



**Fundo Especial de Investimento
Imobiliário Fechado**

“ImoValorCA”

RELATÓRIO E CONTAS

EXERCÍCIO DE 2021

ff
B
L.
M.

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE

A constituição do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado "ImoValorCA" (adiante designado por "ImoValorCA" ou "Fundo") foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") em 18 de Julho de 2013, tendo iniciado a sua actividade em 31 de Julho de 2013. O Fundo tem uma duração inicial de dez anos, podendo este prazo ser prorrogado por períodos adicionais de 5 anos, mediante deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

Este Organismo de Investimento Alternativo constituiu-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular exclusivamente dirigido a investidores qualificados, observando, entre outras normas, as constantes do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo ("RGOIC") regulado na Lei n.º 16/2015 de 24 de Fevereiro, republicada pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de Setembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de Julho e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de Agosto e pelo Decreto-Lei n.º 72/2021, de 16 de Agosto e pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021, de 9 de Dezembro, e as constantes do Regulamento CMVM n.º 2/2015, alterado e republicado pelo Regulamento da CMVM n.º 3/2020, bem como do Código dos Valores Mobiliários ("CVM") aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de Novembro, sucessivamente alterado pela Lei n.º 50/2020, de 25 de Agosto.

A 2 de Setembro de 2019 o Fundo passou a ser gerido pela Crédito Agrícola Gest – SGOIC, S.A.. ("CA Gest" ou "Sociedade Gestora").

CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO

O acervo patrimonial do Fundo é constituído por imóveis adquiridos por este às Caixas de Crédito Agrícola Mútuo e à Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL, que em conjunto constituem o Sistema Integrado do Crédito Agrícola Mútuo ("SICAM"), imóveis esses por estas adquiridos no âmbito de operações judiciais e extrajudiciais de recuperação de crédito.

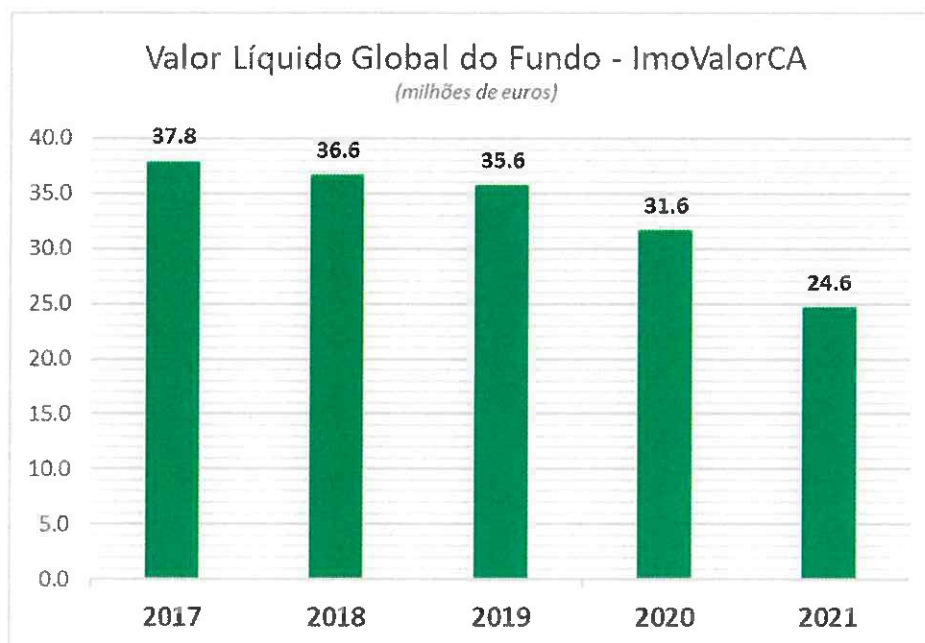
O património do Fundo não obedece a qualquer limite de concentração do seu património num único imóvel e pode investir em prédios rústicos ou mistos ou projectos de construção até 100% do seu activo.

O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação. O Fundo tem também como objectivo implícito a alienação célere do seu acervo, de forma a permitir reembolsos de capital aos participantes.

f
 h
 k.
 m.

EVOLUÇÃO DO VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO

O Valor Líquido Global do Fundo ("VLGF") em 31 de Dezembro de 2021 era de cerca de €24,6 milhões ("M"), tendo evoluído nos últimos 5 anos da seguinte forma:



Face a 2020, o VLGF diminuiu cerca de € 7,0 M em consequência, maioritariamente, de reembolsos aos participantes no valor de cerca de € 6,0 M.

No final de 2021 a carteira de activos imobiliários ascendia a cerca de €16,6 M e a liquidez a cerca de € 8,4 M, incluindo uma aplicação de tesouraria de cerca de € 4,5 M no fundo CA Monetário. Naquela data o passivo ascendia a cerca de € 0,5 M.

A evolução das principais rúbricas do património e das responsabilidades nos últimos 5 anos foi a seguinte:

Rúbricas VLGF (M€)	Dez/2017	Dez/2018	Dez/2019	Dez/2020	Dez/2021
Activos imobiliários	31.6	30.5	30.2	21.8	16.6
Disponibilidades	6.5	6.2	5.7	10.0	8.4
Outros ativos	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Total Ativo	38.1	36.8	36.0	31.9	25.1
Total Passivo	-0.3	-0.2	-0.3	-0.3	-0.5
VLGF	37.8	36.6	35.6	31.6	24.6

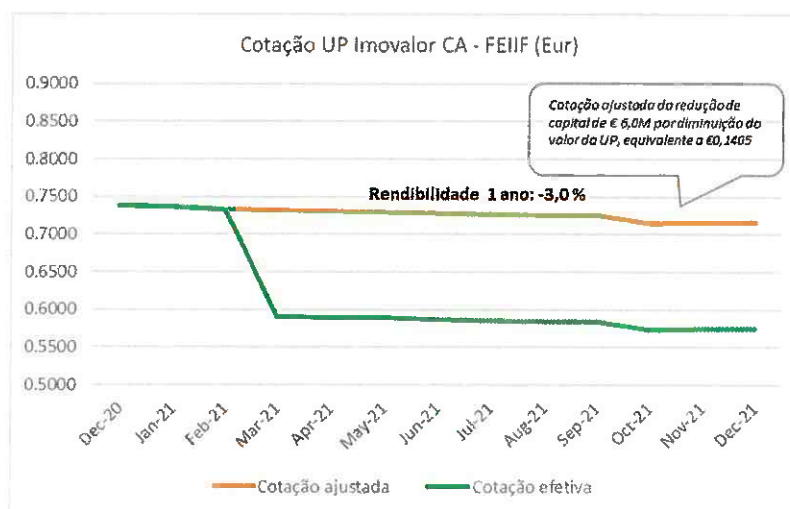
P
L
M

SUBSCRIÇÕES, RESGATES E REEMBOLSOS

O ImoValorCA iniciou a sua actividade em 31 de Julho de 2013 com um capital inicial de €5.000.000, correspondente a 5.000.000 de Unidades de Participação ("UP"). Desde a sua constituição ocorreram 13 aumentos/subscrições de capital e uma diminuição de capital, conforme detalhado na tabela infra. A diminuição de capital ocorrida em 2021 foi realizada por diminuição do valor da UP, pelo que não se verificaram variações no número de UPs. Neste contexto, o Fundo detinha, em 31 de Dezembro de 2021, um total de 42.726.763 de UPs em circulação.

#	Data	Nº de UP		Valor Eur.	
		Subscrições	Reembolsos	Subscrições	Reembolsos
1	31-jul-13	5.000.000		5.000.000	
2	16-dez-13	4.664.773		4.676.901	
3	16-set-14	521.260		510.001	
4	16-dez-14	554.143		541.232	
5	16-jan-15	1.685.228		1.639.390	
6	16-fev-15	799.354		781.049	
7	16-mai-15	651.832		635.341	
8	16-jul-15	342.716		333.326	
9	16-ago-15	199.874		194.158	
10	16-dez-15	5.694.417		5.478.029	
11	18-jan-16	4.102.439		3.994.135	
12	15-dez-16	12.092.225		11.041.411	
13	30-nov-17	6.418.502		5.703.481	
14	31-mar-21		0		6.003.110
Total		42.726.763	0	40.528.453	6.003.110

RENDIBILIDADE E COTAÇÃO DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO



h
g
le.
v -

Em 31 de Dezembro de 2021 a cotação da UP do ImoValorCA era de €0,5758, o que compara com a cotação de €0,7385 em 31 de Dezembro de 2020. Considerando que o reembolso aos participantes durante o exercício no valor de aproximadamente € 6,0 M, por redução do valor da UP, foi equivalente a € 0,1405/ UP, a rentabilidade total (valorização e distribuição), traduzindo-se, no último ano, em -3,0%, sendo esta rentabilidade negativa originada pela desvalorização verificada na carteira de activos imobiliários e pelos encargos da gestão suportados. As vendas permitiram mitigar estes impactos negativos ao originarem ganhos de cerca de 1,0% para o Fundo durante o exercício.

O quadro infra apresenta as rendibilidades do Fundo nos últimos 5 anos:

Rendibilidades a 31 Dez.2021			
Período	1 Ano	3 Anos	5 Anos
Efetiva	-3.0%	-16.4%	-21.2%
Anualizada	-3.0%	-5.8%	-4.6%

Inclui distribuição / reembolso UP, no valor de €0,1405/ UP

OBJETIVOS E INICIATIVAS ASSOCIADAS À GESTÃO DO FUNDO

Em 2021, a CA Gest manteve como principal objetivo para o Fundo o desinvestimento dos seus activos imobiliários e, por inerência, possibilitar o reembolso aos participantes e a diminuição do risco imobiliário do Grupo Crédito Agrícola. Em termos operacionais, a CA Gest focou-se na gestão eficiente e pró-activa dos imóveis do Fundo com o intuito de os preparar para desinvestimento e/ou de concretizar oportunidades de negócios.

Durante 2021, destacam-se as seguintes iniciativas e eventos associados à gestão do ImoValorCA:

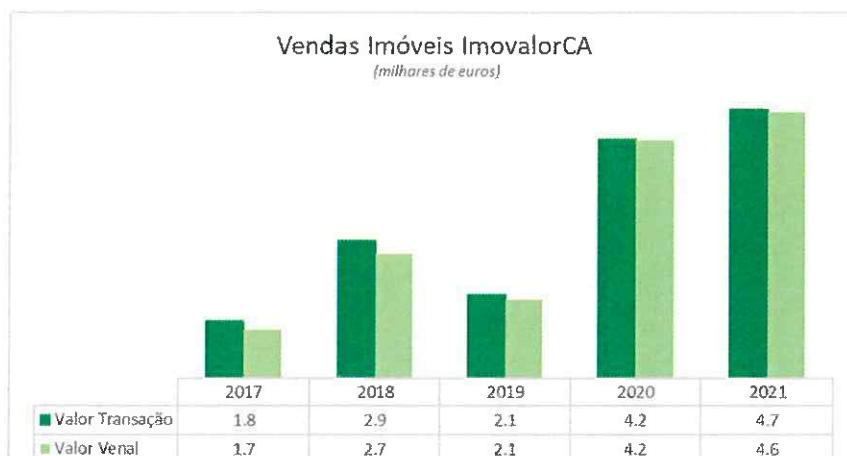
- Preparação dos activos para desinvestimento:

Foi dado particular ênfase à libertação dos ónus e encargos identificados no ano anterior, de forma a permitir a rápida comercialização dos imóveis e a reposição do seu valor de mercado livre de tais ónus e encargos. Neste desígnio, o Fundo terminou o ano com cerca de 20% dos seus imóveis onerados (cerca de € 3,0 M) mas que representou uma redução de cerca de 2/3 face ao ano anterior (ano em que ficou concluído o diagnóstico à carteira, após início da gestão por parte da CA Gest).

- Concretização de vendas de imóveis:

Num ano ainda marcado pela incerteza provocada pela pandemia Covid-19, que diminuiu de forma substancial a procura de imóveis do segmento comercial (ex. Lojas; Escritórios) e do segmento turístico, para além de ter dificultado as actividades operacionais "correntes" de comercialização de imóveis (ex. visitas; marcação escrituras; emissão de documentos pela

Administração Pública), em razão das restrições associadas ao confinamento, foi mesmo assim possível ao Fundo registar o maior volume de vendas anual desde a data da sua constituição. Neste domínio, as vendas totalizaram € 4,6 M (valor venal) superando o recorde de vendas alcançado em 2021 de €4,2M e foi obtida uma margem – diferença entre o valor de transacção e o valor venal – marginalmente positiva de cerca de 1,0%.



- Reembolso aos participantes:

Foi possível reembolsar cerca de € 6,0 M aos participantes durante 2021, fruto das vendas realizadas nos dois últimos anos. Considerando que o Fundo terminou o ano com cerca de € 8,4 M em disponibilidades, é expectável que parte desta liquidez possa vir a ser distribuída no início de 2022.

- Enfoque no controle de custos:

Durante o exercício os custos de estrutura do Fundo (comissões, incluindo custos de venda, mais Fornecimento e Serviços Externos) totalizaram € 335 mil para uma carteira média de imóveis de €19,2 M, o que representou uma diminuição de 36% face a 2020.

- Comité de Acompanhamento:

Foram realizadas três reuniões do Comité de Acompanhamento, que conta com a participação seletiva de participantes do Fundo, tendo, em cada uma delas, sido apreciadas a performance geral do ImoValorCA e as perspectivas de actividade, bem como a análise detalhada da situação de imóveis selecionados.

IMPACTO DA PANDEMIA COVID-19

Na vertente de desinvestimento, o impacto da pandemia Covid-19 foi superado de forma muito satisfatória, com o volume de vendas do Fundo a registar um máximo histórico durante o exercício, conforme já referido. Porém, as desvalorizações dos activos imobiliários de alguns

f
g
h.
i.

segmentos (ex. Comercial; Turístico) foram em parte provocadas pela reduzida procura e consequente redução de preços no mercado em determinadas localidades mais periféricas e que não pode ser dissociado do impacto da pandemia COVID-19 na actividade económica em geral e do mercado imobiliário em particular. Neste contexto, o Fundo registou durante o exercício perdas líquidas de ganhos associados a reavaliações de imóveis de cerca de € 692 mil, equivalente a uma perda de 3,6% para uma carteira média de € 19,2 M.

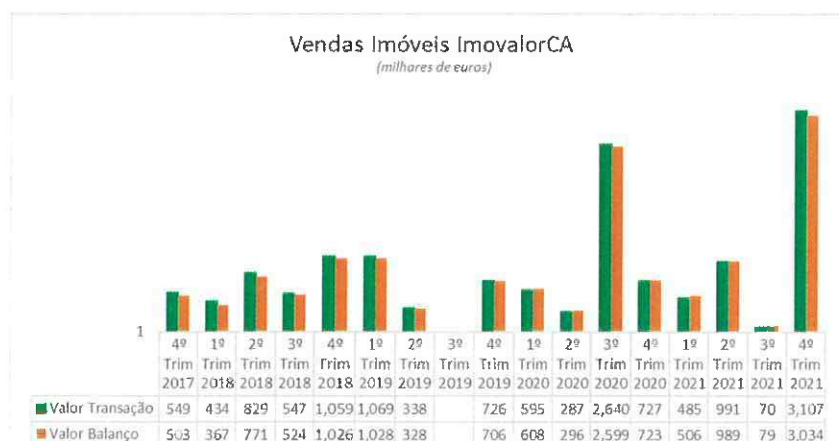
Importa salientar que, do ponto de vista interno e apesar dos constrangimentos provocados pela pandemia, foi possível à Sociedade Gestora manter a actividade de gestão do Fundo em condições muito satisfatórias, não sendo de assinalar perturbações no cumprimento das suas obrigações junto de Clientes, Supervisão, autoridades fiscais, etc., e mesmo os órgãos colegiais (Comité de Investimentos e Conselho de Administração) mantiveram a sua actividade (por recurso a meios telemáticos) e periodicidade, tendo inclusivamente sido realizadas – por esses meios – uma Assembleia de Participantes e três reuniões do Comité de Acompanhamento.

AQUISIÇÕES DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Durante o exercício de 2021 o Fundo adquiriu 3 imóveis (2 lotes e 1 habitação) por um valor total de cerca de € 120,1 mil (incluindo custos de transação).

