



**Fundo Especial de Investimento
Imobiliário Fechado**

“ImoValorCA”

RELATÓRIO E CONTAS

EXERCÍCIO DE 2020

le. t
M.

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE

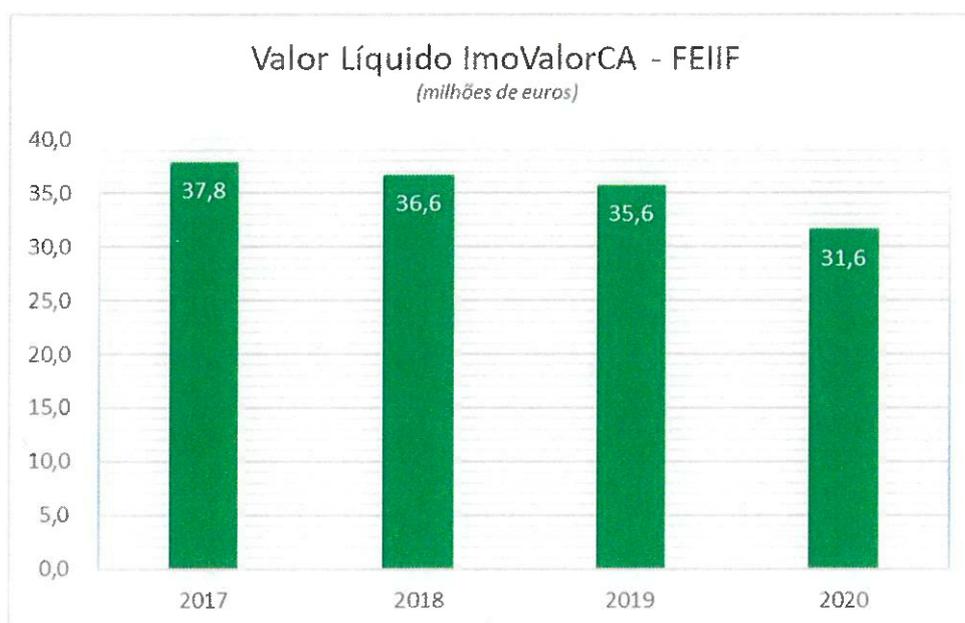
A constituição do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado "ImoValorCA" (adiante designado por "ImoValorCA" ou "Fundo") foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM") em 18 de Julho de 2013, tendo iniciado a sua actividade em 31 de Julho de 2013. O Fundo tem uma duração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

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

A 2 de Setembro de 2019 o Fundo passou a ser gerido pela Crédito Agrícola Gest – SGOIC, S.A..

EVOLUÇÃO DO VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO

O Valor Líquido Global do Fundo ("VLGF") em 31 de Dezembro de 2020 era de cerca de €31,6 milhões ("M"), tendo evoluído face ao último triénio como segue:



Em final de 2020 a carteira de activos imobiliários ascendia a cerca de €21,8 M e a liquidez cerca de €10 M. Naquela data o passivo total era de cerca de €321 mil. A evolução das principais rúbricas do património e das responsabilidades no último quadriénio foi a seguinte:

Demonstração do Património (Eur)	dez/17	dez/18	dez/19	dez/20
Activos Imobiliários	31.570.810	30.517.348	30.153.150	21.786.594
Saldo Bancários	6.467.581	6.245.221	5.707.439	10.006.258
Outros Activos	71.231	80.710	121.951	81.867
Total dos Activos	38.109.622	36.843.279	35.982.540	31.874.719
Passivo	(295.824)	(242.629)	(345.955)	(321.492)
VLGF	37.813.798	36.600.650	35.636.585	31.553.227

SUBSCRIÇÕES E RESGATES

O ImoValorCA iniciou a sua actividade em 31 de Julho de 2013 com um capital inicial de €5.000.000, correspondente a 5.000.000 de Unidades de Participação ("UP").

Desde então foram realizadas as seguintes subscrições/ aumentos de capital:

- 16 de Dezembro de 2013, no valor de €4.676.901, correspondente a 4.664.773 UPs.
- 16 de Setembro de 2014, no valor de €510.001, correspondente a 521.260 UPs.
- 16 de Dezembro de 2014, no valor de €541.232, correspondente a 554.143 UPs.
- 16 de Janeiro de 2015, no valor de €1.639.390, correspondente a 1.685.228 UPs.
- 16 de Fevereiro de 2015, no valor de €781.049, correspondente a 799.354 UPs.
- 16 de Maio de 2015, no valor de €635.341, correspondente a 651.832 UPs.
- 16 de Julho de 2015, no valor de €333.326, correspondente a 342.716 UPs.
- 16 de Agosto de 2015, no valor de €194.158, correspondente a 199.874 UPs.
- 16 de Dezembro de 2015, no valor de €5.478.029, correspondente a 5.694.417 UPs.
- 18 de Janeiro de 2016, no valor de €3.994.134,61, correspondente a 4.102.439 UPs.
- 15 de Dezembro de 2016, no valor de €11.041.410,65, correspondente a 12.092.225 UPs.
- em 30 de Novembro de 2017, no valor de €5.703.480,88, correspondente a 6.418.502 UPs.

Não ocorreram aumentos nem diminuições de capital durante o exercício de 2020, pelo que o Fundo detinha, em 31 de Dezembro de 2020, 42.726.763 UPs em circulação.

6
6.
M^c

AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO DO FUNDO

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

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

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

Em 2020, naquele que foi o primeiro ano completo em que o ImoValorCA esteve sob gestão da CA Gest, foi seleccionado um conjunto de iniciativas consideradas prioritárias face a este objectivo visando melhorar a performance do fundo de que se destacam:

- Preparação dos activos para desinvestimento

Foi realizado um diagnóstico exaustivo ao cadastro dos imóveis e foram igualmente realizadas vistorias técnicas e inspeccionados todos os imóveis. Com base na análise efectuada, em que se apurou um conjunto de ónus e encargos não identificados até à data, foi definido um plano de acção para cada um dos activos imobiliários da carteira que deverá perdurar por pelo menos 24 meses.

- Concretização de vendas de imóveis

Apesar de se tratar de um ano particularmente dificultado pela incerteza provocada pela pandemia Covid-19, que diminui de forma substancial a procura de imóveis, para além de ter dificultado as actividades operacionais "correntes" de comercialização de imóveis (ex. visitas; marcação escrituras; emissão de documentos pela Administração Pública), em razão das restrições associadas ao confinamento, foi mesmo assim possível à CA Gest alcançar o maior volume de vendas anual desde a constituição do Fundo e com uma margem - entre o valor de transacção e o valor venal - marginalmente positiva.

Embora, como demonstrado, na vertente de desinvestimento o impacto da pandemia Covid-19 tenha sido superado de forma muito satisfatória, a performance do fundo foi naturalmente afectada sobretudo no que respeita à desvalorização da carteira de imóveis em resultado da retracção da actividade económica em geral e do mercado imobiliário em particular, o que foi, naturalmente, reflectido nas reavaliações realizadas no exercício. Estima-se que, da desvalorização global registada em 2020, a que resulta de impactos da pandemia Covid-19

represente cerca de 4 a 5 pontos percentuais, inferior, portanto aos valores limite (7,7 a 7,9 pontos percentuais) decorrentes do stress test realizado no início do ano e constante do Relatório e Contas do exercício de 2019. A restante desvalorização decorreu, do impacto dos ónus e encargos sobre a carteira de imóveis identificados em 2020 atrás referidos. Por outro lado, uma reclamação graciosa em sede de Imposto Municipal sobre Transacções, que originou um ganho durante o exercício da ordem do €1,0 M, permitiu mitigar parcialmente as perdas decorrentes das referidas desvalorizações.

Já no que respeita às moratórias e vicissitudes no cumprimento das obrigações dos arrendatários do Fundo o impacto foi negligenciável dada que a exposição do ImoValorCA à vertente de arrendamento é residual: cerca de 2,8% dos proveitos anuais da actividade.

Anote-se que em 2020, com excepção do período compreendido entre 2 de Junho (Resolução do Conselho de Ministros relativa à Estratégia de Levantamento de Medidas de Confinamento) e 3 de Novembro (Declaração pelo Governo da Situação de Calamidade, nomeadamente no Concelho de Lisboa), a Sociedade Gestora observou, desde 13 de Março, planos de contingência envolvendo regimes de trabalho e de utilização das instalações ajustados às determinações legais e às recomendações sanitárias que incluíram:

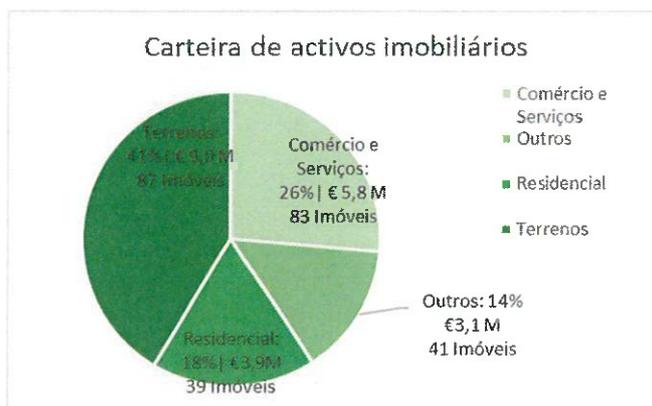
- disponibilização de acessos remotos a Colaboradores em regime de teletrabalho, com rotação semanal de Colaboradores nas instalações da CA Gest, das áreas necessárias ao cumprimento de tarefas só passíveis de serem realizadas nos postos de trabalho locais;
- utilização por Colaboradores da CA Gest do “Centro de Operações Alternativo” no edifício do CA Serviços; e
- utilização das ferramentas para a realização de reuniões por meios telemáticos.

