



**IMOVALORCA - FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO
IMOBILIÁRIO FECHADO**

RELATÓRIO E CONTAS

EXERCÍCIO DE 2024

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE

A constituição do IMOVALORCA - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado (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 atividade em 31 de Julho de 2013.

Este Organismo de Investimento Alternativo constituiu-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular exclusivamente dirigido a investidores qualificados, tendo até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril, observado, entre outras normas, as constantes do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo ("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").

Em Assembleia de Participantes realizada no dia 14 de Outubro de 2022, a maturidade do Fundo foi prorrogada até 19 Julho 2028, ou seja, por mais 5 anos face à sua duração inicial de dez anos, de forma a permitir uma gestão prudente e simultaneamente ambiciosa em termos de desinvestimento, conforme demonstrado pelo histórico recente do Fundo. Não obstante, o prazo de maturidade do Fundo pode ser prorrogado por períodos adicionais de 5 anos, igualmente por deliberação em Assembleia de Participantes e nos termos da lei e do Regulamento de Gestão.

Em 28 de Maio de 2023 entrou em vigor o Regime da Gestão de Activos ("RGA") aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, revogando o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo que regulamentou a actividade de gestão de activos ao longo dos últimos anos.

Este facto motivou a necessidade de conformação regulamentar de todos os organismo de investimento colectivo e das próprias sociedades gestoras. No que respeita ao IMOVALORCA tal implicou, que, em Outubro de 2023 se operassem alterações do Regulamento de Gestão e das Informações Fundamentais Destinadas aos Investidores, o que incluiu a alteração da sua

denominação, que por este motivo passou a denominar-se IMOVALORCA - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado.

Este esforço de adaptação ao novo contexto regulamentar prosseguiu durante o primeiro semestre de 2024, que foi o período de adaptação ao Regulamento da CMVM n.º 7/2023 ("RRGA") que regulamenta o RGA e que entrou em vigor em 1 de Janeiro de 2024.

De acordo com este novo enquadramento regulamentar a CA Gest aprovou os seguintes normativos que relevam na gestão do IMOVALORCA:

- Política de Gestão de Liquidez dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário;
- Política de Custos e Encargos dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário

Ao nível de alterações, ocorridas em 2024, aos documentos constitutivos do fundo, assinalam-se as seguintes:

- em 2 de Maio foi actualizado o Regulamento de Gestão o que incluiu a actualização de informação anual, a remoção de Perito Avaliador e adaptações regulamentares Regulamento CMVM 7/2023; e
- em 2 de Agosto procedeu-se à alteração do Regulamento de Gestão em resultado da Operação de redução de capital deliberado na Assembleia de Participantes de 31 de Julho.

Por fim assinale-se que dadas as reduções - tanto históricas como previsionais- quer do património do fundo quer das suas despesas de funcionamento e consequentemente menores necessidades de liquidez, a Sociedade Gestora deliberou, em Outubro, que os respectivos valores recomendados passassem a ser de, no máximo, 50% no "Rácio de Liquidez de Curto Prazo", e de, pelo menos, 10% "Rácio de Liquidez de Médio/Longo Prazo".

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.

le
13

le
13

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 projetos 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 objetivo implícito a alienação célere do seu acervo, de forma a permitir reembolsos de capital aos participantes e, em simultâneo, a permitir fechar o ciclo de recuperação dos imóveis em reembolso do crédito próprio do SICAM.

EVOLUÇÃO DO VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO

O Valor Líquido Global do Fundo ("VLGF") em 31 de dezembro de 2024 era de cerca de €7,3 milhões ("M"), tendo evoluído nos últimos 6 anos da seguinte forma:



Face a 2023, o VLGF diminuiu cerca de € 3,6 M em consequência, maioritariamente, de reembolsos aos participantes no valor de cerca de € 3,0 M.

No final de 2024 a carteira de activos imobiliários ascendia a cerca de €5,6 M e a liquidez a cerca de € 1,8 M, incluindo uma aplicação de tesouraria de cerca de € 0,5 M no fundo CA Monetário. Naquela data o passivo ascendia a cerca de € 0,1 M.

A evolução das principais rúbricas do património e das responsabilidades nos últimos 6 anos foi a seguinte:

Rúbricas VLGF (M€)	Dez. 2019	Dez. 2020	Dez. 2021	Dez. 2022	Dez. 2023	Dez. 2024
Ativos Imobiliários	30,2	21,8	16,6	11,2	7,8	5,6
Disponibilidades	5,7	10,0	8,4	5,9	3,1	1,8
Outros ativos	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-
Total Ativo	36,0	31,9	25,1	17,2	11,1	7,4
Total Passivo	-0,3	-0,3	-0,5	-0,3	-0,2	-0,1
VLGF	35,6	31,6	24,6	16,9	10,9	7,3

le
lt

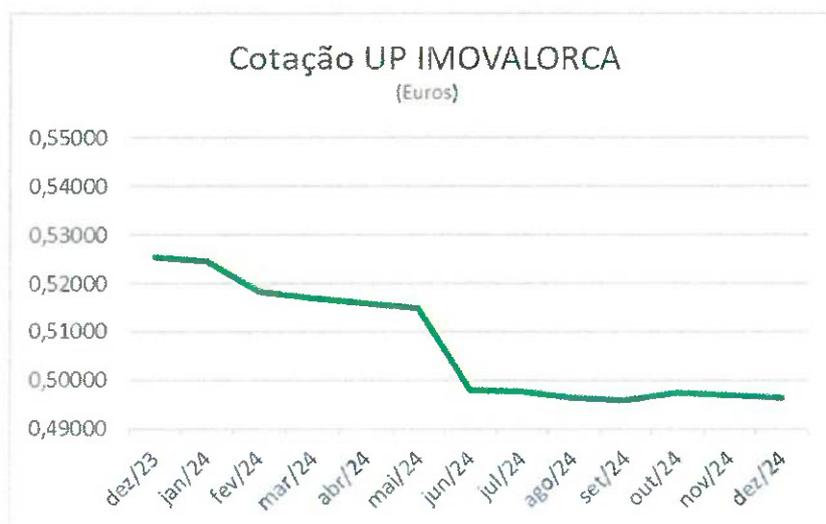
SUBSCRIÇÕES, RESGATES E REEMBOLSOS

O IMOVALORCA iniciou a sua atividade 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 4 reduções de capital, a última das quais ocorrida em Agosto de 2024 no valor de cerca de €3.000.000, conforme detalhado na tabela infra.