VENDAS DE IMÓVEIS

Prosseguindo com a estratégia definida, no último ano o Fundo desinvestiu em imóveis cerca de € 4,6 M (54 unidades), um valor superior em cerca de € 0,4 M, quando comparado com 2020, gerando mais-valias (diferença entre o valor de venda e o valor venal) de cerca de € 45 mil. Dados os constrangimentos associados à pandemia verificados nos primeiros trimestres do ano, foi realizado um elevado esforço para fechar operações no último trimestre do exercício, tendo sido possível em apenas 3 meses, a alienação de € 3,1 M de imóveis (28 unidades).



O detalhe das operações de venda durante o exercício foi o seguinte:

#	ID ImoCA	Imóvel	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal	Ganhos / Perdas (Eur.)	Ganhos / Perdas (%)
1	8734	Quinta dos 3 Bicos	29/01/2021	276,000	289,350	-13,350	-4.6%
2	11400	Hortinha II - Lote 6	25/02/2021	90,000	90,450	-450	-0.5%
3	11316	Vale da Boiça	05/03/2021	19,000	19,850	-850	-4.3%
4	11318	Vale da Boiça	05/03/2021	22,500	22,700	-200	-0.9%
5	11320	Vale da Boiça	05/03/2021	18,500	17,850	650	3.6%
6	8746	1ª de Maio	26/03/2021	59,000	65,850	-6,850	-10.4%
7	8748	Messines Residence	09/04/2021	36,000	37,485	-1,485	-4.0%
8	10629	Vila de Belas	16/04/2021	34,900	32,100	2,800	8.7%
9	8757	São Luís	23/04/2021	72,000	73,600	-1,600	-2.2%
10	8761	Quinta do Cabeço	30/04/2021	30,000	28,000	2,000	7.1%
11	7853	Hortelã 41	30/04/2021	37,500	35,815	1,685	4.7%
12	11326	Joaquim Albuquerque	04/05/2021	45,000	46,850	-1,850	-3.9%
13	9263	Boavista I - Lote 9	25/05/2021	172,000	178,300	-6,300	-3.5%
14	10628	Vila de Belas - Lote 25	26/05/2021	30,500	29,800	700	2.3%
15	7724	Bemparece - Lote 15	04/06/2021	34,000	34,700	-700	-2.0%
16	11330	Talhos	07/06/2021	275,000	274,500	500	0.2%
17	11325	Jacinto Ribeiro - B	07/06/2021	7,000	6,750	250	3.7%
18	7725	Bemparece - Lote 16	04/06/2021	37,000	37,850	-850	-2.2%
19	9269	Boavista I - Lote 16	11/06/2021	80,000	74,800	5,200	7.0%
20	11335	Cruz da Légua - Lote 4	28/06/2021	20,000	19,650	350	1.8%
21	11336	Cruz da Légua - Lote 6	28/06/2021	20,000	19,650	350	1.8%
22	11337	Cruz da Légua - Lote 7	28/06/2021	20,000	19,650	350	1.8%
23	11338	Cruz da Légua - Lote 8	28/06/2021	20,000	19,650	350	1.8%
24	11339	Cruz da Légua - Lote 9	28/06/2021	20,000	19,650	350	1.8%
25	11353	Rua da Igreja - Tentúgal	08/07/2021	18,000	22,650	-4,650	-20.5%
26	7851	Hortelã 41	24/08/2021	52,000	55,900	-3,900	-7.0%
27	13231	Rua Emídio Augusto Silva, R/C	01/10/2021	45,000	45,050	-50	-0.1%
28	11314	R. Moinho do Vento, 15, R/C	13/10/2021	35,000	40,600	-5,600	-13.8%
29	7852	Hortelã 41	27/10/2021	70,000	66,950	3,050	4.6%
30	8769	Boavista II	29/10/2021	175,000	174,250	750	0.4%
31	11290	Alameda da Fonte	05/11/2021	16,500	16,900	-400	-2.4%
32	10631	Artilharia de Montanha	18/11/2021	35,000	43,700	-8,700	-19.9%
33	10610	Santo Antonio das Areias	24/11/2021	80,000	75,150	4,850	6.5%
34	7721	Bemparece	25/11/2021	43,000	43,150	-150	-0.3%
35	9256	Matos Grandes	25/11/2021	83,500	80,824	2,677	3.3%
36	9258	Foro	25/11/2021	596,200	576,639	19,561	3.4%
37	10882	Paul do Trejoito 3	25/11/2021	209,200	202,340	6,860	3.4%
38	10881	Sesmaria	25/11/2021	269,700	260,750	8,950	3.4%
39	13344	Paul do Trejoito 2	25/11/2021	447,000	432,250	14,750	3.4%
40	10883	Paul do Trejoito 1	25/11/2021	724,400	700,576	23,825	3.4%
41	11319	Vale da Boiça - Lote 7	15/12/2021	22,500	20,850	1,650	7.9%
42	7170	Urbanização do Telheiro - Lote 1	29/12/2021	21,560	21,469	92	0.4%
43	7169	Urbanização do Telheiro - Lote 2	29/12/2021	19,220	19,139	82	0.4%
44	7168	Urbanização do Telheiro - Lote 3	29/12/2021	16,904	16,832	72	0.4%
45	7167	Urbanização do Telheiro - Lote 4	29/12/2021	14,432	14,371	62	0.4%
46	7166	Urbanização do Telheiro - Lote 5	29/12/2021	12,455	12,402	53	0.4%
47	7165	Urbanização do Telheiro - Lote 6	29/12/2021	14,808	14,746	63	0.4%
48	7164	Urbanização do Telheiro - Lote 7	29/12/2021	14,846	14,783	63	0.4%
49	7163	Urbanização do Telheiro - Lote 8	29/12/2021	12,297	12,245	52	0.4%
50	7162	Urbanização do Telheiro - Lote 9	29/12/2021	15,258	15,194	65	0.4%
51	7161	Urbanização do Telheiro - Lote 10	29/12/2021	22,868	22,771	97	0.4%
52	n/d	Urbanização do Telheiro - Lote 11	29/12/2021	26,413	26,230	183	0.7%
53	n/d	Urbanização do Telheiro - Lote 12	29/12/2021	18,939	18,650	289	1.5%
54	7720	Bemparece - Lote 3	30/12/2021	45,000	45,450	-450	-1.0%
Totais Acumulado				4,652,900	4,607,658	45,242	1.0%

ESTRUTURA DA CARTEIRA DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em valor, os activos imobiliários que integram a carteira do ImoValorCA (199 unidades) são maioritariamente terrenos (42%), incluindo Lotes, Rústicos e Urbano, seguido do segmento "Comercial" (23%). Os activos de natureza Residencial representam 10% da carteira do Fundo, sendo que os restantes 25% incluem Quintas e herdades, 1 activo turístico (hotel em Alcoutim) e outros imóveis de usos específicos.

Segmento	Valor	%	Número de Imóveis
Residencial	1,690,219	10%	29
Moradias	1,353,639	8%	25
Apartamentos	336,580	2%	4
Comercial	3,812,590	23%	77
Lojas	1,929,756	12%	61
Armazém	1,478,984	9%	10
Escritórios	403,850	2%	6
Terrenos	7,033,050	42%	57
Turismo	1,429,000	9%	1
Quintas e Herdades	1,219,213	7%	24
Outros	1,447,800	9%	11
Prédio	1,290,600	8%	10
Garagem	157,200	1%	1
Total	16,631,871	100%	199

A carteira do Fundo é relativamente concentrada num conjunto de 10 activos imobiliários que, no seu conjunto representam quase metade do inventário (48%) em valor, correspondente a € 8,0 M. Desta forma, a performance futura da sociedade gestora, em termos de desinvestimento, depende fortemente da angariação e concretização de vendas associadas a este grupo restrito de imóveis.

Principais Ativos da Carteira	Município	Valor	Segmento	# Unidades
Hotél Guerreiros do Rio	Alcoutim	1,429,000	Imóvel C/ Negócio Hotel	1
Boavista I, II	Tavira	1,446,850	Terreno - Lote	6
Boavista III	Tavira	1,022,500	Terreno - Lote	4
Quinta dos Matos Grandes I, II, III	Loures	807,900	Terreno - Lote	3
Horta da Boavista	Portimão	764,450	Terreno - Lote	2
Cruz da Maroteira I, II	Moura	750,200	Armazém	2
Escadinhas	Montemor-o-Velho	479,000	Prédio	1
Quinta de Fiães	Alijó	485,000	Quintas e Herdades	3
Horta da Caixa de Água	Silves	432,300	Terreno - Lote	11
Quinta do Hospital - Campo Prado	Vila Verde	429,250	Quintas e Herdades	19
Total		8,046,450		52
% da Carteira Total	Em euros	48%	Em número de Imóveis	26%
Total da Carteira		16,631,871		199

4
L
L.
M.

GESTÃO DOS RISCOS

Em conformidade com a Directiva 2011/61/EU, os Gestores de Fundos de Investimento Alternativos devem assegurar que os riscos associados a cada posição de investimento desses fundos, e o seu efeito global na respectiva carteira, possam ser correctamente identificados, medidos, geridos e acompanhados de forma permanente, inclusivé através da utilização de técnicas adequadas de teste de esforço.

Os principais riscos a que o ImoValorCA se encontra exposto são:

- Risco de Mercado: Volatilidade de preços no mercado imobiliário, incluindo variação no mercado de arrendamento;
- Risco Operacional: Erros e omissões do cadastro que poderão onerar os activos imobiliários;
- Risco de Liquidez: Incapacidade do fundo em gerar liquidez para suprir os seus compromissos financeiros e de gestão operacional corrente.

Para cada um dos riscos identificados, foram definidas métricas para gestão e acompanhamento dos impactos ao nível da valorização da carteira do Fundo realizando simulações de ocorrência de 3 cenários, de variação, distintos por forma a se aferir dos impactos dos referidos Riscos.

i. Risco de Mercado e Risco Operacional:

#	Segmento	# Imóveis	Valor de Avaliação (€)	CENÁRIOS		
				Conservador	Base	Optimista
1	Terreno Urbano	10	2.469.350	-6,0%	-4,0%	-2,0%
2	Hotel	1	1.429.000	-15,0%	-10,0%	-5,0%
3	Lote	3	807.900	-10,0%	-5,0%	0,0%
4	Terreno Urbano	2	764.450	-15,0%	-10,0%	0,0%
5	Terreno Rústico	2	750.200	-15,0%	-10,0%	-5,0%
6	Quintas e Herdades	3	485.000	-5,6%	-5,6%	-5,6%
7	Prédio	1	479.000	-20,0%	-15,0%	-10,0%
8	Terrenos	11	432.300	-5,0%	0,0%	5,0%
9	Quintas e Herdades	19	429.250	-2,2%	-2,2%	-2,2%
10	Lojas	20	417.850	-15,0%	-10,0%	-5,0%
11	Prédio	4	300.150	0,0%	0,0%	0,0%
12	Lotes/Terreno Urbano	20	1.667.250	-7,5%	-5,0%	-2,5%
13	Rústicos	10	885.350	-5,0%	-2,5%	0,0%
14	Comercial	54	2.650.990	-6,0%	-4,0%	-2,0%
15	Residencial	31	2.201.669	0,0%	2,5%	5,0%
16	Outros	8	462.163	-5,0%	-2,5%	0,0%
SOMA		199	16.631.871	15.393.198	15.880.050	16.405.125
Variação				-7,4%	-4,5%	-1,4%

De acordo com a natureza dos activos (segmento de uso), e não considerando potenciais compras e/ou vendas durante o ano, as variações esperadas no valor dos imóveis do Fundo para os próximos 12 meses não são favoráveis. Estima-se, no cenário Base, uma desvalorização global da carteira do Fundo para 2022 de -4,5% (face a perdas médias de cerca de 3,6% no cenário Base ou Central de 2021), com o cenário mais conservador a registar -7,4% e o mais optimista -1,4%.

As perdas esperadas, em maior ou menor grau, estão essencialmente relacionadas com:

- Sentimento negativo quanto à procura de mercado para alguns dos imóveis com construção de maior valor do Fundo, que tenderá a acentuar a sua degradação em consequência do estado devoluto em que se encontram e da sua vetustez.
- Potencial agravamento dos custos para desoneração de alguns imóveis (ex. obras/conclusão de infraestruturas), dado o agravamento dos custos de construção no mercado, e que tenderão a penalizar as futuras avaliações ou a implicar maiores descontos de preço no momento da sua eventual venda.

Considerando que é efetuado regularmente um diagnóstico aos ónus da carteira, e que os mesmos já se encontram refletidos nas avaliações/valorização do Fundo, o risco operacional futuro, por esta via, é classificado como baixo. Não obstante, as variações de preço estimadas nos testes de esforço levaram em consideração diferentes cenários associados a esta temática (ex. custos superiores aos previstos com o levantamento dos ónus).

ii. Risco de Liquidez:

O ImoValorCA apresentava níveis de liquidez suficiente para fazer face às suas responsabilidades decorrentes da gestão operacional e dos seus custos de funcionamento.

Valores em Euros

ImoValorCA	Dez.2020	Dez.2021	Dez.2021 Ajustado
FSE	322,200	199,126	199,126
Comissões (op. correntes)	132,444	102,732	102,732
a) Total FSE + Comissões	454,644	301,858	301,858

ImoValorCA	Dez.2020	Dez.2021	Dez.2021 ajustado
b) Disponibilidades	10,006,258	8,359,299	2,859,299
Var	-	-1,646,959	-5,500,000
(a/b) Liquidez CP	4.5%	3.6%	10.6%
Limite	<20%	<20%	<20%
Target	ok	ok	ok
c) Carteira Imóveis	21,786,594	16,631,871	16,631,871
(b/c) Liquidez M/L P	45.9%	50.3%	17.2%
Limite	>15%	>15%	>15%
Target	ok	ok	ok

Nota: "Disponibilidades" inclui disponibilidades de caixa e participação financeira no fundo no CA Monetário

- As despesas correntes anuais (medidas pelo custos com Fornecimentos e Serviços Externos e Comissões) representavam 3,6% da liquidez disponível em 31 Dezembro 2021 e, como tal, encontravam-se dentro do target definido internamente (limite máximo de 20%).
- A liquidez, no final de Dezembro 2021, representava cerca de 50% do valor da carteira de imóveis, tendo sido estipulado internamente um limite mínimo de 15% como sendo adequado e razoável para que o Fundo consiga, numa óptica de médio/ longo prazo, cumprir com as suas responsabilidades.
- A 31 Dezembro de 2021, o Fundo estaria em condições de reembolsar aos seus participantes, mediante redução de capital através de Assembleia de Participantes, cerca de € 5,5 M sem comprometer os níveis de liquidez considerados adequados para uma gestão prudente.

COMISSÕES SUPORTADAS PELOS PARTICIPANTES

Os participantes não suportam nem suportarão qualquer tipo de comissão de subscrição ou resgate conforme regulamento de gestão do Fundo.

COMISSÕES DE DESEMPENHO

Não existiu qualquer pagamento de comissões de desempenho pagas pelo Fundo.

INFORMAÇÃO PREVISTA NO N.º 1 DO ARTIGO 42.º DO REGULAMENTO DA CMVM N.º 2/2015

No cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 42.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, informamos que os critérios e metodologias adotados e os pressupostos utilizados para a valorização das diferentes categorias de ativos que integram a carteira do Fundo são os seguintes:

Ativos imobiliários

O cálculo do valor dos imóveis é feito com uma periodicidade mínima de 12 meses por, pelo menos, dois peritos independentes, e ainda nas situações previstas na legislação aplicável, nomeadamente:

- a) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;

b) Previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, nos seguintes momentos:

- i. previamente ao início do projeto;
- ii. e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor daqueles imóveis e ainda;
- iii. em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses relativamente à data de realização do aumento ou redução;

c) Previamente às operações de aumento e/ou de redução de capital, não podendo a data de referência da avaliação dos imóveis ser superior a 6 meses relativamente à data da realização do aumento ou da redução;

d) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo.

Os imóveis acabados são valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de vinte por cento, por referência ao valor menor, o imóvel em causa 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.

Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante dos números anteriores.

Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção e a contribuição dos imóveis adquiridos por esta via para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

São definidos por Regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da atividade desenvolvida para efeitos do Regulamento de Gestão do Fundo, os critérios, métodos e normas técnicas de avaliação dos imóveis as condições de divulgação dos relatórios de avaliação, bem como do seu envio à CMVM.

As Unidades de Participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Sociedade Gestora, exceto no caso de Unidades de

4
b
k-
v1-

Participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.

Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, pelo método do justo valor, nos termos do RGOIC e do Regulamento CMVM n.º 2/2015.

