



**CA IMOBILIÁRIO
FUNDO DE INVESTIMENTO
ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO
ABERTO**

RELATÓRIO E CONTAS

EXERCÍCIO DE 2024

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE

O Fundo CA Imobiliário - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto ("CA Imobiliário" ou "Fundo") foi constituído como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, tendo sido posteriormente autorizada a sua transformação em Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto.

A constituição do Fundo CA Imobiliário foi autorizada pelo Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 02 de Junho de 2005, e iniciou a sua actividade em 01 de Setembro de 2005.

Foi constituído como um Fundo Imobiliário Fechado, com uma duração inicial de 3 (três) anos, mas, por autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, dada em 12 de Abril de 2006, o Fundo transformou-se em Fundo Especial de Investimento Aberto em 19 de Junho de 2006.

Por não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários de 14 de Novembro de 2012 foram criadas duas classes de unidades de participação, a classe A destinada aos investidores qualificados e a classe B destinada aos investidores não qualificados, conforme classificação constante do artigo 30º do Código do Mercado de Valores Mobiliários, tendo a classe B uma garantia de capital e rendimento prestada pela Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL. O Fundo foi objeto de cisão simples, com efeitos a 30 de Dezembro de 2013, tendo o respetivo património sido dividido em duas partes, uma composta pela totalidade dos activos imobiliários adquiridos pelo Fundo à Caixa Económica Montepio Geral e ao Montepio Investimento, S.A. (anteriormente denominado Finibanco, S.A.), a qual deu origem à constituição de um novo Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto, e outra por todos os demais activos, imobiliários e não imobiliários que constituem o património da Fundo à data da cisão, denominados "Activos Caixa Agrícola".

O Fundo mantém a sua existência jurídica e todos os seus activos não destacados por força da cisão referida no parágrafo anterior.

Actualmente a actividade do fundo é regulada pela legislação em vigor aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários, nomeadamente, pelo disposto no Regime da Gestão de Activos (adiante designado RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril, pelo Regulamento 07/2023 da CMVM e pelo seu Regulamento de Gestão.

Em 9 de Dezembro de 2022 a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") comunicou, ter autorizado a Crédito Agrícola Gest – SGOIC, S.A. ("CA Gest" ou "Sociedade Gestora") a exercer as funções de entidade gestora do fundo, alteração que se tornou eficaz em 1 de Fevereiro de 2023, data em que a Sociedade iniciou plenamente as suas funções de entidade gestora deste fundo, em substituição da Square Asset Management – Sociedade

Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., mantendo-se, no entanto, o Depositário, o Auditor e as entidades comercializadoras. Este facto suscitou, em Fevereiro de 2023, a alteração dos documentos constitutivos do fundo, designadamente o Prospecto e a Informação Fundamental Destinada aos Investidores (IFI) em diversos domínios nomeadamente a referida alteração da entidade gestora mas também a lista de Peritos Avaliadores de Imóveis.

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 Colectivo que regulamentou a actividade de gestão de activos ao longo dos últimos anos.

Esta alteração motivou a necessidade de conformação regulamentar de todos os organismos de investimento colectivo e das próprias sociedades gestoras. No que respeita ao CA Imobiliário tal implicou, que, entre Outubro e Novembro desse ano, se operassem novas alterações do Prospecto e das Informações Fundamentais Destinadas aos Investidores, que incluiu a mudança do nome do fundo para CA Imobiliário – Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto, tendo sido também produzido o Documento de Informação Fundamental que o fundo não dispunha.

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 CA Imobiliário:

- Política de Gestão de Liquidez dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário;
- Política de Custos e Encargos dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário
- Política de Resgates do CA Imobiliário – Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto;

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

- em 2 de Maio foram actualizados o Prospecto e a Informação Fundamental ao Investidor o que incluiu a actualização de informação anual, a remoção de Perito Avaliador e adaptações regulamentares ao Regulamento CMVM 7/2023; e

- a 1 de Julho, e também em consequência da entrada em vigor do Regulamento CMVM 7/2023, foi criado o Documento Único do Fundo, em substituição do Prospecto e Regulamento de Gestão, e foi actualizada a informação Fundamental ao Investidor.

Dadas as reduções – tanto históricas como previsionais– quer do património do fundo, quer das suas despesas de funcionamento, e, conseqüentemente, menores necessidades de liquidez, a Sociedade Gestora deliberou, em Outubro de 2024, 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”.

Considerando que:

- O CA Imobiliário enquanto fundo aberto se encontra vinculado às regras constantes do RGA e do RRGa para os Organismos de Investimento Imobiliário Aberto, o que significa que terá de respeitar, inelutavelmente, os limites de composição do seu património nos termos do estabelecido no artigo 19.º do RRGa;
- atendendo às suas características intrínsecas, prevê-se que, nos próximos tempos, e à medida que os imóveis se forem alienando, o CA Imobiliário possa não cumprir vários limites ali estabelecidos, o que decorre de se tratar de um Fundo de desinvestimento e de recuperação do valor dos imóveis, numa óptica de longo prazo, mas não havendo disponibilidade para venda de uma grande percentagem de imóveis alguns limites do n.º 1 e o limite do n.º 2 do artigo 19.º do RRGa, serão seguramente ultrapassados;
- a percentagem de prédios rústicos ainda se situa abaixo do limite de 25% do seu activo total, mas esta percentagem irá subir significativamente à medida que se alienem os prédios urbanos, que são os que têm mais procura no mercado e valor de alienação para o Fundo;

mas que

- para um fundo fechado as regras de composição da carteira são bastante mais reduzidas, o que permitiria a gestão do fundo a adopção de execução das medidas mais adequadas ao projecto de desinvestimento em curso, com o objectivo de obter o maior retorno de valor para os participantes, mas sem os limites impostos pelas regras de composição do património de um fundo aberto

a Sociedade Gestora, com parecer favorável da Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL (“Caixa Central”), simultaneamente o maior participante do Fundo e entidade depositária, requereu à CMVM; em 12 de Dezembro de 2024 a transformação do CA

Imobiliário - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto em CA Imobiliário - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado de Subscrição Particular.

Em 24 de Janeiro de 2025 a CA Gest tomou conhecimento de que foi deliberado, em 23 de Janeiro, pelo Conselho de Administração da CMVM autorização para a operação de transformação do CA Imobiliário - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto de organismo de investimento alternativo imobiliário aberto em fechado.

À data de emissão do presente Relatório decorre o processo de transformação, prevendo-se que a data de efeito da transformação seja o próximo dia 3 de Março de 2025.

CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO

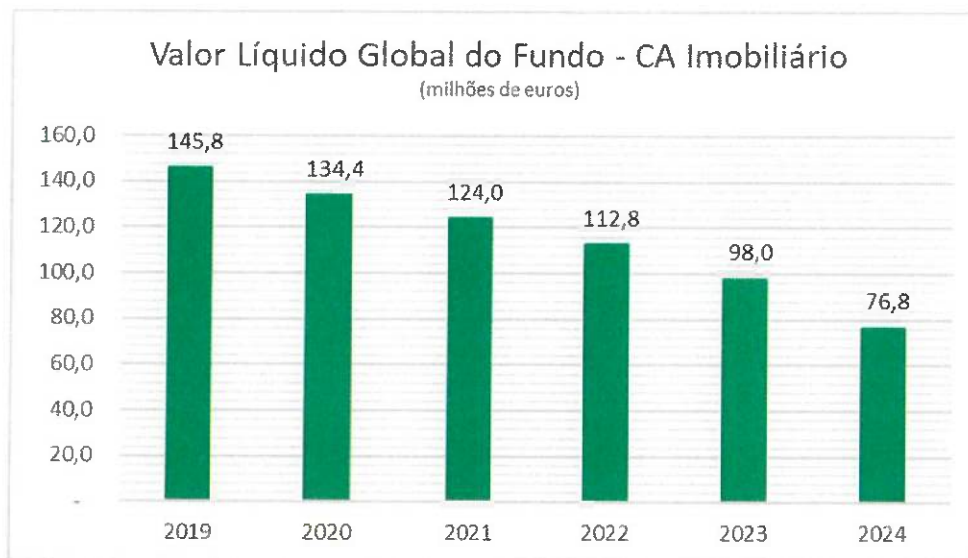
O acervo patrimonial do Fundo é constituído por imóveis adquiridos por este às Caixas de Crédito Agrícola Mútuo e à Caixa Central - Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL, que em conjunto constituem o Sistema Integrado do Crédito Agrícola Mútuo ("SICAM"), imóveis esses por estas adquiridos no âmbito 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 projetos de construção até 100% do seu activo.

O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade 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 €76,8 milhões ("M"), tendo evoluído nos últimos 6 anos da seguinte forma:



Face a 2023, o VLG diminuiu cerca de €21,1M, aproximadamente 22%, em consequência, maioritariamente do reembolso de UPs no valor de €18M - que foi tornado possível pela alienação de títulos (€12M) e de imóveis (€5,9M) - havendo ainda a salientar a desvalorização de imóveis que permanecem em carteira, no valor de €2,6M. As perdas de valor decorreram maioritariamente da evolução do mercado e das características intrínsecas dos imóveis. As restantes perdas resultam do reconhecimento de ónus, encargos e outras desvalorizações detectadas durante o processo de *Due Diligence* realizado após a mudança da Sociedade gestora, e cujas conclusões foram incorporados nas reavaliações subsequentes dos imóveis.

As desvalorizações foram particularmente significativas em três activos, cujas perdas totalizaram €2,3M, e estiveram relacionadas com a correção de áreas de terrenos (perda de potencial construtivo e expropriação) e também más condições dos activos.

No final de 2024 a carteira de activos imobiliários ascendia a cerca de €66,5M e a liquidez a cerca de €11,9M. Naquela data, o passivo ascendia a cerca de € 2,7M. Apesar do significativo reembolso de Unidades de Participação ("UP") realizado em 2024, a liquidez mantinha-se elevada no final do ano, dada a venda, em Dezembro, de dois imóveis com valor considerável.

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

Rúbricas VLG (M€)	Dez. 2019	Dez. 2020	Dez. 2021	Dez. 2022	Dez. 2023	Dez. 2024
Ativos Imobiliários	137,0	126,3	112,1	102,0	75,0	66,5
Disponibilidades	9,4	9,8	12,6	13,3	24,6	11,9
Outros ativos	2,0	2,0	1,9	1,6	1,4	1,1
Total Ativo	148,5	138,2	126,6	117,0	101,0	79,5
Total Passivo	- 2,7	- 3,8	- 2,6	- 4,1	- 3,0	- 2,7
VLGF	145,8	134,4	124,0	112,8	98,0	76,8

W.
H

SUBSCRIÇÕES E RESGATES

No ano em análise houve lugar ao resgate de 1.500 UPs da Classe B (retalho) e 5.393.900 da Classe A (CCCAM).

