

Spot On
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. <i>Spot On</i> – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.....	13
3.1. Estratégia do Fundo.....	13
3.2. Evolução da Carteira e atividades do Fundo.....	13
3.3. Performance do Fundo.....	16
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	18
3.5. Gestão do Risco.....	18
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras.....	21
4. Demonstrações Financeiras.....	24
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024.....	24
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024.....	25
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2024.....	26
5. Anexo às Demonstrações Financeiras.....	28
5.1. Introdução.....	28
5.2. Princípios contabilísticos.....	28
5.3. Notas ao Anexo.....	29



1. Introdução

O *Spot On* – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado 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 alternativo 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 (CMVM).

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 OIA imobiliários.

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 OIA imobiliários.

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 contratuais 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.
- k) 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.



- l) O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo global do Fundo.
- m) 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 OIC.
- n) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OIC.
- o) Apenas são elegíveis para integrar o património do Fundo as participações em sociedades imobiliárias que cumpram com o disposto no artigo n.º 221 do Regime da Gestão de Ativos (RGA).

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 [aquí](#).

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

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 na execução dos fundos europeus, que poderão conduzir a um menor nível de

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](#).

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

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

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

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% 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).

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

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

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 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.

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

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

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. Spot On – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

3.1. Estratégia do Fundo

O Fundo foi criado em 2021 com o objetivo principal de realizar a aquisição de um edifício estrategicamente localizado numa das áreas mais valorizadas da cidade do Porto, a Praça Guilherme Gomes Fernandes. Na origem a intenção era licenciar a sua transformação num imóvel de cariz hoteleiro, aproveitando a sua localização central e próxima de importantes polos turísticos e de interesse na cidade.

A operação foi estruturada com base em modelo de gestão de risco ponderado. A aquisição do edifício foi realizada com a materialização, em paralelo, da assinatura de um contrato de promessa de arrendamento com o operador internacional *Stay City*, especializado em “serviced apartments”, e também de um contrato de promoção imobiliária em regime “chave-na-mão”.

3.2. Evolução da Carteira e atividades do Fundo

Durante o ano de 2024 o operador manifestou o desejo de poder incluir um espaço de restauração na cobertura do edifício o que lhe iria permitir complementar a sua oferta, potenciando o resultado da operação. Tratando-se de matéria também do interesse dos

restantes intervenientes no processo, a iniciativa foi bem acolhida, decorrendo desse facto a necessidade de reformulação dos diferentes acordos existentes, designadamente do contrato de arrendamento. As alterações introduzidas no projeto tornaram incontornável que o preço do contrato de promoção tivesse de ser também revisto. Foi configurada uma fórmula de partilha com o Promotor de parte do aumento de renda fixa obtida e da renda variável, evitando-se pagamentos adicionais na fase de desenvolvimento do projeto e até ser iniciada a operação.

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

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

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

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

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

No dia 21 de maio foi realizada uma Assembleia de Participantes do Fundo, na qual se verificou um nível de representação de 72,05%. Na Assembleia, a Sociedade Gestora fez um ponto de situação global e, no diálogo com os Participantes, respondeu às questões que lhe foram endereçadas, prestando todos os esclarecimentos pretendidos.

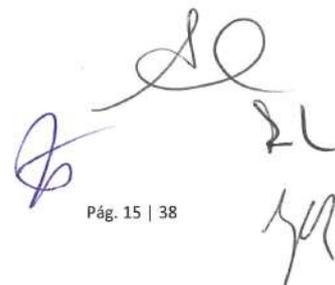


A carteira de ativos imobiliários do *Spot On* a 31 de dezembro de 2024 era constituída por um imóvel, não tendo registado qualquer alteração face a 31 de dezembro de 2023.

