



SPOT ON

Fundo Especial de Investimento

Imobiliário Fechado

Relatório e Contas
2022



INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO

2L
b
AR

RELATÓRIO DE GESTÃO

2022

Índice

1. Introdução	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado	7
2.1. Contexto Macroeconómico	7
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal	9
3. Spot On – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	11
3.1. Estratégia do Fundo	11
3.2. Evolução da Carteira do Fundo	14
3.3. Performance do Fundo	15
3.4. Distribuição de Rendimentos	17
3.5. Gestão do Risco	17
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras	20
4. Demonstrações Financeiras	23
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2022	23
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2022	24
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2022	25
5. Anexo às Demonstrações Financeiras	27
5.1. Introdução	27
5.2. Princípios contabilísticos	27
5.3. Notas ao Anexo	28

1. Introdução

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Limites legais à política de investimento:

- a) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- b) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo.
- c) A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, investir em mais do que 25% das unidades de participação de um 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 n.º 1 do artigo 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 por entidade arrendatária.
 - g) O Fundo não está sujeito a qualquer limite de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.
 - h) O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.
 - i) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
 - j) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, com um limite de até 33% do ativo total do Fundo.

3. Instrumentos financeiros

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

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

O cenário macroeconómico em 2022 foi caracterizado por uma inflação elevada, um aumento abrupto das taxas de juro e uma deterioração das perspetivas económicas. Para tal contribuiu decisivamente a eclosão do conflito armado na Ucrânia em 24 de fevereiro, que veio acelerar algumas tendências já pré-existentes, como a crise na globalização e as tensões sobre as cadeias produtivas. Não obstante, o crescimento do PIB¹ em 2022 foi de 6,7%, prevendo-se que em 2023 atinja os 1,5%². O PSI fechou 2022 com uma subida de 2,81%.³

¹ Jornal Público, 31 de janeiro de 2023 - <https://www.publico.pt/2023/01/31/economia/noticia/economia-cresce-02-final-2022-escapa-recessao-2037026>.

² Banco de Portugal, dezembro de 2022, Boletim Económico - <https://www.bportugal.pt/page/boletim-economico-dezembro-de-2022>.

³ Jornal de Negócios, 30 de dezembro de 2022 - <https://www.jornaldenegocios.pt/mercados/bolsa/detalhe/psi-ganha-28-em-2022-galp-foi-a-estrela-do-ano-com-escalada-de-48>.

O crescimento económico foi fortemente alicerçado pelas exportações (+17,7%), que atingiram um valor superior ao das importações (+11,1%).² Os valores dos indicadores quantitativos da atividade económica² demonstram um aumento do consumo privado (+5,9%), do consumo público (+2,0%) e da formação bruta do capital fixo (+1,3%). Prevê-se uma tendência de diminuição do crescimento do consumo público e privado, embora não do investimento, que deverá beneficiar do impulso conferido pelo Plano de Recuperação e Resiliência.

A inflação impactou significativamente a conjuntura macroeconómica nacional e internacional, tendo atingido o valor de 8,1% em Portugal, inferior aos 8,4%⁴ registados na Zona Euro. Os Estados Unidos atingiram um nível de inflação de 6,5%.⁵ Os valores da inflação registados em 2022 encontram-se acima dos objetivos de médio prazo da Fed e do BCE (2%). Contudo, espera-se que a inflação em Portugal se reduza, atingindo os valores de 5,8% em 2023 e de 3,3% em 2024.²

Procurando dar resposta à inflação elevada, foram implementadas uma série de políticas monetárias em 2022, das quais se destaca o aumento das taxas de juro. O ano terminou com a taxa de juro diretora do Banco Central Europeu a atingir os 2,5%, tendo tido lugar o primeiro aumento desde 2011 nas taxas de juro de referência. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos passou de uma taxa de juro diretora praticamente nula no início deste ano para uma taxa de juro diretora compreendida no intervalo de 4,25 a 4,5%.

A Euribor a 12 meses iniciou o ano de 2022 negativa, nos -0,477%, e encerrou o mês de dezembro nos 3,004% - a maior subida anual de sempre desta taxa. A média de dezembro da Euribor a três e seis meses situou-se nos 2,060% e 2,555%, respetivamente.⁶

Durante o ano de 2022, o euro desvalorizou face ao dólar, tendo, durante dois meses, chegado a valer menos do que a moeda americana. Contudo, nos meses finais do ano, a taxa de câmbio inverteu-se, ficando o euro a valer, novamente mais do que o dólar.