Fundo CA Imobiliário_Classe A	31-dez-23	31-dez-24	Var.23/24
Participante	Up's Detidas	Up's Detidas	Up's Detidas
CCCAM	28 094 860	22 700 960	5 393 900
Fundo Pensões CA	11 265	11 265	-
Total up's CAI Classe A	28 106 125	22 712 225	5 393 900

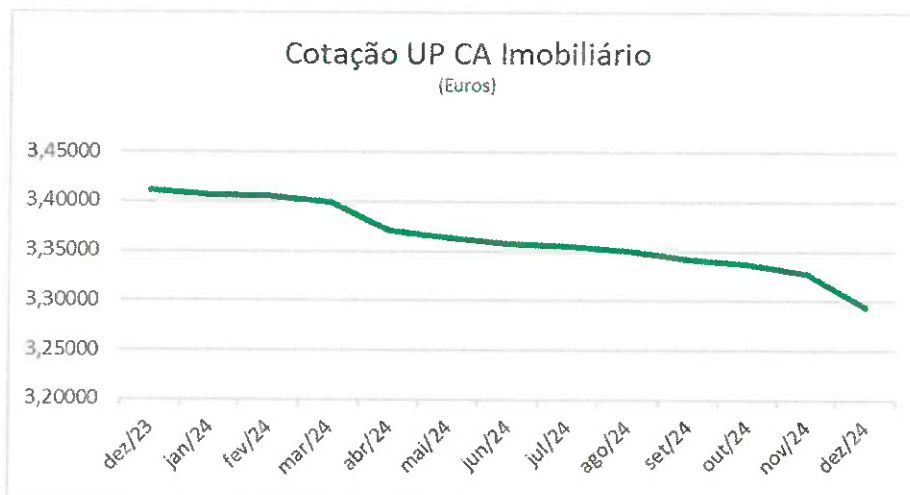
Fundo CA Imobiliário_Classe B	31-dez-23	31-dez-24	Var.23/24
Participante	Up's Detidas	Up's Detidas	Up's Detidas
Retalho	11 676	10 176	1 500
Total up's CAI Classe B	11 676	10 176	1 500

Fundo CA Imobiliário_Classe A1	31-dez-23	31-dez-24	Var.23/24
Participante	Up's Detidas	Up's Detidas	Up's Detidas
CCCAM	605 140	605 140	-
Total up's CAI Classe A1	605 140	605 140	-

RENDIBILIDADE E COTAÇÃO DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

Em 31 de Dezembro de 2024 a cotação da UP do CA imobiliário era de €3,2933, o que compara com a cotação de €3,4110 no mesmo dia do ano anterior.

A rentabilidade durante o exercício (12 meses) fixou-se em -3,45% e é explicada maioritariamente pela desvalorização verificada na carteira de imóveis. As vendas permitiram gerar uma margem positiva, mas foi claramente insuficiente para compensar as desvalorizações ocorridas.



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

Rendibilidades a 31.Dez.2024			
Período	1 Ano	3 Anos	5 Anos
Efetiva	-3,45%	-19,73%	-25,34%
Anualizada	-3,45%	-7,07%	-5,68%

OBJETIVOS E INICIATIVAS ASSOCIADAS À GESTÃO DO FUNDO

Em 2024, a CA Gest levou a cabo diligências no sentido de aprofundar o conhecimento das necessidades dos vários activos em carteira, no sentido de maximizar o desinvestimento em imóveis do Fundo nos próximos anos.

Ainda assim, durante 2024, destacam-se as seguintes iniciativas e eventos associados à gestão do CA Imobiliário:

- Verificação da situação cadastral e contratual dos imóveis:

No ano de 2023 foi desenvolvido um processo de *Due Diligence* para verificação da situação cadastral e contratual (contenciosa ou não) dos imóveis do Fundo de forma a permitir o acompanhamento da transição de Sociedade Gestora. Este processo, foi substancialmente executado nesse ano, mas originou a necessidade de análises complementares e/ou de *follow up* que se prolongaram para o ano de 2024. Dado o número de processos envolvidos a análise das situações em contencioso, prolongou-se até Maio de 2024.

- Desoneração de imóveis

Apesar das iniciativas tomadas em 2023, no final desse ano o fundo detinha €45.9M de activos (72 unidades) não disponíveis para venda representando aproximadamente 61% do total da

le.
H

carteira. Em resultado das acções empreendidas em 2024, o Fundo fechou o ano com €26,2M (57 unidades) de activos nessa situação o que representa 39% do valor total de imóveis. A maior parte destas situações está associado a inconformidades de cadastro e o restante a situações de ocupação não autorizada ou não ter havido, ainda, tomada de posse do activo

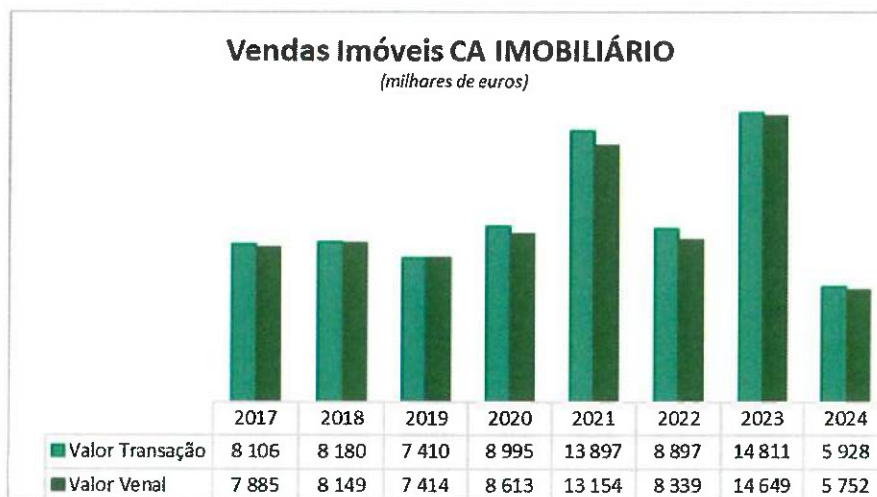
- Planeamento do desinvestimento em imóveis:

Com base nas conclusões do *Due Diligence* realizado e da assinalável redução de imóveis indisponíveis para venda o plano de desinvestimentos foi reprogramado, mas mantendo a estratégia de venda no quadro do plano de redução da exposição do Grupo a este tipo de activos.

- Concretização de vendas de imóveis:

Durante o exercício as vendas do Fundo totalizaram €5,9M, com uma margem (diferença entre o valor de escritura e o valor venal) positiva de 3,07%.

Trata-se de uma redução substancial do valor das alienações, face ao verificado no ano anterior (€14,8M), mas tal resulta de, nesse ano, se ter consumado uma operação de valor bastante elevado. Comprovando o elevado esforço comercial realizado em 2024, anota-se que no ano foram vendidas 67 unidades, quase o quádruplo das 17 unidades alienadas em 2023, ano em que a uma margem se quedou por 1,1%.



Detalhe das vendas:

NA página seguinte é apresentado um quadro síntese das operações de venda realizadas em 2024:

le
h

ID ImoCA	Imóvel	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal	Ganhos/ Perdas (Eur)	Ganhos/ Perdas (act)
6524	R Dr Anibal Bettencourt nº 242	01/02/2024	68 000	69 555	1 555	-2%
6995	Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedruilha - Val	01/02/2024	190 000	184 850	5 150	3%
6676	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	06/02/2024	16 000	16 250	250	-2%
6675	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	06/02/2024	16 000	16 250	250	-2%
6628	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	06/02/2024	16 000	16 250	250	-2%
6666	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	06/02/2024	16 000	16 250	250	-2%
6665	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	06/02/2024	16 000	16 250	250	-2%
6682	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	06/02/2024	16 000	16 250	250	-2%
6681	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	06/02/2024	16 000	16 250	250	-2%
6734	Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	07/03/2024	147 000	138 400	8 600	6%
7007	Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	07/03/2024	35 251	32 250	3 001	9%
	Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	21/03/2024	0	-	0	-
	Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	21/03/2024	0	-	0	-
	Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	21/03/2024	0	-	0	-
6632	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	21/03/2024	16 000	16 250	250	-2%
6631	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	21/03/2024	16 000	16 250	250	-2%
6521	R Dr Anibal Bettencourt nº 242	22/03/2024	52 500	49 050	3 450	7%
6803	Rua Ermídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193	01/04/2024	310 000	302 000	8 000	3%
6501	Quinta de Sto António R Sam Levy 1A 1B 1C	02/04/2024	15 500	15 038	463	3%
6495	Quinta de Sto António R Sam Levy 1A 1B 1C	02/04/2024	15 500	15 038	463	3%
6630	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	03/04/2024	15 500	16 250	750	-5%
6629	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	03/04/2024	15 500	16 250	750	-5%
6841	Quinta da Fonteireira, Belas - Sintra	05/04/2024	235 000	239 550	4 550	-2%
6779	Lugar de Guardais	08/04/2024	34 000	31 250	2 750	9%
6714	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	18/04/2024	15 500	16 250	750	-5%
6719	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	24/04/2024	15 500	16 250	750	-5%
6782	Lugar de Guardais	08/05/2024	38 000	37 700	300	1%
6821	Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	09/06/2024	170 000	173 300	3 300	-2%
6813	Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	11/06/2024	177 000	179 700	2 700	-2%
6781	Lugar de Guardais	13/06/2024	39 000	36 650	2 350	6%
6648	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	21/06/2024	15 750	15 250	500	3%
6647	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	21/06/2024	15 750	15 500	250	2%
6644	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	21/06/2024	15 750	15 500	250	2%
6643	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	21/06/2024	15 750	15 500	250	2%
6646	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	21/06/2024	15 750	15 250	500	3%
6645	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	21/06/2024	15 750	15 500	250	2%
6824	Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	26/06/2024	175 000	170 150	4 850	3%
6828	Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	01/07/2024	175 000	170 000	5 000	3%
6778	Lugar de Guardais	03/07/2024	32 500	32 050	450	1%
6827	Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	04/07/2024	210 000	188 600	21 400	11%
6785	Lugar de Guardais	11/07/2024	37 000	36 900	100	0%
6724	Terreno covas de Ferro, Almagem do Bispo	15/07/2024	8 650	5 525	3 125	57%
6520	R Dr Anibal Bettencourt nº 242	23/07/2024	51 000	50 800	200	0%
6673	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	24/07/2024	16 000	16 300	300	-2%
6672	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	24/07/2024	16 000	15 700	300	2%
6513	Barradas - São Bartolomeu de Messines	21/08/2024	64 500	62 750	1 750	3%
6833	Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	22/08/2024	225 000	194 300	30 700	16%
6488	Quinta de Sto António R Sam Levy 1A 1B 1C	02/09/2024	15 500	14 850	650	4%
6780	Lugar de Guardais	05/09/2024	38 000	36 150	1 850	5%
6569	Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.D4	06/09/2024	225 000	225 000	-	0%
6510	Barradas - São Bartolomeu de Messines	13/09/2024	65 000	63 850	1 150	2%
6619	Rua Dr. José da Cunha, Lote 19	02/10/2024	6 000	4 850	1 150	24%
6834	Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	04/10/2024	178 000	178 900	900	-1%
6674	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	07/11/2024	16 900	16 400	500	3%
6636	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	07/11/2024	16 900	15 450	1 450	9%
6654	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	07/11/2024	16 900	15 700	1 200	8%
6618	Rua Dr. José da Cunha, Lote 19	13/11/2024	12 285	12 550	265	-2%
6616	Rua Dr. José da Cunha, Lote 19	13/11/2024	12 285	12 550	265	-2%
6615	Rua Dr. José da Cunha, Lote 19	13/11/2024	12 285	12 550	265	-2%
6611	Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	13/11/2024	12 285	12 550	265	-2%
6610	Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	13/11/2024	12 285	12 550	265	-2%
6609	Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	13/11/2024	12 285	12 550	265	-2%
6612	Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	13/11/2024	12 290	12 550	260	-2%
6489	Quinta de Sto António R Sam Levy 1A 1B 1C	22/11/2024	15 000	14 850	150	1%
6840	Quinta da Fonteireira, Belas - Sintra	25/11/2024	256 000	253 350	2 650	1%
6463	Panasqueira, Armação de Pêra	03/12/2024	950 000	938 000	12 000	1%
6481	Casalito do Calvo - Ponte do Rol	05/12/2024	158 000	149 000	9 000	6%
6999	Terreno Lugar de São Domingos- Paços de Ferreira	06/12/2024	800 000	744 550	55 450	7%
6514	Barradas - São Bartolomeu de Messines	18/12/2024	66 800	63 550	3 250	5%
6831	Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	20/12/2024	180 000	178 100	1 900	1%
		70 Unidades	5 927 901,03	5 751 554,50	176 346,53	3,07%