Descrição do imóvel	Área (m ²)	Data de aquisição	Preço de aquisição	Valor de Mercado
Praça Guilherme Gomes Fernandes, n.ºs 2 a 18	3 711	30/09/2021	9 809 525,82€	12 903 500,00€

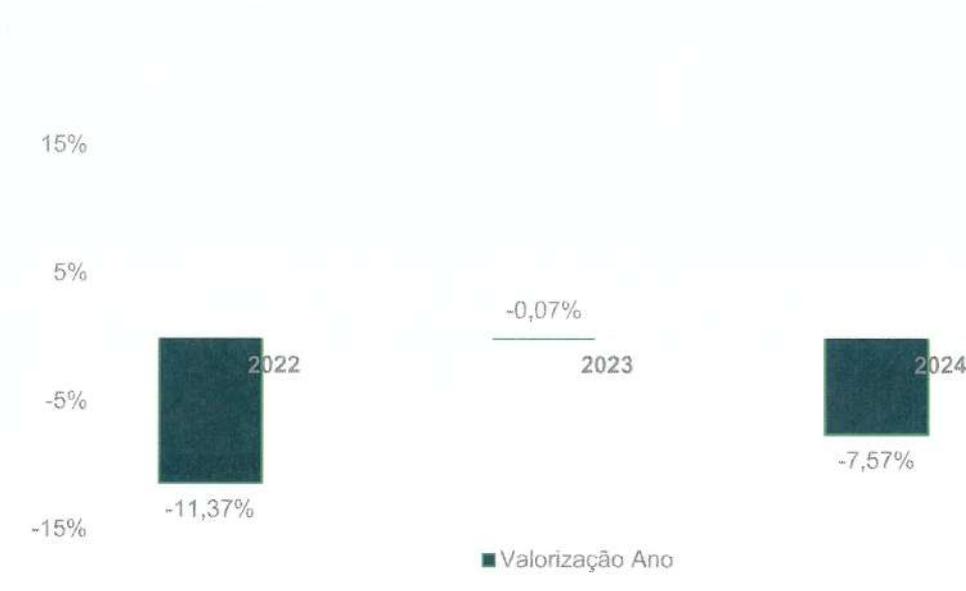
Demonstração de Resultados (valores em Euros)	2022		2023		2024	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Proveitos						
Carteira de Imóveis						
Rendimentos de ativos	5 056,94	83,8%	4 160,94	3,1%	0,00	0,0%
Ganhos em ativos imobiliários	0,00	0,0%	76 000,00	57,2%	3 087 658,63	97,6%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros Rendimentos						
Outros	976,75	16,2%	52 743,96	39,7%	75 263,99	2,4%
	6 033,69	100%	132 904,90	100%	3 162 922,62	100%
Custos						
Carteira de Imóveis						
Menos valias de ativos	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	1 336 025,82	92,7%	0,00	0,0%	3 759 604,90	93,8%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros custos						
Juros de empréstimos	0,00	0,0%	6 449,16	4,6%	62 618,79	1,6%
Fornecimento e serviços externos	13 765,58	1,0%	26 925,36	19,1%	39 423,71	1,0%
Comissão de gestão	57 861,54	4,0%	58 280,43	41,4%	59 587,71	1,5%
Comissão de depósito	11 572,31	0,8%	11 656,07	8,3%	11 917,54	0,3%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Impostos	15 745,36	1,1%	15 721,64	11,2%	16 311,49	0,4%
Outros	5 914,14	0,4%	21 578,11	15,3%	59 432,62	1,5%
	1 440 884,75	100%	140 610,77	100%	4 008 896,76	100%
Resultado Líquido do Período	-1 434 851,06		-7 705,87		-845 974,14	

A 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía 12.903.500,00€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 99,77% do seu Ativo Líquido, encontrando-se, assim, este valor acima do valor mínimo de 70% definido no Regulamento de Gestão.