Os ativos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

O valor da Unidade de Participação calculado no último dia de cada mês poderá ser, superior, inferior ou igual ao do mês anterior. A oscilação do valor da Unidade de Participação é função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

Reconhecimento de valias realizadas

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas na demonstração dos resultados nas rubricas "Perdas/Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários — Em ativos imobiliários", tendo como contrapartida as rubricas "Mais-valias" e "Menos-valias" do ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração de resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu custo de aquisição. Simultaneamente, são anulados na demonstração dos resultados, os ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis reconhecidos nas rubricas "Mais-valias" e "Menos-valias" do ativo.

Adiantamentos recebidos por venda de imóveis

Os adiantamentos recebidos por venda de imóveis são apresentados no balanço no passivo na rubrica "Adiantamentos por venda de imóveis"

Reconhecimento de ganhos por rendas

Os imóveis destinam-se a arrendamento e a construção para posterior alienação. As rendas são reconhecidas como proveitos no ano a que respeitam, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica "Receitas com proveito diferido".

f
b
k.
v-

Ajustamentos para rendas vencidas e despesas de condomínio a receber

Os ajustamentos para rendas vencidas e despesas de condomínio a receber, são calculados com base na expectativa da sua cobrança.

Os ajustamentos de contas a receber são apresentados no balanço no passivo na rubrica "Ajustamentos de dívidas a receber".

No exercício de 2021 confirmamos que as diferentes categorias de ativos foram valorizados de acordo com as regras de valorização indicadas, conforme os métodos previstos na regulamentação e que os critérios utilizados pelos peritos avaliadores são adequados.

INFORMAÇÃO PREVISTA NO PONTO VII DO ESQUEMA B DO ANEXO II À LEI N.º 16/2015, DE 24 DE FEVEREIRO

O Fundo, nos termos do disposto no ponto 2. do capítulo II do seu Regulamento de Gestão, pode utilizar instrumentos financeiros derivados exclusivamente para efeitos de cobertura de risco. Porém, o Fundo não recorre ao efeito alavanca financeira.

O sistema de gestão de liquidez não é aplicável pelo facto do ImoValorCA ser um fundo de tipo fechado não alavancado (Diretiva 2011/61/EU).

Adicionalmente, a 31 de Dezembro de 2021 o Fundo não possuía qualquer posição em aberto.

INFORMAÇÃO PREVISTA NO N.º 2 DO ARTIGO 161.º DA LEI 16/2015, DE 24 DE FEVEREIRO

Remuneração dos Membros dos Órgãos de Administração e Fiscalização em 2021

Montantes anuais das componentes fixas e variáveis auferidas pelos Membros dos Órgãos de Administração e Fiscalização em 2021, de forma agregada e individualizada:

	<i>Euros</i>			
	Fixa (Paga)	Variável Paga	Variável Não paga	
			Não investida	Investida
Órgão de Administração				
Luís Paulo de Almeida Lagarto	196.000	21.024	7.000	40% do valor de 175,118 UPs do OIA CA
Luís Manuel Lopes Carvalho	126.000	13.515	4.500	40% do valor de 112,576 UPs do OIA CA
Maria Leonor Bettencourt Silva Dantas Jorge	21.000	-	-	-
	343.000	34.539	11.500	-
Órgãos de Fiscalização				
Luís Manuel Fragoso Pombo Garrido	4.000	-	-	-
Celestino Augusto Soares Portela	2.100	-	-	-
Maria Odete Rodrigues Dias	2.100	-	-	-
	8.200	-	-	-
PriceWaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda.				
- serviços de revisão legal de contas	18.375			
- serviços regulatórios	1.500			
	19.875	-	-	-

4
h
le
W-

Remunerações de Colaboradores Agregadas Por Área de Actividade

	<i>Euros</i>
	2021
Remuneração fixa	
Investimento	93.177
Compliance e Controlo Interno	79.918
Risco	40.739
Gestão do Risco e Reporting	46.325
BackOffice	164.605
Secretariado	16.221
Recursos Humanos	15.296
Contabilidade	59.000
	515.281
Subsidio de refeição	28.394
Total	543.675

Remunerações dos Colaboradores com Funções de Controlo e com Responsabilidade na Assunção de Riscos ("CFCRAR")

Montante das remunerações fixas e variáveis, pagas ou não, dos Colaboradores a que se refere a alínea b) do Artº 71º -0 do RGOIC.

	<i>Euros</i>			
2021	Fixa	Variável		
	Paga	Paga	Não paga	
			Não investida	Investida
CFCRAR	260.158	14.056	4.680	40% do valor de 117,079 UPs do OIA CA Institucionais

INFORMAÇÃO PREVISTA NO N.º 5 DO ART. 161º DA LEI N.º 16/2015, DE 24 DE FEVEREIRO

Vide informação supra relativa à gestão e ao desempenho do fundo.

ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES


No que respeita à performance esperada do fundo, a melhor informação à data é a que baseou os *stress tests* referidos no presente relatório, sendo convicção do Conselho de Administração que a registar-se, em 2022, uma evolução adversa da conjuntura nos mercados imobiliários locais e para determinadas naturezas de activos (ex. turísticos e comerciais), decorrente da evolução da pandemia Covid-19 que ainda se vive e de fatores que poderão afetar alguns imóveis em particular, as eventuais desvalorizações de activos decorrentes das reavaliações anuais regulamentares não excederão o previsto no cenário

pessimista da análise de risco de mercado constante do presente Relatório. No entanto, atenta a incerteza sobre a dimensão dos impactos futuros da pandemia na economia em geral e no sector imobiliário em particular, o Conselho de Administração irá continuar a avaliar esta situação de forma cuidada ao longo do exercício que agora se inicia.

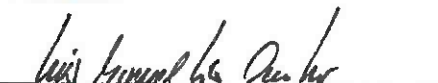
Neste enquadramento, não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes adicionais, com impacto nas Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2021.

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2022

O Conselho de Administração



Luís Paulo de Almeida Lagarto
Presidente



Luís Manuel Lopes Carvalho
Vogal



Maria Leonor Bettencourt Silva Dantas Jorge
Vogal sem funções executivas



Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado ImoValorCA
BALANÇO

		ATIVO				PASSIVO				Unidade: Euros
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	BRUTO	Mx.	31/12/2021 mvip	Líquido	31/12/2020 Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	31/12/2021	31/12/2020
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	10 480 517	409 722	(2 106 076)	8 784 164	11 252 808	61	CAPITAL DO FUNDO	36 723 653	42 726 763
32	Terenos	3 175 710	244 624	(1 572 627)	7 847 708	10 533 785	62	Unidades de Participação	(2 196 312)	(2 196 312)
34	Construções	-	-	-	-	-	64	Variações Patrimoniais	(8 975 224)	(4 891 867)
	Adiantamento por conta de imóveis	-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	(950 129)	(4 083 357)
28	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	19 656 228	654 347	(3 678 703)	16 631 871	21 786 594		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	24 599 969	31 553 227
	Unidades de participação	4 500 000	-	(1 362)	4 498 638	-				
	TOTAL DE CARTEIRA DE PARTICIPAÇÕES	4 500 000	-	(1 362)	4 498 638	-				
412	TERCEIROS	36 842	-	-	36 842	48 726	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	35 761	47 020
413+...+419	Devedores por rendas vencidas	29 457	-	-	29 457	31 712	48	Ajustamento de dívidas a receber	-	-
	Outras Contas de Devedores	66 239	-	-	66 239	80 438		Provisões Acumuladas	35 761	47 020,00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	66 239	-	-	66 239	80 438		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	35 761	47 020,00
12	DISPONIBILIDADES	3 860 660	-	-	3 860 660	10 006 258		TERCEIROS	-	-
13	Depósitos à Ordem	-	-	-	-	-	421	Reservas a pagar a Participantes	637	7 614
	Depósitos a Prazo e com Pré-aviso	-	-	-	-	-	423	Comissões a Pagar	12 337	52 801
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	3 860 660	-	-	3 860 660	10 006 258	424+...+429	Outras Contas de Credores	284 000	-
		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis	297 574	60 414,00
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	1023	-	-	1023	-		TOTAL CONTAS DE TERCEIROS	134 417	211 346
52	Acréscimos de Provéitos	12 467	-	-	12 467	400		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	3 219	2 712
58	Despesas com Custo Diferido	-	-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	-	-
53	Outros Acréscimos e Diferimentos	-	-	-	-	-	56	Recetas com Provéito Diferido	-	-
	Contas Transfóricas Activas	13 491	-	-	13 491	1 423	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	-	-
	TOTAL DE ACRESC. E DIFERIMENTOS	13 491	-	-	13 491	1 423	59	Contas Transfóricas Passivas	-	-
		-	-	-	-	-		TOTAL DE ACRESC. E DIFERIMENTOS	137 637	214 058
	TOTAL DO ACTIVO	28 096 678	654 347	(3 680 065)	25 070 960	31 874 719		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	25 070 960	31 874 719
	Número total de Unidades de Participação em circulação				42 726 763	42 726 763		Valor Unitário da Unidade de Participação	0,5758	0,7385

Abreviaturas: Mx - Mais valias / mv - menos valias / P - Provisões

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2022
O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

O Responsável pela Contabilidade

Luís António da Silva Leon Santos

Luís António da Silva Leon Santos

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado ImoValorCA
EXTRAPATRIMONIAIS

Unidade: Euros

CÓDIGO	DIREITOS SOBRE TERCEIROS			RESPONSABILIDADES PERANTE TERCEIROS			
	DESIGNAÇÃO	31/12/2020	31/12/2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	31/12/2020	31/12/2019
911	OPERAÇÕES CAMBIAIS				OPERAÇÕES CAMBIAIS		
912	À vista	-	-	911	À vista	-	-
913	A prazo (Forwards cambiais)	-	-	912	A prazo (Forwards cambiais)	-	-
914	Swaps cambiais	-	-	913	Swaps cambiais	-	-
915	Opções	-	-	914	Opções	-	-
	Futuros	-	-	915	Futuros	-	-
	TOTAL	-	-		TOTAL	-	-
921	OPERAÇÕES SOBRE TAXAS DE JURO				OPERAÇÕES SOBRE TAXAS DE JURO		
922	Contratos a prazo (FRA)	-	-	921	Contratos a prazo (FRA)	-	-
923	Swap de taxa de juro	-	-	922	Swap de taxa de juro	-	-
924	Contratos de garantia de taxa de juro	-	-	923	Contratos de garantia de taxa de juro	-	-
925	Opções	-	-	924	Opções	-	-
	Futuros	-	-	925	Futuros	-	-
	TOTAL	-	-		TOTAL	-	-
934	OPERAÇÕES SOBRE COTAÇÕES				OPERAÇÕES SOBRE COTAÇÕES		
935	Opções	-	-	934	Opções	-	-
	Futuros	-	-	935	Futuros	-	-
	TOTAL	-	-		TOTAL	-	-
942	COMPROMISSOS DE TERCEIROS				COMPROMISSOS COM TERCEIROS		
943	Operações a prazo (reporte de valores)	904 000	-	941	Subscrições de títulos	-	-
944	Valores recebidos em garantia	-	-	942	Operações a prazo (reporte de valores)	-	-
945	Empréstimo de Títulos	-	-	943	Valores cedidos em garantia	-	-
	TOTAL	-	-		TOTAL	-	-
99	TOTAL DOS DIREITOS	-	-	99	TOTAL DAS RESPONSABILIDADES	-	-
	Contas de Contrapartida	-	-		Contas de Contrapartida	904 000	-

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2022
O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

O Responsável pela Contabilidade

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado ImoValorCA
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

CÓDIGO	CUSTOS E PERDAS		PERÍODO		CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS		Unidade: Euros	
	DESIGNAÇÃO	31/12/2021	31/12/2020	DESIGNAÇÃO		31/12/2021	31/12/2020		
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES								
711-718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS								
	Outros, de Operações Correntes	35	120						
723	COMISSÕES								
	Em Ativos Imobiliários	34.024	12.157						
724-729	Outros, de operações Correntes	101.732	132.444						
739	De operações extraordinárias	-	-						
732	PERDAS EM OP. FINANÇEIRAS DE ACT. IMOBILIÁRIOS								
	Da escrita de Títulos e Outros Ativos	1442	-						
733	Em Ativos Imobiliários	1.030.336	4.001.446						
739	Em operações extraordinárias	-	-						
741-742	IMPOSTOS								
	Impostos sobre o Rendimento	16.230	22.004						
743-7422	Impostos Indirectos	101.079	441.931						
	Outros Impostos	-	-						
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO								
	Aprovisionos de dívidas a receber	8.208	18.319						
752	Provisões para Exchange	-	-						
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS								
		130.126	322.200						
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES								
		20.337	104						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1.542.828	5,212,320						
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
	Valor Incobrável	0	-						
782	Perda Extraordinária	501	-						
783	Perda Imparidade a Execução Anterior	254	4.371						
784-789	Outros Custos e Perdas Eventuais	1.600	1.600						
		764	5,371						
	TOTAL DE CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	2,865	7,072						
89	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (B + D)								
	TOTAL	1,545,693	5,219,392						
8-21-21-7-207	Resultados do Comércio de Títulos	(1.470)	-						
8-2-46-2-0-16	Resultados de Ativos Imobiliários	(719.250)	(4.125.141)						
8-3-7-1-0	Resultados das Operações Extraordinárias	-	-						
8-A	Resultados Correntes	(1.099.207)	(8.412.309)						
	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES								
	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:								
	Outros, de Operações Correntes								
	RENDIMENTO DE TÍTULOS								
	De Operações Correntes								
	GANHOS EM OP. FINANÇEIRAS DE ACT. IMOBILIÁRIOS								
	Na Escrita de Títulos e Outros Ativos								
	Em Ativos Imobiliários								
	Em Operações Extraordinárias								
	REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO DE PROVISÕES								
	Da suspensão de dívidas a receber								
	Provisões para Exchange								
	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS								
	OUTROS PROV. E GANHOS CORRENTES								
	TOTAL DOS GANHOS E PROVEITOS CORRENTES (B)	524.032	483.918						
	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS								
	Ganhos extraordinários								
	Ganhos de Execução Anterior								
	Outros Ganhos Eventuais								
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	69.442	331.320						
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (B + D)	593.474	815.238						
	TOTAL	1,052,219	6,034,630						
	Resultados Eventuais	59.670	328.993						
	Resultados Act. de Imposto de o Rendimento	(380) (29)	(4.003.351)						
	Resultados Líquidos do Período	(950) (29)	(4.008.339)						

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2022
O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

Luís Manuel de Sousa e Sousa

O Responsável pela Contabilidade

Paula Gomes

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado ImoValorCA

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Unidade: Euros

	31/12/2021		31/12/2020	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação	-	-	-	-
PAGAMENTOS:				
Resgates de Unidades de Participação	-	-	-	-
Rendimentos Pagos aos Participantes	6 003 110	6 003 110	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		(6 003 110)		-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	4 621 098		4 207 800	
Rendimentos de activos imobiliários	17 412		22 467	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	309 000		40 000	
Outros recebimentos de activos imobiliários	76 873	5 024 383	756 898	5 027 185
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	116 000		383 059	
Grandes reparações em activos imobiliários	-		-	
Comissões em activos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	278 909		262 600	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	-		-	
Outros pagamentos de activos imobiliários	8 285	403 194	32 401	678 060
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		4 821 189		4 349 125
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos	4 500 000	4 500 000	-	-
Fluxo das operações da carteira de títulos		(4 500 000)		-
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
Fluxo das operações a prazo e de divisas		-		-
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Colocação de Crédito Vencido	-	-	-	-
Juros de Depósitos Bancários	-	-	-	-
Juros de Certificados de Depósito	-	-	-	-
Comissões em Operações de Empréstimos de Títulos	-	-	-	-
Outros Recebimentos Correntes	14 409	14 409	14 552	14 552
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	78 483		81 216	
Comissão de Depósito	28 683		35 187	
Comissão de garantia	-		-	
Despesas com Crédito Vencido	-		-	
Juros Devedores de Depósitos Bancários	-		-	
Impostos e Taxas	136 844		177 242	
Outros Pagamentos Correntes	34 076	278 066	101 604	395 249
Fluxo das operações da gestão corrente		(263 677)		(380 697)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários	-		-	-
Ganhos Imputáveis a Exercícios Anteriores	-		333 671	
Recuperação de Incobráveis	-		-	-
Outros Recebimentos de Operações Eventuais	-		-	333 671
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinárias	-		-	-
Perdas Imputáveis a Exercícios Anteriores	-		3 280	
Outros Pagamentos de Operações Eventuais	-		-	3 280
Fluxo das operações eventuais		-		330 391
Saldo dos fluxos monetários do período... (A)		(6 145 590)		4 298 819
Efeitos das diferenças de Câmbio... (B)		-		-
Disponibilidades no início do período... (C)		10 006 258		5 707 439
Disponibilidades no fim do período... (D)=(C)+(B)+(A)		3 860 668		10 006 258

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2022

O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

L. L. G. e M. H.
Leonor António dos Santos
Leon J. Santos

O Responsável pela Contabilidade

Handwritten initials: A, B, C, M.