⁴ Eurostat, Índice harmonizado de Preços do Consumidor - <https://ec.europa.eu/eurostat/web/browser/view/tec00118/default/table?lang=en>.

⁵ U.S. Bureau of Labor Statistics, Índice do Preço dos Consumidores - <https://www.bls.gov/cpi/>.

⁶ Jornal de Negócios, 30 de dezembro de 2022 - <https://www.jornaldenegocios.pt/mercados/taxas-de-juro/detalhe/euribor-a-12-meses-de-dezembro-em-maximos-historicos-com-bce-a-ajudar>.

Non obstante, o euro não conseguiu recuperar totalmente, ficando ainda abaixo da cotação com que iniciou o ano.⁷

As Administrações Públicas encerraram 2022 com um défice de 3591 milhões de euros. Trata-se de um valor inferior em 1,6 mil milhões de euros ao esperado no início do ano, ficando este resultado a dever-se, em larga medida, ao aumento da receita fiscal.⁸ Já o peso da dívida pública caiu para 114,7% do PIB em 2022, uma redução de 10,9pp face ao ano anterior, fortemente marcado pela pandemia⁹.

O Indicador do sentimento económico atingiu o valor mais elevado de 2022 em fevereiro, tendo posteriormente entrado numa trajetória descendente.¹⁰

O Indicador de confiança dos consumidores sofreu uma forte queda entre fevereiro e março de 2022 com o eclodir da guerra na Ucrânia, da qual ainda não recuperou. Os níveis verificados ao longo do ano foram, na sua generalidade, inferiores aos do período de pandemia.¹¹

2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

O investimento no mercado imobiliário português superou os 3 mil milhões de euros em 2022 (+73%), distinguindo-se como o terceiro melhor ano¹² em termos de volume de investimento. O setor da hotelaria representou 33% do total investido, o de escritórios 27% e o de industrial e logística 18%.¹³ Os estrangeiros representaram 80% do montante investido.¹⁴

As *Prime Yields* aumentaram em 0,50pp em todos setores, em comparação com 2021, com a exceção do setor de retalho (+0,25%) e do setor industrial e de logística (-0,25%).¹⁵

⁷ BPStat, Cotação Euro-Dólar - <https://bpstat.bportugal.pt/serie/12532123>.

⁸ Comunicado do Governo - <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/comunicado?i=administracoes-publicas-encerram-2022-com-defice-de-3591-milhoes-de-euros>.

⁹ Jornal de Negócios, 1 de fevereiro de 2023 - <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/detalhe/peso-da-dvida-publica-caiu-para-1147-em-2022>.

¹⁰ BPStat, Indicador de Sentimento Económico - [BPstat \(bportugal.pt\)](https://bpstat.bportugal.pt).

¹¹ BPStat, Indicador de Confiança dos Consumidores - https://bpstat.bportugal.pt/dados/series?mode=graphic&svid=CJ-4AAAAAAA_!!!BIC!10!!!False!1hvIAO:U12JWw_4o7oAclA-yi3gw12QkA&series=12099336.

¹² Jornal Expresso, 3 de janeiro de 2023 - <https://expresso.pt/economia/2023-01-03-Investimento-imobiliario-em-Portugal-aumenta-39-em-2022-para-3-mil-milhoes-de-euros-diz-consultora-03ea54dd>.

¹³ JLL, *Market 360 Highlights*.

¹⁴ Revista Confidencial Imobiliário, janeiro de 2023 - <https://www.confidencialimobiliario.com/editorial/revista/2023-01/>.

O mercado de alternativos foi marcado pela falta de oferta, mas a insuficiência não diminuiu o interesse dos investidores. O setor da hotelaria ainda não retomou totalmente aos níveis pré-covid, mas prevê-se que o faça em 2023. O setor dos escritórios teve um ano recorde no espaço ocupado em Lisboa. Já o Porto, em função de uma maior procura por áreas menores, registou um crescimento mais reduzido. No setor do retalho, o mercado de luxo, de centros comerciais e de *retail parks*, tiveram um ano bastante positivo com valores acima do período pré-covid. O setor industrial e de logística teve uma diminuição de espaço ocupado como resultado da falta de oferta e de constrangimentos à nova oferta.