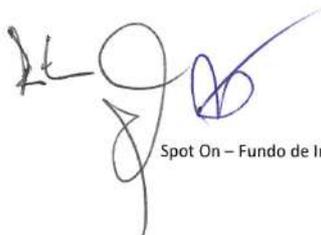


Balço (valores em Euros)	2022		2023		2024	
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
Ativo						
Ativo imobiliário	8 473 500,00	75,68%	8 549 500,00	51,79%	12 903 500,00	99,77%
Depósitos à ordem e a prazo	2 722 730,60	24,32%	7 947 945,77	48,14%	29 432,07	0,23%
Outros valores ativos	0,00	0,00%	11 175,73	0,07%	0,00	0,00%
	11 196 230,60	100%	16 508 621,50	100%	12 932 932,07	100%
Passivo						
Comissões e outros encargos a pagar	290,91	1,93%	290,93	0,01%	277,56	0,01%
Empréstimos contraídos	0,00	0,00%	5 300 000,00	99,34%	951 831,28	36,53%
Outras contas credores	0,00	0,00%	11 408,56	0,21%	1 635 816,17	62,78%
Outros valores passivos	14 809,07	98,07%	23 497,26	0,44%	17 556,45	0,67%
	15 099,98	100%	5 335 196,75	100%	2 605 481,46	100%
Valor Líquido Global do Fundo	11 181 130,62		11 173 424,75		10 327 450,61	
N.º de UP	254		254		254	
Valor da UP	44 020,20		43 989,86		40 659,25	

3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, era de 12.932.932,07€, inferior aos 16.508.621,50€ do ano anterior. A diminuição verificada deve-se, essencialmente, à rubrica de depósitos a prazo, que estava associada à libertação da linha de financiamento ao abrigo do IFFRU, entretanto substituída.




Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	59 587,71	0,58%
Comissão de depósito	11 917,54	0,12%
Taxa de supervisão	3 430,88	0,03%
Auditoria	6 150,00	0,06%
Avaliações ativos imobiliários	2 460,00	0,02%
Imposto selo	8 351,58	0,08%
Seguros	487,23	0,00%
Registo das unidades de participação	1 115,82	0,01%
Consultores jurídicos	3 869,55	0,04%
	97 370,31	0,94%

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, no final do ano de 2024, estabeleceu-se nos 97.370,31€, o equivalente a 0,94% do VLGF.



A cotação do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, era de 40.659,2544€, inferior em 7,57% à registada no período homólogo.

A 31 de dezembro de 2024, o número de participantes do Fundo era de 24, detendo no seu conjunto 254 unidades de participação. Nesta data, o valor líquido global do Fundo era de 10.327.450,61€.



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 2024 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, 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 OIC está especialmente sujeito ao risco de liquidez, risco de mercado imobiliário e 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
Depósitos bancários	29 432,07	0,28%
Banco Carregosa	576,10	0,01%
Millennium BCP	2 728,27	0,03%
Santander Totta	26 127,70	0,25%
Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos		% Ativo Total
Financiamentos bancários	951 831,28	7,36%
Geografia dos imóveis em carteira		% Imóveis Totais
Zona Metropolitana do Porto	12 903 500,00	100,00%
Total	12 903 500,00	100,00%

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, 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 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, 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 a variações das taxas de juro. Um dos principais instrumentos no acompanhamento do risco de taxa de juro no balanço é a análise de sensibilidade. O endividamento do Fundo, contraído nos últimos dias do ano, ascendia a 951.831,28€ a 31 de dezembro de 2024, correspondendo a 7,36% do seu ativo líquido. O Fundo possui um financiamento em curso com o Banco Santander Totta, sobre o qual recai uma taxa fixa de 4,37% e cujo montante máximo a poder utilizar é de 6.500.000€.

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, estabeleceu 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

Atualmente, há um forte foco na execução do plano estabelecido para que o património imobiliário esteja apto a ser explorado, ou seja, a entrar na fase de geração de receitas.

Paralelamente, continua a existir interesse em identificar novas oportunidades neste setor – hotelaria e apartamentos com serviços – com o objetivo de aumentar a relevância e o impacto do Fundo.

Sem prejuízo do observado, importa dar nota de que a localização e o destino final do imóvel têm sido indutores de muitos contactos por parte de entidades potencialmente interessadas na aquisição deste património, facto que por si só é significativo, sob o ponto de vista da validação da decisão de investimento.

