido identificada.

Consequente com essa dinâmica de valorização patrimonial, consolidação de relações de arrendamento, e geração de rendimento, lançou programa de diligências conducentes à exploração da possibilidade de produção de energia elétrica pela via fotovoltaica. O processo está em curso, sendo expectável que em função dos resultados dos estudos, possa a breve prazo ser materializado investimento relevante para as ambições do fundo e para a imagem dos inquilinos, entidades interessadas na problemática da sustentabilidade ambiental.

Em novembro de 2021, deu entrada no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível do Porto, uma ação declarativa de processo comum, instaurada pela anterior sociedade gestora *Atlantic – SGOIC, S. A.*, com o Fundo como réu.

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

O Fundo apresentou contestação, baseada genericamente nos seguintes argumentos:

- O Regulamento de Gestão não prevê que a substituição da Entidade Gestora acarrete qualquer consequência para o Réu ou para os seus participantes, nomeadamente de cariz indemnizatório;

- Também o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) não estabelece qualquer limitação ao direito dos participantes em deliberar a substituição da Entidade Gestora, nomeadamente de cariz indemnizatório (vd. artigo 77.º, n.º 1 e 2, quer o artigo 61.º, n.º 1, alínea g), ambos do RGOIC);

- O entendimento é, de resto, sufragado pela própria CMVM em resposta dada a um parecer junto ao processo n.º 1187/21.4BEPRT, a correr termos no Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, Unidade Orgânica 1, em que se discute a decisão da CMVM que autorizou a substituição da Autora pela Carregosa SGOIC, S.A. enquanto Entidade Gestora do Fundo *Retail Properties – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado*;

- Não haverá, portanto, qualquer confiança da Autora que mereça tutela, antes havendo a tutelar apenas e tão só a confiança dos participantes do Réu, designadamente no Regulamento de Gestão e no RGOIC;

- Raciocínio que também a anterior sociedade gestora deverá ter realizado já que não constituiu qualquer provisão nas contas do Fundo para fazer face às hipotéticas contingências que daí poderiam advir para o Réu.


Aguarda-se, assim, a decisão judicial que se crê que dará razão ao Fundo e, por isso, não deverá ter qualquer impacto na esfera do mesmo.

**Porto, 31 de janeiro de 2022**

**O Conselho de Administração**



**Presidente:** José Miguel Marques



**Vogal:** José Sousa Lopes



**Vogal:** José Alves Coelho



**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes



Handwritten signatures and initials in the top right corner, including a blue signature and a large black signature.

## **Demonstrações Financeiras**

## 4. Demonstrações Financeiras

### 4.1. Balanço

Balanço em 31 de dezembro de 2021

Códigos das contas	Ativo	2021				Códigos das contas	Passivo	(Valores expressos em euros)	
		Ativo bruto	Mais-valias/AF	Mais-valias/AD	Ativo líquido			2020	2022
31 32	Ativos Imobiliários						Capital do fundo		
	Terrenos	12 969 014,07	2 962 394,93		0,00	61	Unidades de participação	7 250 000,00	6 000 000,00
	Construções				15 931 409,00	62	Variações patrimoniais	783 075,95	
	Total de imóveis	12 969 014,07	2 962 394,93	0,00	15 931 409,00	64	Resultados transitados	2 182 970,42	1 743 751,00
412 419	Contas de terceiros					65	Resultados distribuídos		
	Devedores por rendas vencidas					DR	Resultado líquido do período	1 953 765,55	439 220,00
	Outras Contas de Devedores	0,00					Total do capital do fundo	12 169 811,92	8 182 970
		0,00	0,00	0,00	0,00		Provisões para riscos e encargos		
12 13	Disponibilidades					47	Ajustamentos de dividas a receber		0,00
	Depósitos a ordem	616 924,97	0,00	0,00	0,00	48	Provisões acumuladas	0,00	0,00
	Depósitos a prazo		0,00	0,00	0,00		Contas de terceiros		
	Total das disponibilidades	616 924,97	0,00	0,00	616 924,97	423	Comissões e outros encargos a pagar	10 866,36	6 873,00
51 52 58	Acréscimos e Diferimentos					424 + 429	Outros contas de credores	226 136,27	1 017,00
	Acréscimos de Proveitos a receber		0,00	0,00	0,00	43	Empréstimos Contraídos	4 054 115,77	2 244 575,00
	Despesas com custos diferidos	5 689,46	0,00	0,00	5 689,46		Total de terceiros	4 291 118,40	2 252 465,00
	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Contas de regularização		
	Total das regularizações ativas	5 689,46	0,00	0,00	5 689,46	56	Acréscimos de custos	33 742,17	22 159,00
							Recetas com proveito diferido	59 350,94	
							Total das regularizações passivas	93 093,11	22 159,00
Total do ativo		13 591 628,50	2 962 394,93	0,00	16 554 023,43		Total do passivo e situação líquida	16 554 023,43	10 457 594,00
Total do número de unidades de participação									
Valor unitário da unidade de participação (Eur)									