ANEXO

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado ImoValorCA (adiante designado por "ImoValorCA" ou "Fundo") constituiu-se como Fundo especial de investimento imobiliário fechado, através de subscrição particular, dirigido exclusivamente a investidores qualificados observando, entre outras normas, as constantes na Lei n.º 16/2015 de 24 de Fevereiro republicada pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de Setembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de Julho e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de Agosto e pelo Decreto-Lei n.º 72/2021, de 16 de Agosto e pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021, de 9 de Dezembro, e as constantes do Regulamento n.º 2/2015 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM"), alterado e republicado pelo Regulamento da CMVM n.º 3/2020, bem como do Código dos Valores Mobiliários ("CVM").. O Fundo, a partir de 2 de Setembro de 2019, é gerido pela Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A.. As funções de banco depositário são exercidas pela Caixa Central - Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL.

Trata-se de um Fundo especial de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, dirigido exclusivamente a investidores qualificados. Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de activos imobiliários e por outros valores, legalmente autorizados.

A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação do Conselho Directivo da CMVM de 18 de Julho de 2013, e o Fundo iniciou a sua actividade em 31 de Julho de 2013.

Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade e com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pelo Regulamento da CMVM n.º 2/2015, e regulamentação complementar específico da actividade.

Principais políticas contabilísticas

As políticas contabilísticas obedecem aos princípios definidos no regulamento de valorização dos activos expressos na Nota 6 deste anexo e respeitando o princípio da especialização dos exercícios à medida que são gerados.

Especialização dos exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

As restantes políticas estão vertidas na nota 6.

Notas não aplicáveis

São excluídas deste anexo as notas não aplicáveis.

1. AVALIAÇÕES

Os imóveis em carteira estão registados a 31 de Dezembro de 2021 de acordo com os princípios contabilísticos e critérios valorimétricos estabelecidos nos regulamentos e instruções da CMVM em vigor para os fundos de investimento imobiliário, pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores independentes.

O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico ("venal") dos imóveis e a média das avaliações:

Designação	Data de Aquisição	ValAv1	ValAv2	Valor contabilístico (A)	Média de avaliações (B)	Diferença (B - A)
Prédio Urbano - Bemparece - Bemparece - Lote 13	21/11/2014	43 200	45 000	39 319	44 100	4 781
Prédio Urbano - Bemparece - Bemparece - Lote 14	21/11/2014	43 200	45 000	39 429	44 100	4 671
Prédio Urbano - Vila Verde Ficalho II - Loteamento Municipal Vila Verde Ficalho, Lote 74	19/12/2017	14 700	14 800	13 295	14 750	1 455
Prédio Urbano - Vila Verde Ficalho I - Loteamento Municipal Vila Verde Ficalho, Lote 75	19/12/2017	14 700	14 800	13 338	14 750	1 412
Prédio Urbano - Campo Prado 19 - Lugar da Igreja	19/12/2017	24 500	24 770	71 654	24 635	-47 019
Prédio Urbano - Escadinhas - Escadinhas, Lote 1	19/12/2017	449 000	509 000	682 710	479 000	-203 710
Prédio Urbano - Horta da Boavista - Horta da Boavista, Lote 2	28/12/2016	256 000	278 900	274 205	267 450	-6 755
Prédio Urbano - Horta da Boavista - Horta da Boavista, Lote 3	28/12/2016	480 000	514 000	476 850	497 000	20 150
Prédio Urbano - Cândido dos Reis I - Rua Cândido dos Reis	29/12/2015	232 500	233 000	329 246	232 750	-96 496
Prédio Urbano - Horta da Caixa de Água - Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 1	28/12/2016	33 800	34 000	40 634	33 900	-6 734
Prédio Urbano - Horta da Caixa de Água - Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 2	28/12/2016	35 000	39 000	40 591	37 000	-3 591
Prédio Urbano - Horta da Caixa de Água - Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 3	28/12/2016	35 000	36 800	40 591	35 900	-4 691
Prédio Urbano - Horta da Caixa de Água - Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 4	28/12/2016	35 000	37 500	40 591	36 250	-4 341

f
h
u.
m

Designação	Data de Aquisição	ValAvl1	ValAvl2	Valor contabilístico (A)	Média de avaliações (B)	Diferença (B - A)
Prédio Urbano - Horta da Caixa de Água - Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 5	28/12/2016	35 000	35 700	40 591	35 350	-5 241
Prédio Urbano - Horta da Caixa de Água - Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 6	28/12/2016	35 000	36 800	40 591	35 900	-4 691
Prédio Urbano - Horta da Caixa de Água - Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 7	28/12/2016	51 000	52 000	60 847	51 500	-9 347
Prédio Urbano - Horta da Caixa de Água - Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 8	28/12/2016	44 700	51 000	42 685	47 850	5 165
Prédio Urbano - Horta da Caixa de Água - Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 9	28/12/2016	36 000	41 000	46 913	38 500	-8 413
Prédio Urbano - Horta da Caixa de Água - Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 11	28/12/2016	37 500	42 000	46 913	39 750	-7 163
Prédio Urbano - Horta da Caixa de Água - Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 12	28/12/2016	38 800	42 000	47 343	40 400	-6 943
Prédio Urbano - Moinheta - Rua da Moinheta, Lote 6	29/12/2015	116 000	127 100	125 779	121 550	-4 229
Prédio Urbano - Poço da Figueira III - Várzea do Poço Da Figueira, Tunes	28/12/2016	1 100	1 100	1 135	1 100	-35
Prédio Urbano - Moinho - Travessa do Moinho, Lote B	29/12/2015	196 500	220 000	163 948	208 250	44 302
Prédio Urbano - Boavista III - Urbanização da Boavista lote 1	15/12/2017	414 000	440 000	387 162	427 000	39 838
Prédio Urbano - Boavista III - Urbanização da Boavista lote 3	15/12/2017	197 000	200 000	231 167	198 500	-32 667
Prédio Urbano - Boavista III - Urbanização da Boavista lote 2	15/12/2017	197 000	200 000	214 728	198 500	-16 228
Prédio Urbano - Boavista III - Urbanização da Boavista lote 4	15/12/2017	197 000	200 000	214 728	198 500	-16 228
Prédio Urbano - Boavista II - Urbanização Boavista, Lote 1	29/12/2015	239 100	255 000	304 670	247 050	-57 620
Prédio Urbano - Boavista I - Porta Nova, Lote 2	27/01/2015	323 400	377 000	381 504	350 200	-31 304
Prédio Urbano - Boavista II - Urbanização Boavista, Lote 3	29/12/2015	182 600	190 600	242 070	186 600	-55 470

Designação	Data de Aquisição	ValAvl1	ValAvl2	Valor contabilístico (A)	Média de avaliações (B)	Diferença (B - A)
Prédio Urbano - Boavista I - Porta Nova, Lote 4	27/01/2015	182 600	190 600	196 640	186 600	-10 040
Prédio Urbano - Boavista II - Urbanização Boavista, Lote 7	29/12/2015	191 600	195 900	218 087	193 750	-24 337
Prédio Urbano - Boavista I - Porta Nova, Lote 10	27/01/2015	274 800	290 500	301 796	282 650	-19 146
Prédio Urbano - Quinta do Campo do Rio - Quinta do Campo do Rio	28/12/2016	270 300	275 000	337 445	272 650	-64 795
Prédio Urbano - Quinta dos Matos Grandes II - Quinta dos Matos Grandes Lote 74	20/12/2013	231 000	231 900	283 305	231 450	-51 855
Prédio Urbano - Quinta dos Matos Grandes III - Quinta dos Matos Grandes, Lote 66	29/12/2015	320 000	329 200	297 528	324 600	27 072
Prédio Urbano - Quinta dos Matos Grandes I - Quinta dos Matos Grandes Lote 71	20/12/2013	248 000	255 700	279 959	251 850	-28 109
Prédio Urbano - Encosta da Figueireda - Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 1	29/12/2016	27 000	30 900	28 559	28 950	391
Prédio Urbano - Encosta da Figueireda - Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 5	29/12/2016	25 000	29 500	29 032	27 250	-1 782
Prédio Urbano - Encosta da Figueireda - Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 6	29/12/2016	30 300	33 000	28 530	31 650	3 120
Prédio Urbano - Encosta da Figueireda - Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 8	29/12/2016	31 800	34 000	30 050	32 900	2 850
Prédio Urbano - Encosta da Figueireda - Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 9	29/12/2016	36 300	40 000	24 484	38 150	13 666
Prédio Urbano - Lugar de Pousados - Lugar de Pousados	23/12/2013	230 000	239 200	420 936	234 600	-186 336
Prédio Urbano - Quinta do Macúá - Rua Castelo Branco Chaves - Quinta do Macúá, Lote 8	29/12/2016	51 800	55 000	49 780	53 400	3 620
Prédio Urbano - D. Manuel I - Rua D. Manuel I, Lote 2	30/12/2013	72 000	76 000	80 634	74 000	-6 634
Prédio Urbano - D. Manuel I - Rua D. Manuel I, Lote 3	30/12/2013	83 000	85 000	89 844	84 000	-5 844
Prédio Urbano - D. Manuel I - Rua D. Manuel I, Lote 4	30/12/2013	90 000	95 000	99 483	92 500	-6 983

Designação	Data de Aquisição	ValAvi1	ValAvi2	Valor contabilístico (A)	Média de avaliações (B)	Diferença (B - A)
Prédio Rústico - Courela do Meio - Courela do Meio	28/12/2016	120 100	120 125	220 347	120 113	-100 234
Prédio Rústico - Cruz da Maroteira I - São Sebastião	27/12/2018	6 000	6 900	2 603	6 450	3 847
Prédio Rústico - Hortinha I - Hortinha	19/12/2017	233 800	255 000	434 178	244 400	-189 778
Prédio Urbano - Martinga - Lugar assento	19/12/2017	16 900	16 900	15 167	16 900	1 733
Prédio Urbano - Aforado do Outeiro Alto - Aforado do Outeiro Alto	19/12/2017	18 500	18 500	16 434	18 500	2 066
Prédio Rústico - Campo Prado 7 - Lugar da Igreja	19/12/2017	6 990	7 600	5 828	7 295	1 467
Prédio Rústico - Campo Prado 17 - Lugar da Igreja	19/12/2017	15 650	17 000	13 051	16 325	3 274
Prédio Rústico - Campo Prado 16 - Lugar da Igreja	19/12/2017	8 760	9 600	7 298	9 180	1 882
Prédio Rústico - Campo Prado 15 - Lugar da Igreja	19/12/2017	19 280	21 000	16 091	20 140	4 049
Prédio Rústico - Campo Prado 14 - Lugar da Igreja	19/12/2017	14 610	16 000	12 164	15 305	3 141
Prédio Rústico - Campo Prado 10 - Lugar da Igreja	19/12/2017	14 750	16 000	12 290	15 375	3 085
Prédio Rústico - Campo Prado 11 - Lugar da Igreja	19/12/2017	15 020	16 500	12 544	15 760	3 216
Prédio Rústico - Campo Prado 12 - Lugar da Igreja	19/12/2017	20 830	22 800	17 384	21 815	4 431
Prédio Rústico - Campo Prado 13 - Lugar da Igreja	19/12/2017	26 270	28 800	21 920	27 535	5 615
Prédio Rústico - Campo Prado 6 - Lugar da Igreja	19/12/2017	4 540	5 000	7 901	4 770	-3 131
Prédio Rústico - Campo Prado 8 - Lugar da Igreja	19/12/2017	5 350	5 900	4 485	5 625	1 140
Prédio Rústico - Campo Prado 9 - Lugar da Igreja	19/12/2017	4 130	4 500	3 421	4 315	894
Prédio Rústico - Campo Prado 18 - Lugar da Igreja	19/12/2017	6 400	7 000	5 322	6 700	1 378
Prédio Rústico - Campo Prado 4 - Lugar da Igreja	19/12/2017	1 180	1 300	1 014	1 240	226
Prédio Rústico - Campo Prado 3 - Lugar da Igreja	19/12/2017	18 870	20 600	15 711	19 735	4 024
Prédio Rústico - Campo Prado 2 - Lugar da Igreja	19/12/2017	7 890	8 600	6 589	8 245	1 656
Prédio Rústico - Moinho de Vento II - Moinho de Vento	19/12/2017	215 700	219 000	303 753	217 350	-86 403
Prédio Rústico - Poço da Figueira I - Várzea do Poço Da Figueira, Tunes	28/12/2016	43 100	44 200	22 853	43 650	20 797
Prédio Rústico - Poço da Figueira II - Várzea do Poço Da Figueira, Tunes	28/12/2016	37 400	38 400	44 675	37 900	-6 775
Prédio Rústico - Serrinha - Serrinha	19/12/2017	20 300	23 800	33 775	22 050	-11 725
Prédio Rústico - Coelha - Estrada da Samarra	19/12/2017	131 900	136 600	237 926	134 250	-103 676

Designação	Data de Aquisição	ValAvl1	ValAvl2	Valor contabilístico (A)	Média de avaliações (B)	Diferença (B - A)
Prédio Rústico - Bartolomeu - Bartolomeu	19/12/2017	11 900	14 000	20 696	12 950	-7 746
Prédio Rústico - Celões - Estrada da Samarra	19/12/2017	135 000	139 800	158 798	137 400	-21 398
Prédio Rústico - Almoester I - Casa da Alegria	23/03/2018	7 400	7 400	10 172	7 400	-2 772
Prédio Urbano - Hotel Guerreiros do Rio - Hotel Rural Guerreiros do Rio	28/12/2016	1 320 000	1 538 000	1 938 888	1 429 000	-509 888
Prédio Urbano - Fundão - Gaveto das Ruas do Fundão, Piso 3, Fracção L	28/12/2016	110 900	111 000	92 044	110 950	18 906
Prédio Urbano - Rua Principal - Rua Principal Número 47	19/12/2017	68 200	76 000	51 436	72 100	20 664
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 4, Fracção D	16/05/2014	24 900	26 700	43 028	25 800	-17 228
Prédio Urbano - Hortelã 41 - Rua da Hortelã, Lote 41, Fracção D	27/01/2015	53 700	54 000	46 292	53 850	7 558
Prédio Urbano - Costa Serrão - Rua Eng Costa Serrão / Avenida 1ª de Maio, Fracção A	30/12/2013	80 662	84 800	58 974	82 731	23 757
Prédio Urbano - Quinta de Fiães - Quinta de Fiães	07/10/2014	98 100	106 100	139 716	102 100	-37 616
Prédio Urbano - Quinta de Fiães - Quinta de Fiães	07/10/2014	147 700	169 500	93 144	158 600	65 456
Prédio Urbano - Quinta de Fiães - Quinta de Fiães	07/10/2014	221 200	227 400	279 429	224 300	-55 129
Prédio Urbano - Carris - Rua dos Carris 51, Fracção F	23/12/2013	64 200	68 000	69 903	66 100	-3 803
Prédio Urbano - Rua Nova - Rua Nova, N.º 50, Fracção A	27/12/2018	25 500	29 600	22 540	27 550	5 010
Prédio Urbano - Rua Nova - Rua Nova, N.º 50, Fracção B	27/12/2018	11 800	13 600	10 791	12 700	1 909
Prédio Urbano - Rua Nova - Rua Nova, N.º 50, Fracção C	05/02/2019	92 200	92 900	91 051	92 550	1 499
Prédio Urbano - Monte do Pilarte - Monte do Pilarte	28/12/2016	5 359	6 300	6 761	5 830	-932
Prédio Urbano - Monte do Pilarte - Monte do Pilarte	28/12/2016	19 351	20 500	24 725	19 926	-4 799
Prédio Urbano - Monte do Pilarte - Monte do Pilarte	28/12/2016	5 359	6 300	6 761	5 830	-932
Prédio Urbano - Monte do Pilarte - Monte do Pilarte	28/12/2016	23 817	25 200	30 449	24 509	-5 940
Prédio Urbano - Monte do Pilarte - Monte do Pilarte	28/12/2016	24 115	25 600	30 828	24 858	-5 971