#	Data	Nº UP			Valor Eur.		
		Subscrições	Reembolsos	Sub. Líquidas	Subscrições	Reembolsos	Sub. Líquidas
1	13-Jul-13	5.000.000,00			5.000.000,00		
2	16-Dec-13	4.664.773,00			4.676.901,00		
3	16-Sep-14	521.260,00			510.001,00		
4	16-Dec-14	554.143,00			541.232,00		
5	16-Jan-15	1.685.228,00			1.639.390,00		
6	16-Feb-15	799.354,00			781.049,00		
7	16-May-15	651.832,00			635.341,00		
8	16-Jul-15	342.716,00			333.326,00		
9	16-Aug-15	199.874,00			194.158,00		
10	16-Dec-15	5.694.417,00			5.478.029,00		
11	18-Jan-16	4.102.439,00			3.994.135,00		
12	15-Dec-16	12.092.225,00			11.041.411,00		
13	30-Nov-17	6.418.502,00			5.703.481,00		
14	31-Mar-21					6.003.110,00	
15	1-Apr-22		10.554.089,00			5.999.999,60	
16	31-Mar-23		11.430.739,00			5.999.995,00	
17	31-Jul-24		6.028.929,00			2.999.995,07	
Totai		42.726.763,00	28.013.757,00	14.713.006,00	40.528.454,00	21.003.099,67	19.525.354,33

Neste contexto, o Fundo detinha, em 31 de dezembro de 2024, um total de 14.713.006 de UPs em circulação.

RENDIBILIDADE E COTAÇÃO DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO



Em 31 de dezembro de 2024 a cotação da UP do IMOVALORCA era de €0,4963, o que compara com a cotação de €0,5253 em 31 de dezembro de 2023.

A rentabilidade durante o exercício (12 meses) fixou-se em -5,52% e é explicada maioritariamente pela diminuição de capital verificada em Agosto, dado que as vendas permitiram gerar uma margem positiva de 1,92%.

O quadro infra apresenta as rendibilidades do Fundo a 1, 3 e 5 anos:

Rendibilidades a 31.Dez.2024			
Período	1 Ano	3 Anos	5 Anos
Efetiva	-5,52%	-13,81%	-26,34%
Anualizada	-5,52%	-4,83%	-5,93%

OBJETIVOS E INICIATIVAS ASSOCIADAS À GESTÃO DO FUNDO

Em 2024 a CA Gest manteve a estratégia de maximização do desinvestimento em imóveis do IMOVALORCA, o que permitiu o reembolso de cerca de €3,0M às Participantes. Considerando que o VLGF, no início de 2024, era de cerca de €10,9M, foi possível à sociedade gestora reembolsar cerca de 1/3 do VLGF no decorrer do exercício.

Durante 2024, destacam-se as seguintes iniciativas e eventos associados à gestão do IMOVALORCA:

- Reembolso aos participantes:

Em 2024, e pelo quarto ano consecutivo, foi possível reembolsar cerca de € 3,0 M aos participantes, perfazendo já um valor global reembolsado de cerca de € 21 M desde que a CA Gest assumiu a gestão do Fundo.

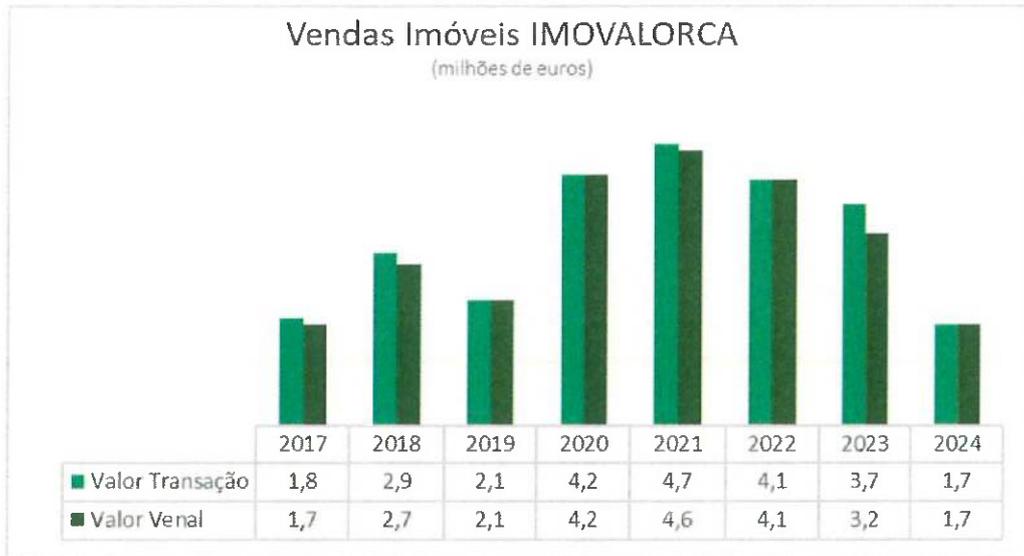
- Enfoque no controle de custos:

Durante o exercício os custos de estrutura e de gestão do Fundo (comissões, incluindo custos de venda, e Fornecimento e Serviços Externos) totalizaram cerca de € 166 mil, cerca de 35% menos que no período homólogo, com principal incidência na redução dos fornecimentos e serviços externos pagos (-43% do que em 2023).

- Concretização de vendas de imóveis:

Durante o exercício as vendas do Fundo totalizaram €1,7Mn (28 unidades), com uma margem (diferença entre o valor de escritura e o valor venal) positiva de 1,92%. Pese embora o volume de vendas de 2024 tenha sido inferior a 2023 (€3,6Mn), a performance deve ser considerada muito positiva para uma carteira já muito reduzida.

lh
lh



No quadro seguinte é apresentada informação detalhada sobre as vendas realizadas em 2024:

Id ImoCA	N.º Adesão	Imóvel	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal	Ganhos/ Perdas (Eur.)	Ganhos/ Perdas (%)
11362	500/59	São Domingos I - Fração C	05/01/2024	46.000,00	44.150,00	1.850,00	4%
10624	469/56	Tapada das Pias	05/01/2024	61.000,00	61.500,00	- 500,00	-1%
8025	261/41	Américo Teixeira - Fração I	05/01/2024	65.000,00	67.900,00	- 2.900,00	-4%
8026	260/41	Américo Teixeira - Fração P	20/01/2024	67.000,00	68.850,00	- 1.850,00	-3%
11271	508/60	Avenida Manuel Pires Filipe, 25	25/01/2024	45.000,00	42.250,00	2.750,00	7%
10559	493/57	Horta da Boavista - Lote 2	27/02/2024	250.000,00	241.250,00	8.750,00	4%
10561	389/52	Horta da Caixa de Água - Lote 1	19/04/2024	24.280,00	24.360,00	- 80,00	0%
10562	390/52	Horta da Caixa de Água - Lote 2	29/03/2024	25.525,00	26.260,00	- 735,00	-3%
10569	391/52	Horta da Caixa de Água - Lote 3	04/04/2024	24.695,00	25.460,00	- 765,00	-3%
10568	392/52	Horta da Caixa de Água - Lote 4	09/05/2024	25.110,00	25.710,00	- 600,00	-2%
10563	393/52	Horta da Caixa de Água - Lote 5	24/05/2024	25.525,00	26.010,00	- 485,00	-2%
10564	394/52	Horta da Caixa de Água - Lote 6	30/05/2024	25.945,00	26.410,00	- 465,00	-2%
10565	395/52	Horta da Caixa de Água - Lote 7	15/06/2024	35.670,00	35.075,00	595,00	2%
10566	396/52	Horta da Caixa de Água - Lote 8	15/06/2024	33.175,00	31.700,00	1.475,00	5%
10570	397/52	Horta da Caixa de Água - Lote 9	15/06/2024	26.275,00	25.755,00	520,00	2%
10571	398/52	Horta da Caixa de Água - Lote 11	15/06/2024	27.105,00	27.105,00	-	0%
10567	399/52	Horta da Caixa de Água - Lote 12	15/06/2024	26.695,00	26.805,00	- 110,00	0%
8730	337/47	Moinheta - Lote 6	15/06/2024	118.000,00	119.582,00	- 1.582,00	-1%
11390	573/65	Vila Verde Ficalho I - Lote 75	08/08/2024	13.500,00	13.850,00	- 350,00	-3%
11391	574/65	Vila Verde Ficalho II - Lote 74	09/08/2024	13.500,00	13.850,00	- 350,00	-3%
11291	525/62	Manuel Barbosa de Brito - Fração N	25/08/2024	60.000,00	55.800,00	4.200,00	8%
14408	525/62	Manuel Barbosa de Brito - Fração C	25/08/2024	5.000,00	4.350,00	650,00	15%
14409	525/62	Manuel Barbosa de Brito - Fração D	29/09/2024	5.000,00	4.350,00	650,00	15%
7181	0053/05	Carris - Fração F	09/10/2024	57.000,00	56.850,00	150,00	0%
10558	494/57	Horta da Boavista - Lote 3	16/10/2024	460.000,00	451.450,00	8.550,00	2%
8782	345/48	Carmo - Artgº5	17/10/2024	47.500,00	32.800,00	14.700,00	45%
8781	346/48	Carmo - Artgº4	03/11/2024	30.000,00	34.500,00	- 4.500,00	-13%
13223	591/66	1º Maio nº6 - Fração A	22/11/2024	65.000,00	62.450,00	2.550,00	4%
Totais			28 Unidades	1.708.500,00	1.676.382,00	32.118,00	1,92%