## 4.2. Demonstração dos Resultados

Demonstração dos resultados em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Custos e Perdas	2021	2020	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2021	2020
711+...+718	<b>Custos e perdas correntes</b>				<b>Proveitos e ganhos correntes</b>		
	Juros e custos equiparados	80 547,33	72 905,00		Juros e proveitos equiparados		
	De operações correntes				Outros de operações correntes		
724+...+728	<b>Comissões</b>				<b>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários</b>	1 473 169,66	
	Outras de operações correntes	119 742,78	75 562,00	833	Em ativos imobiliários		
733	<b>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</b>			851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		
	Em ativos imobiliários		96 448,00	852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
741+7421	<b>Impostos</b>				<b>Rendimentos de ativos imobiliários</b>		
	Impostos sobre o rendimento	35 617,97	6 918,00	86	Rendimentos de ativos imobiliários	997 045,76	722 142,00
7412+7422	Impostos indiretos	212,72	17 482,00		<b>Outros proveitos e ganhos correntes</b>		
7418+7428	Outros impostos			87	Outros proveitos e ganhos correntes		
751	<b>Provisões do exercício</b>				Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	2 470 215,42	722 142,00
752+758	Ajustamentos de dívidas a receber						
76	Provisões para encargos	25 565,91	13 492,00				
	<b>Fornecimento e serviços externos</b>	261 686,71	282 807,00				
	Total dos custos e perdas correntes (A)						
782	<b>Custos e perdas eventuais</b>				<b>Proveitos e ganhos eventuais</b>		
783	Perdas extraordinárias	256 924,28		882	Ganhos extraordinários	54,00	
784...+788	Perdas de exercícios anteriores	452,61	116,00	883	Ganhos de exercícios anteriores		
	Outras perdas eventuais	120,81	0,00	888	Outros ganhos eventuais	2 680,57	0,00
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	257 497,73	116,00		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	2 734,57	0,00
	<b>Resultado líquido do período</b>	1 953 765,55	439 220,00				
	<b>Total</b>	2 472 949,99	722 142,00		<b>Total</b>	2 472 949,99	722 142,00
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	0	D-C	Resultados eventuais	-254 763,16	-116,00
8X3+86-7X3-7	Resultado de ativos imobiliários	2 444 649,51	612 203,00	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	1 953 765,55	439 220,00
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	1 953 765,55	439 220,00
B-A+742	Resultados correntes	2 208 528,71	439 335,00				

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:

*Handwritten signatures and initials:*  
 - Top signature: *Handwritten signature*  
 - Middle signature: *Handwritten signature*  
 - Bottom signature: *Handwritten signature*