O setor residencial atingiu um aumento de preços de 18,7%, alcançando o crescimento mais acentuado em 30 anos¹⁵. Registou, contudo, crescimentos trimestrais cada vez menores¹⁴. Estima-se que em 2022 tenha existido um aumento em cerca de 1,5% do número de habitações transacionadas e de 10% do valor das habitações transacionadas.¹⁶

O crédito à habitação em 2022, somou, até novembro, 14.753 milhões de euros (+7%), sendo a taxa de juro média anual para o total do crédito à habitação de 1,084% (+24,2 p.b.).¹⁴

A resiliência dos preços no mercado imobiliário é apontada como sendo, entre outros fatores, uma consequência da escassez de oferta associada a uma procura crescente por parte de estrangeiros com maior poder compra.¹⁶

O investimento direto estrangeiro no imobiliário em 2022 atingiu um valor recorde no mês de maio de 426,41M€, totalizando cerca de 2890,63 milhões de euros (até novembro).¹⁷

O aumento dos custos de construção, a maior dificuldade em obtenção de crédito devido ao aumento das taxas de juro e os licenciamentos demorados devem contribuir para que continue a existir uma relativa escassez de oferta nova no mercado.

¹⁵ Revista Confidencial Imobiliário, 24 de janeiro de 2023 - <https://www.confidencialimobiliario.com/mercados/habitação-compra-e-venda/preços-da-habitação-subiram-19-em-2022-o-maior-aumento-em-30-anos/>.

¹⁶ Jornal Público, 24 de janeiro de 2023 - <https://www.publico.pt/2023/01/24/economia/noticia/ha-30-anos-preços-casas-nao-aumentavam-tanto-2036132>.

¹⁷ BPStat, Investimento Direto Estrangeiro - <https://bpstat.bportugal.pt/série/12581334>.

3. Spot On – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

3.1. Estratégia do Fundo

O Fundo foi criado e constituído em 2021, tendo como móbil imediato a aquisição de um edifício 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* (*Stay City*), bem como de contrato de promoção imobiliária, na configuração – “chave-na-mão”.

A atividade no ano de 2022, para além da intervenção em obra com operações de limpeza, demolições ligeiras, remoção de entulho, testes e ensaios, centrou-se em grande medida nos trâmites inerentes à obtenção do licenciamento camarário, do licenciamento no Turismo de Portugal, e na consolidação do chave-na-mão com o Operador *Stay City*, designadamente no que respeita à estabilização do *layout*, projetos e especificações.

Ao nível do processo de licenciamento, o Projeto de Arquitetura submetido em 11 de novembro de 2021, foi aprovado pela Câmara Municipal do Porto (CMP) em 24 de agosto de 2022. O pedido de emissão de licença de obra, foi prontamente submetido em 31 de agosto, juntamente com a entrega dos projetos de especialidade. Segundo a informação mais recentemente obtida junto dos serviços da CMP, a expectativa é que a aprovação dos Projetos de Especialidade e consequentemente a licença de obra possa ser emitida até ao final de fevereiro de 2023.

No decorrer do processo a CMP fez uma consulta à Direção Regional de Cultura do Norte (DRCN) tanto em relação à Arquitetura em si (da qual depende a aprovação do Projeto), como em relação a questões relacionadas com possíveis trabalhos Arqueológicos. O parecer favorável da DRCN, para ambos os processos, foi emitido a 22 de abril de 2022.

Em relação ao processo do cumprimento dos requisitos arqueológicos impostos pela DRCN, que se desenrola em paralelo ao licenciamento, foi submetido o PATA (Pedido de Autorização de Trabalho Arqueológico) a 5 de maio de 2022, após o parecer favorável. Foram assim realizadas sondagens arqueológicas no local da obra entre 31 de maio e 3 de junho, tendo sido efetuada uma reunião com a DRCN e representantes da CMP no dia 29 de junho para verificação das mesmas, o que culminou na emissão de uma Nota Técnica de fecho da fase de sondagens a 17 de julho. Este processo foi concluído com o parecer favorável dado pela DRCN à Nota Técnica emitida a 3 de agosto. A Arqueologia prosseguirá com os trabalhos de acompanhamento quando iniciarem os processos de demolição pesados, o que resultará num relatório final sujeito também ele à aprovação da tutela.

Com o Turismo de Portugal, foi empreendido um trâmite autónomo mediante consulta direta. No seguimento das inúmeras reuniões havidas, o pedido de apreciação e parecer quanto à verificação da adequação do empreendimento turístico ao uso e classificação pretendida (Aparthotel de 4* com 80 apartamentos), foi submetido a 21 de julho de 2022, tendo o Turismo de Portugal emitido parecer favorável em 12 de novembro de 2022.