Designação	Data de Aquisição	ValAvl1	ValAvl2	Valor contabilístico (A)	Média de avaliações (B)	Diferença (B - A)
Prédio Urbano - Urbanização General Teófilo Trindade - Rua General Teófilo da Trindade N.º 78/80	12/06/2019	44 900	46 000	48 630	45 450	-3 180
Prédio Urbano - Calvário - Travessa Calvário, Fracção B, R/C	27/12/2018	28 000	30 500	25 656	29 250	3 594
Prédio Urbano - Calvário - Travessa Calvário, Fracção C, R/C	27/12/2018	30 100	32 900	30 679	31 500	821
Prédio Urbano - Urbanização Nossa Senhora Assunção - Rua Nossa Senhora da Assunção	12/06/2019	43 000	43 600	33 753	43 300	9 547
Prédio Urbano - Cruz da Maroteira II - São Sebastião	27/12/2018	716 000	771 500	1 144 056	743 750	-400 306
Prédio Urbano - Lagares - Rua dos Lagares e Largo da Corredoura	19/12/2017	244 500	259 000	425 229	251 750	-173 479
Prédio Urbano - Quinta da Várzea - Quinta da Várzea de Cá	29/12/2015	171 000	198 700	221 026	184 850	-36 176
Prédio Urbano - Cristo Fragoso - Rua Prof. Cristo Fragoso, 7	19/12/2017	148 700	150 000	157 901	149 350	-8 551
Prédio Urbano - 25 Abril N.º 522 - Rua 25 de Abril 522	19/12/2017	15 300	15 800	15 220	15 550	330
Prédio Urbano - Lugar de Cal - Lugar de Cal ou Souto, Fracção B, R/C	19/11/2018	45 500	46 600	50 637	46 050	-4 587
Prédio Urbano - Lugar de Covas - Rua Dr. Paulo Marcelino, R/C	19/11/2018	81 400	83 000	75 642	82 200	6 558
Prédio Urbano - Campo Prado 5 - Lugar da Igreja	19/12/2017	67 600	74 450	136 481	71 025	-65 456
Prédio Urbano - Campo Prado 1 - Lugar da Igreja	19/12/2017	126 760	141 700	247 293	134 230	-113 063
Prédio Urbano - Manuel Barbosa de Brito - Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção B	19/12/2017	4 500	5 000	4 148	4 750	602
Prédio Urbano - Manuel Barbosa de Brito - Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção C	19/12/2017	4 500	5 000	4 148	4 750	602
Prédio Urbano - Manuel Barbosa de Brito - Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção D	19/12/2017	4 500	5 000	4 148	4 750	602
Prédio Urbano - Manuel Barbosa de Brito - Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção G	19/12/2017	4 500	5 000	4 148	4 750	602

Designação	Data de Aquisição	ValAvl1	ValAvl2	Valor contabilístico (A)	Média de avaliações (B)	Diferença (B - A)
Prédio Urbano - Manuel Barbosa de Brito - Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção H	19/12/2017	4 500	5 000	4 148	4 750	602
Prédio Urbano - Manuel Barbosa de Brito - Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção I	19/12/2017	4 500	5 000	4 148	4 750	602
Prédio Urbano - Manuel Barbosa de Brito - Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Loja R/C	19/12/2017	60 000	62 700	73 613	61 350	-12 263
Prédio Urbano - Lameira - Rua da Lameira, Paul	29/12/2015	14 700	16 200	16 173	15 450	-723
Prédio Urbano - Rua da Escola - Rua da Escola, n.º 46	07/04/2021	81 100	86 000	78 017	83 550	5 533
Prédio Urbano - Rua do Município - Rua do Município N.º 17	29/12/2020	39 600	44 000	29 623	41 800	12 177
Prédio Urbano - Estrada Nacional 2 - 40 D - Rua Nacional 2, 40 D	12/06/2019	155 000	159 000	140 421	157 000	16 579
Prédio Urbano - Francisco Cradim - Rua Padre Francisco Cradim, 9 e 11	27/12/2018	60 800	61 000	58 763	60 900	2 137
Prédio Urbano - 25º Abril 1 - Urbanização Largo 25 Abril, N.º 1	27/12/2018	74 000	78 000	93 472	76 000	-17 472
Prédio Urbano - Aurora Mar - Estrada do Farol, Edifício Aurora Mar - Cave	26/02/2015	157 000	157 400	166 162	157 200	-8 962
Prédio Urbano - Carmo - Rua do Carmo, Artigo 4	29/12/2015	42 100	43 200	36 277	42 650	6 373
Prédio Urbano - Carmo - Rua do Carmo, Artigo 5	29/12/2015	37 900	39 000	36 888	38 450	1 562
Prédio Urbano - Quinta das Oliveiras - Urbanização Quinta das Oliveiras, Lote 2, Loja A	29/12/2015	61 400	62 300	61 702	61 850	148
Prédio Urbano - Messines Residence - Rua da Mina 10, Messinis Residence, R/C, Loja 1, Fracção M	29/12/2015	84 000	84 300	92 193	84 150	-8 043
Prédio Urbano - Elias Garcia - Rua Elias Garcia 16, 1º, Loja B	29/12/2015	39 400	42 000	37 737	40 700	2 963
Prédio Urbano - Elias Garcia - Rua Elias Garcia 16, 1º, Loja C	29/12/2015	26 800	29 000	21 685	27 900	6 215
Prédio Urbano - Avenidas - Sítio das Avenidas, Número 2 2º A - Fracção J	28/12/2016	129 610	138 600	121 521	134 105	12 584
Prédio Urbano - Amendoeiras - Urb. Amendoeiras Lote 14, Fracção B, R/C Direito	29/12/2015	81 000	85 000	88 932	83 000	-5 932

Designação	Data de Aquisição	ValAv1	ValAv2	Valor contabilístico (A)	Média de avaliações (B)	Diferença (B - A)
Prédio Urbano - Chão de Couce - Chão de Couce	16/05/2014	204 000	237 000	328 107	220 500	-107 607
Prédio Urbano - Goa Damão e Diu - Largo Goa Damão e Diu, R/C	19/12/2017	34 600	35 700	37 980	35 150	-2 830
Prédio Urbano - Goa Damão e Diu - Largo Goa Damão e Diu, Loja A	19/12/2017	29 400	29 600	35 948	29 500	-6 448
Prédio Urbano - Sá Carneiro - Rua Francisco Sá Carneiro, 11, R/C	19/12/2017	111 000	118 100	116 281	114 550	-1 731
Prédio Urbano - Grande Guerra - R. Heróis da Grande Guerra, 87/89, Escritório D	19/12/2017	34 200	36 300	45 881	35 250	-10 631
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 2, Fração B	16/05/2014	21 900	22 000	37 559	21 950	-15 609
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 5, Fração E	16/05/2014	26 500	29 400	53 611	27 950	-25 661
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 6, Fração F	16/05/2014	13 100	13 400	22 342	13 250	-9 092
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 7, Fração G	16/05/2014	13 900	14 400	23 879	14 150	-9 729
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 8, Fração H	16/05/2014	17 600	18 200	30 414	17 900	-12 514
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 9, Fração I	16/05/2014	22 800	23 000	39 594	22 900	-16 694
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 10, Fração J	16/05/2014	23 700	23 900	41 305	23 800	-17 505
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 11, Fração L	16/05/2014	18 900	18 900	32 071	18 900	-13 171
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 12, Fração M	16/05/2014	14 300	14 500	24 324	14 400	-9 924
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 13, Fração N	16/05/2014	32 100	36 400	68 183	34 250	-33 933

Designação	Data de Aquisição	ValAv1	ValAv2	Valor contabilístico (A)	Média de avaliações (B)	Diferença (B - A)
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 14, Fracção O	16/05/2014	28 500	32 400	60 066	30 450	-29 616
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 15, Fracção P	16/05/2014	24 300	26 900	50 526	25 600	-24 926
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 16, Fracção Q	16/05/2014	15 800	16 100	27 375	15 950	-11 425
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 17, Fracção R	16/05/2014	15 200	15 400	26 227	15 300	-10 927
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 18, Fracção S	16/05/2014	14 800	15 000	25 667	14 900	-10 767
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 19, Fracção T	16/05/2014	21 700	21 800	37 159	21 750	-15 409
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 20, Fracção U	16/05/2014	21 300	21 400	36 295	21 350	-14 945
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 21, Fracção V	16/05/2014	19 800	19 800	33 718	19 800	-13 918
Prédio Urbano - Diário de Notícias 9 - Rua Diário de Notícias 9, Loja 22, Fracção X	16/05/2014	16 900	18 100	28 847	17 500	-11 347
Prédio Urbano - 15 de Agosto N.º 2 - Rua 15 de Agosto, N.º 2, R/C	19/12/2017	113 700	115 400	132 510	114 550	-17 960
Prédio Urbano - Casal do Outeiro - Casal do Outeiro	19/12/2017	26 200	27 800	18 697	27 000	8 303
Prédio Urbano - Marques de Pombal I - Largo Marquês de Pombal, nº 1 e 2, 4º Piso, Fracção D	20/12/2013	239 300	240 300	246 484	239 800	-6 684
Prédio Urbano - Marquês de Pombal II - Rua Cega e Rua São Miguel, 41,43 e 45 e 2	15/12/2017	6 000	6 500	5 104	6 250	1 146
Prédio Urbano - Santarém - Rua de Santarém, 58	15/12/2017	14 000	14 800	15 543	14 400	-1 143
Prédio Urbano - Marquês de Pombal III - Rua Cega e Rua São Miguel, 41,43 e 45 e 2	15/12/2017	47 200	50 100	46 975	48 650	1 675

Designação	Data de Aquisição	ValAv1	ValAv2	Valor contabilístico (A)	Média de avaliações (B)	Diferença (B - A)
Prédio Urbano - Barreirinhos I - Rua dos Barreirinhos, 30	29/12/2016	24 250	24 800	11 930	24 525	12 595
Prédio Urbano - Barreirinhos I - Rua dos Barreirinhos, 32	29/12/2016	24 250	24 800	12 844	24 525	11 681
Prédio Urbano - Barreirinhos II - Rua dos Barreirinhos, 28	29/12/2016	99 400	102 000	68 433	100 700	32 267
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo 5 e 6 - Largo Fontes Pereira de Melo 5 e 6	29/12/2016	78 000	78 900	49 762	78 450	28 688
Prédio Urbano - Estrada Nacional N.º 244 - Estrada Nacional N.º 244 N.º 10 - A	29/12/2020	163 000	169 000	183 201	166 000	-17 201
Prédio Urbano - Estrada Nacional N.º 244 - Estrada Nacional N.º 244 N.º 10 - B	29/12/2020	44 000	50 500	49 528	47 250	-2 278
Prédio Urbano - Estrada Nacional N.º 244 - Rua dos Combatentes do Ultramar N.º 62 - C	29/12/2020	78 000	79 300	89 714	78 650	-11 064
Prédio Urbano - Estrada Nacional N.º 244 - Estrada Nacional N.º 244 N.º 10 - D	29/12/2020	8 000	8 500	9 094	8 250	-844
Prédio Urbano - Rua 25º Abril - Rua 25 Abril N.º 50	29/12/2020	49 500	52 600	50 229	51 050	821
Prédio Urbano - 1º Maio N.º 6 - Rua 1º Maio N.º 6, R/C, Fração A	27/12/2018	68 600	73 000	78 870	70 800	-8 070
Prédio Urbano - Apeadeiro - Rua do Apeadeiro Número 48	29/12/2016	68 900	78 500	84 142	73 700	-10 442
Prédio Urbano - São Domingos I - Largo de S Domingos 7, 2º Andar	27/12/2017	46 750	48 500	58 127	47 625	-10 502
Prédio Urbano - São Domingos II - Largo de S Domingos 7, 3º Andar	27/12/2017	42 000	45 800	45 717	43 900	-1 817
Prédio Urbano - Lopo da Ponte - Rua Lopo da Ponte, 12 e 12ªA	27/12/2017	15 200	16 500	13 083	15 850	2 767
Prédio Urbano - Falcatos - Rua dos Falcatos, 12	27/12/2017	126 800	127 000	96 957	126 900	29 943
Prédio Urbano - Eucaliptos - Rua dos Eucaliptos 8	15/12/2017	16 200	16 800	15 126	16 500	1 374
Prédio Urbano - Água Todo o ano - Água Todo O Ano - Tramaga, 65	15/12/2017	85 400	87 000	86 463	86 200	-263
Prédio Urbano - 25 Abril N.º 1 - Rua 25 de Abril 1, 1ª A	15/12/2017	72 000	75 000	70 144	73 500	3 356
Prédio Urbano - Manuel Pires - Avenida Manuel Pires Filipe, 25	15/12/2017	45 100	46 000	46 919	45 550	-1 369

Designação	Data de Aquisição	ValAv1	ValAv2	Valor contabilístico (A)	Média de avaliações (B)	Diferença (B - A)
Prédio Urbano - Vaz Monteiro - Rua Vaz Monteiro, Número 50	29/12/2016	163 400	170 000	147 496	166 700	19 204
Prédio Urbano - Tapada das Pias - Tapada das Pias	29/12/2016	87 000	89 500	104 417	88 250	-16 167
Prédio Urbano - Julio Canteiro - Pátio Júlio Canteiro, Número 3, R/C	15/12/2017	14 500	15 000	15 639	14 750	-889
Prédio Urbano - Américo Teixeira - Rua Américo Teixeira, Arrecadação I	04/03/2015	76 700	78 894	84 154	77 797	-6 357
Prédio Urbano - Américo Teixeira - Rua Américo Teixeira, Arrecadação P	04/03/2015	77 700	79 900	85 223	78 800	-6 423
Prédio Urbano - Almofter III - Vale de Arruda	23/03/2018	8 500	8 700	14 241	8 600	-5 641
Prédio Urbano - Almofter II - Vila Nova do Coito	23/03/2018	50 100	53 300	36 665	51 700	15 035
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção AT	30/12/2013	22 400	26 300	29 198	24 350	-4 848
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção AY	30/12/2013	12 400	14 600	18 087	13 500	-4 587
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção AZ	30/12/2013	10 000	11 300	14 056	10 650	-3 406
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção BA	30/12/2013	11 700	13 800	17 021	12 750	-4 271
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção BB	30/12/2013	30 600	34 700	27 922	32 650	4 728
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção BC	30/12/2013	24 900	27 200	29 950	26 050	-3 900
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção BD	30/12/2013	11 600	11 600	14 550	11 600	-2 950
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção BE	30/12/2013	21 800	23 300	25 713	22 550	-3 163
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção BF	30/12/2013	28 700	32 500	34 580	30 600	-3 980
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção BG	30/12/2013	25 700	28 600	30 119	27 150	-2 969
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção BH	30/12/2013	22 100	24 100	26 458	23 100	-3 358
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção BI	30/12/2013	14 300	14 800	18 282	14 550	-3 732
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção BK	12/12/2017	9 700	10 400	9 977	10 050	73

Designação	Data de Aquisição	ValAv1	ValAv2	Valor contabilístico (A)	Média de avaliações (B)	Diferença (B - A)
Prédio Urbano - 1º Maio 22 - Rua 1º de Maio 22, Fracção BL	30/12/2013	17 900	18 800	20 787	18 350	-2 437
				19 656 228	16 631 871	-3 024 357

2. VALOR DO FUNDO E DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

Durante o exercício de 2021, os movimentos nas rubricas do capital do Fundo apresentam o seguinte detalhe:

Descrição	No Início	Subscr.	Resgates	Dist.Res.	Outros	Res.Per.	No Fim
Valor Base	42 726 763	-	-	-	(6 003 110)	-	36 723 653
Diferença p/Valor Base	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Acumulados	(7 090 179)	-	-	-	(4 083 357)	-	(11 173 536)
Resultados Distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do Período	(4 083 357)	-	-	-	4 083 357	114 343	(950 129)
SOMA	31 553 227	-	-	-	(6 003 110)	114 343	24 599 989
Nº de Unidades Participação	42 726 763	-	-	-	-	-	42 726 763
Valor Unidade Participação	0,7385	-	-	-	-	-	0,5758

Com referência a 31 de Março de 2021 foi reembolsada parte do capital base aos participantes do fundo no montante de 6.003.110 a que corresponde um reembolso de 0,1405 Euros por UP detida.

