

Arquimedes
Fundo de Investimento Imobiliário
Fechado

Relatório e Contas
2024



**INTENCIONALMENTE
DEIXADO EM BRANCO**

Relatório de Gestão

2024



Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado	7
2.1. Contexto Macroeconómico	7
2.2 Análise do Setor Imobiliário em Portugal	11
3. Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado	13
3.1. Estratégia do Fundo	13
3.2. Evolução da Carteira e Atividades do Fundo	15
3.3. Performance do Fundo	18
3.4. Distribuição de Rendimentos	20
3.5. Gestão do Risco	20
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras	24
4. Demonstrações Financeiras	27
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024	27
4.2. Demonstração dos Resultados em 31 de dezembro de 2024.....	28
4.3. Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2024.....	29
5. Anexo às Demonstrações Financeiras	31
5.1. Introdução	31
5.2. Princípios contabilísticos	31
5.3. Notas ao Anexo	32



1. Introdução

A gestão do Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado 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 6.000.000,00€ (seis milhões de euros) e com um prazo de 10 anos, renovável por períodos de 5 ou 10 anos.

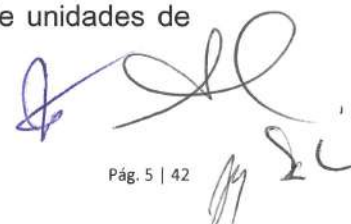
O Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, no dia 16 de julho de 2021, efetuou um aumento de capital, por subscrição particular, de 2.033.075,95€ (dois milhões trinta e três mil e setenta e cinco euros e noventa e cinco cêntimos), a que corresponde a criação de 25 unidades de participação.

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

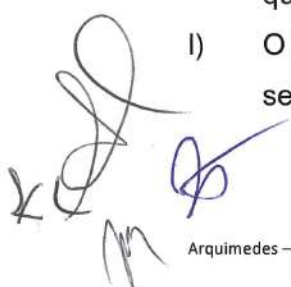


participação em OIC.

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

1. Limites contratuais à política de investimento:

- a) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, pertencente à Zona Euro, com prazo 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 sociedade gestora não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, investir em mais do que 25% das unidades de participação de um OIC.
- d) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OIA imobiliários.
- e) Não podem integrar o património dos organismos de investimento alternativo 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 art.º 221 do Regime da Gestão de Ativos (RGA).
- g) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- h) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- i) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo.
- j) O Fundo pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.
- k) O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite máximo por entidade arrendatária.
- l) 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.

- m) 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.
- n) O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.
- o) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
- p) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, sem qualquer limite.

2. Limites legais à política de investimento:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços 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. Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecido pela respetiva autoridade de supervisão.

2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2024, o Produto Interno Bruto cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 1,7% face ao ano anterior¹. Já para 2025, prevê-se um crescimento de 2,2%. O PSI, por sua vez, registou uma perda de 0,30%, durante o ano de 2024².

O crescimento económico em 2024 sustentou-se, fundamentalmente, no consumo, que teve um contributo líquido de 1 pp num crescimento do PIB de 1,7%. Já o peso do

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

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


investimento terá sido nulo em 2024, estimando-se que seja positivo em 2025-2026. Por sua vez, as exportações de bens e serviços registaram uma menor contribuição em 2024, após os valores elevados de 2023, que ainda tinham sido influenciados pela retoma pós-Covid dos serviços. Não obstante, prevê-se que recuperem gradualmente, em sintonia com a tendência esperada para a procura externa.

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

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

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

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



A inflação deverá diminuir de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024 e 2,1% em 2025. Esta evolução encontra-se relacionada com a moderação crescente dos custos salariais e a manutenção de pressões inflacionistas¹.

O rácio de *non-performing loans* bruto diminuiu, marginalmente, no primeiro semestre de 2024, situando-se nos 2,6% nesse período. As taxas de juro elevadas têm pressionado os custos de financiamento de empresas e famílias, afetando a qualidade da carteira de crédito do setor bancário. Todavia, o ambiente macroeconómico favorável permitiu manter os fluxos de novos incumprimentos em níveis relativamente contidos³.

A taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) diminuiu ao longo de 2024, situando-se nos 2,75%⁴. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América (EUA) terminou o ano com a taxa de juro nos 4,25%-4,50%, não devendo diminuir nos próximos tempos, por considerar que a inflação ainda se encontra num nível elevado e que o mercado de trabalho está robusto⁵.

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

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

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

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

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

na execução dos fundos europeus, que poderão conduzir a um menor nível de investimento. Não obstante, mantém-se um risco em alta, associado a uma maior reação do consumo privado ao aumento do rendimento disponível.

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

A eclosão de conflitos armados, como a invasão da Ucrânia pela Rússia e o confronto no Médio Oriente, acentuou as tensões internacionais. As disrupções nos fluxos comerciais, que resultaram da pandemia e dos conflitos armados, motivaram preocupações quanto à resiliência das cadeias de abastecimento globais e intensificaram o debate sobre a segurança económica. Em resposta, vários países implementaram medidas protecionistas, que visam substituir importações por produção interna ou favorecer o comércio com países aliados ou que partilham valores similares (*friendshoring*). Muitas empresas têm, também, manifestado interesse em diminuir a sua dependência de fornecedores localizados em países com diferenças geopolíticas assinaláveis, por temerem a perda de acesso a recursos críticos para as suas atividades¹.

O novo Governo, que entrou em funções em 2024 lançou um pacote de 2 mil milhões de euros para responder à crise habitacional, destinado à construção de, aproximadamente, 33 mil habitações até 2030. A iniciativa em causa procura fornecer habitação digna para as famílias mais carenciadas, que enfrentam os desafios dos preços elevados das casas e rendas⁶. Além disso, foi aprovado um Decreto-Lei, que permite a construção de habitações em solos rústicos, com o intuito de incrementar a

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



oferta de habitação acessível. Porém, esta medida levantou preocupações ligadas à especulação imobiliária e aos impactos ambientais⁷.