Foi efetuado um pedido para classificação deste Projeto como operação de reabilitação urbana em ARU (Área de Reabilitação Urbana) a 24 de janeiro de 2022. Este pedido tem como objetivo a redução na taxa de IVA para 6%. Foi emitida pela CMP a 17 de março a declaração de localização em ARU e respetiva consagração do direito. Esta certificação permite continuar a ambicionar a possibilidade de recuperação futura do IVA desembolsado.

Foi também efetuado a 9 de março de 2022 um pedido de determinação inicial do nível de conservação do imóvel antes da operação de reabilitação. Este foi executado na sua totalidade a 22 de setembro, tendo obtido a classificação de MAU. Este pedido tem como objetivo despoletar um processo que permitirá benefícios fiscais ao nível de isenção do IMI e IMT. Este dependerá da classificação após a reabilitação se for igual ou superior a dois níveis de conservação – BOM ou EXCELENTE – o que sendo um edifício completamente reabilitado é muito provável.

Ao nível da intervenção em obra, ao longo de 2022, e ao abrigo de uma comunicação prévia efetuada junto da CMP, o edificado foi sendo intervencionado em particular no primeiro semestre do ano. O objetivo foi desde logo a execução das sondagens

14/11
AS
AP

arqueológicas, imperativa para o licenciamento, mas também operações de limpeza, desimpedindo o interior do edifício e demolições ligeiras, expondo a estrutura existente na sua verdadeira grandeza. Decorrente da limpeza efetuada em obra, cerca de 700 toneladas de entulho foram removidas do local e foram efetuadas ligações provisórias de água e eletricidade que pouparão tempo no início efetivo da construção. De evidenciar que no decurso destas operações, extensivas à remoção de paredes divisórias, tetos falsos e revestimentos, foram encontrados pilares e paredes estruturantes, antes ocultos, na sua verdadeira dimensão, com posicionamento e geometria não alteráveis.

Estes trabalhos permitiram criar as condições necessárias para a realização de ensaios e testes, importantes para a elaboração de *layouts* de arquitetura e projetos.

A limpeza do edificado veio a determinar a necessidade de ajustes e alterações à compartimentação dos compartimentos interiores, e a uma nova reorganização funcional do espaço disponível. Estas alterações foram em tempo oportuno comunicadas, discutidas e consensualizadas com o operador, que resultaram em sucessivas iterações dos *layouts* de Arquitetura, estando agora largamente estabilizadas na sua versão 5.

Os *layouts* estabilizados deram o arranque para os Projetos de Execução que se encontram executados para a Estabilidade (dada a necessidade para a entrada em obra) e largamente avançados na Arquitetura e restantes especialidades, estando estes a aguardar definições estratégicas da parte do operador.

A versão finalizada dos *layouts*, que corresponderá ao Projeto de Execução da Arquitetura, será submetida ao Turismo de Portugal e à CMP, em fase posterior à emissão da licença de obras, como projeto de alterações por forma a uniformizar todo o processo nas entidades.

Em termos de planeamento de atividades para o futuro, este foi já revisto a 7 de dezembro de 2022 tendo em conta os processos acima descritos. De notar que a necessidade de alteração do mesmo se deveu principalmente à demora no licenciamento camarário do projeto, que se prolonga até agora por mais de 15 meses.

O início de obras está previsto para o final de fevereiro, devendo a conclusão das mesmas ocorrer no final de abril de 2024, dentro do calendário contratualizado com o arrendatário.

3.2. Evolução da Carteira do Fundo

A carteira de ativos imobiliários do *Spot On* a 31 de dezembro de 2022 era constituída por um imóvel, não tendo registado qualquer alteração face a 31 de dezembro de 2021.

Descrição do imóvel	Área (m ²)	Data de aquisição	Preço de aquisição	Valor de Mercado	Arrendatário
Praça Guilherme Gomes Fernandes, n.ºs 2 a 18	630	30/09/2021	9 809 525,82	8 473 500,00	

Balanço (Valores em Euros)	2022		2021	
	Montante	%	Montante	%
Ativo				
Ativo imobiliário	8 473 500,00	75,68%	9 809 525,82	77,65%
Depósitos à ordem e a prazo	2 722 730,60	24,32%	2 824 218,22	22,35%
Outros valores ativos		0,00%		0,00%
	11 196 230,60	100,00%	12 633 744,04	100,00%
Passivo				
Comissões e outros encargos a pagar	290,91	1,93%	1 974,78	11,12%
Empréstimos contraídos		0,00%		0,00%
Outras contas de credores		0,00%		0,00%
Outros valores passivos	14 809,07	98,07%	15 787,58	88,88%
	15 099,98	100,00%	17 762,36	100,00%
Valor Global Líquido do Fundo	11 181 130,62		12 615 981,68	
N.º de UP	254		254	
Valor da UP	44 020,1993		49 669,2192	

A 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía 8.473.500,00€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 75,68% do seu Ativo Total.