NÚMERO DE PARTICIPANTES POR ESCALÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em 31 de Dezembro de 2021 o número de participantes no Fundo apresentava o seguinte detalhe por escalão de unidades de participação em carteira:

Escalões	Nº de Participantes
Up's >=25 %	1
10 % <= Up's < 25 %	3
5 % <= Up's < 10 %	-
2 % <= Up's < 5 %	8
0,5 % <= Up's < 2 %	6
Up's < 0,5 %	1
Total de Participantes	19

Os subscritores compreendem exclusivamente entidades do Crédito Agrícola.

QUADRO COMPARATIVO DOS VALORES DE INVENTÁRIO, DOS VALORES LÍQUIDOS GLOBAIS DO FUNDO E NÚMERO DE UP EM CIRCULAÇÃO

Anos	Valor liq. Carteira de Imóveis	VLGF	Valor da UP	Nº Up's em circulação
2021	16.631.871	24.599.989	0,5758	42.726.763
2020	21.786.594	31.553.227	0,7385	42.726.763
2019	30.153.150	35.636.585	0,8341	42.726.763
2018	30.517.348	36.600.649	0,8566	42.726.763
2017	31.570.810	37.813.798	0,8850	42.726.763
2016	25.346.763	32.986.116	0,9085	36.308.261
2015	15.982.904	19.582.925	0,9736	20.113.597

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Em 31 de Dezembro de 2021 a composição da carteira de imóveis era a seguinte.

Designação	Tipo	Utilização	Área	Data Aq.	Custo aq.	DatAv1	ValAv1	DatAv2	ValAv2	Venal	País	Município
Loteamento Municipal Vila Verde Ficalho, Lote 74.	Prédio Urbano	Não arrendado	356	19/12/2017	13.295	22/10/2021	14.700	22/10/2021	14.800	14750	PT	Serpa
Loteamento Municipal Vila Verde Ficalho, Lote 75	Prédio Urbano	Não arrendado	356	19/12/2017	13.338	22/10/2021	14.700	22/10/2021	14.800	14750	PT	Serpa
Rua Vaz Montelro, Número 20	Prédio Urbano	Habituação	370	29/12/2016	147.496	22/10/2021	163.400	22/10/2021	170.000	166700	PT	Ponte de Sor
Rua Nossa Senhora da Assunção	Prédio Urbano	Comércio	111	12/06/2019	33.753	22/10/2021	43.000	22/10/2021	43.600	43300	PT	Moura
Rua General Teófilo da Trindade N.º 78/80	Prédio Urbano	Comércio	27	12/06/2019	48.630	22/10/2021	44.900	22/10/2021	46.000	45450	PT	Beja
Tapada das Pias	Prédio Urbano	Industrial	442	29/12/2016	104.417	22/10/2021	87.000	22/10/2021	89.500	88250	PT	Portalegre
Largo de S Domingos 7, 3º Andar	Prédio Urbano	Habituação	121	27/12/2017	45.717	22/10/2021	42.000	22/10/2021	45.800	43900	PT	Elvas
Largo de S Domingos 7, 2º Andar	Prédio Urbano	Habituação	140	27/12/2017	58.127	22/10/2021	46.750	22/10/2021	48.500	47625	PT	Elvas
Rua Francisco Sá Carneiro, 11, R/C	Prédio Urbano	Comércio	288	19/12/2017	116.281	22/10/2021	111.000	22/10/2021	118.300	114550	PT	Caldas da Rainha
Rua de Santarém, 58	Prédio Urbano	Habituação	82	15/12/2017	15.543	22/10/2021	14.000	22/10/2021	14.800	14400	PT	Alter do Chão
Rua do Município N.º 17	Prédio Urbano	Habituação	65	29/12/2020	29.673	12/08/2021	39.600	12/09/2021	44.000	41800	PT	Mora
Rua da Escola, n.º 46	Prédio Urbano	Habituação	133	07/04/2021	78.017	22/10/2021	81.100	22/10/2021	86.000	83550	PT	Mora
Rua Principal Número 47	Prédio Urbano	Habituação	95	19/12/2017	51.436	22/10/2021	68.200	22/10/2021	76.000	72100	PT	Batalha
Rua Nova, N.º 50, Fração C	Prédio Urbano	Habituação	246	05/02/2019	91.051	22/10/2021	92.200	22/10/2021	92.900	92550	PT	Vagos
Rua Nova, N.º 50, Fração B	Prédio Urbano	Comércio	72	27/12/2018	10.791	22/10/2021	11.800	22/10/2021	13.600	12700	PT	Vagos
Rua Nova, N.º 50, Fração A	Prédio Urbano	Comércio	74	27/12/2018	22.540	22/10/2021	25.500	22/10/2021	29.600	27550	PT	Vagos
Rua 25 Abril N.º 50	Prédio Urbano	Habituação	168	29/12/2020	50.229	22/10/2021	49.500	22/10/2021	52.600	51050	PT	Ávies
Quinta dos Matos Grandes, Lote 66	Prédio Urbano	Não arrendado	1974	29/12/2015	297.528	22/02/2021	320.000	22/02/2021	329.200	324600	PT	Loures
Quinta dos Matos Grandes Lote 74	Prédio Urbano	Não arrendado	1149	20/12/2013	283.305	22/02/2021	231.000	22/02/2021	231.900	231450	PT	Loures
Quinta dos Matos Grandes Lote 71	Prédio Urbano	Não arrendado	1235	20/12/2013	279.959	22/02/2021	248.000	22/02/2021	255.700	251850	PT	Loures
Rua Castelo Branco Chaves	Prédio Urbano	Não arrendado	164	29/12/2016	49.780	22/02/2021	51.800	22/02/2021	55.000	53400	PT	Almada
Quinta do Campo do Rio	Prédio Urbano	Não arrendado	2625	28/12/2016	337.445	22/02/2021	270.300	22/02/2021	275.000	272650	PT	Loures
Quinta de Filões	Prédio Urbano	Serviços	263	07/10/2014	93.144	22/02/2021	147.700	22/02/2021	169.500	158600	PT	Alfajó

4
Lh
L.
W.

Designação	Tipo	Utilização	Área	Data Aq.	Custo aq.	DataV1	ValAv1	DataV2	ValAv2	Venav	País	Município
Quinta de Fiães	Prédio Urbano	Serviços	394	07/10/2014	279 429	22/02/2021	221 200	22/02/2021	227 400	224300	PT	Alijó
Quinta de Fiães	Prédio Urbano	Serviços	189	07/10/2014	139 716	22/02/2021	98 100	22/02/2021	106 100	102300	PT	Alijó
Urbanização Quinta das Oliveiras, Lote 2, Loja A	Prédio Urbano	Comércio	90	29/12/2015	61 702	22/10/2021	61 400	22/10/2021	62 300	61850	PT	Silves
Quinta da Várzea de Cã	Prédio Urbano	Habitação	406	29/12/2015	221 026	22/10/2021	171 000	22/10/2021	198 700	184650	PT	Vidigueira
Várzea do Poço Da Figueira, Tunes	Prédio Urbano	Não arrendado	2200	28/12/2016	1 135	22/10/2021	1 100	22/10/2021	1 100	1100	PT	Silves
Monte do Pilar	Prédio Urbano	Habitação	80	28/12/2016	30 449	22/10/2021	23 817	22/10/2021	25 200	24509	PT	Almodôvar
Monte do Pilar	Prédio Urbano	Industrial	36	28/12/2016	6 761	22/10/2021	5 359	22/10/2021	6 300	5830	PT	Almodôvar
Monte do Pilar	Prédio Urbano	Industrial	36	28/12/2016	6 761	22/10/2021	5 359	22/10/2021	6 300	5830	PT	Almodôvar
Monte do Pilar	Prédio Urbano	Habitação	81	28/12/2016	30 828	22/10/2021	24 115	22/10/2021	25 600	24858	PT	Almodôvar
Monte do Pilar	Prédio Urbano	Habitação	65	28/12/2016	24 725	22/10/2021	19 351	22/10/2021	20 500	19926	PT	Almodôvar
Travessa do Moinho, Lote B	Prédio Urbano	Não arrendado	980	29/12/2015	163 948	22/10/2021	196 500	22/10/2021	220 000	208250	PT	Tavira
Rua da Moimeta, Lote 6	Prédio Urbano	Não arrendado	1462	29/12/2015	125 779	22/10/2021	116 000	22/10/2021	127 100	121550	PT	Silves
Rua da Mina 10, Messinis Residence, R/C, Loja 1, Fração M	Prédio Urbano	Comércio	117	29/12/2015	92 193	22/10/2021	84 000	22/10/2021	84 300	84150	PT	Silves
Lugar Assento	Prédio Urbano	Não arrendado	33810	15/12/2017	15 167	22/10/2021	16 900	22/10/2021	16 900	16900	PT	Terras de Bouro
Rua Cega e Rua São Miguel, 41, 43 e 45 e 2	Prédio Urbano	Habitação	255	15/12/2017	46 975	12/08/2021	47 200	11/08/2021	50 100	48650	PT	Alter do Chão
Rua Cega e Rua São Miguel, 41, 43 e 45 e 2	Prédio Urbano	Habitação	33	15/12/2017	5 104	12/08/2021	6 000	11/08/2021	6 500	6250	PT	Alter do Chão
Largo Marquês de Pombal, n.º 1 e 2, 4.º Piso, Fração D	Prédio Urbano	Comércio	360	20/12/2013	246 484	22/10/2021	239 300	22/10/2021	240 300	239800	PT	Vila Franca de Xira
Avenida Manuel Pires Filipe, 25	Prédio Urbano	Comércio	100	15/12/2017	46 919	22/10/2021	45 100	22/10/2021	46 000	45550	PT	Ponte de Sor
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Loja R/C	Prédio Urbano	Comércio	90	19/12/2017	73 613	22/10/2021	60 000	22/10/2021	62 700	61350	PT	Vila Verde
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fração I	Prédio Urbano	Outros	19	19/12/2017	4 148	22/10/2021	4 500	22/10/2021	5 000	4750	PT	Vila Verde
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fração H	Prédio Urbano	Outros	19	19/12/2017	4 148	22/10/2021	4 500	22/10/2021	5 000	4750	PT	Vila Verde
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fração G	Prédio Urbano	Outros	19	19/12/2017	4 148	22/10/2021	4 500	22/10/2021	5 000	4750	PT	Vila Verde
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fração D	Prédio Urbano	Outros	19	19/12/2017	4 148	22/10/2021	4 500	22/10/2021	5 000	4750	PT	Vila Verde
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fração C	Prédio Urbano	Outros	19	19/12/2017	4 148	22/10/2021	4 500	22/10/2021	5 000	4750	PT	Vila Verde
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fração B	Prédio Urbano	Outros	19	19/12/2017	4 148	22/10/2021	4 500	22/10/2021	5 000	4750	PT	Vila Verde
Lugar de Pousados	Prédio Urbano	Não arrendado	12000	23/12/2013	420 936	22/10/2021	280 000	22/10/2021	239 200	234600	PT	Trofa
Rua Dr. Paulo Marcelino, R/C	Prédio Urbano	Serviços	111	19/11/2018	75 642	22/02/2021	81 400	22/02/2021	83 000	82200	PT	Terras de Bouro
Lugar de Cal ou Souto, Fração B, R/C	Prédio Urbano	Comércio	106	19/11/2018	50 637	22/02/2021	45 500	22/02/2021	46 600	46050	PT	Braga
Rua Lopo da Ponte, 12 e 12ª A	Prédio Urbano	Comércio	85	27/12/2017	13 083	22/02/2021	15 200	22/02/2021	16 500	15850	PT	Eivas
Rua da Lameira, Paul	Prédio Urbano	Habitação	243	29/12/2015	16 173	22/10/2021	14 700	22/10/2021	16 200	15450	PT	Covilhã
Rua dos Lagares e Largo da Corredoura	Prédio Urbano	Serviços	626	19/12/2017	425 229	22/10/2021	244 500	22/10/2021	259 000	251750	PT	Serpa
Pátio Júlio Cantelero	Prédio Urbano	Serviços	28	15/12/2017	15 639	22/10/2021	14 500	22/10/2021	15 000	14750	PT	Portalegre
Número 3, R/C Hotel Rural Guerreiros do Rio	Prédio Urbano	Serviços	4075	28/12/2016	1 938 888	22/10/2021	1 320 000	22/10/2021	1 538 000	1429000	PT	Alcoutim
Rua da Hortelã, Lote 41, Fração D	Prédio Urbano	Serviços	108	27/01/2015	46 292	22/10/2021	53 700	22/10/2021	54 000	53850	PT	Loures

H
L
L
W

Designação	Tipo	Utilização	Área	Data Aq.	Custo aq.	DatAv1	ValAv1	DatAv2	ValAv2	Venal	País	Município
Urbanização Horta da Caixa de Água	Prédio Urbano	Não arrendado	225	28/12/2016	46 913	22/10/2021	36 000	22/10/2021	41 000	38500	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água	Prédio Urbano	Não arrendado	275	28/12/2016	42 685	22/10/2021	44 700	22/10/2021	51 000	47850	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água	Prédio Urbano	Não arrendado	275	28/12/2016	60 847	22/10/2021	51 000	22/10/2021	52 000	51500	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água	Prédio Urbano	Não arrendado	200	28/12/2016	40 591	22/10/2021	35 000	22/10/2021	36 800	35900	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água	Prédio Urbano	Não arrendado	200	28/12/2016	40 591	22/10/2021	35 000	22/10/2021	35 700	35350	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água	Prédio Urbano	Não arrendado	200	28/12/2016	40 591	22/10/2021	35 000	22/10/2021	37 500	36250	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água	Prédio Urbano	Não arrendado	200	28/12/2016	40 591	22/10/2021	35 000	22/10/2021	36 800	35900	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água	Prédio Urbano	Não arrendado	200	28/12/2016	40 591	22/10/2021	35 000	22/10/2021	39 000	37000	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água	Prédio Urbano	Não arrendado	225	28/12/2016	47 343	22/10/2021	38 800	22/10/2021	42 000	40400	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água	Prédio Urbano	Não arrendado	225	28/12/2016	46 913	22/10/2021	37 500	22/10/2021	42 000	39750	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água	Prédio Urbano	Não arrendado	200	28/12/2016	40 634	22/10/2021	33 800	22/10/2021	34 000	33900	PT	Silves
Horta da Boavista, Lote 3	Prédio Urbano	Não arrendado	2290	28/12/2016	476 850	22/10/2021	480 000	22/10/2021	514 000	497000	PT	Portimão
Horta da Boavista, Lote 2	Prédio Urbano	Não arrendado	822	28/12/2016	274 205	22/10/2021	256 000	22/10/2021	278 900	267450	PT	Portimão
R. Heróis da Grande Guerra, 87/89, Escritório D	Prédio Urbano	Serviços	55	19/12/2017	45 881	22/10/2021	34 200	22/10/2021	36 300	35250	PT	Caldas da Rainha
Largo Goa Damão e Diu, R/C	Prédio Urbano	Comércio	51	19/12/2017	37 980	22/02/2021	34 600	22/02/2021	35 700	35150	PT	Batalha
Largo Goa Damão e Diu, Loja A	Prédio Urbano	Comércio	42	19/12/2017	35 948	22/02/2021	29 400	22/02/2021	29 600	29500	PT	Batalha
Gaveto das Ruas do Fundão, Piso 3, Fração L	Prédio Urbano	Habituação	64	28/12/2016	92 044	22/02/2021	110 900	22/02/2021	111 000	110950	PT	Vila Real de Santo António
Rua Padre Francisco Cradim, 9 e 11	Prédio Urbano	Comércio	128	27/12/2018	58 763	22/10/2021	60 800	22/10/2021	61 000	60900	PT	Viana do Alentejo
Largo Fontes Pereira de Melo 5 e 6	Prédio Urbano	Comércio	330	29/12/2016	49 762	22/10/2021	78 000	22/10/2021	78 900	78450	PT	Alter do Chão
Rua dos Falcos, 12	Prédio Urbano	Industrial	1165	27/12/2017	96 957	22/10/2021	126 800	22/10/2021	127 000	126900	PT	Ehvas
Rua dos Eucaliptos 8	Prédio Urbano	Habituação	49	15/12/2017	15 126	22/10/2021	16 200	22/10/2021	16 800	16500	PT	Ponte de Sor
Rua dos Combatentes do Ultramar N.º 62	Prédio Urbano	Habituação	251	29/12/2020	89 714	22/10/2021	78 000	22/10/2021	79 300	78650	PT	Avis
Estrada Nacional N.º 244 N.º 10	Prédio Urbano	Serviços	24	29/12/2020	9 094	22/10/2021	8 000	22/10/2021	8 500	8250	PT	Avis
Estrada Nacional N.º 244 N.º 10	Prédio Urbano	Habituação	104	29/12/2020	49 528	22/10/2021	44 000	22/10/2021	50 500	47250	PT	Avis
Estrada Nacional N.º 244 N.º 10	Prédio Urbano	Habituação	406	29/12/2020	183 201	22/10/2021	163 000	22/10/2021	169 000	166000	PT	Avis
40 D	Prédio Urbano	Habituação	392	12/06/2019	140 421	22/10/2021	135 000	22/10/2021	159 000	157000	PT	Viana do Alentejo
Escadinhas, Lote 1	Prédio Urbano	Não arrendado	1543	19/12/2017	582 710	22/10/2021	449 000	22/10/2021	509 000	479000	PT	Montemor-o-Velho
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 9	Prédio Urbano	Não arrendado	403	29/12/2016	24 484	22/10/2021	36 300	22/10/2021	40 000	38150	PT	Ponte de Sor
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 8	Prédio Urbano	Não arrendado	381	29/12/2016	30 050	22/10/2021	31 800	22/10/2021	34 000	32900	PT	Ponte de Sor
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 6	Prédio Urbano	Não arrendado	358	29/12/2016	28 530	22/10/2021	30 300	22/10/2021	33 000	31650	PT	Ponte de Sor
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 5	Prédio Urbano	Não arrendado	357	29/12/2016	29 032	22/10/2021	25 000	22/10/2021	29 500	27250	PT	Ponte de Sor
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 1	Prédio Urbano	Não arrendado	358	29/12/2016	28 559	22/10/2021	27 000	22/10/2021	30 900	28950	PT	Ponte de Sor
Rua Elias Garcia 16, 1º, Loja C	Prédio Urbano	Comércio	33	29/12/2015	21 685	22/10/2021	26 800	22/10/2021	29 000	27900	PT	Silves
Rua Elias Garcia 16, 1º, Loja B	Prédio Urbano	Comércio	52	29/12/2015	37 737	22/10/2021	39 400	22/10/2021	42 000	40700	PT	Silves
Rua Diário de Notícias 9, Loja 9, Fração I	Prédio Urbano	Comércio	30	16/05/2014	39 594	22/10/2021	22 800	22/10/2021	23 000	22900	PT	Caldas da Rainha