Porto, 25 de fevereiro de 2025

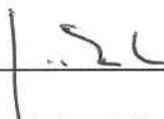
O Conselho de Administração



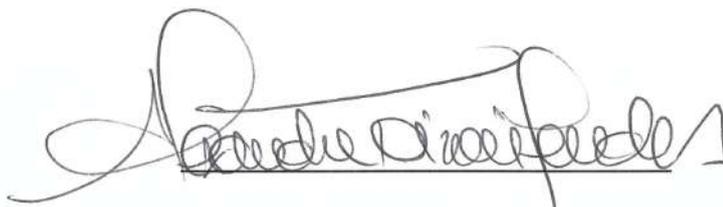
Presidente: José Miguel Marques



Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes



8

Demonstrações Financeiras



4. Demonstrações Financeiras

4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Ativo	2024			2023		Códigos das contas	Passivo	2024	2023
		Ativo bruto	Mais valias/AF	Menos valias/AD	Ativo líquido	Ativo líquido				
Ativos imobiliários										
31	Terrenos						61		12 700 000,00	12 700 000,00
32	Construções	14 835 472,09		1 931 972,09	12 903 500,00	8 549 500,00	62	0,00	0,00	0,00
	Total de imóveis	14 835 472,09	0,00	1 931 972,09	12 903 500,00	8 549 500,00	64	-1 526 575,25	-1 518 869,38	-1 518 869,38
							65	0,00	0,00	0,00
							DR	-845 974,14	-7 705,87	-7 705,87
								10 327 450,61	11 173 424,75	11 173 424,75
Contas de terceiros										
412	Devedores por rendas vencidas				0,00	0,00				
419	Outros devedores				0,00	3 794,15	47	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	3 794,15	48	0,00	0,00	0,00
Disponibilidades										
12	Depósitos à ordem	29 432,07	0,00	0,00	29 432,07	42 745,77			277,56	290,93
13	Depósitos a prazo				0,00	7 905 200,00	423	1 635 816,17	11 408,56	11 408,56
	Total das disponibilidades	29 432,07	0,00	0,00	29 432,07	7 947 945,77	424+429	951 831,28	5 300 000,00	5 300 000,00
Acréscimos e diferimentos										
51	Acréscimos de proveitos a receber				0,00	6 784,76				
52	Despesas com custos diferidos				0,00	596,82	53	17 556,45	23 497,26	23 497,26
58	Outros acréscimos e diferimentos				0,00	0,00	56	0,00	0,00	0,00
	Total das regularizações ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	7 381,58				
	Total do ativo	14 864 904,16	0,00	1 931 972,09	12 932 932,07	16 508 621,50			12 932 932,07	16 508 621,50
Total do passivo e situação líquida										
	Total do número de unidades de participação				254,00	254,00				
	Valor unitário da unidade de participação (Eur)				40 659,2544	43 989,8612				

Conselho de Administração:

João Luís Gonçalves
João Amândio Gonçalves

Contabilista Certificada:

João Luís Gonçalves

4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024

		(Valores expressos em euros)					
Códigos das contas	Gastos	2024	2023	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos	2024	2023
711+...+718	Custos e perdas correntes				Juros e proveitos equiparados		
	Juros e custos equiparados	62 618,79	6 449,16	811+814+818	Outros de operações correntes	54 242,19	52 740,37
724+...+728	Comissões				Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
	Outras de operações correntes	130 665,22	90 947,54	833	Em ativos imobiliários	3 087 658,63	76 000,00
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários				Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas		
	Em ativos imobiliários	3 759 604,90	0,00	852	Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		
7411+7421	Impostos				Rendimentos de ativos imobiliários		
	Impostos sobre o rendimento	15 610,48	15 721,64	86	Rendimentos de ativos imobiliários	20 954,83	4 160,94
7412+7422	Impostos indiretos	701,01			Outros proveitos e ganhos correntes		
718+7428	Outros impostos				Outros proveitos e ganhos correntes	20 954,83	
751	Provisões do exercício				Total dos proveitos e ganhos correntes (B)	3 162 855,65	132 901,31
752+758	Ajustamentos de dívidas a receber	39 423,71	26 925,36	87			
76	Provisões para encargos						
	Fornecimento de serviços externos	4 008 624,11	140 043,70				
	Total dos custos e perdas correntes (A)						
782	Custos e perdas eventuais				Proveitos e ganhos eventuais		
783	Perdas extraordinárias		470,00	882	Ganhos extraordinários		
784...788	Perdas de exercícios anteriores	272,65	97,07	883	Ganhos de exercícios anteriores	66,97	3,59
	Outras perdas eventuais	272,65	567,07	888	Outros ganhos eventuais	66,97	3,59
	Total dos custos e perdas eventuais (C)	-845 974,14	-7 705,87		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)		
	Resultado líquido do período	3 162 922,62	132 904,90		Total	3 162 922,62	132 904,90
8X2-7X2-7X3	Total				Resultados eventuais	-205,68	-563,48
8X3+86-7X3-76	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades imob	0	0	D-C	Resultados antes de impostos sem o rendimento	-845 974,14	-7 705,87
8X9-7X9	Resultado de ativos imobiliários	-711 369,98	-22 764,42	B+D-A-C+742	Resultados líquidos do período	-845 974,14	-7 705,87
B-A+742	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	-7 142,39	B+D-A-C			
	Resultados correntes	-845 768,46					