3.3. Performance do Fundo

O Ativo Líquido do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 11.196.230,60€, inferior aos 12.633.744,04€ do ano anterior. Tal deve-se, essencialmente, à Perda em Ativos Imobiliários verificada, no montante de 1.336.025€. Esta perda do exercício decorre do facto de as avaliações do imóvel realizadas em abril de 2022, cujas obras de reabilitação terão início em 2023, não contemplarem todos os custos com o projeto que estavam até então a ser contemplados no custo de aquisição do imóvel. Com a evolução da obra no tempo, este ajustamento dissipar-se e o valor da unidade de participação irá refletir a valia de todo o investimento efetuado.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	57 861,54	0,517%
Comissão de depósito	11 572,31	0,103%
Taxa de supervisão	3 606,46	0,032%
Custos com auditoria	5 535,00	0,050%
Custos com avaliação	1 506,75	0,013%
	80 082,06	0,716%

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 2022 estabeleceu-se nos 80.082,06€, o equivalente a 0,716% do VLGF.



A cotação do Fundo a 31 de dezembro de 2022 era de 44.020,1993€, inferior em 11,4% à registada no período homólogo.

Em 31 de dezembro de 2022, o número de participantes do Fundo era de 25, detendo no seu conjunto 254 unidades de participação.



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 2022 não houve lugar a distribuição de rendimentos.

3.5. Gestão do Risco

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, os limites legais e regulamentares do Fundo, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme descrição abaixo.

Posição de liquidez		
Depósitos bancários	2 722 730,60	24,351%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		
Financiamentos bancários	-	0,00%

Controlo dos limites de investimento

Construções	8 473 500,00
Σ Valor dos prédios urbanos	8 473 500,00

Geografia dos imóveis em carteira

Zona Metropolitana do Porto	8 473 500,00	100,00%
Total	8 473 500,00	100,00%

Estrutura dos imóveis em carteira

Praça Guilherme Gomes Fernandes, números 2 a 18	8 473 500,00	75,68%
Total	8 473 500,00	75,68%

O valor dos imóveis representa 75,68% do valor total dos imóveis do Fundo, encontrando-se este valor acima do valor mínimo de 70% definido no Regulamento de Gestão.

Ao nível da gestão da liquidez, está implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar Risco de Liquidez. Assim:

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel, é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez do fundo;
- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos dos fundos e necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

Adicionalmente e por forma de acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira do Fundo, é monitorizada a reserva de liquidez do Fundo, bem como as exigências de liquidez das promoções imobiliárias. No que se refere aos financiamentos, o valor não pode ser superior a 33% do valor dos ativos do Fundo.

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

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

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

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

O risco de taxa de juro consiste em eventuais perdas de valor económico causadas nos elementos de balanço sensíveis à taxa de juro devido a variações das taxas de juro. Um dos principais instrumentos no acompanhamento do risco de taxa de juro do balanço é a análise de sensibilidade.

A 31 de dezembro de 2022 o Fundo não possuía financiamentos.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Não obstante, a Carregosa SGOIC considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrupa os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Carregosa SGOIC sempre incorporou nas decisões de investimento do Fundo critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade,

o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao setor imobiliário.

3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

Após uma consulta alargada ao mercado, foi contratualizado no dia 31 de janeiro de 2023 um empréstimo de 6.500.000,00€, a 20 anos, com o Banco Santander, ao abrigo da vantajosa linha IFFRU.

O empréstimo, na modalidade abertura de crédito, é composto por duas tranches:

- i. Santander – 3.477.500,00€ (taxa fixa 20 anos + *spread* 3%);
- ii. Recursos públicos do IFFRU 2020 CEB – 3.022.500,00€ (Euribor 3 Meses + *spread* 0,08%).

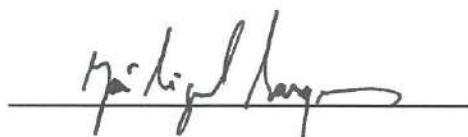
Foi coberto o risco taxa de juro na tranche Santander, via taxa *swap* a 20 anos, que se fixou nos 2,707%.