- Comité de Acompanhamento:

Foram realizadas duas 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.

- Assembleia de Participantes:

Foi realizada uma reunião da Assembleia de Participantes em que foi deliberado, sob proposta da Sociedade Gestora, a redução do capital do Fundo em cerca de €3 M, bem como as inerentes alterações ao respectivo Regulamento de Gestão.

AQUISIÇÕES DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Durante o exercício de 2024 não foi adquirido nenhum imóvel.

ESTRUTURA DA CARTEIRA DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em valor, os activos imobiliários que integram a carteira do IMOVALORCA (69 unidades) são maioritariamente terrenos (38%), incluindo Lotes, Rústicos e Urbanos, seguidos do segmento "Comercial" (35%). Os activos de natureza Residencial representam 10%.

Segmento	Valor	Nº de Imóveis	%
Apartamento	117 550	1	1%
Armazém	874 000	3	4%
Escritórios	210 150	1	1%
Garagem	148 588	5	7%
Imóveis C/ Negócio	838 000	2	3%
Lojas	476 490	20	29%
Morada	420 515	6	9%
Prédio	424 800	5	7%
Lote	685 290	8	12%
Terreno Rústico	672 600	10	14%
Terreno Urbano	749 905	8	12%
Total	5 617 888	69	100%

GESTÃO DOS RISCOS

Em conformidade com a Diretiva 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 respetiva carteira, possam ser corretamente

identificados, medidos, geridos e acompanhados de forma permanente, inclusive através da utilização de técnicas adequadas de teste de esforço.

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

- Risco Operacional: Erros e omissões do cadastro que poderão onerar os activos imobiliários;
- Risco de Mercado: Volatilidade de preços no mercado imobiliário, incluindo variação no mercado de arrendamento;
- 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.

- Risco Operacional: Análise e identificação de ónus e encargos de forma permanente (trimestral) ao longo do ano, sendo posteriormente incorporada esta informação nas avaliações regulamentares anuais e outras extraordinárias (ex. sempre que existam indícios que possa ter ocorrido uma diminuição substancial do valor do imóvel);
- Risco de Mercado: São realizados testes de stress ou de esforço e que resultam da aplicação da estimativa da variação dos preços ao valor das avaliações registadas na carteira do Fundo tendo por base: i) research mercado sobre evolução dos preços do mercado imobiliário e ii) a experiência interna na gestão dos principais activos individuais identificados. Foram estimados 3 cenários de variações de preço (Conservador; Base e Otimista).
- 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.

ImovalorCA	dez/23	dez/24
FSE	175 166,54	99 775,08
Comissões Operações Correntes	47 561,11	35 770,59
a) Total FSE + Comissões	222 727,65	135 545,67

ImovalorCA	dez/23	dez/24
Disponibilidades	3 148 504,80	1 774 278,95
a) Total FSE + Comissões	222 727,65	135 545,67
b) Disponibilidades	3 148 504,80	1 774 278,95
(a/b) Liquidez Curto Prazo	7,1%	7,6%
Limite	<20%	<50%
Target	OK	OK
b) Disponibilidades	3 148 504,80	1 774 278,95
c) Carteira Imóveis	7 806 382,51	5 617 887,50
(b/c) Liquidez M/L Prazo	40,3%	31,6%
Limite	>15%	>10%
Target	OK	OK

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

As despesas correntes anuais (medidas pelos custos com Fornecimentos e Serviços Externos e Comissões) representavam 7,6% da liquidez disponível em 31 dezembro 2024 e, como tal, encontravam-se dentro do target definido internamente (limite máximo de 50%).

A liquidez, no final de Dezembro 2024, representava cerca de 31,6% do valor da carteira de imóveis, tendo sido estipulado internamente um limite mínimo de 10% como sendo adequado e razoável para que o Fundo consiga, numa ótica de médio/ longo prazo, cumprir com as suas responsabilidades.

COMISSÕES SUPORTADAS PELOS PARTICIPANTES

Os participantes não suportam 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.

CRITÉRIOS E METODOLOGIAS ADOPTADOS E OS PRESSUPOSTOS UTILIZADOS PARA A VALORIZAÇÃO DAS DIFERENTES CATEGORIAS DE ACTIVOS QUE INTEGRAM A CARTEIRA DO FUNDO

Informamos que os critérios e metodologias adotados e os pressupostos utilizados para a valorização das diferentes categorias de activos que integram a carteira do Fundo são os seguintes:

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 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. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor daqueles imóveis; e
 - 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 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 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 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 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 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 RGA e do Regulamento CMVM n.º 7/2023.

Os activos 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 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 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 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".

No exercício de 2024 as diferentes categorias de activos continuaram a ser valorizadas de acordo com as regras de valorização indicadas, conforme os métodos previstos na regulamentação e que os critérios utilizados pelos peritos avaliadores são adequados.

le
13

INFORMAÇÃO PREVISTA NA SECÇÃO 4 DO ANEXO IV AO REGIME DA GESTÃO DE ACTIVOS

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 IMVALORCA ser um fundo de tipo fechado não alavancado (Diretiva 2011/61/EU).

Adicionalmente, a 31 de dezembro de 2024 o Fundo não possuía qualquer posição em aberto.