O Governo também tem implementado incentivos fiscais para jovens com menos de 35 anos, incluindo isenções e reduções no Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), com o objetivo de facilitar o acesso à habitação para a faixa etária abrangida pela medida⁸.

O indicador de sentimento económico (ISE) teve um aumento considerável, atingindo o valor mais elevado em dezembro de 2024. Nessa altura, o valor absoluto foi de 107, um aumento face ao ano anterior, que resulta da diminuição sofrida nas taxas de juro aplicadas pelo BCE. Já o indicador de confiança dos consumidores, apresentou fortes variações ao longo de 2024, tendo alcançado o seu pico em julho. Os meses seguintes foram irregulares, terminando com uma diminuição no mês de dezembro⁹.

2.2 Análise do Setor Imobiliário em Portugal

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

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

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

Quanto à ocupação, o setor de escritórios registou aumentos significativos nos volumes de absorção das duas principais cidades do país, com 120% na Grande Lisboa e 33%

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

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

⁹ Banco de Portugal, Indicadores de Confiança, disponível [aqui](#).

no Grande Porto. Relativamente às rendas de mercado, a reduzida disponibilidade entre os edifícios com melhor qualidade contribuiu para um novo aumento das rendas *prime*, que atingiram, pela primeira vez, os 21€/m²/mês no Porto (Boavista).

Ainda relativamente à ocupação, o setor do retalho manteve uma tendência ascendente, particularmente visível ao nível da oferta futura de *retail parks* e do número de novas aberturas, que registou um aumento de 15% face ao ano anterior. Nos centros comerciais, as rendas *prime* subiram cerca de 11% e nos *retail parks*, aproximadamente, 6%.

A atividade ocupacional do mercado de industrial e logística registou um aumento de 36% nos três primeiros trimestres de 2024 face ao mesmo período de 2023, ficando, nesse período, 19% acima do total anual de 2023. Tendo em conta este enquadramento de maior atividade de mercado, particularmente em projetos de elevada qualidade, registou-se um aumento generalizado dos valores *prime* de arrendamento. No Grande Porto, no Porto de Leixões – Aeroporto, os valores atingiram os 5,75€/m²/mês.

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

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

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

Em dezembro de 2024, o valor sob gestão dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA imobiliário) atingiu 16.385,8 milhões de euros, um crescimento de mais

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

13% face ao período homólogo. De acordo com a CMVM, os OIA imobiliários fechados continuaram a aumentar a sua quota, que atingiu os 71% em 2024¹¹.

Perante esta evolução e a previsível manutenção de taxas de juro mais baixas em comparação com os anos anteriores, prevê-se que os OIA imobiliários, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechado e as Sociedades de Investimento Coletivo, possam manter a sua importância relativa na captação de investimento, na medida em que se continua a assistir a uma procura crescente de soluções alternativas de investimento, tendo o imobiliário um elevado nível de resiliência.

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

3. Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

3.1. Estratégia do Fundo

O quadro regulamentar do Fundo confere-lhe uma vasta amplitude de áreas potenciais de investimento, abrangendo desde escritórios, habitação, turismo, comércio e serviços. No entanto, deliberadamente, foi assumido e consensualizado adotar uma opção estratégica, concentrando os investimentos no setor específico dos escritórios. Observando o referido, o Fundo detém apenas dois imóveis de vocação terciária, situados no complexo empresarial denominado TecMaia, localizado na cidade da Maia.

A Carregosa SGOIC entendeu que a criação de uma identidade bem definida para o Fundo pode ser potenciadora de valor, segmentando o interesse e a atração de investidores institucionais com motivações específicas orientadas para esse setor. A identificação de novas oportunidades de investimento com o perfil referenciado tem sido mantida ao longo do tempo, devendo os imóveis dispor, pela seletividade autoimposta, ou de valores de aquisição aliciantes que permitam a realização da sua modernização

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

respeitando já os requisitos de ASG e tornando-os, a prazo, francamente atrativos, ou sendo modernos, de perfis de rendimento alinhados com a situação existente.

A aquisição de novos ativos é, portanto, um objetivo. Contudo, reconhece-se que o mercado imobiliário apresenta níveis elevados de concorrência para a compra e venda de imóveis de escritórios. Isso torna o processo de identificação de novas oportunidades mais desafiador, especialmente devido aos rigorosos critérios estabelecidos, que visam garantir altos padrões de rentabilidade, criação de valor e controle de risco.

Como anteriormente referido, a satisfação e apresentação de evidências formais de que os temas da sustentabilidade se encontram preenchidos, são cada vez mais reconhecidos como base fundamental a ter presente no mercado dos ativos imobiliários, sendo matéria particularmente importante no segmento dos escritórios, onde as empresas mais modernas e exigentes não abdicam da sua existência. Com isso em mente, a sociedade gestora, no exercício de 2024, empenhou-se na estruturação de planeamento de atividades para transformar os imóveis detidos pelo Fundo, modernizando-os e integrando de forma faseada e equilibrada os investimentos para que os processos de valorização das unidades de participação detidas pelos investidores não sofram bruscas variações.

O edifício “Evolutis”, que corresponde ao anteriormente denominado “Wipro” enquanto era um edifício de uso exclusivo dessa entidade (facto que deixou de acontecer em meados do exercício, tornando imperativo a mudança de denominação), foi o primeiro a ser estudado de forma cuidada, tendo já no final do ano sido realizada a adjudicação de uma empreitada relevante não só sob o ponto de vista dos custos, mas também sob o ponto de vista da alteração do perfil de sustentabilidade, a qual incidiu sobre todo o sistema de climatização e de ventilação do imóvel.