Assinala-se no entanto que, apesar das medidas adoptadas, foi possível à Sociedade Gestora manter a actividade de gestão do Fundo em condições muito satisfatórias não sendo de assinalar perturbações no cumprimento das suas obrigações junto de Clientes, Supervisão, autoridades fiscais, etc., e mesmo os órgãos colegiais (Comité de Investimentos e Conselho de Administração) mantiveram a sua actividade (por recurso a meios telemáticos) e periodicidade, tendo inclusivamente sido realizadas – por esses meios – uma Assembleia de Participantes e duas reuniões do Comité de Acompanhamento.

ESTRUTURA DA CARTEIRA DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em valor, os activos imobiliários que integram a carteira do ImoValorCA são maioritariamente terrenos (41%), seguido do segmento “comércio e serviços” (26%). Os activos de natureza Residencial representam 18% da carteira do Fundo, sendo que os restantes 14% incluem quintas e herdades, hotéis e turismos e outros imóveis de utilizações específicas.

Y
L.
M.



VENDAS DE IMÓVEIS

Prosseguindo com a estratégia definida, no último ano o Fundo desinvestiu em imóveis cerca de €4,2 M, um valor superior em €2,2 M, quando comparado com 2019, gerando um valor líquido de mais valias de cerca de €22 mil, conforme detalhado no quadro seguinte:

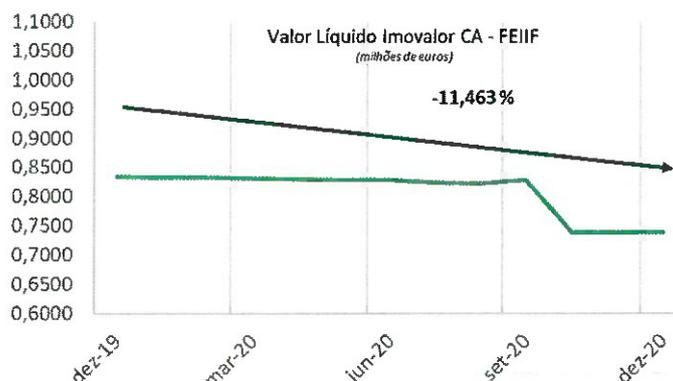
ID ImoCA	Imóvel	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal	Ganho / Perda
11322	Artur Sebastião	14-01-2020	€ 52.000,00	€ 49.800,00	€ 2.200,00
11323	Salgueiro Maia	05-02-2020	€ 50.000,00	€ 54.900,00	-€ 4.900,00
11324	Salgueiro Maia	05-02-2020	€ 50.000,00	€ 52.300,00	-€ 2.300,00
11305	Besteiros 9	04-03-2020	€ 39.000,00	€ 36.800,00	€ 2.200,00
11392	Vila Verde Ficalho III	12-03-2020	€ 12.800,00	€ 15.500,00	-€ 2.700,00
8763	Praia da Oura	12-03-2020	€ 169.000,00	€ 170.500,00	-€ 1.500,00
13401	Urbanização Moinhos Almojarifes	13-03-2020	€ 112.000,00	€ 114.750,00	-€ 2.750,00
10586	Edifício Castelo	20-03-2020	€ 100.000,00	€ 103.450,00	-€ 3.450,00
10587	Edifício Castelo	20-03-2020	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ -
11276	General José Garcia Marques Godinho	04-05-2020	€ 25.000,00	€ 24.950,00	€ 50,00
8731	Quinta Torre	03-06-2020	€ 82.000,00	€ 86.850,00	-€ 4.850,00
8732	Quinta Torre	03-06-2020	€ 53.000,00	€ 56.900,00	-€ 3.900,00
11327	Republica 26	05-06-2020	€ 55.000,00	€ 55.500,00	-€ 500,00
9270	Boavista I	23-06-2020	€ 72.000,00	€ 71.600,00	€ 400,00
11315	Vale da Boiça	14-07-2020	€ 20.000,00	€ 20.500,00	-€ 500,00
10630	Pintadinho	13-08-2020	€ 64.000,00	€ 61.100,00	€ 2.900,00
11351	Matas	21-08-2020	€ 290.000,00	€ 287.200,00	€ 2.800,00
10643	Santo Espirito	24-08-2020	€ 1.675.000,00	€ 1.650.000,00	€ 25.000,00
7718	Bemparece	21-08-2020	€ 26.000,00	€ 25.800,00	€ 200,00
11318	Vale da Boiça	03-09-2020	€ 22.500,00	€ 23.300,00	-€ 800,00
8735	Urbanização do Fojo	30-09-2020	€ 430.000,00	€ 417.950,00	€ 12.050,00
13402	Urbanização Moinhos Almojarifes	25-09-2020	€ 112.000,00	€ 112.800,00	-€ 800,00
11328	Vale do Regato	23-10-2020	€ 35.000,00	€ 37.450,00	-€ 2.450,00
11398	Cerrado da Cassapa	23-10-2020	€ 66.000,00	€ 63.000,00	€ 3.000,00
11396	Marouços	30-10-2020	€ 35.000,00	€ 30.500,00	€ 4.500,00
7179	Campanhas	06-11-2020	€ 158.000,00	€ 161.750,00	-€ 3.750,00
11275	Candido dos Reis II	12-11-2020	€ 37.000,00	€ 35.700,00	€ 1.300,00
13225	Sul Rustico	04-12-2020	€ 10.000,00	€ 10.675,00	-€ 675,00
13225	Sul Urbano	04-12-2020	€ 80.000,00	€ 81.300,00	-€ 1.300,00
13404	Prior 25	07-12-2020	€ 23.000,00	€ 20.850,00	€ 2.150,00
11296	Fonte Covas	04-12-2020	€ 125.000,00	€ 133.500,00	-€ 8.500,00
8743	Centeios	28-12-2020	€ 157.500,00	€ 148.750,00	€ 8.750,00
Total			€ 4.247.800,00	€ 4.225.925,00	€ 21.875,00

AQUISIÇÕES DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Durante o período de 2020 o Fundo adquiriu 3 imóveis (6 fracções) por um total de €383 mil, que no seu conjunto estavam valorizados em €361 mil.

4
le.
M.

RENDIBILIDADE E COTAÇÃO DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO (últimos 12 meses)



Em 31 de Dezembro de 20120 o ImoValorCA apresentava cerca de 43 milhões de UPs em circulação, valorizadas a uma cotação de €0,7385, traduzindo-se numa rentabilidade, no último ano, de -11,463%, sendo esta rentabilidade negativa originada pela desvalorização verificada na carteira de activos imobiliários sob gestão, e pelos encargos da gestão suportados.

Rendibilidades a 31.Dez.2020	1 ano	2 anos	3 anos
Efetiva	-11,46%	-13,79%	-16,55%
Anualizada	-11,46%	-6,90%	-5,52%

GESTÃO DOS RISCOS

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

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

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

4
le.
M.

i. Risco de Mercado:

Valores em Euros

ImoValorCA	Dez.2020	%	Cenário optimista	Valor esperado
Comércio e Serviços	5.751.476	26%	-0,3%	5.734.621
Habitação	3.859.560	18%	2,5%	3.956.049
Lotes/ Urbanos	8.075.350	37%	2,0%	8.236.857
Rústicos	957.390	4%	1,0%	966.964
Outros	3.142.818	14%	1,3%	3.183.729
Total Fundo	21.786.594	100%	1,3%	22.078.219

ImoValorCA	Dez.2020	%	Cenário central	Valor esperado
Comércio e Serviços	5.751.476	26%	-10,0%	5.176.328
Habitação	3.859.560	18%	-2,5%	3.763.071
Lotes/ Urbanos	8.075.350	37%	-2,0%	7.913.843
Rústicos	957.390	4%	0,0%	957.390
Outros	3.142.818	14%	3,6%	3.028.891
Total Fundo	21.786.594	100%	-4,3%	20.839.523

ImoValorCA	Dez.2020	%	Cenário pessimista	Valor esperado
Comércio e Serviços	5.751.476	26%	-15,0%	4.888.755
Habitação	3.859.560	18%	-5,0%	3.666.582
Lotes/ Urbanos	8.075.350	37%	-4,0%	7.752.336
Rústicos	957.390	4%	-1,0%	947.816
Outros	3.142.818	14%	-6,3%	2.946.392
Total Fundo	21.786.594	100%	-7,3%	20.201.880

De acordo com a natureza dos imóveis (segmento de uso), e não contabilizando potenciais vendas ou acréscimos de imóveis durante o ano, as variações esperadas no valor dos imóveis do fundo a 12 meses são as seguintes (tomando como referência a carteira a 31 Dezembro de 2020):

- Cenário optimista (retoma acelerada da actividade económica, pós COVID-19): valorização de 1,3%;
- Cenário central (recuperação lenta da actividade económica, pós COVID-19): desvalorização de -4,3%;
- Cenário pessimista (agravamento da situação macroeconómica/ manutenção da situação pandemia COVID-19 durante 2021): -7,3%

ii. Risco Operacional:

Considerando que durante o ano de 2020 foi efectuado um diagnóstico aos ónus da carteira, e que os mesmos já se encontram reflectidos nas avaliações/ valorização do Fundo, o risco operacional actual é classificado como baixo.