INFORMAÇÃO PREVISTA NAS ALÍNEAS B) E C) DA SECÇÃO 6 DO ANEXO IV AO REGIME DA GESTÃO DE ACTIVOS

i. Remuneração dos Membros dos Órgãos de Administração e Fiscalização em 2024

Montantes anuais das componentes fixas e variáveis auferidas pelos Membros dos Órgãos de Administração e Fiscalização da Sociedade Gestora em 2024, de forma agregada e individualizada:

	Fixa (Paga)	Variável		
		Paga	Não paga	
			Não investida	Investida
Órgão de Administração				
Luís Paulo de Almeida Lagarto	210.000	23.225	7.500	40% do valor de 204,130 UPs do OIA CA Institucionais
Luís Manuel Lopes Carvalho	135.100	14.941	4.825	40% do valor de 131,323 UPs do OIA CA Institucionais
Maria Leonor Bettencourt Silva Dantas Jorge	22.400	-	-	-
	367.500	38.166	12.325	-
Órgãos de Fiscalização				
Natércia Pires Fernandes Castanheira	3.000	-	-	-
Celestino Augusto Soares Portela	1.400	-	-	-
Maria Odete Rodrigues Dias	1.400	-	-	-
	5.800	-	-	-
PriceWaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda.				
- serviços de revisão legal de contas	39.525	-	-	-
- serviços regulatórios	1.600	-	-	-
	41.125	-	-	-

lc
h

ii. Remunerações de Colaboradores Agregadas Por Área de Actividade

	<i>Euros</i>
	2024
Remuneração fixa	
Investimento	98.661
Compliance e Controlo Interno	104.916
Risco	47.597
Gestão do Risco e Reporting	125.293
BackOffice	191.369
Secretariado	19.786
Recursos Humanos	18.477
Contabilidade	64.655
	670.754
Subsidio de refeição	34.298
Total	705.053

iii. 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 o nº 1 do Artº 115 do RGA.

2024	<i>Euros</i>			
	Fixa	Variável		
	Paga	Paga	Não paga	
			Não investida	Investida
CFCRAR	376.467	16.660	5.380	40% do valor de 146,429 UPs do OIA CA Institucionais

INFORMAÇÃO SOBRE SUSTENTABILIDADE

A CA Gest tem noção da sua responsabilidade ao nível da adopção de comportamentos socialmente responsáveis e da importância estratégica que a incorporação de factores ESG ("Environmental, Social and Governance") assume no processo de investimento do Fundo.

Assim, e apesar do Fundo não se enquadrar no definido nos artigos 8º e 9º do Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Novembro de 2019, a CA Gest, no âmbito da sua actividade de gestão, observou o disposto na sua Política ESG, bem como da Declaração sobre os Principais Impactos Negativos das decisões de investimento sobre os factores de Sustentabilidade, Política de Metodologia de Investimento e Política de Remunerações, documentos disponíveis no seu website www.cagest.pt.

De acordo com o disposto nesse Regulamento, relativamente à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no sector dos serviços financeiros, a Sociedade Gestora informa que a gestão dos investimentos do Fundo se enquadra no respectivo artigo 6º

("Transparência no que diz respeito à integração dos riscos em matéria de sustentabilidade"). Como tal os investimentos realizados por este fundo não têm em consideração os critérios da União Europeia aplicáveis às actividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Ainda assim, a CA Gest executou procedimentos previstos no referido Regulamento nomeadamente a publicação no seu website, em Junho de 2024, da Declaração sobre os Principais Impactos Negativos das Decisões de Investimento sobre os factores de sustentabilidade referente ao ano de 2023, reporte esse que foi efectuado ao nível de entidade, considerando os Regulatory Technical Standards ("RTS") para a divulgação dos Principais Impactos Negativos.

ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes com impacto nas Demonstrações Financeiras do Fundo de 31 de dezembro de 2024.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2025

O Conselho de Administração



Luís Paulo de Almeida Lagarto
Presidente



Luís Manuel Lopes Carvalho
Vogal

IMOVALORCA – FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO FECHADO
INFORMAÇÃO PREVISTA NA ALÍNEA A) DA SECÇÃO 6 DO ANEXO IV AO REGIME DA GESTÃO DE ACTIVOS
BALANÇO

ACTIVO		31/12/2024			31/12/2023		Unidade: Euros		
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	BRUTO	Mv.	mvp	Líquido	Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	2 955 062	148 943	(982 710)	2 121 295	3 353 830	61	CAPITAL DO FUNDO	
32		5 503 226	174 308	(2 180 952)	3 496 582	4 452 553	62		Unidades de Participação
34		-	-	-	-	-	64		Reservas Patrimoniais
28	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	8 458 288	323 251	(3 163 662)	5 617 888	7 806 383	66	Resultados Transitoriários	
412	CARTEIRA DE PARTICIPAÇÕES	500 000	2 385	-	502 385	1 303 739	48	Resultados Líquidos do Período	
413+...+419		500 000	2 385	-	502 385	1 303 739	47	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	
12	TERCEROS	22 492	-	-	22 492	21 783	47	AJUSTAMENTO E PROVISÕES	
13		5 675	-	-	5 675	81 105	48	Ajustamento de dívidas a receber	
12	DISPONIBILIDADES	28 187	-	-	28 187	102 888	44	Provisões Acumuladas	
13		1 271 894	-	-	1 271 894	1 844 768	421	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	355	-	-	355	-	53	TERCEROS	
52		400	-	-	400	-	423	Reservas a pagar a Participantes	
58		765	-	-	765	-	424+...+429	Comissões a Pagar	
59		10 000	-	-	10 000	-	44	Outras Contas de Credores	
10 000	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1 271 894	-	-	1 271 894	1 844 768	44	Adiantamentos por venda de imóveis	
78 000	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	355	-	-	355	-	53	TOTAL DE ACRESC. E DIFERIMENTOS	
2 638		400	-	-	400	-	56	Acrescimos de Custos	
8 888		765	-	-	765	-	58	Recébas com Provelo Diferido	
143 713		10 000	-	-	10 000	-	59	Outros Acréscimos e Diferimentos	
143 713	TOTAL DE ACRESC. E DIFERIMENTOS	765	-	-	765	8 333	59	Contas Transitorias Passivas	
7 421 088	TOTAL DO ACTIVO	10 259 114	325 636	(3 163 662)	7 421 088	11 066 108		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	
0,4953	Número total de Unidades de Participação em circulação	14 713 006	20 741 935	20 741 935	14 713 006	20 741 935		Valor Unitário da Unidade de Participação	

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2025
O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

O Responsável pela Contabilidade

L. M. H.
Luís Manuel da Cunha

[Signature]

IMOVALORCA - FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO FECHADO
INFORMAÇÃO PREVISTA NA ALÍNEA A) DA SECÇÃO 6 DO ANEXO IV AO REGIME DA GESTÃO DE ACTIVOS
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