### 4.3. Demonstração dos Fluxos Monetários

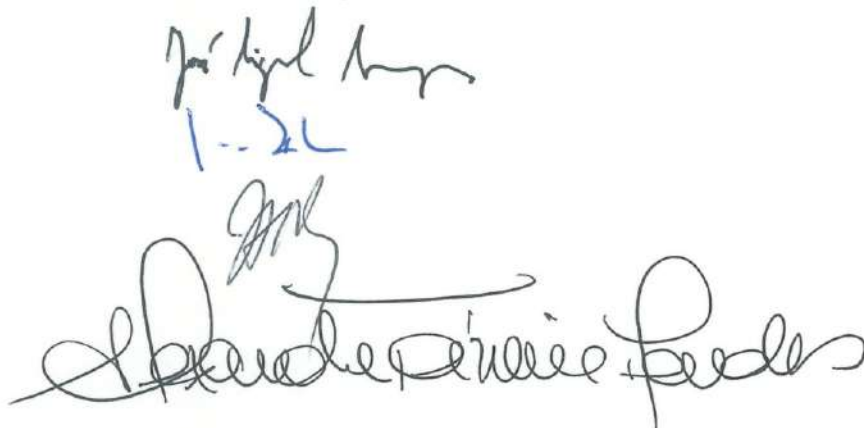
Demonstração dos fluxos em 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2021		2020	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as UP do Fundo</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Subscrição de unidades de participação	2 033 075,95			
<b>Pagamentos</b>				
Rendimentos pagos aos participantes	0,00			
<b>Fluxo das operações sobre as UP do fundo</b>		<b>2 033 075,95</b>		<b>0,00</b>
<b>Operações ativos Imobiliários</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Rendimento de ativos imobiliários	1 498 278,14		541 836,00	
<b>Pagamentos</b>				
Aquisição de ativos imobiliários	4 590 000,00			
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	27 145,69		8 407,00	
<b>Fluxo das operações sobre valores</b>		<b>-3 118 867,55</b>		<b>533 429,00</b>
<b>Operações da carteira de título</b>				
<b>Recebimentos</b>				
<b>Pagamentos</b>				
Juros e custos similares	22 243,00		73 542,00	
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		<b>-22 243,00</b>		<b>-73 542,00</b>
<b>Operações de gestão corrente</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Outros recebimentos correntes	17 456,16		7 956,00	
Financiamento	2 200 000,00			
<b>Pagamentos</b>				
Comissão de gestão	72 215,31		51 930,00	
Comissão de depósito	28 886,12		20 772,00	
Impostos e taxas	370 508,73		26 938,00	
Financiamento	286 091,82			
Juros de financiamento	56 364,82			
Outros pagamentos correntes	140 085,51		311 317,00	
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>1 263 303,85</b>		<b>-403 001,00</b>
<b>Operações eventuais</b>				
<b>Recebimentos</b>				
<b>Pagamentos</b>				
Perdas Extraordinárias	256 924,28			
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>-256 924,28</b>		<b>0,00</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>-101 655,03</b>		<b>56 886,00</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>718 580,00</b>		<b>661 693,00</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>616 924,97</b>		<b>718 580,00</b>

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:



14  
19  
22  
28

## **Anexo às Demonstrações Financeiras**

## **5. Anexo às Demonstrações Financeiras**

### **5.1. Introdução**

O “Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de Arquimedes ou Fundo, é um fundo de investimento imobiliário, fechado, constituído por subscrição particular, com 16 participantes, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

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

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM nº 02/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

### **5.2. Princípios contabilísticos**

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

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

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

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

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

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

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



### 5.3. Notas ao Anexo

#### Nota 1

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

Imóveis	Valor contabilístico	Média Avaliações	Diferença
Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7	10 255 500,00 €	10 255 500,00 €	0,00 €
Rua do Castanhal, 827	5 675 909,00 €	5 675 909,00 €	0,00 €
<b>Total</b>	<b>15 931 409,00 €</b>	<b>15 931 409,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