AQUISIÇÕES DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Durante o exercício de 2024 não foram adquiridos quaisquer imóveis.

ESTRUTURA DA CARTEIRA DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em valor, os activos imobiliários que integram a carteira do CA Imobiliário (298 unidades) são maioritariamente "Habitação" (46%), seguido do segmento "Terrenos" (44%), incluindo Lotes, Rústicos e Urbanos. O segmento Comercial representa 10%. O imóvel com maior expressão na carteira é um terreno que totaliza 123 unidades e um Valor Venal de €7,9 M.

Segmento	Valor Venal	Nº Imóveis	%
Apartamento	630 050	2	1%
Escritórios	651 800	8	1%
Garagens	447 050	50	1%
Imóveis C/ Negócio	3 497 850	1	5%
Lojas	727 900	4	1%
Moradia	3 521 900	11	5%
Outros	-	19	0%
Prédio	8 677 322	2	13%
Quintas e Herdades	17 892 779	45	27%
Serviços	1 037 900	2	2%
Terrenos	29 454 388	154	44%
Total	66 538 939	298	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 CA Imobiliário 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.

- i. **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);
- ii. **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).
- iii. **Risco de Liquidez:** O CA Imobiliário apresentava níveis de liquidez suficiente para fazer face às suas responsabilidades decorrentes da gestão operacional e dos seus custos de funcionamento.

CA Imobiliário	dez/23	dez/24
FSE	821 462,41	550 036,70
Comissões Operações Correntes	2 438 457,25	2 192 866,80
a) Total FSE + Comissões	3 259 919,66	2 742 903,50

CA Imobiliário	dez/23	dez/24
Disponibilidades	24 582 563,17	11 868 673,71
a) Total FSE + Comissões	3 259 919,66	2 742 903,50
b) Disponibilidades	24 582 563,17	11 868 673,71
(a/b) Liquidez Curto Prazo	13,3%	23,1%
Limite	<20%	<50%
Target	OK	OK
b) Disponibilidades	24 582 563,17	11 868 673,71
c) Carteira Imóveis	75 006 483,37	66 538 938,50
(b/c) Liquidez M/L Prazo	32,8%	17,8%
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 23,1% 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 17,8% 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.

le.
1/

COMISSÕES SUPOSTADAS PELOS PARTICIPANTES

Os participantes não suportam, nem suportarão, qualquer tipo de comissão de subscrição.

No ato de resgate de Unidades de Participação do Fundo é cobrada a seguinte comissão de resgate:

- Unidades de Participação da classe A e A1 - 6% (seis por cento) sobre o montante resgatado;
- Unidades de Participação da classe B e B1:
 1. 3% (três por cento) para unidades de participação detidas há menos de 3 (três) anos;
 2. 1,5 % (um e meio por cento) para unidades de participação detidas há 3 (três) ou mais anos e menos de 4 (quatro) anos;
 3. Não haverá qualquer comissão de resgate para unidades de participação detidas por um Participante há 4 (quatro) ou mais anos.

A comissão de resgate prevista nos números 1 e 2 anteriores (Unidades de Participação Classe B e B1) só será cobrada nos casos em que o rendimento gerado pelo Fundo permita ao participante obter um rendimento mínimo de 3% depois de cobrada a comissão de resgate e antes de imposto.

COMISSÕES DE DESEMPENHO

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

CRITÉRIOS E METODOLOGIAS ADOTADOS 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 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 actividade 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 da valorização 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".

l.
h

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 foram valorizadas de acordo com as regras de valorização indicadas, conforme os métodos previstos na regulamentação e foi confirmado que os critérios utilizados pelos peritos avaliadores são adequados.

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, só pode utilizar instrumentos financeiros derivados exclusivamente para efeitos de cobertura de risco.

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				
Luis Paulo de Almeida Lagarto	210.000	23.225	7.500	40% do valor de 204,130 UPs do OIA CA Institucionais
Luis 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	-	-	-

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 n.º 1 do Art.º 115 do RGA.

<i>Euros</i>				
2024	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"), que assume no processo de investimento do Fundo.

Assim, e apesar do Fundo não se enquadrar no definido nos artigos 8.º e 9.º 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.

Já após o termo do exercício, em 23 de Janeiro, foi deliberada pelo Conselho de Administração da CMVM a autorização para a operação de transformação do CA Imobiliário - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto de organismo, de investimento alternativo imobiliário aberto em fechado, que havia sido requerida pela Sociedade Gestora em 12 de Dezembro de 2024, com parecer favorável da Caixa Central, simultaneamente o maior participante do Fundo e Entidade depositária.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2025

O Conselho de Administração



Luís Paulo de Almeida Lagarto
Presidente



Luís Manuel Lopes Carvalho
Vogal

CA IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO ABERTO
INFORMAÇÃO PREVISTA NA ALÍNEA A) DA SECÇÃO 6 DO ANEXO IV AO REGIME DA GESTÃO DE ACTIVOS
BALANÇO

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	31/12/2024			31/12/2023			CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
		BRUTO	MV.	m/v/P	Líquido	Líquido					
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										
32	Terras	90 400 966	2 279 969	(52 335 516)	40 345 399	44 447 174	61	CAPITAL DO FUNDO	233 275 410	287 229 410	
34	Construções	39 722 959	948 710	(14 479 128)	26 193 540	30 559 309	62	Unidades de Participação	53 091 583	22 059 038	
	Adiantamento por conta de imóveis	-	-	-	-	-	64	Resultados Patrimoniais	(211 348 187)	(198 509 514)	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	130 123 914	3 229 669	(66 814 644)	66 538 939	75 006 483	65	Resultados Distribuídos	(3 194 379)	(14 838 672)	
28	CARTEIRA DE PARTICIPAÇÕES						66	Resultados Líquidos do Período	76 824 407	97 974 261	
	Unidades de participação	-	-	-	-	12 000 626		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			
	TOTAL DE CARTEIRA DE PARTICIPAÇÕES	-	-	-	-	12 000 626					
412	TERCEIROS	1 002 449	-	-	1 002 449	1 064 950	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	967 806	1 041 949	
413*	Devedores por rendas vencidas	41 533	-	-	41 533	31 133	48	Ajustamento de dívidas a receber	150 000	168 151	
	Outras Contas de Devedores	-	-	-	-	-		Provisões Acumuladas	1 117 806	1 210 100	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1 043 982	-	-	1 043 982	1 096 083		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			
12	DISPONIBILIDADES	11 868 674	-	-	11 868 674	12 581 937	421	TERCEIROS	-	-	
13	Depósitos à Ordem	-	-	-	-	-	422	Resgates a pagar a Participantes	5 412	5 650	
	Depósitos a Prazo e com Pré-aviso	-	-	-	-	-	423	Comissões a Pagar	79 363	189 707	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	11 868 674	-	-	11 868 674	12 581 937	424*	Outras Contas de Credores	989 000	988 000	
		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis	1 070 805	1 181 297	
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	23 724	-	-	23 724	-	53	TOTAL DE ACRESC. E DIFERIMENTOS	443 110	567 407	
52	Acrescimos de Provisões	-	-	-	-	-	56	Acrescimos de Custos	19 191	34 007	
58	Despesas com Custo Diferido	-	-	-	-	-	58	Recargas com Provento Diferido	-	-	
59	Outros Acrescimos e Diferimentos	-	-	-	-	-	59	Outros Acrescimos e Diferimentos	-	-	
	Contas Transitórias Activas	-	-	-	-	-		Contas Transitórias Passivas	-	-	
	TOTAL DE ACRESC. E DIFERIMENTOS	23 724	-	-	23 724	281 944		TOTAL DE ACRESC. E DIFERIMENTOS	462 301	601 415	
	TOTAL DO ACTIVO	143 060 284	3 229 669	(66 814 644)	79 475 319	100 967 073		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	79 475 319	100 967 073	
	Número total de Unidades de Participação em circulação				23 327 541	28 722 941		Valor Unitário da Unidade de Participação	3 2933	3 4110	