CÓDIGO	CUSTOS E PERDAS DESIGNAÇÃO	PERÍODO		CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS DESIGNAÇÃO	PERÍODO		Unidade: Euros
		31/12/2024	31/12/2023			31/12/2024	31/12/2023	
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711-718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS Outros, de Operações Correntes	-	163	812 811-818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS: Da Carteira de Títulos e Participações Outros, de Operações Correntes	9 079		
722	COMISSÕES				RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	N: Carteira de Títulos e Outros Activos	30 350	31 676	822,826	De Outras Operações Correntes			
724-...-728	Em Activos Imobiliários	39 771	47 861		GANHOS EM OP. FINANCEIRAS DE ACT. IMOBILIÁRIOS			
729	Outras, de operações Correntes				Na Carteira de Títulos e Outros Activos	37 243	14 668	
	De operações extraordinárias				Em Activos Imobiliários	84 798	745 257	
732	PERDAS EM OP. FINANCEIRAS DE ACT. IMOBILIÁRIOS				Outras em operações correntes			
733	Da Carteira de Títulos e Outros Activos				REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO DE PROVISÕES			
731-738	Em Activos Imobiliários	584 842	530 166	851 852 851-838	De ajustamento de dívidas a receber	1 058	25 043	
	Outras em operações correntes				Provisões para Encargos			
7411-7421	IMPOSTOS				RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
7412-7422	Impostos sobre o Rendimento	5 463	7 732	86	OUTROS PROY. E GANHOS CORRENTES	36 542	28 918	
7418-7428	Impostos Indirectos	44 147	54 209	87		30	938	
751	Outros Impostos				TOTAL DOS GANHOS E PROVEITOS CORRENTES (B)	167 751	814 833	
752	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
76	Ajustamentos de dívidas a receber	372	1 629	882 883 884-...888	Ganhos extraordinários			
77	Provisões para Encargos				Ganhos de Exercícios Anteriores	38 639	10 850	
	FORMECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS				Outros Ganhos Eventuais			
	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES				TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	38 639	10 850	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	801 208	848 871		RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	564 648	23 225	
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				TOTAL	801 239	848 909	
782	Valores mobiliários				Resultados Eventuais			
783	Perdas extraordinárias				Resultados Antes do Imposto / o Rendimento	38 608	10 812	
784-...788	Perdas Impulsíveis a Exercícios Anteriores				Resultados Líquidos do Período	(594 648)	(23 225)	
	Outros Custos e Perdas Eventuais	30	38					
86	TOTAL DE CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	30	38					
	RESULTADO LIQUIDO DO PERÍODO (se > 0)							
	TOTAL	801 239	848 909					
82/84/5-7423	Resultados da Carteira de Títulos	46 323	14 668	D-C				
84-86/73-76	Resultados de Activos Imobiliários	(594 627)	37 178	B+D-A-C+74				
88-743	Resultados das Operações Extraordinárias	(633 488)	(34 038)	B-D+A-C				
B.A.	Resultados Correntes							

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2025
O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

O Responsável pela Contabilidade

IMOVALORCA - FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO FECHADO
INFORMAÇÃO PREVISTA NA ALÍNEA A) DA SECÇÃO 6 DO ANEXO IV AO REGIME DA GESTÃO DE
ACTIVOS DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Unidade: Euros

	31/12/2024		31/12/2023	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação	-	-	-	-
PAGAMENTOS:				
Resgates de Unidades de Participação	2 999 995	-	5 999 995	-
Rendimentos Pagos aos Participantes	-	2 999 995	-	5 999 995
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		(2 999 995)		(5 999 995)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	1 779 500	-	3 812 483	-
Rendimentos de activos imobiliários	43 415	-	43 751	-
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários;	10 000	-	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	1 832 915	-	3 656 214
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	-	-	55 000	-
Grandes reparações em activos imobiliários	-	-	-	-
Comissões em activos imobiliários	-	-	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	151 897	-	207 214	-
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	-	-	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	13 735	165 431	1 349	263 563
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		1 667 483		3 392 651
OPERAÇÕES DA CARTERA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos	3 038 518	-	4 013 928	-
Rendimentos de títulos	9 079	3 047 597	-	4 013 928
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos	2 199 921	2 199 921	2 300 000	2 300 000
Fluxo das operações da carteira de títulos		847 676		1 713 928
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
Fluxo das operações a prazo e de divisas				
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de Crédito Vendido	-	-	-	-
Juros de Depósitos Bancários	-	-	-	-
Juros de Certificados de Depósito	-	-	-	-
Comissões em Operações de Empréstimos de Títulos	-	-	-	-
Outros Recebimentos Correntes	-	-	2 487	2 487
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	24 260	-	32 517	-
Comissão de Depósito	9 728	-	13 007	-
Comissão de garantia	-	-	-	-
Despesas com Crédito Vendido	-	-	-	-
Juros Devedores de Depósitos Bancários	-	-	-	-
Impostos e Taxas	49 748	-	74 441	-
Outros Pagamentos Correntes	3 667	67 602	16 486	136 451
Fluxo das operações de gestão corrente		(67 602)		(133 964)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários	65	-	15	-
Ganhos Imputáveis a Exercícios Anteriores	-	-	-	-
Recuperação de Incobráveis	-	-	-	-
Outros Recebimentos de Operações Eventuais	-	65	-	15
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinárias	499	-	568	-
Perdas Imputáveis a Exercícios Anteriores	-	-	-	-
Outros Pagamentos de Operações Eventuais	-	499	-	568
Fluxo das operações eventuais		(434)		(553)
Saldos dos fluxos monetários do período... (A)		(572 872)		(1 027 953)
Efeitos das diferenças de Câmbio... (B)		-		-
Disponibilidades no início do período... (C)		1 844 766		2 672 719
Disponibilidades no fim do período... (D)=(C)+(B)+(A)		1 271 894		1 644 766

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2025
O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

O Responsável pela Contabilidade

ANEXO

INFORMAÇÃO PREVISTA NA ALÍNEA A) DA SECÇÃO 6 DO ANEXO IV AO REGIME DA GESTÃO DE ACTIVOS

O IMOVALORCA – Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado (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, tendo até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril, observado, 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”).

Com a entrada em vigor, em 28 de Maio de 2023, do Regime da Gestão de Activos (“RGA”) o fundo passou a ser regulado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril, continuando, em 2023, a observar o Regulamento n.º 2/2015 da CMVM dado que o mesmo só foi revogado em 28 de Dezembro de 2023 pelo Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

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 de Investimento Alternativo 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.

A partir do dia 23 de Novembro de 2024 e por força do respectivo artigo 8º Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de Abril, (Regime da Gestão de Activos), ocorreu a alteração da sua denominação, que por este motivo passou a denominar-se IMOVALORCA – Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado.

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 7/2023, 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.

4
k
H

1. AVALIAÇÕES

Os imóveis em carteira estão registados a 31 de Dezembro de 2024 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 em Euros:

Valor contabilístico versus média dos valores da avaliação

Segmento	Imóvel	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Construções Acabadas	Hotel Guerreiros do Rio	824 500	824 500	-
Construções Acabadas	Chão de Couce	172 650	172 650	-
Construções Acabadas	Marques de Pombal I	210 150	210 150	-
Construções Acabadas	1º Maio 22	227 240	227 240	-
Construções Acabadas	Costa Serão	74 150	74 150	-
Construções Acabadas	Vaz Monteiro	153 700	153 700	-
Construções Acabadas	Fundão	117 550	117 550	-
Construções Acabadas	Fontes Pereira de Melo 5 e 6	69 250	69 250	-
Construções Acabadas	Barreirinhos I	42 800	42 800	-
Construções Acabadas	Barreirinhos II	84 950	84 950	-
Construções Acabadas	Eucaliptos	11 615	11 615	-
Construções Acabadas	Águas Todo o ano	79 100	79 100	-
Construções Acabadas	Lagares	192 600	192 600	-
Construções Acabadas	Manuel Barbosa de Brito	17 400	17 400	-
Construções Acabadas	Falcões	114 200	114 200	-
Construções Acabadas	Rua Nova	118 000	118 000	-
Construções Acabadas	Aurora Mar	131 186	131 186	-
Construções Acabadas	Calvário	49 400	49 400	-
Construções Acabadas	Cruz da Mareteira II	622 250	622 250	-
Construções Acabadas	Urbanização Nossa Senhora Assunção	35 050	35 050	-
Construções Acabadas	Rua da Escola	81 750	81 750	-
Construções Acabadas	Apedeiro	67 100	67 100	-
Terrenos Florestais	Cruz da Mareteira III	9 475	9 475	-
Terrenos Não Urbanizados	Saldes	123 950	123 950	-
Terrenos Não Urbanizados	Poço da Figueira II	32 300	32 300	-
Terrenos Não Urbanizados	Cruz da Mareteira I	5 325	5 325	-
Terrenos Não Urbanizados	Maringá	17 000	17 000	-
Terrenos Não Urbanizados	Aforado do Outeiro Alto	17 500	17 500	-
Terrenos Não Urbanizados	Moinho de Vento II	200 650	200 650	-
Terrenos Não Urbanizados	Horstina I	216 500	216 500	-
Terrenos Não Urbanizados	Barcelomeu	10 550	10 550	-
Terrenos Não Urbanizados	Hotel Guerreiros do Rio	13 500	13 500	-
Terrenos Não Urbanizados	Poço da Figueira I	39 350	39 350	-
Terrenos Urbanizados	D. Manuel I	232 700	232 700	-
Terrenos Urbanizados	Candido dos Reis I	198 529	198 529	-
Terrenos Urbanizados	Quinta dos Matos Grandes III	355 250	355 250	-
Terrenos Urbanizados	Poço da Figueira III	1 050	1 050	-
Terrenos Urbanizados	Encosta da Figueireda	102 950	102 950	-
Terrenos Urbanizados	Casal do Outeiro	26 400	26 400	-
Terrenos Urbanizados	Quinta do Campo do Rio	248 666	248 666	-
Terrenos Urbanizados	Quinta do Macôa	61 100	61 100	-
Terrenos Urbanizados	Lugar de Pousados	208 550	208 550	-
		5 617 888	5 617 888	-

2. VALOR DO FUNDO E DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

Durante o exercício de 2024, os movimentos nas rubricas do capital do Fundo apresentam o seguinte detalhe em Euros:

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distrib. de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	17 827 693	-	5 181 865	-	-	-	12 645 829
Diferença em subscrições e resgates	4 697 654	-	(2 181 869)	-	-	-	6 879 523
Resultados Acumulados	(11 605 855)	-	-	-	(23 225)	-	(11 629 081)
Resultados Distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do Período	(23 225)	-	-	-	23 225	(594 848)	(594 848)
SOMA	10 896 266	-	2 999 995	-	-	(594 848)	7 301 423
Nº de Unidades de Participação	20 741 935	-	6 028 929	-	-	-	14 713 006
Valor Unidade Participação	0,5253	-	0,4976	-	-	-	0,4963

Por deliberação de Assembleia de Participantes de 31 de Julho de 2024, foi concretizada, no dia 1 de Agosto de 2024, a redução de capital do Fundo no valor de € 2.999.995,07 através do reembolso, aos Participantes, por extinção de 6.028.929 UPs.

NÚMERO DE PARTICIPANTES POR ESCALÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Em 31 de Dezembro de 2024 o número de participantes no Fundo apresentava o seguinte detalhe por escalão de unidades de participação em carteira:

Escalões	Nº de Participantes
UPs >= 25 %	1
10 % <= Ups < 25 %	3
5 % <= Ups < 10 %	1
2 % <= Ups < 5 %	5
0,5 % <= Ups < 2 %	5
Ups < 0,5 %	1
Total de Participantes	16

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	Val. liq. Cart. Imóveis	VLGF	V. UP	Nº UP's em circulação
2024	5 617 888	7 301 423	0,4963	14 713 006
2023	7 806 383	10 896 266	0,5253	20 741 935
2022	11 228 206	16 919 486	0,5259	32 172 674
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 2024 a composição da carteira de imóveis era a seguinte (valores em Euros):