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

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

Porto, 14 de fevereiro de 2023

O Conselho de Administração



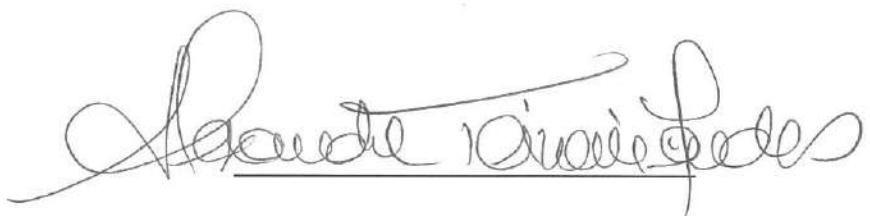
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

Demonstrações Financeiras

87

4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2022

Códigos das contas	Ativo	2022			2021		Códigos das contas	Passivo	(Valores expressos em euros)	
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Mais valias/AD	Ativo líquido	Ativo líquido			2022	2021
31	Ativos imobiliários				0,00		61	Capital do Fundo		
	Terrenos							Unidades de participação	12 700 000,00	12 700 000,00
	Construções	9 809 525,82		1 336 025,82	8 473 500,00	9 809 525,82		Variações patrimoniais		
	Total de imóveis	9 809 525,82	0,00	1 336 025,82	8 473 500,00	9 809 525,82		Resultados transitados	-84 018,32	
								Resultados distribuídos		
								Resultado líquido do período	-1 434 851,06	-84 018,32
								Total do capital do fundo	11 181 130,62	12 615 981,68
	Contas de terceiros				0,00			Provisões para riscos e encargos		
	Devedores por rendas vencidas							Ajustamentos de dívidas a receber		
412	Outros devedores		0,00	0,00	0,00		47	Provisões acumuladas	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00				0,00	0,00
419	Disponibilidades						48	Contas de terceiros		
	Depósitos à ordem	2 722 730,60	0,00	0,00	2 722 730,60	2 824 218,22		Comissões e outros encargos a pagar		
	Depósitos a prazo		0,00	0,00	0,00			Outras contas de credores	290,91	1 974,78
	Total das disponibilidades	2 722 730,60	0,00	0,00	2 722 730,60	2 824 218,22		Empréstimos controlados		
								Total de terceiros	290,91	1 974,78
51	Acréscimos e diferimentos						43	Contas de regularização		
	Acréscimos de proveitos a receber		0,00	0,00	0,00			Acréscimos de custos		
	Despesas com custos diferidos		0,00	0,00	0,00			Receitas com proveito diferido	14 809,07	15 787,58
	Outros acréscimos e diferimentos		0,00	0,00	0,00					
	Total das regularizações ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		Total das regularizações passivas	14 809,07	15 787,58
52							53			
58							56	Total do passivo e situação líquida	11 195 230,60	12 633 744,04
Total do ativo		12 632 256,42	0,00	1 336 025,82	11 196 230,60	12 633 744,04				
Total do número de unidades de participação							254,00	254,00		
Valor unitário da unidade de participação (EUR)							44 020,1993	49 669,2182		

Conselho de Administração:

Yours very truly

30 1-26

1-2L

Contabilista Certificado:

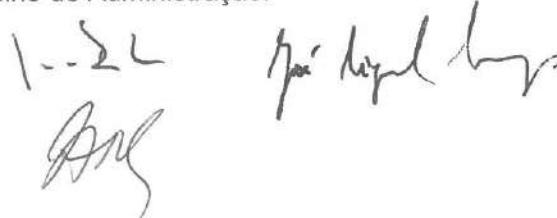
Pattaa D-



4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2022

Gastos	2022	2021	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2022	2021
Custos e perdas correntes				Proveitos e ganhos correntes		
Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados		
De operações correntes			811+814+818	Outros de operações correntes		
Comissões				Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Outras de operações correntes	74 373,31	63 473,22	833	Em ativos imobiliários		
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários			851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		
Em ativos imobiliários	1 336 025,82		852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
Impostos			86	Rendimentos de ativos imobiliários		
Impostos sobre o rendimento				Rendimentos de ativos imobiliários	5 056,94	
Impostos indiretos	15 745,36	12 939,01				
Outros impostos			87	Outros proveitos e ganhos correntes		
Provisões do exercício				Outros proveitos e ganhos correntes		
Ajustamentos de dívidas a receber					5 056,94	0,00
Provisões para encargos	13 765,58	7 607,75		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)		
Fornecimento de serviços externos	1 439 910,07	84 019,98				
Total dos custos e perdas correntes (A)						
Custos e perdas eventuais				Proveitos e ganhos eventuais		
Perdas extraordinárias			882	Ganhos extraordinários		
Perdas de exercícios anteriores	1,18		883	Ganhos de exercícios anteriores	1,18	
Outras perdas eventuais	973,50		888	Outros ganhos eventuais	975,57	1,66
Total dos custos e perdas eventuais (C)	974,68	0,00		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	976,75	1,66
Resultado líquido do período	-1 434 851,06	-84 018,32				
Total	6 033,69	1,66		Total	6 033,69	1,66
Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	0	D-C	Resultados eventuais	2,07	1,66
Resultado de ativos imobiliários	-1 344 734,46	-7 607,75	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sem o rendimento	-1 434 851,06	-84 018,32
Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00		B+D-A-C	Resultados líquidos do período	-1 434 851,06	-84 018,32
Resultados correntes	-1 434 853,13	-84 019,98				

Conselho de Administração:



Contabilista Certificado:



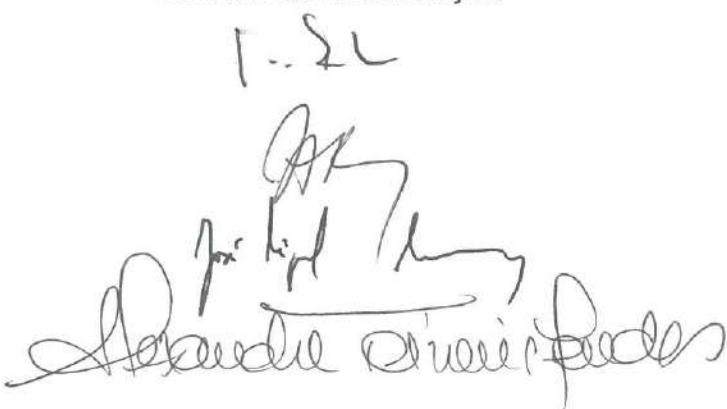
Pag. 24 | 35

4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2022

Discriminação dos fluxos	(Valores expressos em euros)		
	2022 Valor	2021 Somatório	2021 Valor
Operações sobre as UP do Fundo			
Recebimentos			
Subscrição de unidades de participação			12 700 000,00
Pagamentos			
Rendimentos pagos aos participantes			
Fluxo das operações sobre as UP do fundo	0,00		12 700 000,00
Operações ativos imobiliários			
Recebimentos			
Rendimento de ativos imobiliários			
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias			
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis			
Outros recebimentos de valores imobiliários	5 254,59		
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários			-9 808 862,95
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-3 800,25		-1 230,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	1 454,34		-9 810 092,95
Operações da carteira de título			
Recebimentos			
Pagamentos			
Juros e custos similares			
Fluxo das operações da carteira de títulos	0,00		0,00
Operações de gestão corrente			
Recebimentos			
Outros recebimentos correntes			
Financiamento			
Pagamentos			
Comissão de gestão	-60 810,87		-31 565,34
Comissão de depósito	-12 162,18		-6 313,08
Impostos e taxas	-18 500,92		-3 529,88
Financiamento			
Juros de financiamento			
Outros pagamentos correntes	-11 467,99		-24 280,53
Fluxo das operações de gestão corrente	-102 941,96		-65 688,83
Operações eventuais			
Recebimentos			
Pagamentos			
Perdas extraordinárias			
Fluxo das operações eventuais	0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período	-101 487,62		2 824 218,22
Disponibilidades no início do período	2 824 218,22		0,00
Disponibilidades no fim do período	2 722 730,60		2 824 218,22

Conselho de Administração:

Contabilista Certificado:

Anexo às Demonstrações Financeiras

5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

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

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

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

5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

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

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

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

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

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

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

5.3. Notas ao Anexo

Nota 1

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

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Praça Guilherme Gomes Fernandes, n.ºs 2 a 18	8 473 500,00 €	8 473 500,00 €	0,00 €
Total	8 473 500,00 €	8 473 500,00 €	0,00 €