Abreviaturas: MV - Mas valias / m/v - menos valias / P - Provisões

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

O Responsável pela Contabilidade

CA IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO ABERTO
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	PERÍODO		UNIDADES: Euros
		31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023	
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES						
711+718	JUROS E CUSTOS E EQUIPARADOS Outros, de Operações Correntes	1.850	2.357	811+818			
722	COMISSÕES						
723	Na Carteira de Títulos e Outros Activos	65.107	115.779				
724+...+729	Em Activos Imobiliários Outros, de operações Correntes De operações extrapatrimoniais	2.192.857	2.436.457	822, 825			
732	PERDAS E MOP. FINANCEIRAS DE ACT. IMOBILIÁRIOS						
733	Da carteira de Títulos e Outros Activos			832			
731+738	Em Activos Imobiliários Outras em operações correntes	4.093.963	13.356.618	833 831+838			628 1.137.165
7411+7421	IMPOSTOS						
7412+7422	Impostos sobre o Rendimento	128.019	151.557	851			
7418+7428	Impostos Indirectos Outros Impostos	2.468.819	287.541	832			118.237 1.630.677
751	PROMISSÃO S DO EXERCÍCIO						
752	Ajustamentos de dívidas a receber Provisões para Encargos	60.247 50.020	134.769 1.138.180	86 87			972.351 4.124
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	550.037	821.462				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	56	145				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	7.409.983	18.446.858				4.108.446
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
782	Valores Inabravéis			882			
783	Perdas Estimadurias		4.298	883			3.500
784+...788	Perdas Impugnáveis e Exercícios Anteriores Outros Custos e Perdas Eventuais	138	60.310	884+...888			103.749 3.991
66	TOTAL DE CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	138	64.610				47
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (see > 0)						
	TOTAL	7.410.121	18.511.469				7.410.121
8029/45+7623	Resultados da Carteira de Títulos	384.488	636	D-C			107.150
803/88-740-78	Resultados de Activos Imobiliários	(2.224.085)	(12.138.788)	B-D-A-C+74			(3.194.379)
688-728	Resultados das Operações e Extrapatrimoniais	(3.301.537)	(15.138.102)	B-D-A-C			(3.194.379)
B-A	Resultados Correntes						(14.838.672)
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	407.296	384.041				384.041
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (see < 0)	3.194.379	14.838.672				14.838.672

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

O Responsável pela Contabilidade

[Handwritten signature]

CA IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO ABERTO
 Relatório e Contas 2024

CA IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO ABERTO
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	-	-	-	-
Comissões de resgate	1 120 102	1 120 102	-	-
PAGAMENTOS:				
Resgates de Unidades de Participação	17 955 475	-	5 148	-
Rendimentos Pagos aos Participantes	-	17 955 475	-	5 148
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		(16 835 373)		(5 148)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	5 927 901	-	13 580 130	-
Rendimentos de activos imobiliários	978 217	-	944 595	-
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	-	-	578 000	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	75 541	6 979 659	-	15 100 725
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	-	-	-	-
Grandes reparações em activos imobiliários	-	-	-	-
Comissões em activos imobiliários	-	-	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	624 683	-	830 961	-
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	-	-	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	132	625 015	100 001	930 982
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		6 354 644		14 169 766
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos	12 385 112	12 385 112	12 000 000	12 000 000
Fluxo das operações da carteira de títulos		12 385 112		(12 000 000)
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
Fluxo das operações a prazo e de divisas		-		-
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de Crédito Vencido	-	-	-	-
Juros de Depósitos Bancários	-	-	-	-
Juros de Certificados de Depósito	-	-	-	-
Comissões em Operações de Empréstimos de Títulos	-	-	-	-
Outros Recebimentos Correntes	2	2	38 682	38 682
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	1 946 320	-	2 158 781	-
Comissão de Depósito	246 287	-	274 562	-
Comissão de garantia	-	-	-	-
Despesas com Crédito Vencido	-	-	-	-
Juros Devedores de Depósitos Bancários	-	-	-	-
Impostos e Taxas	401 003	-	481 830	-
Outros Pagamentos Correntes	24 084	2 817 694	41 982	2 957 115
Fluxo das operações da gestão corrente		(2 617 692)		(2 918 233)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários	47	-	4 934	-
Ganhos Imputáveis a Exercícios Anteriores	-	-	-	-
Recuperação de Incobráveis	-	-	-	-
Outros Recebimentos de Operações Eventuais	-	47	-	4 934
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinárias	-	-	2 969	-
Perdas Imputáveis a Exercícios Anteriores	-	-	-	-
Outros Pagamentos de Operações Eventuais	-	-	-	2 969
Fluxo das operações eventuais		47		1 965
Saída dos fluxos monetários do período... (A)		(713 263)		(751 653)
Efeitos das diferenças de Câmbio..... (B)		-		-
Disponibilidades no início do período..... (C)		12 581 937		13 333 590
Disponibilidades no fim do período..... (D)=(C)+(B)+(A)		11 868 674		12 581 937

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

O Responsável pela Contabilidade

4
L
15

ANEXO

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

A constituição do fundo CA Imobiliário - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto ("CA Imobiliário" ou "Fundo") foi autorizada pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 02 de Junho de 2005, e iniciou a sua actividade em 01 de Setembro de 2005.

Foi constituído como um Fundo Imobiliário Fechado, com uma duração inicial de 3 (três) anos, mas, por autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, dada em 12 de Abril de 2006, o Fundo transformou-se em Fundo Especial de Investimento Aberto em 19 de Junho de 2006.

O Fundo constituiu-se como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular, tendo sido posteriormente autorizada a sua transformação em Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto. Por não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários de 14 de Novembro de 2012 foram criadas duas classes de unidades de participação, a classe A destinada aos investidores qualificados e a classe B destinada aos investidores não qualificados, conforme classificação constante do artigo 30º do Código do Mercado de Valores Mobiliários, tendo a classe B uma garantia de capital e rendimento prestada pela Caixa Central - Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL.

O Fundo foi objeto de cisão simples, com efeitos a 30 de Dezembro de 2013, tendo o respetivo património sido dividido em duas partes, uma composta pela totalidade dos activos imobiliários adquiridos pelo Fundo à Caixa Económica Montepio Geral e ao Montepio Investimento, S.A. (anteriormente denominado Finibanco, S.A.), a qual deu origem à constituição de um novo Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto, e outra por todos os demais activos, imobiliários e não imobiliários que constituíam o património da Fundo à data da cisão, denominados "Activos Caixa Agrícola".

O Fundo mantém a sua existência jurídica e todos os seus activos não destacados por força da cisão referida no parágrafo anterior.

Actualmente a actividade do fundo é regulada pela legislação em vigor aplicável aos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários, nomeadamente, pelo disposto no Regime da Gestão de Activos (adiante designado "RGA"), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de Abril, pelo Regulamento 07/2023 da CMVM (que veio revogar o Regulamento CMVM 2/2015 que vigorou na quase totalidade de 2023) e pelo seu Regulamento de Gestão.

A entidade gestora do fundo é a Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A. (adiante "CA Gest" ou "Sociedade Gestora").

Na qualidade de entidade responsável pela sua gestão e por motivos de adequação ao Decreto-Lei n.º 27/2023 de 28 de Abril, (Regime da Gestão de Activos), procedeu à alteração aos documentos constitutivos deste fundo, em que se incluiu, a alteração da sua denominação,

que por este motivo passou a denominar-se **CA Imobiliário - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto**.

Esta alteração vigorou a partir do dia 23 de Novembro de 2023, inclusive.

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.

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 seguinte apresenta a diferença entre o valor contabilístico (“venal”) dos imóveis e a média das avaliações em Euros:

f
le
3

Segmento	Imóvel	Valor contábil R\$	Método de avaliação	Diferença
Construção Acabada	Quarta em Ruado Quatro - Marfins - Vista do Ca	167.796	167.796	-
Construção Acabada	Quarta do Cabaço, Vitorino dos Fátima	365.830	365.830	-
Construção Acabada	Quarta Mendel Nova - Fátima	246.670	246.670	-
Construção Acabada	Adaga, Parcela das Américas e Palmeiras, S. Greg	3.223.800	3.223.800	-
Construção Acabada	Quarta da Lota	626.500	626.500	-
Construção Acabada	Imó. 5 Luanda, 11 Distrito (Paralel. Camarão) 8 e 10	263.800	263.800	-
Construção Acabada	Lugar de Agulha - Fátima	21.500	21.500	-
Construção Acabada	Belasly Sde Quatro	362.050	362.050	-
Construção Acabada	R. São António de Constant 162 R6	131.500	131.500	-
Construção Acabada	Luzia R6, Zona de Imov. da Lagoa 16, Parcela 204	421.800	421.800	-
Construção Acabada	R. Dr. Aníbal de Barcelos nº 242	325.300	325.300	-
Construção Acabada	Amiana, Parcela do Monte Novo	726.363	726.363	-
Construção Acabada	Quarta de São António R. San Lázaro 1A 10 10	146.700	146.700	-
Construção Acabada	Fonseca, Vale de Carmo de Gato	2.800	2.800	-
Construção Acabada	Monte Ruado, Carvalhos, Lote 46 - Gato	1.961.250	1.961.250	-
Construção Acabada	Quarta do Arco Branco, Alqueiros - Mem Martins	301.000	301.000	-
Construção Acabada	Mafra, Rua Rapaz, José Diogo, nº70-60-130-160	3.407.800	3.407.800	-
Construção Acabada	Edifício Clube Municipal, Rua de Matilde D	7.076.404	7.076.404	-
Construção Acabada	Parque Impervilla, Zona 3 Lote 2 - Gato 001, 16a	1.596.919	1.596.919	-
Construção Acabada	Lugar do Vidro, Rua Solente	1.539.100	1.539.100	-
Construção Acabada	Quarta Agulha Fátima, Gato - Gato	994.700	994.700	-
Construção Acabada	R. João de Monte, São João de Matos nº 30A266	153.600	153.600	-
Construção Acabada	De Gato, Rua Almeida Negreiros, 14, Gato	1.037.900	1.037.900	-
Construção Acabada	Rua Dr. António Gomes da Silva, nºs. 101, 175 e 193	630.050	630.050	-
Construção em Curso	Castelão Gato - Fátima do Gato	544.300	544.300	-
Fermeza Não Urbanizada	Quarta do Arco Branco, Alqueiros - Mem Martins	1.112.500	1.112.500	-
Fermeza Não Urbanizada	Quarta da Lota	156.400	156.400	-
Fermeza Não Urbanizada	Pinhal de Alentejo, Santiago - Alentejo do Gato	53.450	53.450	-
Fermeza Não Urbanizada	Amiana, Parcela do Monte Novo	1.536.511	1.536.511	-
Fermeza Não Urbanizada	Imó. Casal de Amónia, São Pedro da Calçada, Tor	400.100	400.100	-
Fermeza Não Urbanizada	Castelão Gato, Gato - Gato	971.800	971.800	-
Fermeza Não Urbanizada	Parque de Quaresma, Alentejo	2.369.150	2.369.150	-
Fermeza Não Urbanizada	Fonseca, Vale de Carmo de Gato	1.954.250	1.954.250	-
Fermeza Não Urbanizada	Alentejo, Sarmazinho-Antónia	114.400	114.400	-
Fermeza Não Urbanizada	Parcela das Mouras, São Gregório - Antónia	5.219.850	5.219.850	-
Fermeza Não Urbanizada	Fermeza Ruado - Fátima Antónia	2.100	2.100	-
Fermeza Não Urbanizada	Quarta Mendel Nova - Fátima	666.050	666.050	-
Fermeza Não Urbanizada	Quarta em Ruado Quatro, Marfins - Vista do Ca	144.772	144.772	-
Fermeza Não Urbanizada	Quarta do Lago, Cabeceiras, Mouras - Lote	236.675	236.675	-
Fermeza Não Urbanizada	Quarta do Cabaço, Vitorino dos Fátima	264.470	264.470	-
Fermeza Não Urbanizada	Quarta Agulha Fátima, Gato - Gato	1.063.050	1.063.050	-
Fermeza Não Urbanizada	Fermeza Ruado - Alentejo do Gato	4.925	4.925	-
Fermeza Não Urbanizada	Fermeza Ruado Ruado - Vitorino dos Fátima	2.860	2.860	-
Fermeza Não Urbanizada	Fermeza Ruado Gato - Vitorino dos Fátima	3.800	3.800	-
Fermeza Não Urbanizada	Fermeza Ruado - Gato	6.200	6.200	-
Fermeza Não Urbanizada	Fermeza Ruado - Chou de Vela	600	600	-
Fermeza Não Urbanizada	Fermeza Ruado - Moura	101.545	101.545	-
Fermeza Não Urbanizada	Fermeza Ruado - Ribeira das Mouras	6.010	6.010	-
Fermeza Urbanizada	Castelão Carmo, Lote 104	3.346.300	3.346.300	-
Fermeza Urbanizada	Castelão Carmo, Lote 472	366.850	366.850	-
Fermeza Urbanizada	Castelão Carmo, Lote 526	360.400	360.400	-
Fermeza Urbanizada	Castelão Carmo, Lote 30	403.850	403.850	-
Fermeza Urbanizada	Castelão Carmo, Lote 20	2.957.450	2.957.450	-
Fermeza Urbanizada	Mafra, Rua Rapaz, José Diogo, nº70-60-130-160	3.860.650	3.860.650	-
Fermeza Urbanizada	Fátima - Cascais - Fátima	223.600	223.600	-
Fermeza Urbanizada	Parque de Quaresma, Alentejo	17.350	17.350	-
Fermeza Urbanizada	Fátima, Lote, Antónia do Gato	2.321.000	2.321.000	-
Fermeza Urbanizada	Castelão Carmo, Gato - Gato	262.850	262.850	-
Fermeza Urbanizada	S. Pedro da Calçada - Lago do Parque de Gato	22.400	22.400	-
Fermeza Urbanizada	Fermeza Monte Grande do Lago - Imó. Medicina, Fátima	513.663	513.663	-
Fermeza Urbanizada	Gato, Rua das Mouras nº 22	1.209.150	1.209.150	-
Fermeza Urbanizada	Pinhal de Alentejo, Santiago - Alentejo do Gato	7.764.900	7.764.900	-
		66.336.939	66.336.939	-

4
le
1h

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	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base:	287 229 410	-	(53 954 000)	-	-	-	233 275 410
Cat A	287 112 650	-	(53 939 000)	-	-	-	233 173 650
Cat B	116 760	-	(15 000)	-	-	-	101 760
Diferença em subscrições e resgates	22 093 036	-	35 998 523	-	-	-	58 091 559
Cat A	22 097 650	-	35 988 640	-	-	-	58 086 290
Cat B	(4 612)	-	9 883	-	-	-	5 272
Resultados Acumulados	(196 509 514)	-	-	-	(14 838 672)	-	(211 348 187)
Resultados do Período	(14 838 672)	-	-	-	14 838 672	(3 194 379)	(3 194 379)
SOMA	97 974 261	-	(17 955 479)	-	-	(3 194 379)	76 824 407
Nº de Unidades de Participação							
Cat A	28 711 265	-	(5 393 900)	-	-	-	23 317 365
Cat B	11 676	-	(1 500)	-	-	-	10 176
Valor da UP	3,4110	-	3,3279	-	-	-	3,2933

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 %	-
5 % <= Ups < 10 %	-
2 % <= Ups < 5 %	-
0,5 % <= Ups < 2 %	-
Ups < 0,5 %	42
Total de Participantes	43

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

Anos	Val.liq Cart. Imóveis	VLGF	Valor UP	Nº de Up's em circulação
2024	66 538 939	76 824 407	3,2933	23 327 541
2023	75 006 483	97 974 261	3,4110	28 722 941
2022	102 022 000	112 818 082	3,9276	28 724 305
2021	112 090 603	123 981 049	4,1030	30 217 153
2020	126 318 100	134 363 240	4,2453	31 650 253
2019	137 041 642	145 820 354	4,4108	33 059 743

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Em 31 de Dezembro de 2024 a composição da carteira de imóveis era a seguinte, em Euros:

Unidade	Imóvel	Cobertura	Área Bruta	D. Aquisição	Custo	Data Aquis.	Valor Aquis.	Data da IG	Valor Aquis.	Valor Final
Construções Acabadas Não arrendadas	R. Afonso de Albuquerque, São João da Madeira nº 341/356/	153	19-12-2005	157 934	19-04-2024	192 200	19-04-2024	155 000	153 600	
Construções Acabadas Não arrendadas	Beiras P/ 6 de Quilubo	190	01-03-2012	810 564	03-12-2024	362 100	03-12-2024	402 000	382 050	
Construções Acabadas Não arrendadas	R. São António de Coimbra nº 102 R/C	277	12-03-2012	184 246	19-04-2024	131 000	19-04-2024	132 000	131 500	
Construções Acabadas Não arrendadas	R. Dr. Amal Beldemoum nº 242	86-48	22-03-2012	82 860	03-12-2024	86 600	03-12-2024	82 100	80 750	
Construções Acabadas Não arrendadas	Quinta Aguas Frenhas, Buças - Sines	0	21-11-2008	79 001	03-12-2024	184 800	03-12-2024	215 200	200 000	
Construções Acabadas Não arrendadas	Quinta Aguas Frenhas, Buças - Sines	0	21-11-2008	200 403	03-12-2024	734 400	03-12-2024	885 000	754 700	
Construções Acabadas Não arrendadas	Via Nova de Famalicão	124	23-12-2008	166 044	19-04-2024	107 600	19-04-2024	171 900	169 540	
Construções Acabadas Não arrendadas	Via Nova de Famalicão	124	23-12-2008	193 337	19-04-2024	171 600	19-04-2024	174 100	172 850	
Construções Acabadas Não arrendadas	Via Nova de Famalicão	124	23-12-2008	193 410	19-04-2024	171 600	19-04-2024	181 200	178 400	
Construções Acabadas Não arrendadas	Via Nova de Famalicão	124	23-12-2008	200 372	19-04-2024	165 600	19-04-2024	175 900	170 750	
Construções Acabadas Não arrendadas	Via Nova de Famalicão	124	23-12-2008	200 372	19-04-2024	138 100	19-04-2024	189 000	148 550	
Construções Acabadas Não arrendadas	Via Nova de Famalicão	124	23-12-2008	200 372	19-04-2024	171 800	19-04-2024	179 300	175 550	
Construções Acabadas Não arrendadas	Via Nova de Famalicão	124	23-12-2008	222 784	19-04-2024	172 800	19-04-2024	173 900	173 350	
Construções Acabadas Não arrendadas	Via Nova de Famalicão	124	23-12-2008	207 459	19-04-2024	177 400	19-04-2024	186 000	181 700	
Construções Acabadas Não arrendadas	Via Nova de Famalicão	124	23-12-2008	200 556	04-12-2024	177 400	04-12-2024	186 000	170 400	
Construções Acabadas Não arrendadas	Via Nova de Famalicão	124	23-12-2008	260 246	19-04-2024	169 800	19-04-2024	171 200	168 919	
Construções Acabadas Não arrendadas	Parque Imperial, Zona 5 Setor 2 - Bloco B9/1, Via Loulé	1190	23-12-2008	1 662 264	23-07-2024	1 560 000	23-07-2024	1 607 837	7 078 404	
Construções Acabadas Não arrendadas	Edifício Clube Marítimo, Rua da Marinha das D. Loulé	3033	17-04-2009	11 248 039	03-12-2024	7 017 150	03-12-2024	7 136 857	407 100	
Construções Acabadas Não arrendadas	Rua Emílio Gomes da Silva, r/ra 151, 175 e 193 Matosinhos	189	04-06-2009	300 576	29-09-2024	468 600	29-09-2024	488 600	222 940	
Construções Acabadas Não arrendadas	Rua Emílio Gomes da Silva, r/ra 151, 175 e 193 Matosinhos	105	04-06-2009	165 646	29-09-2024	218 000	29-09-2024	227 900	311 000	
Construções Acabadas Não arrendadas	Quinta do Airo Barata, Algueirão - Mem Martins	697	18-06-2009	2 351 675	03-12-2024	2 811 000	03-12-2024	1 978 000	1 961 260	
Construções Acabadas Não arrendadas	Morada Rua dos Conventos, Lote 46 - Beiras	4857	26-06-2009	2 748 068	03-12-2024	1 944 800	03-12-2024	1 665 771	365 850	
Construções Acabadas Não arrendadas	Quinta em Rua do Outeiro, Via Fria - Vau da Ca	535	04-12-2009	263 563	13-07-2024	166 800	13-07-2024	374 200	248 670	
Construções Acabadas Não arrendadas	Quinta do Cabeço, Vilarmandos Fregues	630	25-12-2009	519 007	12-07-2024	357 500	12-07-2024	646 000	828 500	
Construções Acabadas Não arrendadas	Quinta Vendas Novas - Fátima	914	30-12-2009	263 367	12-07-2024	239 378	12-07-2024	23 000	726 383	
Construções Acabadas Não arrendadas	Quinta das Lajes	3160	30-07-2010	1 298 421	03-12-2024	811 000	03-12-2024	22 000	3 223 800	
Construções Acabadas Não arrendadas	Lugar de Agrelha - Penafiel	3020	02-02-2012	55 440	03-12-2024	21 100	03-12-2024	3 000	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Ameixa, Herdade do Morer Novo	1422	31-07-2012	1 213 310	19-04-2024	716 726	19-04-2024	730 000	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Fuça, Vile do Casal de Baixo	180	21-03-2013	344 126	03-12-2024	2 800	03-12-2024	3 000	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Adaga - Herdade das Arolas e Palmaras, S. Greg	72032	31-12-2009	5 308 963	03-12-2024	3 162 200	03-12-2024	3 265 400	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Jard. S Lourenço, R. S. Bento Pereira Gomes nº 6 e 10	13	29-06-2011	20 000	23-07-2024	14 800	23-07-2024	16 000	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Jard. S Lourenço, R. S. Bento Pereira Gomes nº 6 e 10	13	29-06-2011	20 000	23-07-2024	14 300	23-07-2024	16 000	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Jard. S Lourenço, R. S. Bento Pereira Gomes nº 6 e 10	13	29-06-2011	20 000	23-07-2024	14 200	23-07-2024	16 000	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Jard. S Lourenço, R. S. Bento Pereira Gomes nº 6 e 10	13	29-06-2011	20 000	23-07-2024	14 700	23-07-2024	16 000	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Jard. S Lourenço, R. S. Bento Pereira Gomes nº 6 e 10	13	29-06-2011	20 000	23-07-2024	15 700	23-07-2024	16 000	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Jard. S Lourenço, R. S. Bento Pereira Gomes nº 6 e 10	13	29-06-2011	20 000	23-07-2024	15 300	23-07-2024	16 000	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Jard. S Lourenço, R. S. Bento Pereira Gomes nº 6 e 10	13	29-06-2011	20 000	23-07-2024	15 600	23-07-2024	16 000	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Jard. S Lourenço, R. S. Bento Pereira Gomes nº 6 e 10	13	29-06-2011	20 000	23-07-2024	15 800	23-07-2024	16 000	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Jard. S Lourenço, R. S. Bento Pereira Gomes nº 6 e 10	13	29-06-2011	20 000	23-07-2024	15 300	23-07-2024	16 000	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Jard. S Lourenço, R. S. Bento Pereira Gomes nº 6 e 10	13	29-06-2011	20 000	23-07-2024	14 200	23-07-2024	16 000	15 190	
Construções Acabadas Não arrendadas	Jard. S Lourenço, R. S. Bento Pereira Gomes nº 6 e 10	13	29-06-2011	20 000	23-07-2024	14 500	23-07-2024	16 000	15 190	