Conselho de Administração:

Guilherme Moreira da Silva
Guilherme Moreira da Silva

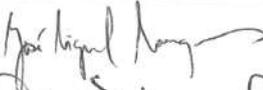
Contabilista Certificada:

Luís

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

(Valores expressos em euros)

Discriminação dos fluxos	2024		2023	
	Valor	Somatório	Valor	Somatório
Operações sobre as UP do Fundo				
Recebimentos				
Subscrição de unidades de participação				
Comissão de Subscrição				
Pagamentos				
Rendimentos pagos aos participantes				
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo				
Fluxo das operações sobre as UP do fundo		0,00		0,00
Operações ativos imobiliários				
Recebimentos				
Alienação de ativos imobiliários				
Rendimento de ativos imobiliários				
Adiantamentos por conta de alienação de ativos imobiliários				
Outros recebimentos de valores imobiliários				
Pagamentos				
Aquisição de ativos imobiliários	-2 739 710,19			
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-26 542,44		-15 048,00	
Adiantamento por conta de aquisição de ativos imobiliários				
Outros pagamentos de valores imobiliários				
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		-2 766 252,63		-15 048,00
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	63 214,45		45 253,87	
Financiamentos	951 831,28		5 300 000,00	
Outros recebimentos correntes				
Pagamentos				
Comissão de gestão	-63 520,91		-58 265,45	
Comissão de depósito	-12 704,17		-11 653,08	
Impostos e taxas	-671 404,29		-17 477,41	
Financiamento	-5 300 000,00			
Juros de financiamento	-47 623,27			
Outros pagamentos correntes	-72 054,16		-17 594,76	
Fluxo das operações de gestão corrente		-5 152 261,07		5 240 263,17
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				
Fluxo das operações eventuais		0,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do período		-7 918 513,70		5 225 215,17
Disponibilidades no início do período		7 947 945,77		2 722 730,60
Disponibilidades no fim do período		29 432,07		7 947 945,77

 Conselho de Administração: 

Contabilista Certificada:




Anexo às Demonstrações Financeiras

5. Anexo às Demonstrações Financeiras

5.1. Introdução

O “*Spot On* – Fundo 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 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	12 903 500,00	12 903 500,00	0,00
Total	12 903 500,00	12 903 500,00	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 início	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
Resultado distribuído	0,00						0,00
Resultado acumulado	-1 518 869,38				-7 705,87		-1 526 575,25
Ajustamento em imóveis	0,00						
Resultados do período	-7 705,87				7 705,87	-845 974,14	-845 974,14
Somas	11 173 424,75	0,00	0,00	0,00	0,00	-845 974,14	10 327 450,61
N.º de UP	254,00						254,00
Valor UP	43 989,8612						40 659,2544

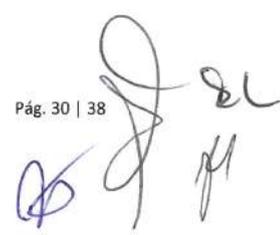
O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- 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	3 711		13 330 000,00		12 477 000,00	12 903 500,00
1.4.2 Não arrendadas	3 711	15/12/2024	13 330 000,00	15/12/2024	12 477 000,00	12 903 500,00
Praça Guilherme Gomes Ferreira, n.ºs 2 a 18	3 711		13 330 000,00		12 477 000,00	12 903 500,00
Total	3 711		13 330 000,00		12 477 000,00	12 903 500,00