Os investimentos que se venham a verificar necessários realizar nos dois imóveis propriedade do Fundo, serão, por conseguinte, efetuados de maneira progressiva e faseada, garantindo que os requisitos da sustentabilidade vão ficando cumpridos, incorporando-os por antecipação ao momento em que serão obrigatórios, metodologia que por certo irá contribuir de forma determinante para a geração de valor a longo prazo.



3.2. Evolução da Carteira e Atividades do Fundo

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

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

No âmbito das atividades de criação de animação nos edifícios do Fundo, desenvolvidas em prol do reforço do bem-estar e do sentido de comunidade dos utilizadores do Genesis, valorizando-o comercialmente, teve lugar, entre outras iniciativas, um evento com o patrocínio da Nespresso, o qual, para além de ter tido muita adesão, proporcionou uma experiência diferenciadora.

Como já anteriormente referido, o Edifício Wipro, foi redenominado de Evolutis, tornando-o neutro em termos da sua identidade, para poder acolher a utilização por múltiplas empresas.

A extensão à Wider Property da gestão do imóvel Evolutis resulta de um processo natural de ganhos de eficiência e redução de custos, considerando que é a empresa que já desde o início do exercício fazia a gestão do edifício Genesis.

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

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

O trabalho de análise técnica irá permitir, a breve prazo, a realização de investimentos cirúrgicos para que os imóveis se mantenham na esfera de interesse das entidades do nível mais elevado de exigência do mercado, havendo, por contrapartida, por dispormos

de imóveis qualificados e certificados, o benefício e viabilidade de auferir rendas mais elevadas.

Damos nota de que a ação judicial instaurada pela anterior sociedade gestora do Fundo foi julgada totalmente improcedente, resultando na absolvição do Arquimedes – FIIF do pedido de indemnização. Esta decisão está integralmente em linha com as expetativas previamente comunicadas no último Relatório e Contas.

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

Em 31 de dezembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários do Fundo Arquimedes era constituída por dois imóveis (Edifício Genesis e Edifício Evolutis, ambos localizados no Parque Empresarial TecMaia, unidade criada sob o conceito de polarização de empresas com perfil tecnológico).

Descrição do imóvel	Área	Data de aquisição	Preço de aquisição	Valor de Mercado	Arrendatários
Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7	10711	07/06/2018	8.066.224,63€	11.894.500,00€	Múltiplos Utilizadores do Espaço
Rua do Castanhal, 827	5271	07/05/2021	4.902.789,34€	5.916.400,00€	Wipro

Ao longo do ano de 2024, as alterações contratuais relativas aos contratos de arrendamento foram as seguintes:



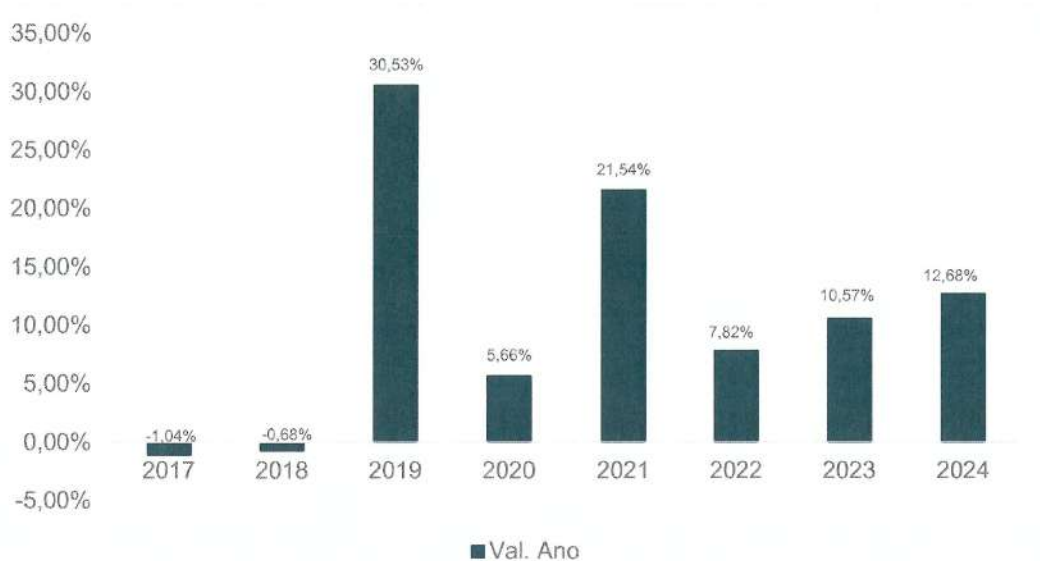
Imóvel	Utilizadores
Arrendamentos	
Novos	
Genesis	Critical Manufacturing, S.A.
Genesis	Noniussoft, e Cons. para Telecomunicações, S.A.
Genesis	Acin - Icloud Solutions, LDA
Terminados	
Genesis	Heiq Iberia, Unipessoal LDA
Genesis	Aeon - Informática, LDA
Genesis	Photresources - Optical Devices and Technologies, Unipessoal Lad
Genesis	Grass Iberia S.A.U.
Genesis	Noniussoft, e Cons. para Telecomunicações, S.A.

A 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha 17.810.900€ investidos em ativos imobiliários.