Unidade	Descrição	Imóvel	Condição	Área Bruta	D. Atribuição	Custo	Data Avul	Valor Avul	Data Val	Valor Avul	Valor Final
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	576,8	19-11-2008	78.481	03-12-2024	47.600	03-12-2024	51.900	48.750		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	462,2	19-11-2008	77.843	03-12-2024	47.600	03-12-2024	51.900	48.750		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	545,7	19-11-2008	77.205	03-12-2024	47.600	03-12-2024	51.900	48.750		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	439,2	19-11-2008	77.205	03-12-2024	47.600	03-12-2024	51.900	48.750		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	512,8	19-11-2008	78.587	03-12-2024	47.600	03-12-2024	51.900	48.750		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	568,1	19-11-2008	78.481	03-12-2024	47.600	03-12-2024	51.900	48.750		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	894,5	19-11-2008	123.146	03-12-2024	88.000	03-12-2024	75.800	71.850		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	1069,3	19-11-2008	152.915	03-12-2024	88.000	03-12-2024	64.800	81.300		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	713,3	19-11-2008	121.230	03-12-2024	87.900	03-12-2024	70.000	68.950		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	909,6	19-11-2008	139.762	03-12-2024	87.900	03-12-2024	75.800	71.850		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	880,7	19-11-2008	134.912	03-12-2024	87.900	03-12-2024	75.800	71.850		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	1190,2	19-11-2008	167.491	03-12-2024	88.000	03-12-2024	64.800	81.300		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	906,1	19-11-2008	162.831	03-12-2024	88.700	03-12-2024	88.000	87.350		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	862,5	19-11-2008	160.900	03-12-2024	88.700	03-12-2024	88.000	87.350		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	717,2	19-11-2008	121.070	03-12-2024	88.900	03-12-2024	87.900	87.400		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	832,5	19-11-2008	134.411	03-12-2024	87.900	03-12-2024	78.800	71.850		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	800,2	19-11-2008	134.930	03-12-2024	87.900	03-12-2024	75.800	71.850		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	1280,2	19-11-2008	165.232	03-12-2024	88.000	03-12-2024	94.800	91.100		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	728,8	19-11-2008	121.088	03-12-2024	88.900	03-12-2024	87.900	87.400		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	852,5	19-11-2008	119.836	03-12-2024	88.900	03-12-2024	87.900	87.400		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	852,5	19-11-2008	120.276	03-12-2024	87.900	03-12-2024	75.800	71.850		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	701	19-11-2008	118.879	03-12-2024	88.900	03-12-2024	87.900	87.400		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	708	19-11-2008	118.879	03-12-2024	88.900	03-12-2024	87.900	87.400		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	708	19-11-2008	111.660	03-12-2024	88.900	03-12-2024	87.900	87.400		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	728,7	19-11-2008	113.950	03-12-2024	88.900	03-12-2024	87.900	87.400		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	693,6	19-11-2008	117.824	03-12-2024	43.000	03-12-2024	47.800	45.300		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	458,2	19-11-2008	78.584	03-12-2024	88.900	03-12-2024	87.900	87.400		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	738,2	19-11-2008	113.980	03-12-2024	88.900	03-12-2024	87.900	87.400		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	687	19-11-2008	111.022	03-12-2024	88.900	03-12-2024	87.900	87.400		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	693,6	19-11-2008	111.660	03-12-2024	88.900	03-12-2024	87.900	87.400		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	1237,8	19-11-2008	162.765	03-12-2024	88.000	03-12-2024	94.800	91.100		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	793,2	19-11-2008	128.378	03-12-2024	87.900	03-12-2024	75.800	71.850		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	684,8	19-11-2008	119.836	03-12-2024	88.000	03-12-2024	87.900	87.400		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	681,8	19-11-2008	119.635	03-12-2024	88.900	03-12-2024	87.900	87.400		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	1380,3	19-11-2008	164.718	03-12-2024	98.500	03-12-2024	100.000	98.250		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	1116,2	19-11-2008	167.451	03-12-2024	88.000	03-12-2024	84.800	81.300		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	833,7	19-11-2008	99.181	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	476,7	19-11-2008	78.470	03-12-2024	43.000	03-12-2024	47.800	45.300		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	489,1	19-11-2008	78.233	03-12-2024	43.000	03-12-2024	47.800	45.300		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	503,3	19-11-2008	73.377	03-12-2024	48.900	03-12-2024	48.900	48.250		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	833	19-11-2008	79.444	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	558	19-11-2008	79.812	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250		
Terrenos Urbanizados	Prédio de Alcañes, Santiago - Alcañes do Sul	879,3	19-11-2008	82.262	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250		

Características	Utilização	Imóvel	Conceito	Área Bruta	D. Aquisição	Custo	Data Av. 1	Valor Av. 1	Data Av. 2	Valor Av. 2	Valor Real
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	917,8	19-11-2008	157.600	03-12-2024	88.700	03-12-2024	88.000	87.350
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	909,8	19-11-2008	156.006	03-12-2024	86.700	03-12-2024	86.000	87.200
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	1041,5	19-11-2008	163.881	03-12-2024	88.000	03-12-2024	84.800	91.300
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	1.438,1	19-11-2008	187.586	03-12-2024	100.000	03-12-2024	106.300	110.150
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	1086,7	19-11-2008	142.686	03-12-2024	77.200	03-12-2024	82.200	79.700
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	916,5	19-11-2008	123.784	03-12-2024	74.100	03-12-2024	76.100	76.100
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	707,6	19-11-2008	115.169	03-12-2024	68.900	03-12-2024	67.900	67.400
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	738,1	19-11-2008	114.531	03-12-2024	68.900	03-12-2024	67.400	67.400
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	783	19-11-2008	115.169	03-12-2024	68.900	03-12-2024	67.400	67.400
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	1030,1	19-11-2008	151.200	03-12-2024	88.000	03-12-2024	94.800	91.300
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	793,3	19-11-2008	117.403	03-12-2024	68.900	03-12-2024	67.900	67.400
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	464	19-11-2008	72.738	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	571	19-11-2008	77.843	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	1004,9	19-11-2008	150.582	03-12-2024	88.000	03-12-2024	94.800	91.300
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	1398,8	19-11-2008	194.606	03-12-2024	102.900	03-12-2024	104.400	103.650
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	923,4	19-11-2008	123.786	03-12-2024	67.900	03-12-2024	76.100	72.000
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	519,7	19-11-2008	74.972	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	660,7	19-11-2008	110.384	03-12-2024	66.900	03-12-2024	67.900	67.400
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	713,4	19-11-2008	111.600	03-12-2024	66.900	03-12-2024	67.900	67.400
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	786,1	19-11-2008	117.403	03-12-2024	67.900	03-12-2024	75.800	71.850
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	825,1	19-11-2008	116.041	03-12-2024	67.900	03-12-2024	75.800	71.850
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	1057,3	19-11-2008	153.453	03-12-2024	88.000	03-12-2024	94.800	91.300
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	979,1	19-11-2008	148.308	03-12-2024	88.000	03-12-2024	90.700	88.350
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	1027,7	19-11-2008	151.200	03-12-2024	88.000	03-12-2024	94.800	91.300
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	843	19-11-2008	124.422	03-12-2024	67.900	03-12-2024	75.800	71.850
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	773,3	19-11-2008	116.765	03-12-2024	67.900	03-12-2024	75.800	71.850
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	714,4	19-11-2008	112.799	03-12-2024	66.900	03-12-2024	67.900	67.400
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	709,9	19-11-2008	111.661	03-12-2024	66.900	03-12-2024	68.800	67.400
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	741	19-11-2008	86.108	03-12-2024	51.000	03-12-2024	58.600	55.100
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	408,1	19-11-2008	71.887	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	425,5	19-11-2008	69.200	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	473,6	19-11-2008	72.108	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	497,2	19-11-2008	72.739	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	520,8	19-11-2008	73.377	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	517	19-11-2008	72.777	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	560,7	19-11-2008	75.610	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	530,4	19-11-2008	78.610	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	537	19-11-2008	75.610	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	511,1	19-11-2008	73.377	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	432,8	19-11-2008	69.200	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	483	19-11-2008	72.739	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	510,8	19-11-2008	73.377	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Terenos Urbanizados		Prédio de Alcazar, Santiago - Alcazar do Sal	Alcazar do Sal	487,5	19-11-2008	72.739	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250