↓
h
le.
M^r

iii. Risco de Liquidez:

Valores em Euros		
Análise da Liquidez		
	2019	2020
FSE	247.352	322.200
Comissões	162.717	132.444
a) Total FSE + Comissões	410.069	454.644
	31.Dez.2019	31.Dez.2020
b) Disponibilidades	5.707.439	10.006.258
(a/b) Rácio Liquidez	7,2%	4,5%
	31.Dez.2019	31.Dez.2020
c) Carteira Imóveis	30.153.150	21.786.594
(b/ c) Nível de liquidez	18,9%	45,9%

O ImoValorCA apresenta liquidez suficiente para fazer face às suas responsabilidades decorrentes da gestão operacional, considerando que:

- As despesas correntes anuais (medidas pelos custos com FSE e Comissões) representam menos de 5% da tesouraria (dentro do target definido <20%);
- A liquidez no final de 2020 representa 46% da carteira de imóveis (face a 19% no final de 2019).

COMISSÕES SUPOSTADAS PELOS PARTICIPANTES

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

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

O Fundo, nos termos do disposto no ponto 2. do capítulo II do seu Regulamento de Gestão, pode utilizar instrumentos financeiros derivados exclusivamente para efeitos de cobertura de risco.

O Fundo não recorre ao efeito alavanca, como referido no ponto relativo ao risco de liquidez. Adicionalmente, o sistema de gestão de liquidez não é aplicável, pelo facto do ImoValorCA ser um fundo de tipo fechado não alavancado (Diretiva 2011/61/EU).

Em 31 de Dezembro de 2020 o Fundo não possuía qualquer posição em aberto.

4
u-
M

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

Remuneração dos Membros dos Órgãos de Administração e Fiscalização em 2020

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

Ano de 2020	Euros			
	Fixa (Paga)	Variável Paga	Variável Não paga	
			Não investida	Investida
Órgão de Administração				
Luis Paulo de Almeida Lagarto	196.000	21.106	7.000	40% do valor de 176,89 UPs do OIA CA
Luis Manuel Lopes Carvalho	126.000	13.568	4.500	40% do valor de 113,71 UPs do OIA CA
Maria Leonor Bettencourt Silva Dantas Jorge	21.000	-	-	-
	343.000	34.674	11.500	-
Órgãos de Fiscalização				
Luis Manuel Fragoso Pombo Garrido	3.500	-	-	-
Celestino Augusto Soares Portela	1.750	-	-	-
Maria Odete Rodrigues Dias	2.100	-	-	-
	7.350	-	-	-
PriceWaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda. (*)	29.575	-	-	-

(*) Serviços de revisão legal de contas, serviços regulatórios e outros serviços

Remunerações de Colaboradores Agregadas Por Área de Actividade

	Euros 2020
Remuneração fixa	437.101
Investimento	85.791
Compliance e Controlo Interno	87.687
Risco	33.072
Produto e Estratégia de Investimento	0
Operacional	162.293
Secretariado	10.500
Gestão de Projetos e Organização	0
Recursos Humanos	12.595
Gestão do Risco e Reporting	45.163
Subsidio de refeição	25.036
Total	462.137

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

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

2019	Euros			
	Fixa Paga	Variável Paga	Variável Não paga	
			Não investida	Investida
CFRAR	245.271	15.457	5.180	40% do valor de 129,50 UPs do OIA CA Institucionais

COMISSÕES DE DESEMPENHO

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

INFORMAÇÃO PREVISTA NO N.º5 DO ART. 161º DA LEI N.º 16/2015 COM A REDACÇÃO QUE LHE FOI CONFERIDA PELO DECRETO-LEI N.º 56/2018 DE 9 DE JULHO

Vide informação supra relativa à “Avaliação do desempenho do fundo”.

ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Em 13 de Janeiro de 2021 foi renovada a declaração do estado de emergência, com fundamento na verificação de uma situação de calamidade pública provocada por uma nova vaga da pandemia Covid-19.

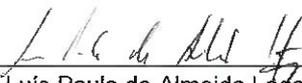
Relativamente à actividade da Sociedade Gestora, como aliás dos demais serviços bancários, financeiros e seguros sedeados em Lisboa, a regulamentação desta renovação do Estado de Emergência é idêntica à verificada em 2020 pelo que a Sociedade Gestora manteve em vigor os planos de contingência que mantinha desde o passado dia 3 de Novembro. Nestes termos é convicção do Conselho de Administração que, tal como aconteceu na maior parte do ano de 2020, a Sociedade Gestora manterá a actividade de gestão do Fundo em condições satisfatórias não se antecipando perturbações assinaláveis no cumprimento das suas obrigações junto de Clientes, Supervisão, e demais autoridades fiscais, e que mesmo os órgãos colegiais manterão a sua actividade nos termos legais e regulamentares.

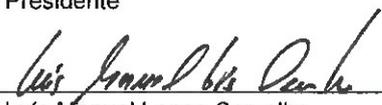
No que respeita à performance esperada do fundo, a melhor informação à data é que baseou os stress tests referidos no presente relatório, sendo convicção do Conselho de Administração que a registar-se, em 2021, uma evolução muito adversa da conjuntura, eventuais desvalorizações extraordinárias não excederão o previsto no cenário pessimista constante da análise de risco de mercado constante do presente Relatório. No entanto, atenta a incerteza sobre a dimensão dos impactos futuros da pandemia na economia em geral e no sector imobiliário em particular, o Conselho de Administração irá continuar a avaliar esta situação de forma cuidada ao longo do exercício que agora se inicia.

Neste enquadramento, e tendo presente a informação disponível à presente data, o Conselho de Administração não estima efeitos materiais ao nível das demonstrações financeiras do exercício de 2020 decorrente do evento acima, nem que o mesmo afecte a continuidade das operações.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2021

O Conselho de Administração


Luís Paulo de Almeida Lagarto
Presidente


Luís Manuel Lopes Carvalho
Vogal


Maria Leonor Bettencourt Silva Dantas Jorge
Vogal sem funções executivas



Fundo Especial de Investimento Mobiliário Fechado ImoValorCA
BALANÇO

		ACTIVO				PASSIVO				Unidade: Euros	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	31/12/2020		31/12/2019		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	31/12/2020		31/12/2019	
		Mv.	mv/P	Líquido	Líquido			Mv.	mv/P	Líquido	Líquido
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										
32	Terrenos	15.264.655		11.252.808		61	CAPITAL DO FUNDO				
34	Construções	11.824.116		10.533.785		62	Unidades de Participação	42.726.763	42.726.763	(2.198.312)	(2.198.312)
	Adiantamento por conta de imóveis	-		-		64	Variações Patrimoniais	(2.198.312)	(2.198.312)	(4.891.867)	(3.327.802)
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	27.088.772		21.786.594		65	Resultados Transitoriários	-	-	-	-
						66	Resultados Líquidos do Exercício	(4.083.357)	(4.083.357)	(964.065)	(964.065)
412	TERCEIROS						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	31.553.227	31.553.227	35.636.585	35.636.585
413+...+419	Devedores por rendas vencidas	48.726		48.726		47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
	Outras Contas de Devedores	31.712		31.712		48	Ajustamento de dívidas a receber	47.020	47.020	56.409	56.409
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	80.438		80.438			Provisões Acumuladas	-	-	-	-
							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	47.020	47.020	56.409,00	56.409,00
12	DISPONIBILIDADES						TERCEIROS				
13	Depósitos à Ordem	10.006.258		10.006.258		421	Resqates a pagar a Participantes	-	-	-	-
	Depósitos a Prazo e com Pré-aviso	-		-		423	Comissões a Pagar	7.614	7.614	2.677	2.677
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	10.006.258		10.006.258		424+...+429	Outras Contas de Credores	52.801	52.801	108.819	108.819
							TOTAL CONTAS DE TERCEIROS	60.414	60.414	111.496,47	111.496,47
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
52	Acréscimos de Proventos	-		-		53	Acréscimos de Custos	211.346	211.346	174.447	174.447
53	Despesas com Custo Diferido	1.029		1.029		56	Recetas com Provento Diferido	2.712	2.712	3.603	3.603
	Outros Acréscimos e Diferimentos	400		400		58	Outros Acréscimos e Diferimentos	-	-	-	-
	Contas Transitorias Activas	-		-		59	Contas Transitorias Passivas	-	-	-	-
	TOTAL DE ACRESC. E DIFERIMENTOS	1.429		1.429			TOTAL DE ACRESC. E DIFERIMENTOS	214.058	214.058	178.050	178.050
							TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	31.874.719	31.874.719	35.982.540	35.982.540
	TOTAL DO ACTIVO	37.176.897	950.644	31.874.719	42.726.763		Valor Unitário da Unidade de Participação	0,7385	0,7385	0,8341	0,8341
	Número total de Unidades de Participação em circulação		(6.252.822)	42.726.763	42.726.763						

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

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2021
O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

O Responsável pela Contabilidade

Fundo Especial de Investimento Mobiliário Fechado ImoValorCA
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