Balanço (valores em Euros)	2022		2023		2024	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Ativo						
Ativo imobiliário	16 016 500,00	96,53%	16 555 900,00	96,73%	17 810 900,00	98,50%
Depósitos à ordem e a prazo	531 546,21	3,20%	465 997,40	2,72%	97 832,31	0,54%
Outros valores ativos	43513,4	0,26%	93 573,69	0,55%	173 715,74	0,96%
	16 591 559,61	100%	17 115 471,09	100%	18 082 448,05	100%
Passivo						
Comissões e outros encargos a pagar	10919,75	0,28%	11300,16	0,34%	11950,76	0,43%
Empréstimos contraídos	3504712,74	91,27%	2 944 839,97	89,66%	2 374 268,59	85,65%
Outras contas credores	226700,75	5,90%	228 158,06	6,95%	268 541,72	9,69%
Outros valores passivos	97 563,29	2,54%	100 222,19	3,05%	117 295,62	4,23%
	3 839 896,53	100%	3 284 520,38	100%	2 772 056,69	100%
Valor Líquido Global do Fundo	11 181 130,62		11 173 424,75		15 310 391,36	
N.º de UP	254		254		145	
Valor da UP	44 020,20		43 989,86		105 588,91	

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)		2022		2023		2024	
		Montante	%	Montante	%	Montante	%
Proveitos							
	Carteira de Imóveis						
	Rendimentos de ativos	1 174 013,65	93%	1 155 740,04	68%	1 309 761,74	48%
	Ganhos em ativos imobiliários	85 091,00	7%	539 400,00	32%	1 255 000,00	46%
	Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
	Outros Rendimentos						
	Outros	-209,09	0%	1 815,93	0%	157 017,46	6%
		1 258 895,56	100%	1 696 955,97	100%	2 721 779,20	100%
Custos							
	Carteira de Imóveis						
	Menos valias de ativos	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
	Perdas em ativos imobiliários	0,00	0%	0,00	0%	252 942,64	25%
	Comissões de transações	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
	Outros custos						
	Juros de empréstimos	99 114,72	30%	139 710,63	38%	120 655,48	12%
	Fornecimento e serviços externos	58 624,43	18%	65 207,52	18%	433 672,51	44%
	Comissão de gestão	82 434,12	25%	84 506,35	23%	89 620,63	9%
	Comissão de depósito	32 973,65	10%	33 802,54	9%	35 848,25	4%
	Provisões do exercício	0,00	0%	0,00	0%	5 498,01	1%
	Impostos	39 450,81	12%	32 284,92	9%	42 451,67	4%
	Outros	16 446,67	5%	15 656,38	4%	15 149,36	2%
		329 044,40	100%	371 168,34	100%	995 838,55	100%
Resultado Líquido do Período		929 851,16		1 325 787,63		1 725 940,65	

3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, era de 18.082.448,05€, representando um crescimento de 5,65% face a 2023. Os Proveitos e Ganhos gerados ao longo do ano de 2024 totalizaram 2.721.779,20€, um incremento de 60,39% face a 2023. A maioria dos proveitos respeita a Rendimentos de Ativos Imobiliários (48,12%) e a Ganhos em Ativos Imobiliários (46,11%).

Os Custos e Perdas Correntes, em 2024, somaram 995.838,55€, um valor superior em 624.670,21€ (+168,30%) face ao registado no ano anterior. Tal decorre, essencialmente, do facto do Fundo ter sofrido, em 2024, um incremento nos Fornecimentos e Serviços Externos de 368.464,99€, motivado em grande medida por ter passado a explorar diretamente o edifício Genesis, e de ter registado perdas em ativos imobiliários de 252.942,64€, relacionadas com a adjudicação de relevante investimento na modernização do edifício Evolutis.

O Resultado Líquido do Período foi, assim, de 1.725.940,65€, um valor 30,18% superior ao atingido em 2023, e que corresponde a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 12,68%.

O valor líquido global do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, ascendeu a 15.310.391,36€, tendo o peso dos Empréstimos no Ativo Líquido do Fundo assumido 13,13%, um valor



inferior ao de 2023 (17,21%). Tal correspondeu a uma amortização de empréstimos no montante de 570.571,38€ ao longo do ano de 2024.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	89.620,63	0,59%
Comissão de depósito	35.848,25	0,23%
Taxa de supervisão	4.627,83	0,03%
Auditoria	4.920,00	0,03%
Avaliações ativos imobiliários	1.625,00	0,01%
Imposto selo	12.487,31	0,08%
Seguros	7.084,29	0,05%
Gestores de propriedade	57.536,29	0,38%
Registo das unidades de participação	1.307,83	0,01%
Consultores jurídicos	23.778,66	0,16%
	238.836,09	1,56%

A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custos com auditoria e outros custos correntes de um OIC, estabeleceu-se nos 238.836,09€ em 2024, o equivalente a 1,56% do Valor Líquido Global do Fundo.



O valor líquido da unidade de participação atingiu, a 31 de dezembro de 2024, o montante de 105.588,9059€, superior ao valor de 95.385,8670€ verificado a 31 de dezembro de 2023.

A 31 de Dezembro de 2024, o número de participantes do Fundo era de 21, detendo no seu conjunto 145 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.

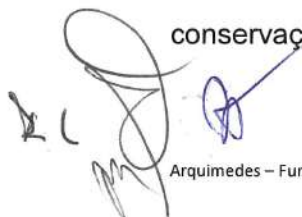
A periodicidade da distribuição dos resultados é anual, podendo, todavia, a Entidade Gestora decidir distribuições antecipadas por conta dos resultados do exercício em curso.

O Fundo distribuiu, a 27 de março de 2024, o montante de 246.500,00€, equivalente a 1.700,00€ por unidade de participação.

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, mensuração, 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.