#### Nota 2

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

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição resultados	Outros	Resultados no Período	No Fim
Valor Base	6 000 000,00	1 250 000,00					7 250 000,00
Dif. Subsc /resgat	0,00	783 075,95	0,00				783 075,95
Result. distribuído	0,00			0,00			0,00
Result. Acumulado	1 743 750,77				439 219,65		2 182 970,42
Ajust. em Imóveis	0,00				0,00		0,00
Result. do período	439 219,65				-439 219,65	1 953 765,55	1 953 765,55
<b>Somas</b>	<b>8 182 970,42</b>	<b>2 033 075,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 953 765,55</b>	<b>12 169 811,92</b>
Nº de UP'S	120,00						145,00
Valor UP	68 191,4202						83 929,7374

No dia 16 de julho de 2021 foi efetuado um aumento de capital no valor de 2.033.075,95€, através da subscrição de 25 novas UP.

#### Nota 3

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

1. Imóveis situados na EU	Área (m <sup>2</sup> )	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor Imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
<b>1.4 Construções Acabadas</b>	<b>15 981</b>		<b>15 422 000,00</b>		<b>16 440 818,00</b>	<b>15 931 409,00</b>
1.4.1 Arrendadas	15 981		15 422 000		16 440 818	15 931 409
Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7	10 710	14/05/2021	9 996 000 €	14/05/2021	10 515 000 €	10 255 500,00
Rua do Castanhal, 827	5 271	09/04/2021	5 426 000 €	09/04/2021	5 925 818 €	5 675 909,00
<b>Total</b>	<b>15 981</b>		<b>15 422 000</b>		<b>16 440 818</b>	<b>15 931 409</b>
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros Decor.	Valor Global
<b>7. Líquidez</b>						616 924,97
7.1 À Vista						616 924,97
7.1.1 Numerário						0,00
7.1.2 DO's						616 924,97
DO Banco Carregosa						481 551,60
DO Banco BCP						135 373,37
7.1.3 Fundos de Tesouraria						0,00
7.2 À prazo						0,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso						0,00
7.2.2 CD's						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
<b>8. Empréstimos</b>						4 054 115,77
8.1 Empréstimos obtidos						4 054 115,77
Banco Carregosa (MLP) 3,00% 20180607 20270607						1 928 515,77
Banco BCP (MLP) 2,00% 20210810 20270810						2 125 600,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
<b>9. Outros Valores a Regularizar</b>						
9.1 Valores Ativos						5 689,46
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Rendas em Dívida						0,00
9.1.5. Outros						5 689,46
9.2. Valores Passivos						
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						330 095,74
9.2.5. Rendas Adiantadas						59 350,94
9.2.6. Outros						270 744,80
<b>Total</b>						<b>-3 761 597,08</b>
<b>B- Valor Líquido Global do Fundo</b>						<b>12 169 811,92</b>

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

	Total	Categoria A
Em Circulação	145,00	145,00
Emitidas no periodo	25,00	25,00
Resgatadas no periodo	0,00	0,00

#### Nota 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2021.

#### Nota 6

1) O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.

2) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de



investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.

4) Na valorização dos ativos do OII/Fundo são adotados os seguintes critérios:

- a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
- b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
- c) A avaliação de cada imóvel e dos projetos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
- d) Os imóveis acabados e os projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo e/ou Regulamento da CMVM.
- f) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento coletivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo



XL 1/4  
J.  
B  
D

ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20º e 21º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

## Nota 7

A liquidez do Fundo, em 31 de dezembro de 2021, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário				
Depósitos à ordem	718 579,57	6 883 543,70	6 985 198,30	616 924,97
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP's de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>718 579,57</b>	<b>6 883 543,70</b>	<b>6 985 198,30</b>	<b>616 924,97</b>

## Nota 8

Não existem dívidas de devedores por rendas vencidas ou outros devedores a 31 de dezembro de 2021.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ZL", "H4", and "J.".