CÓDIGO	CUSTOS E PERDAS DESIGNAÇÃO		PERÍODO		CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS DESIGNAÇÃO		PERÍODO	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
114716	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
123	JURROS E CUSTOS EQUIPARADOS		123		81488	JURROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
724...726	Outros, de Operações Correntes		72.357	131.053		Outros, de Operações Correntes			
729	Comissões		132.444	162.717	882,825	RENDIMENTO DE TÍTULOS			
	Em Activos Imobiliários					De Outras Operações Correntes			
732	Perdas em Op. Financeiras de Act. Imobiliários				632	GANHOS EM OP. FINANCEIRAS DE ACT. IMOBILIÁRIOS			
733	De carteira de Títulos e Outros Activos		4.604.446	1.351.793	833	Na Carteira de Títulos e Outros Activos		883.769	1.111.907
738	Em Activos Imobiliários				853	Em Activos Imobiliários			
	Em operações Extrapatrimoniais				853	Em Operações Extrapatrimoniais			
741...7421	IMPOSTOS				851	REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO DE PROVISÕES			1.280
742...7422	Impostos sobre o Resultado				852	De ajustamento de dividendos a receber		28.508	
7428...7428	Impostos Indirectos		22.704	24.351	86	Provisões para Encargos			
	Outros Impostos		141.931	143.519		RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		34.630	40.595
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROV. E GANHOS CORRENTES		13.207	1
752	Ajustamentos de dividendos a receber		16.319	26.744		TOTAL DOS GANHOS E PROVEITOS CORRENTES (B)		853.376	1.214.004
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		322.260	247.352					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		104	863					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		5.312.288	2.034.532					
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		333.671	1.289
782	Valorizações Individuais				884...888	Ganhos de Exercícios Anteriores		1.239	1.237
783	Perdas Extrapatrimoniais					Outros Ganhos Eventuais			
784...786	Perdas Imprevistas e Exercícios Anteriores		4.337	64.800					
	Outros Custos e Perdas Eventuais		1.600	1.175					
	TOTAL DE CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		5.337	66.053					
86	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		334.910	2.524
	TOTAL		5.318.285	2.190.585		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		4.083.357	964.065
823/457-1/23	Resultados de Carteira de Títulos					TOTAL		5.318.285	2.190.585
823-86-733-76	Resultados de Activos Imobiliários		(4.198.341)	(61.641)	D-C	Resultados Eventuais		328.875	(83.371)
823-733	Resultados das Operações Extrapatrimoniais				B-D-A-C-M	Resultados Antes de Imposto s/ o Resultado		(4.083.357)	(964.065)
82-A	Resultados Correntes		(4.418.310)	(860.528)	B-D-A-C	Resultados Líquidos do Período		(4.083.357)	(964.065)

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2021

O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

L. A. L. de M. H. Luis Francisco Paulo Com o Justo

O Responsável pela Contabilidade

[Assinatura]

Fundo Especial de Investimento Mobiliário Fechado ImoValorCA

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Unidade: Euros

	31/12/2020		31/12/2019	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação	-	-	-	-
PAGAMENTOS:				
Resgates de Unidades de Participação	-	-	-	-
Rendimentos Pagos aos Participantes	-	-	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo				
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	4.207.600		2.132.500	
Rendimentos de activos imobiliários	22.487		13.537	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários;	40.000			
Outros recebimentos de activos imobiliários	756.698	5.627.185	8.712	2.154.749
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	383.059		1.929.369	
Grandes reparações em activos imobiliários	-		-	
Comissões em activos imobiliários	-		90.451	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	262.800		25.115	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	-		29.280	2.300.252
Outros pagamentos de activos imobiliários	32.401	678.060		
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		4.349.125		(145.502)
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
Fluxo das operações da carteira de títulos				
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISA				
Fluxo das operações a prazo e de divisa				
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	14.552	14.552	-	-
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	81.216		115.240	
Comissão de Depósito	35.187		37.616	
Comissão de garantia	-		-	
Despesas com Crédito Vencido	-		-	
Juros Devedores de Depósitos Bancários	-		-	
Impostos e Taxas	177.242		187.108	
Outros Pagamentos Correntes	101.604	385.249	52.316	392.280
Fluxo das operações da gestão corrente		(380.697)		(392.280)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários	-	-	-	-
Ganhos Imputáveis a Exercícios Anteriores	333.671			
Recuperação de Incobráveis	-		-	
Outros Recebimentos de Operações Eventuais	-	333.671	-	-
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinárias	-	-	-	-
Perdas Imputáveis a Exercícios Anteriores	3.280			
Outros Pagamentos de Operações Eventuais	-	3.280	-	-
Fluxo das operações eventuais		330.391		
Saldo dos fluxos monetários do período... (A)		4.290.619		(537.782)
Efeitos das diferenças de Câmbio... (B)		-		-
Disponibilidades no início do período... (C)		5.707.439		6.245.221
Disponibilidades no fim do período... (D) = (C) + (B) + (A)		10.006.258		5.707.439

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2021
O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

L. P. L. d. M. L. L.
Leonor Santos

O Responsável pela Contabilidade

Paulo

A
L.
G.
M.

ANEXO

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado ImoValorCA (adiante designado por ImoValorCA ou Fundo) constituiu-se como Fundo especial de investimento imobiliário fechado, através de subscrição particular, dirigido exclusivamente a investidores qualificados observando, entre outras normas, as constantes na Lei n.º 16/2015 de 24 de Fevereiro, alterada pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de Setembro, e as constantes do Regulamento n.º 2/2015 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM"), alterado e republicado pelo Regulamento da CMVM n.º 3/2020, bem como do Código dos Valores Mobiliários ("CVM"). O Fundo, a partir de 02 de Setembro de 2019, é gerido pela Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A.. As funções de banco depositário são exercidas pela Caixa Central - Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL.

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

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

Bases de apresentação

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

Principais políticas contabilísticas

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

Especialização dos exercícios

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

As restantes políticas estão vertidas na nota 6.

Notas não aplicáveis

São excluídas deste anexo as notas não aplicáveis.

1. AVALIAÇÕES

Os imóveis em carteira estão registados a 31 de Dezembro de 2020 de acordo com os princípios contabilísticos e critérios valorimétricos estabelecidos nos regulamentos e instruções da CMVM em vigor para os fundos de investimento imobiliário, pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores independentes.

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

Designação	Data de Aquisição	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Valor Contabilístico (A)	Média de Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Quinta dos Matos Grandes Lote 74	20/12/2013	231.000	261.000	246.000	246.000	-
Largo Marquês de Pombal, nº 1 e 2, 4º Piso, Fracção D	20/12/2013	233.800	238.500	236.150	236.150	-
Quinta dos Matos Grandes Lote 71	20/12/2013	248.000	277.000	262.500	262.500	-
Rua dos Carris 51, Fracção F	23/12/2013	64.200	65.200	64.700	64.700	-
Lugar de Pousados	23/12/2013	250.000	257.900	253.950	253.950	-
Rua 1º de Maio 22, Fracção BD	30/12/2013	11.600	11.800	11.700	11.700	-
Rua 1º de Maio 22, Fracção AZ	30/12/2013	11.300	11.500	11.400	11.400	-
Rua 1º de Maio 22, Fracção BA	30/12/2013	13.800	14.000	13.900	13.900	-
Rua 1º de Maio 22, Fracção BB	30/12/2013	34.700	35.300	35.000	35.000	-
Rua 1º de Maio 22, Fracção BC	30/12/2013	27.200	27.700	27.450	27.450	-
Rua 1º de Maio 22, Fracção AY	30/12/2013	14.600	14.900	14.750	14.750	-
Rua D. Manuel I, Lote 2	30/12/2013	74.285	76.000	75.143	75.143	-
Rua D. Manuel I, Lote 4	30/12/2013	87.854	91.000	89.427	89.427	-
Rua Eng Costa Serrão / Avenida 1º de Maio, Fracção A	30/12/2013	79.700	82.400	81.050	81.050	-
Rua 1º de Maio 22, Fracção AT	30/12/2013	26.300	26.800	26.550	26.550	-
Rua D. Manuel I, Lote 3	30/12/2013	83.000	83.661	83.331	83.331	-
Rua 1º de Maio 22, Fracção BE	30/12/2013	23.300	23.800	23.550	23.550	-
Urbanização do Telheiro, Lote 6	30/12/2013	17.900	18.400	18.150	18.150	-
Urbanização do Telheiro, Lote 5	30/12/2013	14.100	15.900	15.000	15.000	-
Urbanização do Telheiro, Lote 4	30/12/2013	17.100	18.600	17.850	17.850	-
Urbanização do Telheiro, Lote 10	30/12/2013	25.400	29.300	27.350	27.350	-
Urbanização do Telheiro, Lote 9	30/12/2013	18.300	19.200	18.750	18.750	-
Urbanização do Telheiro, Lote 8	30/12/2013	13.800	15.300	14.550	14.550	-
Urbanização do Telheiro, Lote 7	30/12/2013	18.700	18.900	18.800	18.800	-
Urbanização do Telheiro, Lote 3	30/12/2013	19.400	20.600	20.000	20.000	-
Rua 1º de Maio 22, Fracção BH	30/12/2013	24.100	24.500	24.300	24.300	-
Rua 1º de Maio 22, Fracção BF	30/12/2013	32.500	33.100	32.800	32.800	-
Rua 1º de Maio 22, Fracção BG	30/12/2013	28.600	29.100	28.850	28.850	-
Rua 1º de Maio 22, Fracção BJ	30/12/2013	14.800	15.100	14.950	14.950	-
Urbanização do Telheiro, Lote 2	30/12/2013	20.800	23.700	22.250	22.250	-
Urbanização do Telheiro, Lote 1	30/12/2013	22.700	26.500	24.600	24.600	-
Rua 1º de Maio 22, Fracção BL	30/12/2013	18.800	19.200	19.000	19.000	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 2, Fracção B	16/05/2014	21.300	22.700	22.000	22.000	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 10, Fracção J	16/05/2014	21.700	24.800	23.250	23.250	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 4, Fracção D	16/05/2014	24.500	25.900	25.200	25.200	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 6, Fracção F	16/05/2014	12.300	13.600	12.950	12.950	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 5, Fracção E	16/05/2014	26.000	29.400	27.700	27.700	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 7, Fracção G	16/05/2014	13.500	14.400	13.950	13.950	-