A função de gestão de risco é responsável pela identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e controlo de todos os riscos materialmente relevantes a que o Fundo se encontra sujeito, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação aplicável. Pretende-se, com isto, que o Fundo atue dentro dos seus limites, sem que incorra em perdas que afetem a sua situação financeira. Desta forma, a política de gestão de riscos pretende manter uma relação equilibrada entre: i. O nível de capital adequado (princípio da solvabilidade); ii. A remuneração dos riscos assumidos (princípio da rentabilidade); iii. A conservação de uma estrutura de financiamento estável e ajustada ao próprio Fundo.



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

A 31 de dezembro de 2024, os limites legais e regulamentares do Fundo encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:

Posição de liquidez			
		% VLG	% VLG
Depósitos bancários	97.832,31		0,64%
Banco Carregosa	84.655,33	0,55%	
BCP	5.576,85	0,04%	
BKT	8.038,60	0,05%	
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos			% Ativo Líquido
Financiamentos bancários	2.374.268,59		13,13%
BCP	1.456.000,00		
Banco Carregosa	918.268,59		
Controlo dos limites de investimento			% Imóveis Totais
Construções	17.810.900,00		100,00%
Σ Valor dos prédios urbanos	17.810.900,00		
Geografia dos imóveis em carteira			% Ativo Líquido
Zona Metropolitana do Porto	17.810.900,00		98,50%

No final do ano de 2024, o Fundo apresentava um Indicador Sumário de Risco (ISR) de nível 4. Este indicador tem em consideração a volatilidade de um instrumento financeiro, quantificada no indicador de risco de mercado, e a qualidade creditícia do emissor, quantificada no indicador de risco de crédito, procurando padronizar o nível de risco do Fundo. Essa combinação resulta numa classificação com sete níveis de risco, sendo 1 o mais baixo e 7 mais alto. A partir daí, é dada uma orientação para o nível de risco do produto, que permite ao investidor avaliá-lo e compará-lo com outros produtos similares. Neste caso, existem dados históricos do Fundo, que abrangem o período de cálculo do ISR.

Ao nível da gestão da liquidez, encontra-se implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar riscos desta natureza. 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 as necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

De forma a 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 mesmo.

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

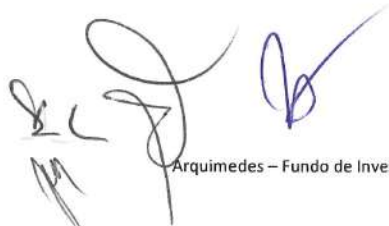
- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis.

O risco de mercado imobiliário foi analisado, através da evolução da variação de preços dos ativos imobiliários que compõem o património imobiliário e do mercado de arrendamento. Ambos são motivados por diversos fatores, principalmente pela localização geográfica, setor de atividade ou mesmo a qualidade dos inquilinos.

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

Ao nível da gestão do Risco de Crédito, estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos prestadores de serviços e inquilinos, no caso dos imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento dos imóveis pertencentes ao Fundo.

De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários do Fundo, são monitorizadas mensalmente as rendas em dívida, a sua expressão face às rendas emitidas e ao peso



no ativo do Fundo, bem como a repartição temporal dos valores em dívida e a situação dos contratos que lhes deram origem.

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

O endividamento do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, ascendia a 2.374.268,59€, correspondendo a 13,13% do seu ativo líquido. O Fundo possui dois financiamentos em curso, um deles com taxa fixa e outro com taxa de juro indexada à Euribor. O capital em dívida do empréstimo contratado com taxa indexada era de 1.456.000,00€.

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

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


Não obstante, a Carregosa SGOIC considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Carregosa SGOIC sempre incorporou nas decisões de investimento 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

O término do contrato de arrendamento integral do edifício Evolutis pela Wipro, tem, a prazo, um efeito positivo, por permitir ao Fundo a criação da oportunidade de melhoria do valor das rendas e demais condições contratuais para as áreas que, entretanto, ficaram devolutas.

Entre os desafios que o Fundo terá pela frente em 2025 destacam-se:

- a) Modernização dos imóveis segundo os critérios ASG. Este é um fator essencial para atrair e reter empresas com elevado grau de exigência, numa primeira fase, matéria que, numa segunda fase, se generalizará e se configurará como requisito de base para qualquer entidade. Por conseguinte é uma componente estratégica absolutamente essencial.
- b) Aumento dos níveis de ocupação dos dois edifícios, procurando o pleno arrendamento.
- c) Reestruturar, no edifício Evolutis, o espaço destinado a cafetaria, o qual se encontra sem uso, no sentido da criação de uma rentável unidade de negócio e, em simultâneo, criar uma oferta complementar de serviço, apreciada pelos colaboradores e pelas empresas sediadas no edifício.
- d) O edifício técnico que servia de apoio ao edifício Genesis, albergando a central de geração de calor para climatização, deixou de ter uso. O edifício que tem uma dimensão contida, possui o aliciente de possuir uma localização interessante dada a visibilidade que possui por quem passa na Rua Frederico Ulrich. Dadas as circunstâncias referidas irá ser realizada a análise sobre o melhor uso a conferir-lhe, no sentido de potenciar a geração de valorização e de rendimento.
- e) Criação de um ambiente atrativo intervindo para que os espaços sejam agradáveis tanto para as empresas, quanto para seus colaboradores. Neste aspeto, os serviços disponíveis nos edifícios e no próprio complexo TecMaia desempenham um papel crucial.

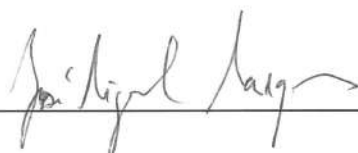


Para concretizar essas metas, o ano de 2025 será marcado por esforços intensos na valorização dos imóveis. Isso incluirá reformas e modernizações, além de uma

abordagem ativa junto à gestão do TecMaia, com o objetivo de incentivar a regeneração e modernização do complexo. Essas ações serão determinantes para aumentar o valor dos ativos imobiliários pertencentes ao Fundo Arquimedes.