Designação	Tipo	Utilização	Área	Data Aq.	Custo aq.	DetAv1	ValAv1	DetAv2	ValAv2	Venel	País	Município
Rua Diário de Notícias 9, Loja 8, Fracção H	Prédio Urbano	Comércio	23	16/05/2014	30 414	22/10/2021	17 600	22/10/2021	18 200	17900	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 7, Fracção G	Prédio Urbano	Comércio	18	16/05/2014	23 879	22/10/2021	13 900	22/10/2021	14 400	14150	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 6, Fracção F	Prédio Urbano	Comércio	17	16/05/2014	22 342	22/10/2021	13 100	22/10/2021	13 400	13250	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 5, Fracção E	Prédio Urbano	Comércio	42	16/05/2014	53 611	22/10/2021	26 500	22/10/2021	29 400	27950	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 4, Fracção D	Prédio Urbano	Comércio	35	16/05/2014	43 028	22/10/2021	24 900	22/10/2021	26 700	25800	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 22, Fracção X	Prédio Urbano	Comércio	22	16/05/2014	28 847	22/10/2021	16 900	22/10/2021	18 100	17500	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 21, Fracção V	Prédio Urbano	Comércio	26	16/05/2014	33 718	22/10/2021	19 800	22/10/2021	19 800	19800	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 20, Fracção U	Prédio Urbano	Comércio	28	16/05/2014	36 295	22/10/2021	21 300	22/10/2021	21 400	21350	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 19, Fracção T	Prédio Urbano	Comércio	28	16/05/2014	37 559	22/10/2021	21 900	22/10/2021	22 000	21950	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 18, Fracção S	Prédio Urbano	Comércio	28	16/05/2014	37 159	22/10/2021	21 700	22/10/2021	21 800	21750	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 17, Fracção R	Prédio Urbano	Comércio	19	16/05/2014	25 667	22/10/2021	14 800	22/10/2021	15 000	14900	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 16, Fracção Q	Prédio Urbano	Comércio	20	16/05/2014	26 227	22/10/2021	15 200	22/10/2021	15 400	15300	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 15, Fracção P	Prédio Urbano	Comércio	21	16/05/2014	27 375	22/10/2021	15 800	22/10/2021	16 300	15950	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 14, Fracção O	Prédio Urbano	Comércio	38	16/05/2014	50 526	22/10/2021	24 300	22/10/2021	26 900	25600	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 13, Fracção N	Prédio Urbano	Comércio	48	16/05/2014	60 066	22/10/2021	28 500	22/10/2021	32 400	30450	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 12, Fracção M	Prédio Urbano	Comércio	54	16/05/2014	68 183	22/10/2021	32 100	22/10/2021	36 400	34250	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 11, Fracção L	Prédio Urbano	Comércio	18	16/05/2014	24 324	22/10/2021	14 800	22/10/2021	14 500	14400	PT	Caldas da Rainha
Rua D. Manuel I, Lote 4	Prédio Urbano	Não arrendado	24	16/05/2014	32 071	22/10/2021	18 900	22/10/2021	18 900	18900	PT	Caldas da Rainha
Rua D. Manuel I, Lote 3	Prédio Urbano	Não arrendado	31	16/05/2014	41 305	22/10/2021	23 700	22/10/2021	23 900	23800	PT	Caldas da Rainha
Rua D. Manuel I, Lote 2	Prédio Urbano	Não arrendado	1195	30/12/2013	99 483	22/10/2021	90 000	22/10/2021	95 000	92500	PT	Santiago do Cacém
São Sebastião	Prédio Urbano	Habituação	1021	30/12/2013	89 844	22/10/2021	83 000	22/10/2021	85 000	84000	PT	Santiago do Cacém
Rua Prof. Cristo Fragoso, 7	Prédio Urbano	Habituação	907	30/12/2013	80 634	22/10/2021	72 000	22/10/2021	76 000	74000	PT	Santiago do Cacém
Rua Eng. Costa Serrão / Avenida 1ª de Maio, Fracção A	Prédio Urbano	Comércio	3915	27/12/2018	1 144 056	22/10/2021	716 000	22/10/2021	771 500	743750	PT	Moura
Chão de Couce	Prédio Urbano	Industrial	489	19/12/2017	157 900	22/10/2021	148 700	22/10/2021	150 000	149350	PT	Vidigueira
Casal do Outeiro	Prédio Urbano	Habituação	62	30/12/2013	58 974	22/10/2021	60 662	22/10/2021	64 800	62731	PT	Santiago do Cacém
Rua dos Carris 51, Fracção F	Prédio Urbano	Industrial	8100	16/05/2014	328 107	22/10/2021	204 000	22/10/2021	237 000	220500	PT	Ansião
Rua do Carmo, Artigo 5	Prédio Urbano	Habituação	474	19/12/2017	18 697	22/10/2021	26 200	22/10/2021	27 800	27000	PT	Óbidos
Rua do Carmo, Artigo 4	Prédio Urbano	Habituação	189	23/12/2013	69 903	22/10/2021	64 200	22/10/2021	68 000	66100	PT	Ovar
Rua Cândido dos Reis	Prédio Urbano	Não arrendado	160	29/12/2015	36 888	22/10/2021	37 900	22/10/2021	39 000	38450	PT	Olhão
Lugar da Igreja	Prédio Urbano	Habituação	94	29/12/2015	36 277	22/10/2021	42 100	22/10/2021	43 200	42650	PT	Olhão
Lugar da Igreja	Prédio Urbano	Não arrendado	2097	29/12/2015	329 246	22/10/2021	232 500	22/10/2021	233 000	232750	PT	Silves
Lugar da Igreja	Prédio Urbano	Habituação	570	19/12/2017	136 481	16/07/2021	67 600	16/07/2021	74 450	71025	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Urbano	Não arrendado	158	19/12/2017	71 654	16/07/2021	24 500	16/07/2021	24 770	24635	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Urbano	Habituação	1090	19/12/2017	247 293	16/07/2021	126 760	16/07/2021	141 700	134230	PT	Vila Verde
Travessa Calvário, Fracção C, R/C	Prédio Urbano	Comércio	86	27/12/2018	30 679	22/10/2021	30 100	22/10/2021	32 900	31500	PT	Moura
Travessa Calvário, Fracção B, R/C	Prédio Urbano	Comércio	79	27/12/2018	25 656	22/10/2021	28 000	22/10/2021	30 500	29250	PT	Moura
Urbanização da Boavista Lote 4	Prédio Urbano	Não arrendado	532	15/12/2017	214 728	22/10/2021	197 000	22/10/2021	200 000	198500	PT	Tavira
Urbanização da Boavista Lote 3	Prédio Urbano	Não arrendado	532	15/12/2017	231 167	22/10/2021	197 000	22/10/2021	200 000	198500	PT	Tavira

f
h
k.
m.

Designação	Tipo	Utilização	Área	Data Aq.	Custo aq.	DataV1	ValAv1	DataV2	ValAv2	Venal	País	Município
Urbanização da Boavista lote 2	Prédio Urbano	Não arrendado	532	15/12/2017	214 728	22/10/2021	197 000	22/10/2021	200 000	198500	PT	Tavira
Urbanização da Boavista lote 1	Prédio Urbano	Não arrendado	520	15/12/2017	387 162	22/10/2021	414 000	22/10/2021	440 000	427000	PT	Tavira
Urbanização Boavista, Lote 7	Prédio Urbano	Não arrendado	1262	29/12/2015	218 087	11/08/2021	191 600	11/08/2021	195 900	193750	PT	Tavira
Urbanização Boavista, Lote 3	Prédio Urbano	Não arrendado	1227	29/12/2015	242 070	11/08/2021	182 600	11/08/2021	190 600	186600	PT	Tavira
Urbanização Boavista, Lote 1	Prédio Urbano	Não arrendado	1103	29/12/2015	304 670	11/08/2021	239 100	11/08/2021	255 000	247050	PT	Tavira
Porta Nova, Lote 4	Prédio Urbano	Não arrendado	1227	27/01/2015	196 640	11/08/2021	182 600	11/08/2021	190 600	186600	PT	Tavira
Porta Nova, Lote 2	Prédio Urbano	Não arrendado	2386	27/01/2015	381 504	11/08/2021	323 400	11/08/2021	377 000	350200	PT	Tavira
Porta Nova, Lote 10	Prédio Urbano	Não arrendado	1870	27/01/2015	301 796	11/08/2021	274 800	11/08/2021	290 500	282650	PT	Tavira
Bemparece	Prédio Urbano	Não arrendado	322	21/11/2014	39 429	22/02/2021	43 200	22/02/2021	45 000	44100	PT	Odemira
Bemparece	Prédio Urbano	Não arrendado	322	21/11/2014	39 319	22/02/2021	43 200	22/02/2021	45 000	44100	PT	Odemira
Rua dos Barreirinhos, 28	Prédio Urbano	Habituação	253	29/12/2016	68 433	22/10/2021	99 400	22/10/2021	102 000	100700	PT	Alter do Chão
Rua dos Barreirinhos, 32	Prédio Urbano	Habituação	55	29/12/2016	12 844	22/10/2021	24 250	22/10/2021	24 800	24525	PT	Alter do Chão
Rua dos Barreirinhos, 30	Prédio Urbano	Habituação	55	29/12/2016	11 930	22/10/2021	24 250	22/10/2021	24 800	24525	PT	Alter do Chão
Sítio das Avenidas, Número 2 2ª A	Prédio Urbano	Habituação	120	28/12/2016	121 521	15/10/2021	129 610	30/09/2021	138 600	134105	PT	Vila Real de Santo António
Estrada do Farol, Edifício Aurora Mar	Prédio Urbano	Outros	787	26/02/2015	166 162	22/10/2021	157 000	22/10/2021	157 400	157200	PT	Lagoa
Rua do Apeadeiro Número 48	Prédio Urbano	Habituação	154	29/12/2016	84 142	22/10/2021	68 900	22/10/2021	78 500	73700	PT	Crato
Rua Américo Teixeira, Arrecadação P	Prédio Urbano	Industrial	379	04/03/2015	85 223	22/10/2021	77 700	22/10/2021	79 900	78800	PT	Santo Tirso
Rua Américo Teixeira, Arrecadação I	Prédio Urbano	Industrial	374	04/03/2015	84 154	22/10/2021	76 700	22/10/2021	78 894	77797	PT	Santo Tirso
Amendoelras Lote 14, Fração B, R/C Direito	Prédio Urbano	Comércio	110	29/12/2015	88 932	22/10/2021	81 000	22/10/2021	85 000	83000	PT	Vila Real de Santo António
Vale de Arruda	Prédio Urbano	Habituação	34	23/03/2018	14 241	22/10/2021	8 500	22/10/2021	8 700	8600	PT	Santarém
Vila Nova do Coito	Prédio Urbano	Habituação	130	23/03/2018	36 665	22/10/2021	50 100	22/10/2021	53 300	51700	PT	Santarém
Água Todo O Ano	Prédio Urbano	Industrial	4141	15/12/2017	86 463	22/10/2021	85 400	22/10/2021	87 000	86200	PT	Ponte de Sor
Aforado do Outeiro Alto	Prédio Urbano	Não arrendado	36340	19/12/2017	16 434	22/10/2021	18 500	22/10/2021	18 500	18500	PT	Terras de Bouro
Urbanização Largo 25 Abril, N.º 1	Prédio Urbano	Comércio	228	27/12/2018	93 472	22/10/2021	74 000	22/10/2021	78 000	76000	PT	Viana do Alentejo
Rua 25 de Abril 522	Prédio Urbano	Comércio	30	19/12/2017	15 220	22/10/2021	15 300	22/10/2021	15 800	15550	PT	Braga
Rua 25 de Abril 1, 1ª A	Prédio Urbano	Habituação	150	15/12/2017	70 144	22/10/2021	72 000	22/10/2021	75 000	73500	PT	Ponte de Sor
Rua 1ª Maio N.º 6, R/C, Fração A	Prédio Urbano	Habituação	150	27/12/2018	78 870	22/10/2021	68 600	22/10/2021	73 000	70800	PT	Avis
Rua 1ª de Maio 22, Fração BL	Prédio Urbano	Comércio	31	30/12/2013	20 787	22/02/2021	17 900	22/02/2021	18 800	18350	PT	Santiago do Cacém
Rua 1ª de Maio 22, Fração BK	Prédio Urbano	Serviços	17	12/11/2017	9 977	22/02/2021	9 700	22/02/2021	10 400	10050	PT	Santiago do Cacém
Rua 1ª de Maio 22, Fração BJ	Prédio Urbano	Comércio	25	30/12/2013	18 282	22/02/2021	14 300	22/02/2021	14 800	14550	PT	Santiago do Cacém
Rua 1ª de Maio 22, Fração BH	Prédio Urbano	Comércio	40	30/12/2013	26 458	22/02/2021	22 100	22/02/2021	24 100	23100	PT	Santiago do Cacém
Rua 1ª de Maio 22, Fração BG	Prédio Urbano	Comércio	48	30/12/2013	30 119	22/02/2021	25 700	22/02/2021	28 600	27150	PT	Santiago do Cacém
Rua 1ª de Maio 22, Fração BF	Prédio Urbano	Comércio	54	30/12/2013	34 580	22/02/2021	28 700	22/02/2021	32 500	30600	PT	Santiago do Cacém
Rua 1ª de Maio 22, Fração BE	Prédio Urbano	Comércio	39	30/12/2013	25 713	22/02/2021	21 800	22/02/2021	23 300	22550	PT	Santiago do Cacém
Rua 1ª de Maio 22, Fração BD	Prédio Urbano	Comércio	19	30/12/2013	14 550	22/02/2021	11 600	22/02/2021	11 600	11600	PT	Santiago do Cacém
Rua 1ª de Maio 22, Fração BC	Prédio Urbano	Comércio	45	30/12/2013	29 950	22/02/2021	24 900	22/02/2021	27 200	26050	PT	Santiago do Cacém
Rua 1ª de Maio 22, Fração BB	Prédio Urbano	Comércio	58	30/12/2013	27 922	22/02/2021	30 600	22/02/2021	34 700	32650	PT	Santiago do Cacém

4
4
le.
M.