Carregamento	Utilização	MOVI	Com.cho	Área Bruta	D. Aquisição	Costo	Data Avulz	Valor Real 1	Data Avulz	Valor Real 2	Valor Real
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			475,2	19-11-2008	72.100	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			435,3	19-11-2008	59.868	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			423	19-11-2008	69.230	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			410,7	19-11-2008	68.992	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			422,7	19-11-2008	89.230	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			410,4	19-11-2008	68.992	03-12-2024	47.600	03-12-2024	48.900	48.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			828,9	19-11-2008	123.712	03-12-2024	67.900	03-12-2024	75.900	67.400
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			1280,3	19-11-2008	165.577	03-12-2024	94.600	03-12-2024	96.000	95.300
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			720,8	19-11-2008	112.249	03-12-2024	68.900	03-12-2024	67.900	67.400
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			899,9	19-11-2008	111.681	03-12-2024	68.900	03-12-2024	67.900	67.400
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			1094,1	19-11-2008	163.453	03-12-2024	89.000	03-12-2024	90.700	89.130
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			1400	19-11-2008	168.324	03-12-2024	95.000	03-12-2024	90.700	85.380
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			756,5	19-11-2008	113.840	03-12-2024	68.900	03-12-2024	67.900	67.400
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			803,8	19-11-2008	118.211	03-12-2024	68.900	03-12-2024	67.900	67.400
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			418	19-11-2008	69.230	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			444	19-11-2008	59.868	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			470	19-11-2008	72.100	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			496	19-11-2008	72.730	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			489,6	19-11-2008	72.739	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			519,8	19-11-2008	74.972	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			531,1	19-11-2008	75.010	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			488,4	19-11-2008	70.234	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			455,7	19-11-2008	74.803	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			445,6	19-11-2008	74.803	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			481,5	19-11-2008	75.964	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			481,6	19-11-2008	76.140	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			500,7	19-11-2008	72.739	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			490,4	19-11-2008	76.140	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			480,1	19-11-2008	75.964	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			489,8	19-11-2008	75.670	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			427,1	19-11-2008	72.466	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			416,8	19-11-2008	69.230	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			454,9	19-11-2008	68.992	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			411,9	19-11-2008	69.230	03-12-2024	48.900	03-12-2024	47.600	47.250
Términos Não Urbanizados	Prinia de Acaeser, Santiago - Acaeser do Sal			160,00	19-11-2008	1.033.664	03-12-2024	52.100	03-12-2024	54.800	53.420
Términos Não Urbanizados	Casal do Sarmos, Beias - Sinta			140,50	21-11-2008	6.487.667	03-12-2024	882.000	03-12-2024	1.051.600	971.600
Términos Não Urbanizados	Casal do Campalho, Beias - Sinta			530	21-11-2008	6.994.809	03-12-2024	1.035.800	03-12-2024	1.130.300	1.081.050
Términos Não Urbanizados	Quinta do Lago, Cabeceiras Viegas - Loulé			27.000	21-11-2008	283.086	19-04-2024	245.300	19-04-2024	260.000	252.650
Términos Não Urbanizados	Quinta do Lago, Cabeceiras Viegas - Loulé			27.000	21-11-2008	7.101.147	19-04-2024	222.750	19-04-2024	284.600	284.675
Términos Não Urbanizados	Quinta do Lago, Cabeceiras Viegas - Loulé			227,63	16-08-2009	98.084	03-12-2024	1.030.000	03-12-2024	1.205.000	1.112.300
Términos Não Urbanizados	Quinta em Rua do Quilão, Vila Fria - Viana do Castelo			81,62	04-12-2009	241.813	03-12-2024	140.800	03-12-2024	148.140	148.772
Términos Não Urbanizados	Quinta do Cabalo, Vairão, Vila Fria - Viana do Castelo			927,46	29-12-2009	398.476	12-07-2024	265.340	12-07-2024	303.000	284.470
Términos Não Urbanizados	Término Rusico, Barro, Vila Fria - Viana do Castelo			1125	29-12-2009	5.870	12-07-2024	3.610	12-07-2024	4.100	3.658

Utilização	Imóvel	Categoria	Área Bruta	D. Aquisição	Conto	Data Avil	Valor Avil 1	Data Avil 2	Valor Avil 2	Valor Avil 1
Terenos Não Urbanizados	Terenos Rústicos - Além do Rio	Pesso da Região	1.037	29-12-2005	8.855	12-07-2024	4.819	12-07-2024	5.200	4.805
Terenos Não Urbanizados	Terenos Rústicos - Várzea dos Freixos	Pesso da Região	2012	28-12-2009	13.474	12-07-2024	9.020	12-07-2024	10.300	9.600
Terenos Não Urbanizados	Terenos Rústicos Chouva Velha	Pesso da Região	1817	29-12-2009	890	12-07-2024	800	12-07-2024	790	830
Terenos Não Urbanizados	Terenos Rústicos - Matas	Pesso da Região	29.496	28-12-2005	161.344	12-07-2024	94.580	12-07-2024	107.700	101.145
Terenos Não Urbanizados	Terenos Rústicos Ribeiro da Hora	Pesso da Região	635	29-12-2009	2.995	12-07-2024	2.000	12-07-2024	2.300	2.150
Terenos Não Urbanizados	Terenos Rústicos - Barroco	Pesso da Região	2.037	29-12-2009	11.877	12-07-2024	7.810	12-07-2024	8.920	8.385
Terenos Não Urbanizados	Terenos Rústicos - Ribeira das Ilhas	Pesso da Região	1.750	29-12-2009	8.385	12-07-2024	5.620	12-07-2024	6.400	6.010
Terenos Não Urbanizados	Quinta Venidas Novas - Flores	Santa Maria da Foz	2.439	30-12-2009	18.688	12-07-2024	138.700	12-07-2024	138.082	120.881
Terenos Não Urbanizados	Quinta Venidas Novas - Flores	Santa Maria da Foz	7.005	30-12-2009	18.648	12-07-2024	249.400	12-07-2024	265.491	358.450
Terenos Não Urbanizados	Quinta Venidas Novas - Flores	Santa Maria da Foz	3.070	30-12-2009	1.644.865	12-07-2024	205.900	12-07-2024	205.544	208.772
Terenos Não Urbanizados	Herdade das Mouras, São Gregório - Arraioles	Arraioles	102.780	15-01-2010	1.760.761	03-12-2024	1.626.100	03-12-2024	1.711.500	1.668.000
Terenos Não Urbanizados	Herdade das Mouras, São Gregório - Arraioles	Arraioles	41.250	15-01-2010	511.312	03-12-2024	64.300	03-12-2024	68.100	68.200
Terenos Não Urbanizados	Herdade das Mouras, São Gregório - Arraioles	Arraioles	750	20-03-2012	41.818	03-12-2024	8.400	03-12-2024	8.700	8.500
Terenos Não Urbanizados	Herdade das Mouras, São Gregório - Arraioles	Arraioles	12.500	20-03-2012	28.530	03-12-2024	24.200	03-12-2024	25.800	24.630
Terenos Não Urbanizados	Herdade das Mouras, São Gregório - Arraioles	Arraioles	5.800	20-03-2012	31.453	03-12-2024	12.300	03-12-2024	13.500	12.000
Terenos Não Urbanizados	Herdade das Mouras, São Gregório - Arraioles	Arraioles	1.999.148	20-03-2012	6.408.661	03-12-2024	3.308.000	03-12-2024	3.407.600	3.372.750
Terenos Não Urbanizados	Herdade das Mouras, São Gregório - Arraioles	Arraioles	12.250	20-03-2012	13.002	03-12-2024	19.100	03-12-2024	22.800	20.950
Terenos Não Urbanizados	Herdade das Mouras, São Gregório - Arraioles	Arraioles	28.150	20-03-2012	27.156	03-12-2024	40.950	03-12-2024	46.800	44.650
Terenos Não Urbanizados	Quinta dos Lados	Sines	63.000	30-07-2010	1.834.387	03-12-2024	181.900	03-12-2024	181.900	181.900
Terenos Não Urbanizados	Quinta dos Lados	Sines	1.360	30-07-2010	41.909	03-12-2024	13.600	03-12-2024	13.600	13.600
Terenos Não Urbanizados	Quinta dos Lados	Sines	6.360	30-07-2010	2.864	03-12-2024	2.900	03-12-2024	2.900	2.900
Terenos Urbanizados	S. Pedro da Cova - Lugar do Passal de Baixo	Beneditim	4814	12-03-2012	147.748	19-04-2024	22.200	19-04-2024	23.600	22.600
Terenos Urbanizados	Tormento - Carreiras - Pontedego	Ponte de Sagres	24.0780	26-03-2012	405.598	19-04-2024	322.200	19-04-2024	295.000	272.800
Terenos Não Urbanizados	América, Herdade do Monte Novo	Ponte de Sagres	4.419.300	31-07-2012	1.729.868	19-04-2024	1.268.000	19-04-2024	1.518.004	1.438.402
Terenos Não Urbanizados	América, Herdade do Monte Novo	Ponte de Sagres	156.000	31-07-2012	66.269	19-04-2024	47.800	19-04-2024	48.829	48.315
Terenos Não Urbanizados	América, Herdade do Monte Novo	Ponte de Sagres	2.650	31-07-2012	1.130	19-04-2024	700	19-04-2024	704	702
Terenos Não Urbanizados	América, Herdade do Monte Novo	Ponte de Sagres	27.750	31-07-2012	12.274	19-04-2024	8.500	19-04-2024	8.688	8.583
Terenos Não Urbanizados	América, Herdade do Monte Novo	Ponte de Sagres	31.500	31-07-2012	13.314	19-04-2024	9.600	19-04-2024	9.800	9.720
Terenos Não Urbanizados	América, Herdade do Monte Novo	Ponte de Sagres	25.250	31-07-2012	10.740	19-04-2024	7.700	19-04-2024	7.800	7.802
Terenos Não Urbanizados	América, Herdade do Monte Novo	Ponte de Sagres	80.750	31-07-2012	34.584	19-04-2024	24.700	19-04-2024	25.275	24.900
Terenos Urbanizados	Castelo do Calvo - Ponte do Rio	Tarrafal	381	26-10-2012	178.026	22-11-2024	142.900	22-11-2024	145.700	144.300
Terenos Urbanizados	Península, Armadilha de Pêlo	Sines	480	21-03-2013	1.213.688	29-11-2024	1.053.000	29-11-2024	1.054.000	1.053.500
Terenos Urbanizados	Península, Armadilha de Pêlo	Sines	875	21-03-2013	1.577.607	29-11-2024	1.248.000	29-11-2024	1.267.000	1.267.500
Terenos Não Urbanizados	Várzea de Quaresim, Abubaca	Albufeira	900	21-03-2013	282.831	03-12-2024	16.800	03-12-2024	17.900	17.350
Terenos Não Urbanizados	Várzea de Quaresim, Abubaca	Albufeira	222.060	21-03-2013	7.304.553	03-12-2024	2.294.000	03-12-2024	2.444.000	2.269.150
Terenos Não Urbanizados	Focos, Vale do Curo de Baixo	Albufeira	46.150	21-03-2013	2.889.320	03-12-2024	809.200	03-12-2024	1.060.000	930.850
Terenos Não Urbanizados	Focos, Vale do Curo de Baixo	Albufeira	80.000	21-03-2013	2.938.745	03-12-2024	693.800	03-12-2024	1.050.800	970.700
Terenos Urbanizados	Casal da Carregueira, Lote 26	Sines	74.960,35	26-12-2016	2.487.417	12-07-2024	2.841.900	12-07-2024	3.070.000	2.657.450
Terenos Urbanizados	Casal da Carregueira, Lote 50	Sines	130.388,83	26-12-2016	4.242.362	12-07-2024	4.817.700	12-07-2024	5.082.000	4.603.850
Terenos Urbanizados	Casal da Carregueira, Lote 236	Sines	610,96	26-12-2016	212.046	12-07-2024	382.000	12-07-2024	380.800	380.450
Terenos Urbanizados	Casal da Carregueira, Lote 472	Sines	488,76	26-12-2016	927,82	12-07-2024	388.000	12-07-2024	398.000	388.850
Terenos Urbanizados	Casal da Carregueira, Lote 134	Sines	1.400,6	26-12-2016	3.854.047	12-07-2024	3.348.000	12-07-2024	3.348.000	3.348.300