Designação	Data de Aquisição	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Valor Contabilístico (A)	Média de Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Rua Diário de Notícias 9, Loja 9, Fracção I	16/05/2014	20.900	23.900	22.400	22.400	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 8, Fracção H	16/05/2014	16.500	18.200	17.350	17.350	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 20, Fracção U	16/05/2014	19.300	22.100	20.700	20.700	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 19, Fracção T	16/05/2014	19.700	22.500	21.100	21.100	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 18, Fracção S	16/05/2014	13.400	15.400	14.400	14.400	-
Chão de Couce	16/05/2014	243.000	283.500	263.250	263.250	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 22, Fracção X	16/05/2014	17.500	19.700	18.600	18.600	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 21, Fracção V	16/05/2014	20.400	20.500	20.450	20.450	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 17, Fracção R	16/05/2014	13.800	15.700	14.750	14.750	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 13, Fracção N	16/05/2014	33.300	33.700	33.500	33.500	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 12, Fracção M	16/05/2014	13.900	14.800	14.350	14.350	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 11, Fracção L	16/05/2014	17.100	19.500	18.300	18.300	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 15, Fracção P	16/05/2014	25.000	25.200	25.100	25.100	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 16, Fracção Q	16/05/2014	14.400	16.400	15.400	15.400	-
Rua Diário de Notícias 9, Loja 14, Fracção O	16/05/2014	29.600	30.100	29.850	29.850	-
Quinta de Fiães	07/10/2014	108.240	110.900	109.570	109.570	-
Quinta de Fiães	07/10/2014	225.640	231.200	228.420	228.420	-
Quinta de Fiães	07/10/2014	150.620	154.400	152.510	152.510	-
Bemparece - Lote 3	21/11/2014	46.800	49.100	47.950	47.950	-
Bemparece - Lote 15	21/11/2014	33.100	36.400	34.750	34.750	-
Bemparece - Lote 16	21/11/2014	37.200	41.000	39.100	39.100	-
Bemparece - Lote 14	21/11/2014	41.200	45.800	43.500	43.500	-
Bemparece - Lote 4	21/11/2014	43.000	45.100	44.050	44.050	-
Bemparece - Lote 13	21/11/2014	41.200	45.800	43.500	43.500	-
Rua da Hortelã, Lote 41, Fracção F	27/01/2015	70.100	70.600	70.350	70.350	-
Porta Nova, Lote 4	27/01/2015	187.800	189.900	188.850	188.850	-
Rua da Hortelã, Lote 41, Fracção E	27/01/2015	54.800	55.400	55.100	55.100	-
Rua da Hortelã, Lote 41, Fracção J	27/01/2015	34.600	37.030	35.815	35.815	-
Porta Nova, Lote 16	27/01/2015	74.000	75.000	74.500	74.500	-
Rua da Hortelã, Lote 41, Fracção D	27/01/2015	50.800	54.700	52.750	52.750	-
Porta Nova, Lote 9	27/01/2015	179.200	181.000	180.100	180.100	-
Porta Nova, Lote 10	27/01/2015	265.700	286.200	275.950	275.950	-
Porta Nova, Lote 2	27/01/2015	338.400	365.300	351.850	351.850	-
Estrada do Farol, Edifício Aurora Mar - Cave	26/02/2015	157.400	157.400	157.400	157.400	-
Rua Américo Teixeira, Arrecadação I	04/03/2015	74.800	76.200	75.500	75.500	-
Rua Américo Teixeira, Arrecadação P	04/03/2015	75.700	77.100	76.400	76.400	-
Urbanização Boavista, Lote 3	29/12/2015	187.800	192.300	190.050	190.050	-

4

Designação	Data de Aquisição	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Valor Contabilístico (A)	Média de Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Urbanização Boavista, Lote 1	29/12/2015	235.000	240.600	237.800	237.800	-
Quinta dos Matos Grandes, Lote 66	29/12/2015	320.000	358.000	339.000	339.000	-
Urbanização Boavista, Lote 7	29/12/2015	193.100	197.700	195.400	195.400	-
Quinta do Cabeço, Lote 61	29/12/2015	25.800	27.100	26.450	26.450	-
Quinta dos 3 Bicos, Rua Frei Miguel da Anunciação, 44	29/12/2015	284.400	294.300	289.350	289.350	-
Rua Elias Garcia 16, 1º, Loja B	29/12/2015	40.700	43.200	41.950	41.950	-
Rua Elias Garcia 16, 1º, Loja C	29/12/2015	27.600	29.200	28.400	28.400	-
Rua da Moinheta, Lote 6	29/12/2015	123.600	126.400	125.000	125.000	-
Travessa do Moinho, Lote B	29/12/2015	168.000	182.500	175.250	175.250	-
Rua do Carmo, Artigo 4	29/12/2015	42.000	42.350	42.175	42.175	-
Rua Cândido dos Reis	29/12/2015	220.000	243.300	231.650	231.650	-
Rua da Mina 10, Messinis Residence, R/C, Loja 1, Fracção M	29/12/2015	84.825	87.300	86.063	86.063	-
Rua da Mina 10, Messinis Residence, R/C, Loja 10, Fracção V	29/12/2015	37.170	37.800	37.485	37.485	-
Rua da Lameira, Paul	29/12/2015	15.700	16.100	15.900	15.900	-
Urb. Amendoeiras Lote 14, Fracção B, R/C Direito	29/12/2015	79.200	82.200	80.700	80.700	-
Urbanização Quinta das Oliveiras, Lote 2, Loja A	29/12/2015	61.400	66.000	63.700	63.700	-
Urbanização Boavista, Lote 8	29/12/2015	179.400	183.600	181.500	181.500	-
Rua do Carmo, Artigo 5	29/12/2015	38.000	38.150	38.075	38.075	-
Estrada de São Luis, Número 57	29/12/2015	72.200	75.000	73.600	73.600	-
Rua 1º de Maio lote 2, Loja A, R/C Esquerdo	29/12/2015	63.400	68.300	65.850	65.850	-
Quinta da Várzea de Cá	29/12/2015	198.700	199.200	198.950	198.950	-
Moita do Lobo	30/12/2015	487.016	520.400	503.708	503.708	-
Foro 1	30/12/2015	68.015	80.200	74.108	74.108	-
Paul do Trejoito, Número 3	19/01/2016	186.606	206.900	196.753	196.753	-
Sesmaria da Amieira	19/01/2016	243.900	279.300	261.600	261.600	-
Paul do Trejoito, Número 1	27/01/2016	661.599	661.800	661.700	661.700	-
Monte do Pilarte	28/12/2016	19.500	21.100	20.300	20.300	-
Monte do Pilarte	28/12/2016	24.000	26.000	25.000	25.000	-
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 2	28/12/2016	36.400	37.200	36.800	36.800	-
Monte do Pilarte	28/12/2016	5.400	6.300	5.850	5.850	-
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 5	28/12/2016	36.400	36.800	36.600	36.600	-
Monte do Pilarte	28/12/2016	5.400	6.300	5.850	5.850	-
Quinta do Campo do Rio	28/12/2016	277.600	284.900	281.250	281.250	-
Horta da Boavista, Lote 3	28/12/2016	592.800	602.555	597.678	597.678	-
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 4	28/12/2016	36.300	36.400	36.350	36.350	-
Courela do Meio	28/12/2016	120.100	132.100	126.100	126.100	-
Horta da Boavista, Lote 2	28/12/2016	299.400	350.145	324.773	324.773	-
Monte do Pilarte	28/12/2016	24.300	26.400	25.350	25.350	-
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 1	28/12/2016	33.600	36.400	35.000	35.000	-

le
b
m

4

Designação	Data de Aquisição	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Valor Contabilístico (A)	Média de Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Urbanização Santo Antonio das Areias - Lote 5, Loja B	28/12/2016	75.300	76.000	75.650	75.650	-
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 6	28/12/2016	36.400	37.500	36.950	36.950	-
Sítio das Avenidas, Número 2 2º A - Fracção J	28/12/2016	133.600	140.000	136.800	136.800	-
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 11	28/12/2016	38.200	40.900	39.550	39.550	-
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 12	28/12/2016	40.900	41.500	41.200	41.200	-
Varzea do Poço Da Figueira, Tunes	28/12/2016	40.410	44.900	42.655	42.655	-
Varzea do Poço Da Figueira, Tunes	28/12/2016	38.970	39.000	38.985	38.985	-
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 3	28/12/2016	35.700	36.400	36.050	36.050	-
Varzea do Poço Da Figueira, Tunes	28/12/2016	1.100	1.100	1.100	1.100	-
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 8	28/12/2016	46.900	50.000	48.450	48.450	-
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 7	28/12/2016	50.000	50.300	50.150	50.150	-
Hotel Rural Guerreiros do Rio	28/12/2016	1.513.000	1.558.000	1.535.500	1.535.500	-
Gaveto das Ruas do Fundão, Piso 3, Fracção L	28/12/2016	110.900	111.900	111.400	111.400	-
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 9	28/12/2016	35.700	40.900	38.300	38.300	-
Rua dos Barreirinhos, 28	29/12/2016	98.000	99.400	98.700	98.700	-
Rua dos Barreirinhos, 32	29/12/2016	24.800	25.500	25.150	25.150	-
Largo Fontes Pereira de Melo 5 e 6	29/12/2016	74.300	80.400	77.350	77.350	-
Rua dos Barreirinhos, 30	29/12/2016	24.800	25.500	25.150	25.150	-
Rua Regimento de Artilharia de Montanha, Número 17/19	29/12/2016	42.400	44.000	43.200	43.200	-
Rua do Apeadeiro Número 48	29/12/2016	77.000	78.500	77.750	77.750	-
Rua Vaz Monteiro, Número 50	29/12/2016	163.400	174.100	168.750	168.750	-
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 1	29/12/2016	31.000	33.200	32.100	32.100	-
Rua Vila de Belas - Serra do Casal da Cambra - Dabeja - Lote 26	29/12/2016	29.300	34.900	32.100	32.100	-
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 6	29/12/2016	30.800	32.700	31.750	31.750	-
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 8	29/12/2016	32.300	33.900	33.100	33.100	-
Rua Vila de Belas - Serra do Casal da Cambra - Dabeja - Lote 25	29/12/2016	28.000	33.100	30.550	30.550	-
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 9	29/12/2016	34.400	35.500	34.950	34.950	-
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 5	29/12/2016	31.500	33.000	32.250	32.250	-
Rua Castelo Branco Chaves - Quinta do Macúá, Lote 8	29/12/2016	52.500	53.800	53.150	53.150	-
Tapada das Pias	29/12/2016	105.600	105.700	105.650	105.650	-
Rua 1ª de Maio 22, Fracção BK	12/12/2017	10.400	10.600	10.500	10.500	-
Avenida Manuel Pires Filipe, 25	15/12/2017	45.100	46.600	45.850	45.850	-
Água Todo O Ano - Tramaga, 65	15/12/2017	91.200	93.200	92.200	92.200	-
Urbanização da Boavista lote 1	15/12/2017	432.900	443.000	437.950	437.950	-
Urbanização da Boavista lote 4	15/12/2017	202.300	210.500	206.400	206.400	-