Porto, 25 de fevereiro de 2025


O Conselho de Administração



Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes



Demonstrações Financeiras

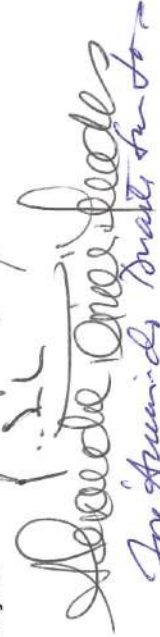


4. Demonstrações Financeiras
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024

Códigos das contas		Ativo		2024			2023		Códigos das contas	Passivo e Situação Líquida	2024	2023
		Ativo bruto	Mais valias/ AF	Menos valias/ AD	Ativo líquido	Ativo líquido	Ativo líquido	Ativo líquido				
Ativos Imobiliários												
31	Terrenos	13 221 956,71	4 588 943,29		17 810 900,00		18 555 900,00		61	Unidades de participação	7 250 000,00	7 250 000,00
32	Construções	13 221 956,71	4 588 943,29	0,00	17 810 900,00		18 555 900,00		62	Variações patrimoniais	783 075,95	783 075,95
	Total de imóveis								64	Resultados transitados	5 797 874,76	4 718 587,13
									65	Resultados distribuídos	-246 500,00	-246 500,00
									DR	Resultado líquido do período	1 725 940,65	1 325 787,63
										Total do capital do fundo	15 310 391,36	13 830 950,71
Contas de terceiros												
412	Devedores por rendas vencidas	17 667,49			17 667,49		86 389,33			Provisões para riscos e encargos		
419	Outras contas de devedores	87,60			87,60		1 792,04			Ajustamentos de dívidas a receber		
		17 755,09	0,00	0,00	17 755,09		88 181,37		47	Provisões acumuladas		
									48		0,00	0,00
Disponibilidades												
12	Depósitos à ordem	27 832,31			27 832,31		465 987,40			Contas de terceiros		
13	Depósitos a prazo	70 000,00			70 000,00		0,00		423	Comissões e outros encargos a pagar	11 950,76	11 300,16
	Total das disponibilidades	97 832,31	0,00	0,00	97 832,31		465 987,40		424+	Outros contas de credores	268 541,72	228 158,06
									43	Empréstimos contraídos	2 374 268,59	2 944 839,97
Acréscimos e diferimentos										Total de terceiros	2 654 761,07	3 184 298,19
51	Acréscimos de proveitos a receber	146 098,47			146 098,47		0,00			Contas de regularização		
52	Despesas com custos diferidos	9 862,18			9 862,18		5 392,32		53	Acréscimos de custos	33 728,42	39 423,89
58	Outros acréscimos e diferimentos				0,00		0,00		56	Receitas com proveito diferido	83 567,20	60 796,30
	Total das regularizações ativas	155 960,65	0,00	0,00	155 960,65		5 392,32			Total das regularizações passivas	117 295,62	100 222,19
										Total do passivo e situação líquida	18 082 448,05	17 115 471,09
	Total do ativo	13 493 504,76	4 588 943,29	0,00	18 082 448,05		17 115 471,09					
	Total do número de unidades de participação				145,00		145,00					
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				105 589,9059		95 385,8670					

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:








4.2. Demonstração dos Resultados em 31 de dezembro de 2024

		(Valores expressos em euros)			
Códigos das contas	Custos e Perdas	2024	2023	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos
	Custos e perdas correntes				Proveitos e ganhos correntes
711+...+718	Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados
	De operações correntes	120 655,48	139 710,63	811+814+818	Outros de operações correntes
724+...+728	Comissões				
	Outras de operações correntes	140 614,56	133 965,27	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários				Em ativos imobiliários
	Em ativos imobiliários	252 942,64		851	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas
	Impostos			852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos
7411+7421	Impostos sobre o rendimento				
7412+7422	Impostos indiretos	42 131,95	32 284,92	86	Rendimentos de ativos imobiliários
7418+7428	Outros impostos	319,72			Rendimentos de ativos imobiliários
751	Provisões do exercício			87	Outros proveitos e ganhos correntes
	Ajustamentos de dívidas a receber	5 498,01			Outros proveitos e ganhos correntes
752+758	Provisões para encargos				
76	Fornecimento e serviços externos				
	Total dos custos e perdas correntes (A)	995 834,87	371 168,34		Total dos proveitos e ganhos correntes (B)
	Custos e perdas eventuais				
782	Perdas extraordinárias				
783	Perdas de exercícios anteriores				
784+...788	Outras perdas eventuais	3,68			
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	3,68	0,00		
	Resultado líquido do período	1 725 940,65	1 325 787,63		
	Total	2 721 779,20	1 696 955,97		Total
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imobiliárias	0	0	D-C	Resultados eventuais
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	1 878 146,59	1 629 932,52	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sobre o rendimento
8X9-7X9	Resultados das operações extraprimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período
B-A+742	Resultados correntes	1 725 455,50	1 325 775,77		

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:



4.3. Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2024

Discriminação dos fluxos	(Valores expressos em euros)			
	2024 Valor	Somatório	2023 Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação				
Comissão de Subscrição				
Comissão de Resgate				
Pagamentos				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	-246 500,00		-246 500,00	
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo				
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		-246 500,00		-246 500,00
Operações ativos imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de imóveis				
Venda de participações em sociedades imobiliárias				
Rendimento de ativos imobiliários	1 715 904,37		1 190 409,82	
Pagamentos				
Aquisição de imóveis				
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias				
Aquisição de ativos imobiliários	-252 942,64			
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-517 724,07		-60 368,28	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis				
Outros pagamentos de valores imobiliários				
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		945 237,66		1 130 041,54
Operações da carteira de título				
Recebimentos				
Venda de títulos				
Rendimento de títulos				
Pagamentos				
Compra de títulos				
Juros e custos similares				
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
Operações de gestão corrente				
Recebimentos				
Juros de depósitos bancários	5 780,86		1 804,07	
Financiamentos				
Outros recebimentos correntes				
Financiamento				
Pagamentos				
Comissão de gestão	-84 727,93		-87 655,22	
Comissão de depósito	-37 120,04		-35 062,07	
Impostos e taxas	-235 249,43		-123 026,79	
Financiamento	-570 571,38		-559 872,77	
Juros de financiamento	-126 189,12		-133 788,23	
Juros de financiamento SWAP				
Taxa financiamento				
Taxa renovação				
Outros pagamentos correntes	-18 825,71		-11 489,34	
Fluxo das operações de gestão corrente		-1 066 902,75		-949 090,35
Operações eventuais				
Recebimentos				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais				
Pagamentos				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais				
Perdas extraordinárias			0,00	
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-368 165,09		-65 548,81
Disponibilidades no início do período		465 997,40		531 546,21
Disponibilidades no fim do período		97 832,31		465 997,40

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:



Anexo às Demonstrações Financeiras



5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

O “Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado”, doravante denominado de Arquimedes 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 “Arquimedes – Fundo 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 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.

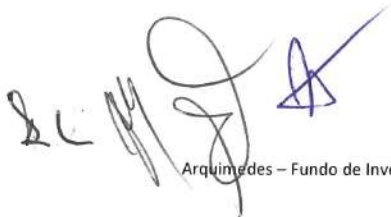
Prudência: significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de ativos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por 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
Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7	11.894.500,00	11.894.500,00	0,00
Rua do Castanhal, 827	5.916.400,00	5.916.400,00	0,00
Total	17.810.900,00	17.810.900,00	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 início	Subscrições	Resgate	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	7 250 000,00						7 250 000,00
Dif. subsc./resgate	783 075,95						783 075,95
Resultado distribuído	-246 500,00			-246 500,00	246 500,00		-246 500,00
Resultado acumulado	4 718 587,13				1 079 287,63		5 797 874,76
Ajustamento em imóveis	0,00				0,00		0,00
Resultado do período	1 325 787,63				-1 325 787,63	1 725 940,65	1 725 940,65
Somas	13 830 950,71	0,00	0,00	-246 500,00	0,00	1 725 940,65	15 310 391,36
N.º de UP	145,00						145,00
Valor UP	95 385,8670						105 588,9059

Em março de 2024, foi distribuído o valor de 246.500,00€.

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 (m²)	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
1.4 Construções acabadas	15 981		16 769 000,00		18 852 800,00	17 810 900,00
1.4.1 Arrendadas	15 981		16 769 000,00		18 852 800,00	17 810 900,00
Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7	10 710	12/05/2024	11 050 000,00	12/05/2024	12 739 000,00	11 894 500,00
Rua do Castanhal, 827	5 271	09/04/2024	5 719 000,00	06/04/2024	6 113 800,00	5 916 400,00
Total	15 981		16 769 000		18 852 800	17 810 900,00

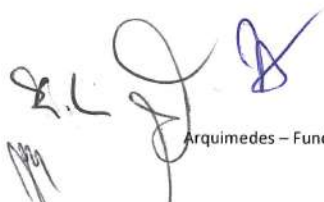
	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez					97 832,31
7.1 À vista					27 832,31
7.1.1 Numerário					0,00
7.1.2 DO's					27 832,31
DO Banco Carregosa					14 216,86
DO Banco BCP					5 576,85
DO Banco Bankinter					8 038,60
7.1.3 Fundos de tesouraria					0,00
7.2 A prazo					0,00
7.2.1 DP's e com pré-aviso					70 000,00
DP Banco Carregosa					70 000,00
7.2.2 CD's					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
8. Empréstimos					2 374 268,59
8.1 Empréstimos obtidos					2 374 268,59
Mútuo Banco Carregosa 3,00% 20270607					918 268,59
Mútuo Banco BCP E6M + 2,00% 20270810					1 456 000,00
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
9. Outros valores a regularizar					-224 072,36
9.1 Valores ativos					173 715,74
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					0,00
9.1.4. Rendas em dívida					17 755,09
9.1.5. Outros					155 960,65
9.2. Valores passivos					397 788,10
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					
9.2.5. Rendas adiantadas					83 567,20
9.2.6. Outros					314 220,90
Total					-2 500 508,64
Valor Líquido Global do Fundo					15 310 391,36

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

	Total	Categoria única
Em circulação	145,00	145,00
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 2024.





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 OIA Imobiliário/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 RGA e à Regulamentação do RGA.
- 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 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 a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20.º e 21.º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso, serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos empregues na avaliação têm aderência a valores de mercado.

Nota 7

A liquidez do Fundo, em 31 de dezembro de 2024, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	465 997,40	3 276 613,10	3 714 778,19	27 832,31
Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00	900 000,00	830 000,00	70 000,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	465 997,40	4 176 613,10	4 544 778,19	97 832,31



Nota 8

Discriminação das dívidas relativas às rubricas de devedores, por conta de rendas vencidas ou de outra natureza:

Contas/entidades	Devedores p/ rendas vencidas	Outros devedores	Soma
Vilabela - Gestão e Investimentos Imobiliários, Lda	2 025,34		2 025,34
CTT - Correios de Portugal S.A.	3 540,26		3 540,26
Devan- Micropolis, SA	4 456,07		4 456,07
Dräger Portugal, Lda	785,43		785,43
Expeditors(Portugal)-Transp.Internacional, Lda	5 579,96	313,69	5 893,65
LTX - Iluminação Técnica, SA	1 183,83		1 183,83
AEON - Informática, Lda	-321,60		-321,60
FJC - Francisco Correia, Lda	418,20		418,20
Wipro Portugal, SA		97,20	97,20
Prosetwin - Serviços de Marketing, Lda		-323,29	-323,29
Total	17 667,49	87,60	17 755,09

O valor em dívida a 31/12/2024 dos devedores por rendas vencidas, no montante de 17.667,49€, corresponde fundamentalmente a um mês de renda em mora.