### Nota 9

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

### Nota 10

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

Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das Garantias	Imóvel dado como garantia
432219 Banco Carregosa MLP	1 928 515,77	Hipoteca	Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7
432220 Banco BIC MLP	2 125 600,00	Hipoteca	Rua do Castanhal, 827

### Nota 11

No que se refere ao desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber e das provisões acumuladas, temos os seguintes valores:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
482 - Provisões para encargos	0,00	21 104,57	21 104,57	0,00

### Nota 12

No ano de 2021 não se procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.

### Nota 13

Discriminação das responsabilidades com e de terceiros:

Tipo de responsabilidade	Montante no Inicio	Montante Fim
Subscrição de títulos	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Imóveis	0,00	0,00
Operações a prazo de compra - Outras	0,00	0,00
Operações a prazo de venda - Outras	0,00	0,00
Valores recebidos em garantia (1)	750 000,00	0,00
Valores cedidos em garantia (2)	3 294 000,00	6 044 000,00
Outras	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>4 044 000,00</b>	<b>6 044 000,00</b>



82 14  
A.  
J.  
A.

### Observações:

(1) No âmbito da renegociação do contrato de arrendamento com a Vilabela, que permitiu estipular não só um aumento da renda superior a 10% como conferiu ao senhorio a faculdade de denunciar unilateralmente o contrato de arrendamento a todo o tempo, o Fundo prescindiu da garantia bancária entregue a título de caução pela arrendatária.

(2) Os valores cedidos em garantia correspondem a Hipotecas de imóveis a favor: do Banco L.J. Carregosa relativamente a um empréstimo de MLP (3.294.000€); e do Banco Comercial Português relativamente a um empréstimo de MLP (2.750.000€), contraído em 2021 para a aquisição de um novo edifício.

### Nota 14

As restrições impostas quanto ao exercício de algumas atividades económicas e à mobilidade das pessoas, no âmbito da pandemia do COVID-19, têm implicações na atividade do Fundo, nomeadamente quanto à capacidade de os inquilinos cumprirem pontualmente com o pagamento das rendas, quanto ao risco de continuidade do negócio de alguns inquilinos e quanto à evolução previsível do valor dos ativos imobiliários.

Durante o ano de 2021, nenhum arrendatário solicitou um tratamento diferenciado do pagamento de rendas devido à pandemia.

### Nota 15

Conforme previsto no n.º 2 do artigo 161.º do RGOIC, apresentamos informação relativa às remunerações pagas pela Sociedade Gestora durante o exercício de 2021:

2021	Remunerações Variáveis	Remunerações Fixas
Órgãos Sociais	0,00	107 500,00
Colaboradores	0,00	57 400,00

Em 2021 a Carregosa SGOIC contava com 4 Administradores e 3 membros do Conselho Fiscal, todos remunerados, e 3 colaboradores afetos à atividade dos 4 Fundos sob gestão.

### Nota 16

Em novembro de 2021, deu entrada no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível do Porto, uma ação declarativa de processo comum, instaurada pela anterior sociedade gestora *Atlantic – SGOIC, S. A.*, com o Fundo como réu.

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



O Fundo apresentou contestação, baseada genericamente nos seguintes argumentos:

- O Regulamento de Gestão não prevê que a substituição da Entidade Gestora acarrete qualquer consequência para o Réu ou para os seus participantes, nomeadamente de cariz indemnizatório;

- Também o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC) não estabelece qualquer limitação ao direito dos participantes em deliberar a substituição da Entidade Gestora, nomeadamente de cariz indemnizatório (vd. artigo 77.º, n.º 1 e 2, quer o artigo 61.º, n.º 1, alínea g), ambos do RGOIC);

- O entendimento é, de resto, sufragado pela própria CMVM em resposta dada a um parecer junto ao processo n.º 1187/21.4BEPRT, a correr termos no Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, Unidade Orgânica 1, em que se discute a decisão da CMVM que autorizou a substituição da Autora pela Carregosa SGOIC, S.A. enquanto Entidade Gestora do Fundo *Retail Properties* — Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado;

- Não haverá, portanto, qualquer confiança da Autora que mereça tutela, antes havendo a tutelar apenas e tão só a confiança dos participantes do Réu, designadamente no Regulamento de Gestão e no RGOIC;

- Raciocínio que também a anterior sociedade gestora deverá ter realizado já que não constituiu qualquer provisão nas contas do Fundo para fazer face às hipotéticas contingências que daí poderiam advir para o Réu.