le
S
M

Designação	Data de Aquisição	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Valor Contabilístico (A)	Média de Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Urbanização da Boavista lote 2	15/12/2017	202.300	210.500	206.400	206.400	-
Urbanização da Boavista lote 3	15/12/2017	202.300	210.500	206.400	206.400	-
Pátio Júlio Canteiro, Número 3, R/C	15/12/2017	14.700	15.000	14.850	14.850	-
Rua dos Eucaliptos 8	15/12/2017	17.200	17.800	17.500	17.500	-
Rua 25 de Abril 1, 1º A	15/12/2017	71.300	71.600	71.450	71.450	-
Rua Cega e Rua São Miguel, 41,43 e 45 e 2	15/12/2017	6.050	6.200	6.125	6.125	-
Rua Cega e Rua São Miguel, 41,43 e 45 e 2	15/12/2017	49.500	52.100	50.800	50.800	-
Rua de Santarem, 58	15/12/2017	14.800	14.900	14.850	14.850	-
Cruz da Légua, Lote 9	19/12/2017	19.500	21.160	20.330	20.330	-
Rua 15 de Agosto, N.º 2, R/C	19/12/2017	114.700	117.100	115.900	115.900	-
Vale da Boiça, Lote 3	19/12/2017	19.400	19.800	19.600	19.600	-
Cruz da Légua, Lote 4	19/12/2017	19.500	21.160	20.330	20.330	-
Cruz da Légua, Lote 6	19/12/2017	19.500	21.160	20.330	20.330	-
Cruz da Légua, Lote 7	19/12/2017	19.500	21.160	20.330	20.330	-
Loteamento Municipal Vila Verde Ficalho, Lote 74	19/12/2017	14.100	14.600	14.350	14.350	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	79.400	84.700	82.050	82.050	-
Cruz da Légua, Lote 8	19/12/2017	19.500	21.160	20.330	20.330	-
Loteamento Municipal Vila Verde Ficalho, Lote 75	19/12/2017	14.100	14.600	14.350	14.350	-
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção B	19/12/2017	4.700	4.900	4.800	4.800	-
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção C	19/12/2017	4.700	4.900	4.800	4.800	-
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção D	19/12/2017	4.700	4.900	4.800	4.800	-
Rua dos Lagares e Largo da Corredoura	19/12/2017	244.500	260.000	252.250	252.250	-
R. Herois da Grande Guerra, 87/89, Escritorio D	19/12/2017	33.200	37.700	35.450	35.450	-
Escadinhas, Lote 1	19/12/2017	519.000	603.200	561.100	561.100	-
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção G	19/12/2017	4.700	4.900	4.800	4.800	-
Rua Jacinto Ribeiro, 56 e 58, CV	19/12/2017	6.500	7.700	7.100	7.100	-
Loteamento da Hortinha, Lote 6	19/12/2017	90.100	90.800	90.450	90.450	-
Rua Prof. Cristo Fragoso, 7	19/12/2017	135.300	156.800	146.050	146.050	-
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção H	19/12/2017	4.700	4.900	4.800	4.800	-
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção I	19/12/2017	4.700	4.900	4.800	4.800	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	27.000	27.600	27.300	27.300	-
Moinho de Vento	19/12/2017	201.900	225.000	213.450	213.450	-
Talhos	19/12/2017	275.000	310.000	292.500	292.500	-
Serrinha	19/12/2017	21.000	23.800	22.400	22.400	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	8.000	9.400	8.700	8.700	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	6.500	7.600	7.050	7.050	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	1.200	1.400	1.300	1.300	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	19.100	22.500	20.800	20.800	-

4

Designação	Data de Aquisição	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Valor Contabilístico (A)	Média de Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Estrada da Samarra	19/12/2017	141.300	145.100	143.200	143.200	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	139.700	139.700	139.700	139.700	-
Rua da Igreja	19/12/2017	25.200	27.500	26.350	26.350	-
Casal do Outeiro	19/12/2017	26.300	28.100	27.200	27.200	-
Vale da Boiça, Lote 11	19/12/2017	18.800	18.900	18.850	18.850	-
Bartolomeu	19/12/2017	13.500	14.400	13.950	13.950	-
Estrada da Samarra	19/12/2017	146.700	146.700	146.700	146.700	-
Rua Principal Número 47	19/12/2017	67.700	68.300	68.000	68.000	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	15.800	18.700	17.250	17.250	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	8.900	10.400	9.650	9.650	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	19.500	23.000	21.250	21.250	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	7.100	8.300	7.700	7.700	-
Hortinha	19/12/2017	236.600	269.600	253.100	253.100	-
Lugar assento	19/12/2017	16.900	16.900	16.900	16.900	-
Aforado do Outeiro Alto	19/12/2017	18.500	18.500	18.500	18.500	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	14.800	17.400	16.100	16.100	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	4.600	5.400	5.000	5.000	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	5.400	6.400	5.900	5.900	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	4.200	4.900	4.550	4.550	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	26.600	31.300	28.950	28.950	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	14.900	17.600	16.250	16.250	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	15.200	17.900	16.550	16.550	-
Lugar da Igreja	19/12/2017	21.100	24.800	22.950	22.950	-
Largo Goa Damão e Diu, R/C	19/12/2017	35.400	37.000	36.200	36.200	-
Largo Goa Damão e Diu, Loja A	19/12/2017	30.000	30.500	30.250	30.250	-
Rua 25 de Abril 522	19/12/2017	15.300	15.600	15.450	15.450	-
Vale da Boiça, Lote 7	19/12/2017	21.500	21.800	21.650	21.650	-
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Loja R/C	19/12/2017	66.700	67.200	66.950	66.950	-
R. Moinho do Vento, 15, R/C	19/12/2017	41.200	45.100	43.150	43.150	-
Vale da Boiça, Lote 6	19/12/2017	23.300	23.300	23.300	23.300	-
Rua Francisco Sá Carneiro, 11, R/C	19/12/2017	114.500	120.700	117.600	117.600	-
Avenida Dr Joaquim Albuquerque, Lote 51, Loja 5A/5B, R/C Esq.	19/12/2017	46.900	48.400	47.650	47.650	-
Alameda da Fonte, N.º 94, R/C	19/12/2017	17.300	17.500	17.400	17.400	-
Largo de S Domingos 7, 3º Andar	27/12/2017	44.200	44.800	44.500	44.500	-
Rua Lopo da Ponte, 12 e 12ªA	27/12/2017	19.400	19.600	19.500	19.500	-
Rua dos Falcatos, 12	27/12/2017	130.000	139.700	134.850	134.850	-
Largo de S Domingos 7, 2º Andar	27/12/2017	49.000	50.400	49.700	49.700	-
Vila Nova do Coito	23/03/2018	47.500	53.300	50.400	50.400	-
Casa da Alegria	23/03/2018	7.400	7.700	7.550	7.550	-
Vale de Arruda	23/03/2018	7.900	9.100	8.500	8.500	-
Rua Dr. Paulo Marcelino, R/C	19/11/2018	85.700	86.400	86.050	86.050	-
Lugar de Cal ou Souto, Fracção B, R/C	19/11/2018	44.400	46.600	45.500	45.500	-
Travessa Cálvario, Fracção C, R/C	27/12/2018	32.250	34.100	33.175	33.175	-

u
b
m

Designação	Data de Aquisição	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Valor Contabilístico (A)	Média de Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Urbanização Largo 25 Abril, N.º 1	27/12/2018	68.875	80.100	74.488	74.488	-
Rua Padre Francisco Cradim, 9 e 11	27/12/2018	60.800	60.900	60.850	60.850	-
São Sebastião	27/12/2018	790.400	887.000	838.700	838.700	-
Rua Nova, N.º 50, Fracção A	27/12/2018	29.600	29.600	29.600	29.600	-
São Sebastião	27/12/2018	6.900	7.200	7.050	7.050	-
Rua Nova, N.º 50, Fracção B	27/12/2018	12.600	12.600	12.600	12.600	-
Rua 1º Maio N.º 6, R/C, Fracção A	27/12/2018	74.000	75.500	74.750	74.750	-
Rua Emídio Augusto Silva, R/C	27/12/2018	43.600	44.900	44.250	44.250	-
Travessa Cálvario, Fracção B, R/C	27/12/2018	31.600	31.800	31.700	31.700	-
Rua Nova, N.º 50, Fracção C	05/02/2019	92.250	92.250	92.250	92.250	-
Herdade do Paul do Trejoito	11/04/2019	403.100	461.500	432.300	432.300	-
40 D - Rua Nacional 2, 40 D	12/06/2019	150.000	168.500	159.250	159.250	-
Rua General Teófilo da Trindade N.º 78/80	12/06/2019	46.500	47.200	46.850	46.850	-
Rua Nossa Senhora da Assunção	12/06/2019	43.100	44.400	43.750	43.750	-
Rua do Município N.º 17	29/12/2020	39.000	46.000	29.506	42.500	12.994
Estrada Nacional N.º 244 N.º 10 - A	29/12/2020	169.000	181.000	183.108	175.000	(8.108)
Rua 25 Abril N.º 50	29/12/2020	49.500	54.000	50.112	51.750	1.638
Estrada Nacional N.º 244 N.º 10 - D	29/12/2020	8.200	9.000	9.001	8.600	(401)
Estrada Nacional N.º 244 N.º 10 - B	29/12/2020	44.000	50.500	49.436	47.250	(2.186)
Rua dos Combatentes do Ultramar N.º 62 - C	29/12/2020	79.300	92.000	89.621	85.650	(3.971)