Designação	Tipo	Utilização	Área	Data Aq.	Custo aq.	DataV1	ValAv1	DataV2	ValAv2	Venal	País	Município
Rua 1ª de Malo 22, Fração BA	Prédio Urbano	Comércio	23	30/12/2013	17 021	22/02/2021	11 700	22/02/2021	13 800	12750	PT	Santiago do Cacém
Rua 18 de Malo 22, Fração AZ	Prédio Urbano	Comércio	19	30/12/2013	14 056	22/02/2021	10 000	22/02/2021	-11 300	10650	PT	Santiago do Cacém
Rua 1ª de Malo 22, Fração AY	Prédio Urbano	Comércio	24	30/12/2013	18 087	22/02/2021	12 400	22/02/2021	14 600	13500	PT	Santiago do Cacém
Rua 1ª de Malo 22, Fração AT	Prédio Urbano	Comércio	44	30/12/2013	29 198	22/02/2021	22 400	22/02/2021	26 300	24350	PT	Santiago do Cacém
Rua 15 de Agosto, N.º 2, R/C	Prédio Urbano	Industrial	260	19/12/2017	132 510	22/10/2021	113 700	22/10/2021	115 400	114550	PT	Caldas da Rainha
Seirinha	Prédio Rústico	Não arrendado	2800	19/12/2017	33 775	22/10/2021	20 300	22/10/2021	23 800	22050	PF	Sintra
Estrada da Samarra	Prédio Rústico	Não arrendado	19560	19/12/2017	158 798	22/10/2021	135 000	22/10/2021	139 800	137400	PT	Sintra
Várzea do Poço Da Figueira, Tunes	Prédio Rústico	Não arrendado	7795	28/12/2016	44 675	22/10/2021	37 400	22/10/2021	38 400	37900	PT	Silves
Várzea do Poço Da Figueira, Tunes	Prédio Rústico	Não arrendado	8980	28/12/2016	22 853	22/10/2021	43 100	22/10/2021	44 200	43650	PT	Silves
Molhe de Vento	Prédio Rústico	Não arrendado	54750	19/12/2017	303 753	22/10/2021	215 700	22/10/2021	219 000	217350	PT	Redondo
Hortinha	Prédio Rústico	Não arrendado	8750	19/12/2017	434 178	22/10/2021	233 800	22/10/2021	255 000	244400	PT	Serpa
São Sebastião	Prédio Rústico	Não arrendado	2750	27/12/2018	2 603	22/02/2021	6 000	22/02/2021	6 900	6450	PT	Moura
Courela do Meio	Prédio Rústico	Não arrendado	2E+05	28/12/2016	220 347	22/10/2021	120 100	22/10/2021	120 125	120113	PT	Almodôvar
Estrada da Samarra	Prédio Rústico	Não arrendado	18840	19/12/2017	237 926	22/10/2021	131 900	22/10/2021	136 600	134250	PT	Sintra
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	1350	19/12/2017	3 421	16/07/2021	4 130	16/07/2021	4 500	4315	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	1770	19/12/2017	4 485	16/07/2021	5 350	16/07/2021	5 900	5625	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	2300	19/12/2017	5 828	16/07/2021	6 990	16/07/2021	7 600	7295	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	1496	19/12/2017	7 901	16/07/2021	4 540	16/07/2021	5 000	4770	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	400	19/12/2017	1 014	16/07/2021	1 180	16/07/2021	1 300	1240	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	6200	19/12/2017	15 711	16/07/2021	18 870	16/07/2021	20 600	19735	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	2600	19/12/2017	6 589	16/07/2021	7 890	16/07/2021	8 600	8245	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	2100	19/12/2017	5 322	16/07/2021	6 400	16/07/2021	7 000	6700	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	5150	19/12/2017	13 051	16/07/2021	15 650	16/07/2021	17 000	16325	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	2880	19/12/2017	7 298	16/07/2021	8 760	16/07/2021	9 600	9180	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	6350	19/12/2017	16 091	16/07/2021	19 280	16/07/2021	21 000	20140	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	4800	19/12/2017	12 164	16/07/2021	14 610	16/07/2021	16 000	15305	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	8650	19/12/2017	21 920	16/07/2021	26 270	16/07/2021	28 800	27535	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	6660	19/12/2017	17 384	16/07/2021	20 830	16/07/2021	22 800	21815	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	4950	19/12/2017	12 544	16/07/2021	15 020	16/07/2021	16 500	15760	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	Prédio Rústico	Não arrendado	4850	19/12/2017	12 290	16/07/2021	14 750	16/07/2021	16 000	15375	PT	Vila Verde
Bartolomeu	Prédio Rústico	Não arrendado	1800	19/12/2017	20 696	22/10/2021	11 900	22/10/2021	14 000	12950	PT	Sintra
Casa da Alegria	Prédio Rústico	Não arrendado	6720	23/03/2018	10 172	22/10/2021	7 400	22/10/2021	7 400	7400	PT	Santarém

19 858 228

16 631 671

4. INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS

A 31 de Dezembro de 2021 a carteira de títulos tinha a seguinte composição:

Descrição	Quantidade	Preço Unitário	Custo Aquisição	Divisa	Cotação	Mais e menos valias	Juros decorridos	Valor Global
Unidades de Participação								
Fundo CA Monetário	800 897,00465	5,618700	4 500 000	EUR	5,617	(1 382)	-	4 498 638

f
 43
 k.
 W.

6. CRITÉRIOS DE VALORIMETRIA

Momento de referência da valorização

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente no último dia de cada mês e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação.

O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

Activos imobiliários

O cálculo do valor dos imóveis é feito com uma periodicidade mínima de 12 meses por, pelo menos, dois peritos independentes, e ainda nas situações previstas na legislação aplicável, nomeadamente:

- a) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transacção;
- b) Previamente ao desenvolvimento de projectos de construção, projectos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, nos seguintes momentos:
 - (i) previamente ao início do projecto;
 - (ii) e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor daqueles imóveis e ainda;
 - (iii) em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- c) Previamente às operações de aumento e/ou de redução de capital, não podendo a data de referência da avaliação dos imóveis ser superior a 6 meses relativamente à data da realização do aumento ou da redução;
- d) Sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo.

Os imóveis acabados são valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de vinte por cento, por referência ao valor menor, o imóvel em causa 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.

Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no activo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante dos números anteriores.

Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no activo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respectiva, inscrita no

passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção e a contribuição dos imóveis adquiridos por esta via para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no activo e aquele que figura no passivo.

São definidos por Regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da actividade desenvolvida para efeitos do presente Regulamento de Gestão, os critérios, métodos e normas técnicas de avaliação dos imóveis as condições de divulgação dos relatórios de avaliação, bem como do seu envio à CMVM.

As Unidades de Participação de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respectiva Sociedade Gestora, excepto no caso de Unidades de Participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no parágrafo seguinte.

Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, pelo método do justo valor, nos termos do RGOIC e do Regulamento CMVM n.º 2/2015.

Os activos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com excepção para aqueles cujas divisas não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos

O valor da Unidade de Participação calculado no último dia de cada mês poderá ser, superior, inferior ou igual ao do mês anterior. A oscilação do valor da Unidade de Participação é função da variação do preço dos activos que compõem a carteira do Fundo.

Reconhecimento de valias realizadas

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas na demonstração dos resultados nas rubricas "Perdas/Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários — Em activos imobiliários", tendo como contrapartida as rubricas "Mais-valias" e "Menos-valias" do activo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são reflectidas na demonstração de resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu custo de aquisição. Simultaneamente, são anulados na demonstração dos resultados, os ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis reconhecidos nas rubricas "Mais-valias" e "Menos-valias" do activo.

Adiantamentos recebidos por venda de imóveis

Os adiantamentos recebidos por venda de imóveis são apresentados no balanço no passivo na rubrica "Adiantamentos por venda de imóveis".

Reconhecimento de ganhos por rendas

Os imóveis destinam-se a arrendamento e a construção para posterior alienação. As rendas são reconhecidas como proveitos no ano a que respeitam, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica "Receitas com proveito diferido".

Ajustamentos para rendas vencidas e despesas de condomínio a receber

Os ajustamentos para rendas vencidas e despesas de condomínio a receber, são calculados com base na expectativa da sua cobrança.

Os ajustamentos de contas a receber são apresentados no balanço no passivo na rubrica "Ajustamentos de dívidas a receber".

Carteira de títulos

As unidades de participação detidas são valorizadas de acordo com a metodologia prevista no artigo 42.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, de acordo com o último valor da UP divulgado pela sociedade gestora à data de cálculo do valor da UP do fundo.

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento nas rubricas de disponibilidades durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2021 foi o seguinte:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	10 006 258	5 145 034	11 290 632	3 860 660
Depósitos a Prazo e c/ Pré-aviso	-	-	-	-
TOTAL	10 006 258	5 145 034	11 290 632	3 860 660

8. PROVISÕES

O movimento na rubrica de provisões durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020 foi o seguinte:

2021				
Rubrica	Saldo Inicial	Reforços	Reversões	Saldo final
Ajustamentos de dívidas a receber	47.020	12.364	(59.384)	35.761
TOTAL	47.020	12.364	(59.384)	35.761

2020				
Rubrica	Saldo Inicial	Reforços	Reversões	Saldo final
Ajustamentos de dívidas a receber	56.409	19.653	(29.043)	47.020
TOTAL	56.409	19.653	(29.043)	47.020

9. VALORES COMPARATIVOS

Os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras são comparáveis em todas as suas rubricas.

12. RETENÇÃO DE IMPOSTOS

No decorrer do exercício de 2021 não foram efectuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a legislação em vigor.

Em 31 de Dezembro de 2021, os impostos suportados pelo Fundo apresentam a seguinte composição:

Natureza	Total
Impostos Directos	
Impostos s/ valias realizadas (regime transitório)	-
Impostos Indirectos	
Imposto Selo s/VLGF	16.230
Impostos s/ o Património	
IMI/AIMI	101.079
TOTAL	117.309

Regime transitório de tributação de valias realizadas

As mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos até 30 de Junho de 2015, são tributadas, nos termos do regime em vigor até àquela data, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles activos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos do regime em vigor após 1 de Julho de 2015, devendo o respectivo imposto ser entregue através da declaração de rendimentos a que se refere o artigo 120.º do Código do IRC correspondente ao período de tributação em que aqueles activos sejam alienados.

A aplicação da regra fiscal transitória acima enunciada ao saldo líquido de mais e menos valias realizadas por alienações de imóveis realizadas durante o exercício de 2021 apurou imposto nulo a entregar ao Estado.

14. NOTAS RELEVANTES

14.1. Imposto Municipal sobre Transacções suportado em aquisições até 31 de Dezembro de 2018

As aquisições de imóveis para a carteira do Fundo ImoValorCA foram efectuadas desde o início da sua actividade com liquidação de Imposto Municipal sobre Transacções ("IMT") e sua incorporação como custo de aquisição do imóvel, desconsiderando o disposto no Artº 1º do Decreto Lei 1/87 de 3 de Janeiro que dispõe que "São isentas de sisa as aquisições de bens imóveis efectuadas para um fundo de investimento imobiliário pela respectiva sociedade gestora".

Esta disposição manteve-se em vigor até à data de extinção da Sisa e manteve-se a vigência até 31 de Dezembro de 2018. Assim, foi entregue em Junho de 2020 um pedido de revisão oficiosa à Unidade de Grandes Contribuintes no montante de € 1.143.261,95 e que se encontram integralmente recuperados, em 31 de Dezembro de 2021.

14.2. Pedidos de reclamação graciosa por inexistência de facto tributário

Ainda no âmbito do trabalho desenvolvido com aquela consultora foram efectuados pedidos de reclamação graciosa por montantes pagos pelo Fundo em IMT e Imposto do Selo antecedendo escrituras de compras de imóveis que acabaram por não se realizar e que ascendem a 29.014,54 €.

Em 20 de Janeiro de 2021 a Autoridade Tributária e Aduaneira deferiu um dos pedidos de reclamação graciosa no montante de 20.782,16 € (IMT) e 2.557,80 € (IS). Apesar de diversas diligências junto da AT a mesma não deferiu até à presente data o valor remanescente no montante de 5.674,58 Euros.

14.3. Assembleia de participantes para operação de redução de capital

No dia 25 de Março de 2021 teve lugar a Assembleia de Participantes do Fundo onde foi deliberada a redução de capital do Fundo e aprovada a inerente alteração do seu regulamento de gestão.

A operação de redução de capital foi antecedida da emissão, em 31 de Março, pelo Auditor do Fundo, de Relatório de Garantia de Fiabilidade sobre o cálculo do valor da Unidade de Participação para efeitos da redução de capital, nos termos do artigo 60º do Regime Geral dos organismos de Investimento Colectivo.

Nestes termos, no dia 1 de Abril ocorreu a operação de redução de capital, tendo o Fundo mantido o número de Unidades de Participação em circulação, e procedido, nessa data, à liquidação por crédito em conta dos participantes do Fundo do valor de € 0,1405 (zero vírgula mil quatrocentos e cinco Euros) por cada UP em circulação, para um total de 42.726.763 UPs, com um valor total de redução de capital de € 6.003.110,00 (seis milhões, três mil cento e dez Euros).

Também no dia 1 de Abril de 2021 foi publicado na extranet da CMVM o Regulamento de Gestão do fundo com a inclusão de alteração decorrente da redução de capital, bem como, a Informação Relevante informando sobre esta operação.

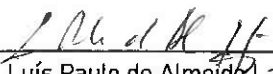
No dia 5 de Abril de 2021 foi enviada à CMVM a Comunicação de Redução de Capital deste Organismo de Investimento Alternativo Fechado.


14.4. Acontecimentos subsequentes

Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes adicionais, com impacto nas Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2021.

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2022

**O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora**


Luís Paulo de Almeida Lagarto
Presidente


Luís Manuel Lopes Carvalho
Vogal


Maria Leonor Bettencourt Silva Dantas Jorge
Vogal sem funções executivas

O Responsável pela Contabilidade


Paulo Manuel Dias da Silva Fernandes

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **ImoValorCA - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante também designado por Fundo), gerido pela Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 25 070 960 euros e um total de capital do fundo de 24 599 989 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 950 129 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e as notas anexas 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 ImoValorCA - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, em 31 de dezembro de 2021, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários, que representam cerca de 66% do ativo e cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Compreensão e análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários; (ii) Procedimentos analíticos para entendimento das principais variações nos saldos das demonstrações financeiras; (iii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação e dos respetivos pressupostos utilizados (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação), nomeadamente no que respeita aos eventuais impactos decorrentes da situação da pandemia da COVID-19, e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (iv) Confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; (v) Verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e da diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel; (vi) Verificação do acompanhamento da Entidade Gestora sobre a eventual necessidade de serem efetuadas novas avaliações dos ativos imobiliários, considerando os eventuais impactos decorrentes da situação da pandemia da COVID-19; (vii) Validação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras de acordo com as disposições regulamentares aplicáveis.
2. Reconhecimento do rédito	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, e a confirmação do adequado reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais e menos-valias, constituem uma área significativa de auditoria.</p>	<p>Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos contratos e da sua concordância com os registos contabilísticos, incluindo testes globais às rendas registadas e testes de revisão analítica sobre a variação das rendas reconhecidas nas contas; (ii) Verificação dos eventuais impactos decorrentes da pandemia da COVID-19, nomeadamente documentação de renegociação de rendas e acordos de pagamento de créditos por rendas vencidas; (iii) Revisão dos critérios de reconhecimento do rédito com rendas.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
	Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das vendas: (i) Confirmação da propriedade dos ativos imobiliários, através do registo nas conservatórias do registo predial e no cadastro da Autoridade Tributária e Aduaneira; (ii) Análise específica dos contratos de venda, confirmação da correta identificação da propriedade a abater nos ativos imobiliários e validação do cálculo das mais e menos-valias.
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo; (ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; (iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento, incluindo a análise das correspondentes comunicações com a CMVM.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo 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 Fundo descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) em 4 de junho de 2020 fomos nomeados auditores do Fundo, pela Entidade Gestora, para um primeiro mandato, que abrange os exercícios de 2020 e 2021;
- (ii) o órgão de gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do Fundo em 25 de fevereiro de 2022;
- (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, nº 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria; e
- (v) informamos que, para além da auditoria das demonstrações financeiras anuais, prestámos ao Fundo serviços permitidos pela lei e regulamentos em vigor consubstanciados na emissão do Relatório de Garantia de Fiabilidade do Auditor sobre o cálculo do valor da unidade de participação para efeitos da redução de capital, nos termos do artigo 60.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.


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

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 25 de fevereiro de 2022



Gonçalo Raposo da Cruz,
(ROC n.º 1189, inscrito na CMVM sob o n.º 20160800)
em representação de
BDO & Associados - SROC