Aguarda-se, assim, a decisão judicial que se crê que dará razão ao Fundo e, por isso, não deverá ter qualquer impacto na esfera do mesmo.

#### **Nota 17**

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


Handwritten notes and signatures in the right margin, including the initials "YL" and "JK" at the top, and a large signature below them.

**Porto, 31 de janeiro de 2022**


**O Contabilista Certificado**

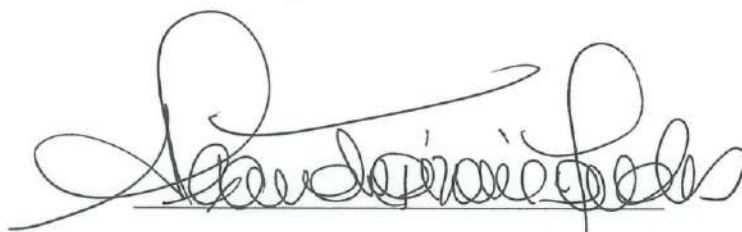
  
\_\_\_\_\_  
**Pedro Mantel Ferreira da Rocha**

**O Conselho de Administração**

  
\_\_\_\_\_  
**Presidente: José Miguel Marques**

  
\_\_\_\_\_  
**Vogal: José Sousa Lopes**

  
\_\_\_\_\_  
**Vogal: José Alves Coelho**

  
\_\_\_\_\_  
**Vogal: Alexandre Teixeira Mendes**

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo **Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC), geridoL pela entidade gestora CARREGOSA - SGOIC, S.A., que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 16.554.023,43 euros e um total de capital do fundo de 12.169.811,92 euros, incluindo um resultado líquido de 1.953.765,55 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo Arquimedes – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

#### Ênfase

Conforme referido no relatório de gestão e nota 16 do anexo foi intentada uma ação declarativa de processo comum, instaurada pela anterior sociedade gestora “Atlantic – SGOIC, S.A.” contra o Fundo. A autora da ação requer a condenação do Fundo ao pagamento de uma indemnização no montante das comissões de gestão do período de 1 de maio de 2021 a 27 de julho de 2027.

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





### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

### Ativos imobiliários

<u>Risco</u>	<u>Resposta</u>
Distorção dos valores de avaliação dos ativos imobiliários.	Revimos e analisamos os termos legais e regulamentares das avaliações dos ativos imobiliários, bem como, dos pressupostos utilizados nas respetivas avaliações pelos peritos avaliadores e da evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário.

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

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

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

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

  
2



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

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

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

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



- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora do OIC, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

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

### **Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014**

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos eleitos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, auditores do OIC pela primeira vez na sua constituição, realizada a 28 de julho de 2017 para um mandato compreendido entre 2017 e 2020. Entretanto, em janeiro de 2021 fomos nomeados para novo mandato relativo ao período 2021-2024.





- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da entidade gestora do OIC em 16 de fevereiro de 2022.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva entidade gestora durante a realização da auditoria.

**Sobre as matérias previstas no nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo**

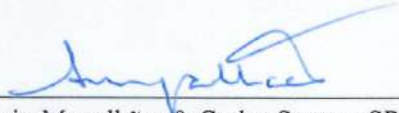
Nos termos do nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão de ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial o que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no nº 1 do artigo 147º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no nº 7 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e do sistema de negociação multilateral;

- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 16 de fevereiro de 2022

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