2. VALOR DO FUNDO E DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

Durante o exercício de 2020, os movimentos nas rubricas do capital do Fundo apresentam o seguinte detalhe:

Descrição	No início	Subscr.	Resgates	Dist.Res.	Outros	Res.Liq.Período	No Fim
Valor Base	42.726.763	-	-	-	-	-	42.726.763
Diferença p/Valor Base	(2.198.312)	-	-	-	-	-	(2.198.312)
Resultados Acumulados	(3.927.802)	-	-	-	(964.065)	-	(4.891.867)
Resultados Distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do Período	(964.065)	-	-	-	964.065	(4.083.357)	(4.083.357)
SOMA	35.636.585	-	-	-	-	(4.083.357)	31.553.227
Nº de Unidades Participação	42.726.763	-	-	-	-	-	42.726.763
Valor Unidade Participação	0,8341	-	-	-	-	-	0,7385

NÚMERO DE PARTICIPANTES POR ESCALÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

Em 31 de Dezembro de 2020 o número de participantes no Fundo apresentava o seguinte detalhe por escalão de unidades de participação em carteira:

u
b
p-

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

Os subscritores compreendem exclusivamente entidades do Crédito Agrícola.

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

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

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Em 31 de Dezembro de 2020 a composição da carteira de imóveis era a seguinte.

Designação	Área (m2)	Data de Aquisição	Custo de Aquisição	Data de Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel	País	Município
111	Urbanizados									
Bemparece - Lote 3	345	21/11/2014	47.697	14/08/2020	46.800	14/08/2020	49.100	47.950	PT	Odemira
Bemparece - Lote 4	317	21/11/2014	43.854	14/08/2020	43.000	14/08/2020	45.100	44.050	PT	Odemira
Bemparece - Lote 13	322	21/11/2014	39.319	14/08/2020	41.200	14/08/2020	45.800	43.500	PT	Odemira
Bemparece - Lote 14	322	21/11/2014	39.429	14/08/2020	41.200	14/08/2020	45.800	43.500	PT	Odemira
Bemparece - Lote 15	256	21/11/2014	31.270	14/08/2020	33.100	14/08/2020	36.400	34.750	PT	Odemira
Bemparece - Lote 16	288	21/11/2014	35.172	14/08/2020	37.200	14/08/2020	41.000	39.100	PT	Odemira
Loteamento Municipal Vila Verde Ficalho, Lote 74	356	19/12/2017	13.295	23/10/2020	14.100	23/10/2020	14.600	14.350	PT	Serpa
Loteamento Municipal Vila Verde Ficalho, Lote 75	356	19/12/2017	13.338	23/10/2020	14.100	23/10/2020	14.600	14.350	PT	Serpa
Loteamento da Hortinha, Lote 6	270	19/12/2017	87.525	23/10/2020	90.100	23/10/2020	90.800	90.450	PT	Serpa
Lugar da Igreja	158	19/12/2017	71.654	23/10/2020	27.000	23/10/2020	27.600	27.300	PT	Vila Verde
Escadilhas, Lote 1	1543	19/12/2017	682.710	23/10/2020	519.000	23/10/2020	603.200	561.100	PT	Montemor-o-Velho
Quinta do Cabeço, Lote 61	145	29/12/2015	30.203	23/10/2020	25.800	23/10/2020	27.100	26.450	PT	Almodôvar
Horta da Boavista, Lote 2	822	28/12/2016	274.205	23/10/2020	299.400	23/10/2020	350.145	324.773	PT	Portimão
Horta da Boavista, Lote 3	2290	28/12/2016	476.850	23/10/2020	592.800	23/10/2020	602.555	597.678	PT	Portimão
Rua Cândido dos Reis	2097	29/12/2015	329.246	23/10/2020	220.000	23/10/2020	243.300	231.650	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 1	200	28/12/2016	40.634	23/10/2020	33.600	23/10/2020	36.400	35.000	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 2	200	28/12/2016	40.591	23/10/2020	36.400	23/10/2020	37.200	36.800	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 3	200	28/12/2016	40.591	23/10/2020	35.700	23/10/2020	36.400	35.050	PT	Silves

Designação	Área (m2)	Data de Aquisição	Custo de Aquisição	Data de Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel	País	Município
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 4	200	28/12/2016	40.591	23/10/2020	36.300	23/10/2020	36.400	36.350	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 5	200	28/12/2016	40.591	23/10/2020	36.400	23/10/2020	36.800	36.600	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 6	200	28/12/2016	40.591	23/10/2020	36.400	23/10/2020	37.500	36.950	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 7	275	28/12/2015	60.847	23/10/2020	50.000	23/10/2020	50.300	50.150	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 8	275	28/12/2016	42.685	23/10/2020	46.900	23/10/2020	50.000	48.450	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 9	225	28/12/2016	46.913	23/10/2020	35.700	23/10/2020	40.900	38.300	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 11	225	28/12/2016	46.913	23/10/2020	38.200	23/10/2020	40.900	39.550	PT	Silves
Urbanização Horta da Caixa de Água - Lote 12	225	28/12/2016	47.343	23/10/2020	40.900	23/10/2020	41.500	41.200	PT	Silves
Rua da Moinheta, Lote 6	1462	29/12/2015	125.779	23/10/2020	123.600	23/10/2020	126.400	125.000	PT	Silves
Varzea do Poço Da Figueira, Tunes	2200	28/12/2016	1.135	23/10/2020	1.100	23/10/2020	1.100	1.100	PT	Silves
Travessa do Moinho, Lote B	980	29/12/2015	163.948	23/10/2020	168.000	23/10/2020	182.500	175.250	PT	Lagoa
Urbanização da Boavista lote 1	520	15/12/2017	387.162	23/10/2020	432.900	23/10/2020	443.000	437.950	PT	Tavira
Urbanização da Boavista lote 3	532	15/12/2017	231.167	23/10/2020	202.300	23/10/2020	210.500	206.400	PT	Tavira
Urbanização da Boavista lote 2	532	15/12/2017	214.728	23/10/2020	202.300	23/10/2020	210.500	206.400	PT	Tavira
Urbanização da Boavista lote 4	532	15/12/2017	214.728	23/10/2020	202.300	23/10/2020	210.500	206.400	PT	Tavira
Urbanização Boavista, Lote 1	2103	29/12/2015	304.670	23/10/2020	235.000	23/10/2020	240.600	237.800	PT	Tavira
Porta Nova, Lote 2	2386	27/01/2015	381.504	23/10/2020	338.400	23/10/2020	365.300	351.850	PT	Tavira
Urbanização Boavista, Lote 3	1227	29/12/2015	242.070	23/10/2020	187.800	23/10/2020	192.300	190.050	PT	Tavira
Porta Nova, Lote 4	1227	27/01/2015	196.640	23/10/2020	187.800	23/10/2020	189.900	188.850	PT	Tavira
Urbanização Boavista, Lote 7	1262	29/12/2015	218.087	23/10/2020	193.100	23/10/2020	197.700	195.400	PT	Tavira
Urbanização Boavista, Lote 8	1172	29/12/2015	202.972	23/10/2020	179.400	23/10/2020	183.600	181.500	PT	Tavira
Porta Nova, Lote 9	1227	27/01/2015	198.921	03/07/2020	179.200	03/07/2020	181.000	180.100	PT	Tavira
Porta Nova, Lote 10	1870	27/01/2015	301.796	23/10/2020	265.700	23/10/2020	286.200	275.950	PT	Tavira
Porta Nova, Lote 16	250	27/01/2015	54.170	03/07/2020	74.000	03/07/2020	75.000	74.500	PT	Tavira
Cruz da Légua, Lote 4	150	19/12/2017	20.658	23/10/2020	19.500	23/10/2020	21.160	20.330	PT	Peniche
Cruz da Légua, Lote 6	150	19/12/2017	20.658	23/10/2020	19.500	23/10/2020	21.160	20.330	PT	Peniche
Cruz da Légua, Lote 7	150	19/12/2017	20.658	23/10/2020	19.500	23/10/2020	21.160	20.330	PT	Peniche
Cruz da Légua, Lote 8	150	19/12/2017	20.658	23/10/2020	19.500	23/10/2020	21.160	20.330	PT	Peniche
Cruz da Légua, Lote 9	150	19/12/2017	20.658	23/10/2020	19.500	23/10/2020	21.160	20.330	PT	Peniche
Vale da Boiça, Lote 3	772	19/12/2017	20.664	03/07/2020	19.400	03/07/2020	19.800	19.600	PT	Cadaval
Vale da Boiça, Lote 6	900	19/12/2017	20.679	03/07/2020	23.300	03/07/2020	23.300	23.300	PT	Cadaval
Vale da Boiça, Lote 7	918	19/12/2017	18.521	23/10/2020	21.500	23/10/2020	21.800	21.650	PT	Cadaval
Vale da Boiça, Lote 11	679	19/12/2017	14.799	03/07/2020	18.800	03/07/2020	18.900	18.850	PT	Cadaval
Quinta do Campo do Rio	2625	28/12/2016	337.445	14/09/2020	277.600	14/09/2020	284.900	281.250	PT	Loures
Quinta dos Matos Grandes Lote 74	1149	20/12/2013	283.305	06/07/2020	231.000	06/07/2020	261.000	246.000	PT	Loures
Quinta dos Matos Grandes, Lote 66	1974	29/12/2015	297.528	06/07/2020	320.000	06/07/2020	358.000	339.000	PT	Loures
Quinta dos Matos Grandes Lote 71	1235	20/12/2013	279.959	06/07/2020	248.000	06/07/2020	277.000	262.500	PT	Loures
Rua Vila de Belas - Serra do Casal da Cambra - Dabeja - Lote 25	307	29/12/2016	37.324	23/10/2020	28.000	23/10/2020	33.100	30.550	PT	Sintra
Rua Vila de Belas - Serra do Casal da Cambra - Dabeja - Lote 26	320	29/12/2016	38.003	23/10/2020	29.300	23/10/2020	34.900	32.100	PT	Sintra
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 1	358	29/12/2016	28.559	23/10/2020	31.000	23/10/2020	33.200	32.100	PT	Ponte de Sor
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 5	357	29/12/2016	29.032	23/10/2020	31.500	23/10/2020	33.000	32.250	PT	Ponte de Sor
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 6	358	29/12/2016	28.530	23/10/2020	30.800	23/10/2020	32.700	31.750	PT	Ponte de Sor
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 8	381	29/12/2016	30.050	23/10/2020	32.300	23/10/2020	33.900	33.100	PT	Ponte de Sor