139 123 914

66 638 939

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 susceptíveis de induzir alterações significativas no valor daqueles imóveis e ainda;
 - (iii) em caso 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.

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.

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 da valorização 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 venal 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 27º 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.

4
6
8

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	12 581 937			11 868 674
Depósitos a prazo e com pré aviso	-	-	-	-
TOTAL	12 581 937	-	-	11 868 674

8. DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

O saldo de dívidas a receber por rendas vencidas ascendia, a 31 de Dezembro de 2024, a 1.005.772,15 Euros (1.065.751,33 Euros em 2023), das quais estão provisionados 967.805,71 Euros (1.041.948,87 Euros em 2023).

9. VALORES COMPARATIVOS

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

11. PROVISÕES

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

2024				
Rubrica	Saldo Inicial	Reforços	Reversões/Utilizações	Saldo final
Ajust. div. a receber	1 041 949	60 247	(134 390)	967 806
Provisões para encargos	168 151	50 020	(68 171)	150 000
TOTAL	1 210 100	110 267	(202 560)	1 117 806

2023				
Rubrica	Saldo Inicial	Reforços	Reversões/Utilizações	Saldo final
Ajust. div. a receber	1 025 425	134 760	(118 237)	1 041 949
Provisões para encargos	60 648	1 138 180	(1 030 677)	168 151
TOTAL	1 086 073	1 272 940	(1 148 914)	1 210 100

No valor revertido de provisões para encargos está incluído o montante de 60.647,80 Euros, que se refere a valores que, até 2023, se encontravam em disputa no âmbito de processo em contencioso. Tendo sido obtido, em 2024, um acordo entre as partes este valor foi anulado e reclassificado como ganhos de exercícios anteriores.

12. RETENÇÃO DE IMPOSTOS

No decorrer do exercício de 2024 não foram efetuadas 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.

4
k
H

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	129 019
Impostos s/o Património	
IMI/AIMI	246 819
TOTAL	375 838

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

Tipo de responsabilidade	Montante em Euros	
	No início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	4 850 000	4 850 000
Opções sobre imóveis	18 719 535	18 894 056
Valores recebidos em garantia	51 179	51 179
Valores cedidos em garantia	81 411	81 411
TOTAL	23 702 124	23 876 645

Relativamente às responsabilidades de operações a prazo de venda de imóveis, foi recebido, em 2023, o montante de 986.000 € a título de adiantamentos por vendas de imóveis e que ainda se mantém em 2024.

Os valores cedidos em garantia, no montante de 81.411 Euros, respeitam a uma garantia bancária prestada à Câmara Municipal de Valongo para assegurar a boa execução das obras de urbanização de empreendimentos a executar naquela localidade.

14. NOTAS RELEVANTES

14.1. Honorários de revisão

Durante o ano de 2024 a sociedade Carlos Teixeira, Noé Gomes & Associados SROC, Lda. auferiu 18.450 Euros (iva incluído) decorrente do contrato anual de revisão às contas do fundo.

14.2. Acontecimentos subsequentes

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

Em 23 de Janeiro de 2025, foi deliberada pelo Conselho de Administração da CMVM a autorização para a operação de transformação do CA Imobiliário - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Aberto de organismo de investimento alternativo imobiliário aberto em fechado que havia sido requerida pela Sociedade Gestora em 12 de Dezembro de 2024, com parecer favorável da Caixa Central simultaneamente o maior participante do fundo e entidade depositária. À data de emissão do presente Relatório decorre o processo de transformação prevendo-se que a data de efeitos da transformação seja o próximo dia 3 de Março de 2025.


A transformação não afectará de qualquer forma as Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2024

14.3. Pressupostos relativos ao futuro

Como evento relevante que permanece até à data de aprovação das contas, temos a salientar a existência de incertezas relativamente à evolução da actual situação económica causada pelos conflitos na Europa e no Médio Oriente. Consideramos que as contas refletem já os efeitos no mercado, não havendo ajustamentos adicionais que se possam considerar justificados, mantendo-se a perspectiva de continuidade operacional em cuja base as contas são apresentadas.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2025

O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

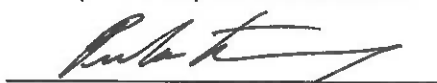


Luís Paulo de Almeida Lagarto
Presidente



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 ANUAIS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CA IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO ABERTO** (o Fundo) gerido Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 79.475.319 euros e um total de capital do fundo de 76.824.407 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 3.194.379 euros), a demonstração dos resultados por naturezas e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao período findo naquela data, e o anexo, que inclui 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 **CA IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO ABERTO** em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento coletivo imobiliários.

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 e da respetiva Sociedade Gestora nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do Código de Ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

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 período. 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.

No âmbito do processo de identificação e avaliação de riscos de distorção material ao nível das demonstrações financeiras e de asserções para as classes de transações, saldos de contas e

divulgações, os riscos mais significativos prendem-se com as situações que apresentamos de seguida:

**Descrição dos riscos de distorção material
mais significativos**

**Síntese da nossa resposta aos riscos de
distorção material mais significativos**

Valorização dos imóveis que constituem a carteira

Os ativos imobiliários representam 84% do total do ativo e as valias potenciais imputadas a resultados do período contribuem em 68% para o Resultado líquido obtido.

As avaliações imobiliárias, cujos valores e datas de determinação se encontram divulgados na nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, têm por base pressupostos em que a influência da conjuntura económica e financeira e a capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes.

A evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário, incluindo as emergentes dos conflitos em curso na Europa e no Médio Oriente, poderão traduzir-se na alteração destes pressupostos e, conseqüentemente, ter impacto na valorização dos imóveis.

Esta matéria foi considerada relevante para a auditoria face à materialidade dos valores envolvidos.

A nossa abordagem de auditoria nesta área incluiu os seguintes procedimentos:

- Verificámos a correspondência da valorização dos imóveis com os valores de mercado decorrentes das avaliações periciais e averiguámos se estas cumprem os objetivos e regras previstas no Regulamento do Fundo e as normas específicas definidas pela CMVM para os fundos de investimento imobiliário.
- Verificámos o apuramento e registo nas contas das operações de venda de imóveis e decorrentes valias realizadas, bem como a existência e conformidade das avaliações associadas, exigidas pelas regras previstas no Regulamento do Fundo, e no RGA (Regime da gestão de Ativos) ou, caso tenham sido efetuadas antes da entrada em vigor deste diploma, no RGOIC (Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo);
- Confirmamos se o Fundo aplica os controlos adequados e cumpre com as leis e os regulamentos aplicáveis à valorização dos imóveis que constituem a carteira, analisando uma amostra representativa dos relatórios de avaliação e apreciando as bases, métodos e pressupostos utilizados;
- Adotámos procedimentos analíticos para compreensão das principais variações nos valores dos “Ativos imobiliários” e seus efeitos nos resultados do exercício e no valor dos capitais próprios do Fundo;
- Verificámos as divulgações efetuadas no Relatório de Atividade e Contas do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos aplicáveis.



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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário.
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- 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;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- 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 Sociedade 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:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;



- 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;
- 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;
- comunicamos com os encarregados da governação da Sociedade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário 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.

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

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 Fundo.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2025

carlos teixeira, noé gomes
& associados, sroc, lda.

Noé Gonçalves Gomes
(inscrito na OROC sob o n.º 498 e na CMVM sob o n.º 20160176),
em representação de
CARLOS TEIXEIRA, NOÉ GOMES & ASSOCIADOS, SROC, LDA.
(inscrita na OROC sob o n.º 28 e na CMVM sob o n.º 20161383)