Condição	Obj. Patrimonial	Utilização	Imóvel	Comunidade	Área Bruta	Dijapropção	Custo	Data Anál.	Valor Anál.1	Data Anál.2	Valor Anál.2	Valor Nom.
Condições Acabadas Não arrendadas	Comércio	Comércio	Corre Senão	Santiago do Oeste	62	30-12-2013	59 974	21-09-2024	71 903	21-09-2024	77 300	74 190
Condições Acabadas Arrendadas	Comércio	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Oeste	58	30-12-2013	27 529	21-09-2024	28 900	21-09-2024	27 200	27 200
Condições Acabadas Arrendadas	Comércio	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Oeste	48	30-12-2013	30 119	21-09-2024	31 500	21-09-2024	22 000	21 900
Condições Acabadas Arrendadas	Comércio	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Oeste	40	30-12-2013	28 486	21-09-2024	18 500	21-09-2024	19 630	18 605
Condições Acabadas Arrendadas	Comércio	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Oeste	23	30-12-2013	17 021	21-09-2024	10 660	21-09-2024	11 000	10 845
Condições Acabadas Arrendadas	Comércio	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Oeste	46	30-12-2013	29 800	21-09-2024	29 960	21-09-2024	21 400	21 180
Condições Acabadas Arrendadas	Comércio	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Oeste	19	30-12-2013	14 590	21-09-2024	9 010	21-09-2024	9 200	9 106
Condições Acabadas Arrendadas	Comércio	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Oeste	39	30-12-2013	25 713	21-09-2024	18 000	21-09-2024	18 400	18 210
Condições Acabadas Arrendadas	Comércio	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Oeste	54	30-12-2013	34 590	21-09-2024	29 580	21-09-2024	29 600	29 345
Condições Acabadas Arrendadas	Comércio	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Oeste	25	30-12-2013	18 282	21-09-2024	11 480	21-09-2024	11 800	11 630
Condições Acabadas Arrendadas	Comércio	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Oeste	31	30-12-2013	20 787	21-09-2024	14 960	21-09-2024	14 900	14 730
Condições Acabadas Arrendadas	Comércio	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Oeste	44	30-12-2013	29 196	21-09-2024	20 100	21-09-2024	20 330	20 285
Condições Acabadas Arrendadas	Comércio	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Oeste	24	30-12-2013	18 087	21-09-2024	11 240	21-09-2024	11 500	11 376
Condições Acabadas Arrendadas	Comércio	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Oeste	19	30-12-2013	14 006	21-09-2024	8 780	21-09-2024	9 000	8 890
Condições Acabadas Não arrendadas	Comércio	Comércio	Marques de Pombal I	Via Fria de Jira	300	20-12-2013	248 464	21-09-2024	207 000	21-09-2024	213 300	270 150
Condições Acabadas Não arrendadas	Comércio	Comércio	Ponte Ferreira de Melo 5 e 6	Ater do Chão	300	28-12-2016	49 782	21-09-2024	66 300	21-09-2024	73 500	69 250
Condições Acabadas Não arrendadas	Comércio	Comércio	Rua Nova	Vagos	74	27-12-2018	22 240	21-09-2024	23 300	21-09-2024	23 500	23 400
Condições Acabadas Não arrendadas	Comércio	Comércio	Rua Nova	Vagos	72	27-12-2018	10 181	21-09-2024	7 300	21-09-2024	6 000	7 650
Condições Acabadas Não arrendadas	Comércio	Comércio	Calvão	Moura	79	27-12-2018	29 686	21-09-2024	29 500	21-09-2024	24 000	23 750
Condições Acabadas Não arrendadas	Comércio	Comércio	Calvão	Moura	86	27-12-2018	30 879	21-09-2024	28 300	21-09-2024	28 000	28 600
Condições Acabadas Não arrendadas	Comércio	Comércio	Urbanização Nossa Senhora Assunção	Moura	111	12-06-2019	33 163	21-09-2024	34 700	21-09-2024	38 400	35 055
Condições Acabadas Não arrendadas	Habitajo	Habitajo	Peasiduro	Crato	154	29-12-2016	94 142	21-09-2024	66 200	21-09-2024	68 000	67 100
Condições Acabadas Não arrendadas	Habitajo	Habitajo	Viz Monstero	Ponte de Sor	370	29-12-2016	147 498	21-09-2024	193 000	21-09-2024	164 400	193 700
Condições Acabadas Não arrendadas	Habitajo	Habitajo	Fundão	Via Real de Santo Antão	84	26-12-2015	92 044	21-09-2024	112 000	21-09-2024	120 100	117 500
Condições Acabadas Não arrendadas	Habitajo	Habitajo	Barcelinhos I	Ater do Chão	55	29-12-2015	11 530	21-09-2024	20 800	21-09-2024	22 000	21 400
Condições Acabadas Não arrendadas	Habitajo	Habitajo	Barcelinhos I	Ater do Chão	55	29-12-2015	12 844	21-09-2024	20 900	21-09-2024	22 000	21 400
Condições Acabadas Não arrendadas	Habitajo	Habitajo	Barcelinhos II	Ater do Chão	253	29-12-2015	58 433	21-09-2024	84 900	21-09-2024	96 000	84 900
Condições Acabadas Não arrendadas	Habitajo	Habitajo	Enxaltes	Ponte de Sor	49	16-12-2017	16 282	21-09-2024	11 200	21-09-2024	12 000	11 915
Condições Acabadas Não arrendadas	Habitajo	Habitajo	Rua Nova	Vagos	246	05-02-2019	91 065	21-09-2024	88 900	21-09-2024	87 000	86 900
Condições Acabadas Não arrendadas	Habitajo	Habitajo	Cruze da Manara II	Moura	3915	27-12-2016	1 144 086	20-09-2024	616 000	20-09-2024	629 500	622 250
Condições Acabadas Não arrendadas	Habitajo	Habitajo	Rua da Escola	Jira	133	07-04-2021	78 017	21-09-2024	77 500	21-09-2024	85 000	81 150
Condições Acabadas Não arrendadas	Industrial	Industrial	Chão de Coque	Aranho	8100	16-05-2014	328 107	21-09-2024	170 300	21-09-2024	178 100	172 850
Condições Acabadas Não arrendadas	Industrial	Industrial	Água Todo o ano	Ponte de Sor	4141	15-12-2017	86 463	21-09-2024	76 100	21-09-2024	82 100	79 100
Condições Acabadas Não arrendadas	Industrial	Industrial	Falcas	Eblas	1165	27-12-2017	167 897	21-09-2024	114 000	21-09-2024	114 400	114 200
Condições Acabadas Não arrendadas	Curios	Curios	Manuel Barbosa de Brito	Via Verde	19	19-12-2017	4 148	21-09-2024	4 000	21-09-2024	4 700	4 350
Condições Acabadas Não arrendadas	Curios	Curios	Manuel Barbosa de Brito	Via Verde	19	19-12-2017	4 148	21-09-2024	4 000	21-09-2024	4 700	4 350
Condições Acabadas Não arrendadas	Curios	Curios	Manuel Barbosa de Brito	Via Verde	19	19-12-2017	4 148	21-09-2024	4 000	21-09-2024	4 700	4 350
Condições Acabadas Não arrendadas	Curios	Curios	Manuel Barbosa de Brito	Via Verde	15	19-12-2017	4 148	21-09-2024	4 000	21-09-2024	4 700	4 350
Condições Acabadas Não arrendadas	Curios	Curios	Ancora Mar	Lagoa	787	24-02-2015	167 637	21-09-2024	129 675	21-09-2024	132 700	131 166
Condições Acabadas Arrendadas	Servicos	Servicos	1º Maio 22	Santiago do Oeste	17	12-12-2017	9 977	21-09-2024	7 900	21-09-2024	8 070	7 965
Condições Acabadas Não arrendadas	Servicos	Servicos	Lagoa	Serra	628	19-12-2017	425 229	06-12-2024	190 000	06-12-2024	192 200	192 600