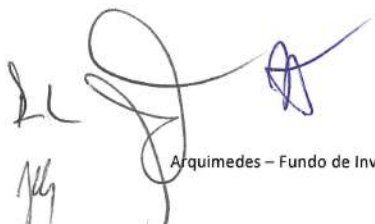
Nota 9

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
Banco Carregosa MLP	918.268,59	Hipoteca	Rua Eng. Frederico Ulrich 2650 Lote 7
Banco BCP MLP	1.456.000,00	Hipoteca	Rua do Castanhal, 827



[Handwritten signatures and initials]

Nota 11

A 31 de dezembro de 2024 não se registaram provisões nem ajustamentos de dívidas a receber.

Nota 12

No ano de 2024 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 início	Montante no 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	0,00	0,00
Valores cedidos em garantia (1)	6.044.000,00	6.044.000,00
Outras	0,00	0,00

Observações:

- (1) Os valores cedidos em garantia correspondem a Hipotecas de imóveis a favor: do Banco L.J. Carregosa relativamente a um empréstimo de MLP (3.294.000,00€); e do Banco Comercial Português relativamente a um empréstimo de MLP (2.750.000,00€).

22

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Nota 14

No ano de 2024 as remunerações auferidas pelos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e restantes colaboradores da entidade responsável pela gestão do Fundo, e, suportadas por essa, encontram-se espelhadas no quadro que se segue:

Grupo	N.º de beneficiários	Remuneração fixa (1)	Remuneração variável (2)	Valor total (3) = (1) + (2)
Conselho de Administração	4	216.300,00	0,00	216.300,00
Conselho Fiscal	3	14.400,00	0,00	14.400,00
Responsáveis pela gestão de riscos e pelas funções de controlo	2	56.050,00	0,00	56.050,00
Restantes Colaboradores	5	87.550,00	0,00	87.550,00
Total	14	374.300,00	0,00	374.300,00

Nota 15

O imposto do exercício, em 31 de dezembro de 2024, decompunha-se da seguinte forma:

Imposto do Exercício	2024	2023
Imposto sobre o rendimento	0,00	0,00
Imposto sobre as mais valias prediais	0,00	0,00
Impostos indiretos	42.131,95	32.284,92
Imposto de selo	12.487,31	11.450,91
Imposto municipal sobre imóveis	29.644,64	20.834,01
Adicional ao imposto municipal sobre imóveis	0,00	0,00
Outros impostos	319,72	0,00
Taxas	319,72	0,00
Total	42.451,67	32.284,92

Nota 16

Como referido no último Relatório e Contas, deu entrada, em novembro de 2021, no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Central Cível do Porto, uma ação declarativa de processo comum, instaurada pela anterior sociedade gestora, 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.

A 12 de novembro de 2024, foi proferida sentença que julgou a ação improcedente por não provada e consequentemente absolveu o Fundo do pedido, tendo a anterior sociedade gestora interposto recurso da sentença.

Aguardam-se os ulteriores desenvolvimentos do processo, mantendo-se a convicção de que a decisão judicial dará razão ao Fundo e, por isso, não deverá ter qualquer impacto na esfera do mesmo.

Relativamente à ação interposta pela Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão de Património EM, S.A., também descrita no Relatório e Contas anterior, a Autora desistiu do pedido contra o Fundo e requereu, apenas quanto ao Fundo, a extinção da instância. O Tribunal proferiu despacho homologando a desistência do pedido apresentado contra o Fundo e absolveu-o, tendo o processo, assim, findo.

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.

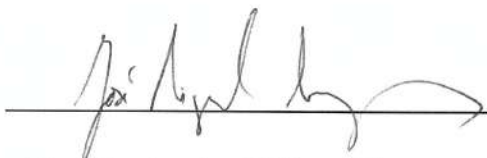
Porto, 25 de fevereiro de 2025

A Contabilista Certificada



Patricia Isabel Feijó

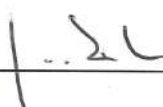
O Conselho de Administração



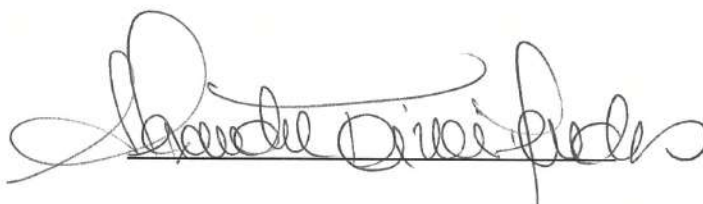
Presidente: José Miguel Marques



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 Fundo **Arquimedes – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC), gerido pela entidade gestora CARREGOSA - SGOIC, S.A., que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 18.082.448,05 euros e um total de capital do fundo de 15.310.391,36 euros, incluindo um resultado líquido de 1.725.940,65 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 de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2024 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.

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.

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 da entidade gestora do OIC;
- 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;

- 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
- comunicamos com os encarregados da governação da sociedade gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização, 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;

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de 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 identificamos incorreções materiais.

Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023

Nos termos do n.º 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 26 de fevereiro de 2025



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