	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
7. Liquidez					29 432,07
7.1 À vista					29 432,07
7.1.1 Numerário					0,00
7.1.2 DOs					29 432,07
DO Banco Carregosa					576,10
DO BCP					2 728,27
DO Santander					26 127,70
7.1.3 Fundos de Tesouraria					0,00
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					951 831,28
8.1 Empréstimos obtidos					951 831,28
Mútuo const. c/ tranches BST - 4,37% 20390516					951 831,28
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
9. Outros valores a regularizar					-1 653 650,18
9.1 Valores ativos					0,00
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					1 653 650,18
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					0,00
9.2.5. Rendas adiantadas					0,00
9.2.6. Outros					1 653 650,18
Total					-2 576 049,39
B - Valor Líquido Global do Fundo					10 327 450,61

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	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 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 Regime da Gestão de Ativos (RGA) e/ou a 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 verificarem os requisitos regulamentares que o justifiquem.



- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.
- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 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	42 745,77	24 809 540,41	24 822 854,11	29 432,07
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7 905 200,00	15 785 200,00	23 690 400,00	0,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	7 947 945,77	40 594 740,41	48 513 254,11	29 432,07



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
Casais - Engenharia e Construção SA		35,05	35,05
Total	0	35,05	35,05

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:

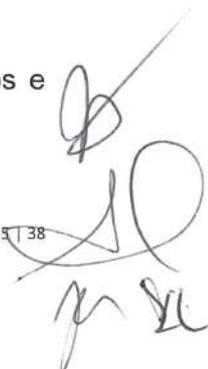
Rubrica do Balanço	Valores	Natureza das garantias	Imóvel dado como garantia
Mútuo const. c/ tranches BST - 4,37% 20390516	951 831,28	Hipoteca	Praça Guilherme Gomes Fernandes, n.ºs 2 a 18

Nota 11

O Fundo não constituiu Provisões durante o ano de 2024.

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 2024, detinha as seguintes 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)	6 500 000,00	6 500 000,00
Outras	0,00	0,00

Os valores cedidos em garantia correspondem a Hipoteca de imóvel a favor do Banco Santander relativamente ao empréstimo, celebrado 16/05/2024, no montante de 6.500.000,00€, a 15 anos, a uma taxa fixa de 4,37%. O financiamento foi contraído com a finalidade de ser utilizado na construção do imóvel que constitui a carteira do fundo.

Nota 14

No exercício económico 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	15 610,48	15 721,64
Imposto de selo	8 351,58	8 390,87
Imposto municipal sobre imóveis	7 258,90	7 330,77
Adicional imposto municipal sobre imóveis	0,00	0,00
Outros impostos	701,01	0,00
Taxas	701,01	0,00
Total	16 311,49	15 721,64

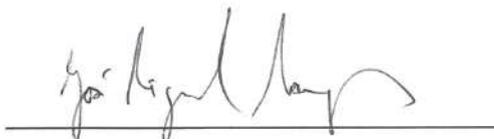
Porto, 25 de fevereiro de 2025

A Contabilista Certificada

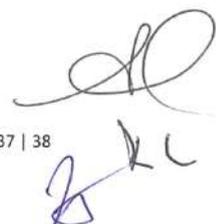


Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



Presidente: José Miguel Marques

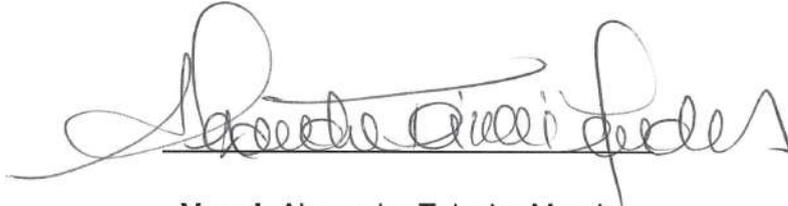




Vogal: José Sousa Lopes



Vogal: José Alves Coelho



Vogal: Alexandre Teixeira Mendes