Col. Patrimonial	Utilização	Imóvel	Conceito	Área Bruta	Diquilização	Custo	Data Avul.	Valor Avul. I	Data Avul. 2	Valor Avul. 2	Valor Total
Construções Acabadas Atendidas	Turístico	Hotel Guerneros do Rio	Alcômbm	0	28-12-2010	1.840.933	21-05-2024	752.000	21-05-2024	897.000	824.500
Terrenos Urbanizados		Lugar de Pousados	Troá	6281	28-12-2013	108.965	14-05-2024	62.000	14-05-2024	67.100	64.000
Terrenos Urbanizados		Lugar de Pousados	Troá	14085	28-12-2013	244.144	14-05-2024	138.000	14-05-2024	150.000	144.000
Terrenos Urbanizados		D. Manuel I	Santiago do Cacém	507	30-12-2013	63.378	21-05-2024	66.200	21-05-2024	68.200	66.710
Terrenos Urbanizados		D. Manuel I	Santiago do Cacém	1021	30-12-2013	92.338	21-05-2024	73.800	21-05-2024	77.400	75.000
Terrenos Urbanizados		Camões dos Reis I	Silves	1195	30-12-2013	103.055	21-05-2024	89.880	21-05-2024	93.900	90.900
Terrenos Urbanizados		Camões dos Reis I	Silves	1974	28-12-2015	147.891	21-05-2024	60.000	21-05-2024	72.029	67.815
Terrenos Urbanizados		Quinta dos Matos Grandes III	Loures	1974	28-12-2015	237.526	21-05-2024	342.700	21-05-2024	367.800	355.250
Terrenos Urbanizados		Quinta do Marçal	Almada	154	28-12-2015	49.160	21-05-2024	58.800	21-05-2024	63.400	61.100
Terrenos Não Urbanizados		Popo de Figueira I	Silves	8960	28-12-2016	22.833	21-05-2024	38.200	21-05-2024	40.500	39.300
Terrenos Urbanizados		Encosta da Figueira	Fonte de Sor	37	28-12-2016	29.022	21-05-2024	33.400	21-05-2024	21.900	20.650
Terrenos Urbanizados		Encosta de Figueira	Fonte de Sor	36	28-12-2016	28.330	21-05-2024	34.300	21-05-2024	28.700	25.900
Terrenos Urbanizados		Encosta de Figueira	Fonte de Sor	381	28-12-2016	30.800	21-05-2024	25.300	21-05-2024	27.400	26.800
Terrenos Urbanizados		Encosta de Figueira	Fonte de Sor	403	28-12-2016	24.484	21-05-2024	29.300	21-05-2024	30.600	30.200
Terrenos Não Urbanizados		Silves	Silves	15660	19-12-2017	159.766	21-05-2024	120.000	21-05-2024	127.900	123.900
Terrenos Não Urbanizados		Silves	Silves	1900	19-12-2017	20.088	21-05-2024	10.300	21-05-2024	10.800	10.850
Terrenos Não Urbanizados		Hortela I	Serpa	8750	19-12-2017	434.176	21-05-2024	209.300	21-05-2024	233.700	216.400
Terrenos Não Urbanizados		Monte de Vento II	Redondo	54750	18-12-2017	303.753	21-05-2024	198.000	21-05-2024	208.300	200.650
Terrenos Não Urbanizados		Alcornoque do Outeiro Alto	Terras de Bouro	33840	19-12-2017	16.434	21-05-2024	17.000	21-05-2024	18.000	17.500
Terrenos Não Urbanizados		Muradiga	Terras de Bouro	33810	19-12-2017	15.467	21-05-2024	16.000	21-05-2024	16.000	17.000
Terrenos Não Urbanizados		Cruz da Maralanga I	Moura	2750	27-12-2018	7.903	20-02-2024	5.000	20-02-2024	5.650	5.325
Terrenos Não Urbanizados		Popo de Figueira II	Silves	7195	28-12-2019	44.935	21-05-2024	31.200	21-05-2024	33.400	32.300
Terrenos Urbanizados		Popo de Figueira III	Silves	2260	28-12-2019	1.135	21-05-2024	1.000	21-05-2024	1.100	1.000
Terrenos Não Urbanizados		Hotel Guerneros do Rio	Alcômbm	0	28-12-2019	97.584	21-05-2024	13.000	21-05-2024	14.000	13.000
Terrenos Urbanizados		Camã de Campo do Rio	Loures	2625	28-12-2019	337.445	21-05-2024	293.700	21-05-2024	293.682	248.088
Terrenos Urbanizados		Casal do Outeiro	Obidos	522	15-12-2017	18.667	21-05-2024	26.300	21-05-2024	26.500	26.400
Terrenos Não Urbanizados		Cruz da Maralanga III	Moura	2750	03-03-2023	59.539	20-02-2024	9.000	20-02-2024	9.950	9.475
						0.468283					5.807.885

2/2

Handwritten marks: a large '4', a signature, and a checkmark.

4
k
h

4. INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS

A 31 de Dezembro de 2024 a carteira de títulos tinha a seguinte composição em Euros:

Descrição	Quantidade	Preço Unitário	Custo Aquisição	Divisa	Cotação	Mais e menos valias	Juros decorridos	Valor Global
Unidades de Participação								
Fundo CA Monetário	84 288,60418	5,9320	500 000	EUR	5,9603	2 385	-	502 385

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

4
L
B

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 RGA e do Regulamento CMVM n.º 7/2023.

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

4
L
15

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 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, 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 2024 foi o seguinte em Euros:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário				
Depósitos à Ordem	1 844 766			1 271 894
Depósitos a prazo e com pré aviso	-	-	-	-
TOTAL	1 844 766	-	-	1 271 894

8. PROVISÕES

O movimento na rubrica de provisões durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023 foi o seguinte em Euros:

2024				
Rubrica	Saldo Inicial	Reforços	Reversões/Utilizações	Saldo final
Ajust. div. a receber	21 487	372	(1 058)	20 801
TOTAL	21 487	372	(1 058)	20 801

2023				
Rubrica	Saldo Inicial	Reforços	Reversões/Utilizações	Saldo final
Ajust. div. a receber	44 901	1 629	(25 043)	21 487
TOTAL	44 901	1 629	(25 043)	21 487

9. VALORES COMPARATIVOS

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

4
6
13

12. RETENÇÃO DE IMPOSTOS

No decorrer do exercício de 2024 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 2024, os impostos suportados pelo Fundo apresentam a seguinte composição em Euros:

	Total
Impostos Directos	
Imposto s/valias (reg. trans.)	-
Impostos Indirectos	
Imposto Selo s/VLGF	5 453
Impostos s/o Património	
IMI/AIMI	44 147
TOTAL	49 600

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 2024 apurou imposto nulo a entregar ao Estado.

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

A 31 de Dezembro de 2024 as responsabilidades com e de terceiros registadas em contas extrapatrimoniais são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	Montante em Euros	
	No início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	-	533 000
Opções sobre imóveis	-	-
Valores recebidos em garantia	-	-
Valores cedidos em garantia	-	-
TOTAL	-	533 000

Simultaneamente com a celebração dos contratos de promessa de compra e venda no montante listado foram recebidos 10.000 € registados em contas de adiantamentos por venda de imóveis.

14. NOTAS RELEVANTES

14.1. Pedidos de reclamação graciosa por inexistência de facto tributário

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 em 2021 e 2022 a mesma não deferiu até à presente data o valor remanescente no montante de 5.674,58 Euros.

14.2. Acção Declarativa

O Fundo adquiriu, em 2014, a entidade do Grupo Crédito Agrícola o prédio sito na Rua do Pontão, 3240-490 Chão de Couce inscrito na matriz predial urbana sob o nº 3059, da freguesia de Chão de Couce e descrito na Conservatória do Registo Predial de Ansião sob o nº 1203. Porém, em 2024, um terceiro apresentou acção declarativa no valor proposto de €192.061,60 em que reclama ser seu proprietário. Considera-se que no julgamento, já agendado, a acção será considerada improcedente pelo que não foi relevada qualquer responsabilidade neste domínio.

14.3. Honorários de revisão

Durante o ano de 2024 a BDO & Associados S.R.O.C. auferiu os seguintes honorários:

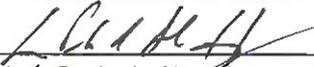
- Avença anual contratualizada de revisão de contas: 4.920,00 € (IVA incluído).
- Honorários de revisão do valor da UP utilizado em resgate de UPs (1 de Agosto de 2024): 2.152,50 € (IVA incluído).

14.4. Acontecimentos subsequentes

Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes adicionais, com impacto nas Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2024.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2025

O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora



Luís Paulo de Almeida Lagarto
Presidente



Luís Manuel Lopes Carvalho
Vogal

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 de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado** (o "OIC"), gerido pela **Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A.** (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 7 421 088 euros e um total de capital do OIC de 7 301 423 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 594 848 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 de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado**, em 31 de dezembro de 2024, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v) avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;

- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

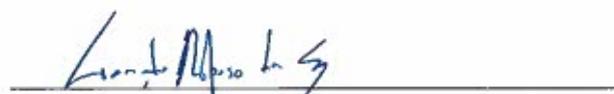
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções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

Sobre as matérias previstas no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2025



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