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 inicio	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	12 700 000,00						12 700 000,00
Dif. subsc./resgate	0,00	0,00	0,00				0,00
Result. distribuído	0,00						0,00
Result. acumulado	0,00			-84 018,32			-84 018,32
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	-84 018,32				84 018,32	-1 434 851,06	-1 434 851,06
Somas	12 615 981,68	0,00	0,00	-84 018,32	84 018,32	-1 434 851,06	11 181 130,62
N.º de UP	254,00						254,00
Valor UP	49 669,2192						44 020,1993

O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

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

Nota 3

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

1. Imóveis situados na UE	Área (m ²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.4 Construções acabadas	630		8 637 000,00		8 310 000,00	8 473 500,00
1.4.2 Não arrendadas	630		8 637 000,00		8 310 000,00	8 473 500,00
Praça Guilherme Gomes Ferreira, n.ºs 2 a 18	630	09/04/2022	8 637 000 €	09/04/2022	8 310 000,00 €	8 473 500,00
Total	630		8 637 000		8 310 000	8 473 500
		Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez						
7.1 À vista						2 722 730,60
7.1.1 Númerário						2 722 730,60
7.1.2 DOs						0,00
DO Banco Carregosa						2 722 730,60
DO BCP						2 022 801,52
7.1.3 Fundos de Tesouraria						699 929,08
7.2 A prazo						0,00
7.2.1 DPs e com pré-aviso						0,00
7.2.2 CDs						0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses						0,00
8. Empréstimos						0,00
8.1 Empréstimos obtidos						0,00
8.2 Descobertos						0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos						0,00
9. Outros valores a regularizar						
9.1 Valores ativos						
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis						0,00
9.1.4. Renda em dívida						0,00
9.1.5. Outros						0,00
9.2. Valores passivos						
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis						15 099,98
9.2.5. Rendas adiantadas						0,00
9.2.6. Outros						15 099,98
Total						2 707 630,62
B - Valor Líquido Global do Fundo						11 181 130,62

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

	Total	Categoria A
Em circulação	254,00	254,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

Nota 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2022.

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 inicio do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento coletivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem 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 à 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 empregues na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez do Fundo, em 31 de dezembro de 2022, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	2 824 218,22	706 232,29	807 719,91	2 722 730,60
Depósitos a prazo e com pré-aviso				
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	2 824 218,22	706 232,29	807 719,91	2 722 730,60

Nota 8

O Fundo a 31 de dezembro de 2022 não apresenta qualquer registo relativamente às rubricas de devedores.

Nota 9

Não existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários por o Fundo ter sido constituído em maio de 2021.

Nota 10

O Fundo, a 31 de dezembro de 2022, não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas.

Nota 11

O Fundo não constituiu Provisões durante o ano de 2022.

Nota 12

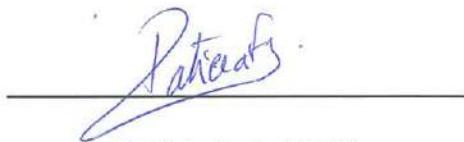
O Fundo não procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.

Nota 13

O Fundo a 31 de dezembro de 2022 não tem responsabilidades com e de terceiros.

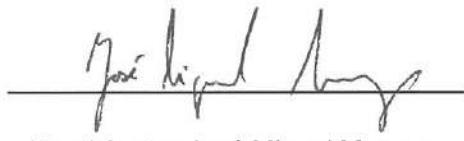
Porto, 14 de fevereiro de 2023

A Contabilista Certificada



Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



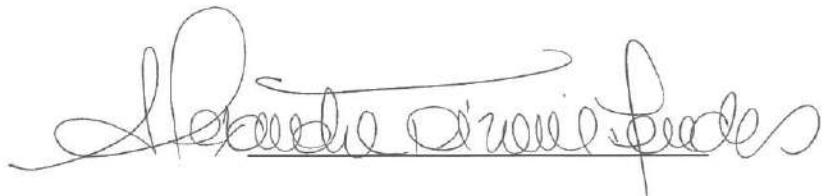
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Spot On - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (o “OIC”), gerido pela sociedade gestora Carregosa - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2022 (que evidencia um total de 11 196 231 euros e um total de capital do OIC de 11 181 131 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1 434 851 euros), a demonstração dos resultados por natureza, a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materiais, a posição financeira do Spot On - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2022 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 organismos 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 de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Conforme divulgado na nota 9 do anexo às demonstrações financeiras, chamamos a atenção para o facto do OIC ter sido constituído em 13 de maio de 2021, razão pela qual os valores comparativos de 2021 não representam um ano inteiro de atividade. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 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 acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.

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

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do x\;
- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 22 de fevereiro de 2023



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