Designação	Área (m2)	Data de Aquisição	Custo de Aquisição	Data de Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel	País	Município
Loteamento Encosta da Figueireda, Lote 9	403	29/12/2016	24.484	23/10/2020	34.400	23/10/2020	35.500	34.950	PT	Ponte de Sor
Lugar de Pousados	12000	23/12/2013	420.936	23/10/2020	250.000	23/10/2020	257.900	253.950	PT	Trofa
Rua Castelo Branco Chaves - Quinta do Macú, Lote 8	164	29/12/2016	49.780	03/07/2020	52.500	03/07/2020	53.800	53.150	PT	Almada
Urbanização do Telheiro, Lote 1	146	30/12/2013	24.070	23/10/2020	22.700	23/10/2020	26.500	24.600	PT	Santiago do Cacém
Urbanização do Telheiro, Lote 2	146	30/12/2013	24.422	23/10/2020	20.800	23/10/2020	23.700	22.250	PT	Santiago do Cacém
Urbanização do Telheiro, Lote 3	146	30/12/2013	24.564	23/10/2020	19.400	23/10/2020	20.600	20.000	PT	Santiago do Cacém
Urbanização do Telheiro, Lote 4	146	30/12/2013	21.990	23/10/2020	17.100	23/10/2020	18.600	17.850	PT	Santiago do Cacém
Urbanização do Telheiro, Lote 5	146	30/12/2013	19.848	23/10/2020	14.100	23/10/2020	15.900	15.000	PT	Santiago do Cacém
Urbanização do Telheiro, Lote 6	146	30/12/2013	22.418	23/10/2020	17.900	23/10/2020	18.400	18.150	PT	Santiago do Cacém
Urbanização do Telheiro, Lote 7	146	30/12/2013	22.598	23/10/2020	18.700	23/10/2020	18.900	18.800	PT	Santiago do Cacém
Urbanização do Telheiro, Lote 8	146	30/12/2013	20.103	23/10/2020	13.800	23/10/2020	15.300	14.550	PT	Santiago do Cacém
Urbanização do Telheiro, Lote 9	146	30/12/2013	22.012	23/10/2020	18.300	23/10/2020	19.200	18.750	PT	Santiago do Cacém
Urbanização do Telheiro, Lote 10	146	30/12/2013	25.621	23/10/2020	25.400	23/10/2020	29.300	27.350	PT	Santiago do Cacém
Rua D. Manuel I, Lote 2	907	30/12/2013	80.634	23/10/2020	74.285	23/10/2020	76.000	75.143	PT	Santiago do Cacém
Rua D. Manuel I, Lote 3	1021	30/12/2013	89.844	23/10/2020	83.000	23/10/2020	83.661	83.331	PT	Santiago do Cacém
Rua D. Manuel I, Lote 4	1195	30/12/2013	99.483	23/10/2020	87.854	23/10/2020	91.000	89.427	PT	Santiago do Cacém
112	Não Urbanizados									
Courela do Meio	240250	28/12/2016	220.347	23/10/2020	120.100	23/10/2020	132.100	126.100	PT	Almodôvar
São Sebastião	2750	27/12/2018	2.603	14/08/2020	6.900	17/08/2020	7.200	7.050	PT	Moura
Hortinha	8750	19/12/2017	434.178	23/10/2020	236.600	23/10/2020	269.600	253.100	PT	Serpa
Lugar assento	33810	19/12/2017	15.843	23/10/2020	16.900	23/10/2020	16.900	16.900	PT	Terras de Bouro
Aforado do Outeiro Alto	36940	19/12/2017	17.173	23/10/2020	18.500	23/10/2020	18.500	18.500	PT	Terras de Bouro
Lugar da Igreja	2300	19/12/2017	5.828	23/10/2020	7.100	23/10/2020	8.300	7.700	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	5150	19/12/2017	13.051	23/10/2020	15.800	23/10/2020	18.700	17.250	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	2880	19/12/2017	7.298	23/10/2020	8.900	23/10/2020	10.400	9.650	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	6350	19/12/2017	16.091	23/10/2020	19.500	23/10/2020	23.000	21.250	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	4800	19/12/2017	12.164	23/10/2020	14.800	23/10/2020	17.400	16.100	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	4850	19/12/2017	12.290	23/10/2020	14.900	23/10/2020	17.600	16.250	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	4950	19/12/2017	12.544	23/10/2020	15.200	23/10/2020	17.900	16.550	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	6860	19/12/2017	17.384	23/10/2020	21.100	23/10/2020	24.800	22.950	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	8650	19/12/2017	21.920	23/10/2020	26.600	23/10/2020	31.300	28.950	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	1496	19/12/2017	7.901	23/10/2020	4.600	23/10/2020	5.400	5.000	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	1770	19/12/2017	4.485	23/10/2020	5.400	23/10/2020	6.400	5.900	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	1350	19/12/2017	3.421	23/10/2020	4.200	23/10/2020	4.900	4.550	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	2100	19/12/2017	5.322	23/10/2020	6.500	23/10/2020	7.600	7.050	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	400	19/12/2017	1.064	23/10/2020	1.200	23/10/2020	1.400	1.300	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	6200	19/12/2017	16.486	23/10/2020	19.100	23/10/2020	22.500	20.800	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	2600	19/12/2017	6.589	23/10/2020	8.000	23/10/2020	9.400	8.700	PT	Vila Verde
Moinho de Vento	54750	19/12/2017	303.753	23/10/2020	201.900	23/10/2020	225.000	213.450	PT	Redondo
Varzea do Poço Da Figueira, Tunes	8980	28/12/2016	22.853	23/10/2020	40.410	23/10/2020	44.900	42.655	PT	Silves
Varzea do Poço Da Figueira, Tunes	7795	28/12/2016	44.675	23/10/2020	38.970	23/10/2020	39.000	38.985	PT	Silves
Talhos	6000	19/12/2017	309.376	23/10/2020	275.000	23/10/2020	310.000	292.500	PT	Caldas da Rainha
Serrinha	2800	19/12/2017	33.775	23/10/2020	21.000	23/10/2020	23.800	22.400	PT	Sintra
Estrada da Samarra	18840	19/12/2017	237.926	23/10/2020	141.300	23/10/2020	145.100	143.200	PT	Sintra
Bartolomeu	1800	19/12/2017	20.696	23/10/2020	13.500	23/10/2020	14.400	13.950	PT	Sintra
Estrada da Samarra	19560	19/12/2017	158.798	23/10/2020	146.700	23/10/2020	146.700	146.700	PT	Sintra
Sesmaria da Amieira	168250	19/01/2016	383.806	23/10/2020	243.900	23/10/2020	279.300	261.600	PT	Benavente
Herdade do Paul do Trejoito	282092	11/04/2019	1.378.352	23/10/2020	403.100	23/10/2020	461.500	432.300	PT	Benavente
Paul do Trejoito, Número 3	357785	19/01/2016	490.213	23/10/2020	186.606	23/10/2020	206.900	196.753	PT	Benavente

Designação	Área (m2)	Data de Aquisição	Custo de Aquisição	Data de Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel	País	Município
Casa da Alegria	6720	23/03/2018	10.172	23/10/2020	7.400	23/10/2020	7.700	7.550	PT	Santarém
141	Arrendadas									
Gaveto das Ruas do Fundão, Piso 3, Fracção L	64	28/12/2016	92.044	14/09/2020	110.900	14/09/2020	111.900	111.400	PT	Vila Real de Santo António
Rua Principal Número 47	95	19/12/2017	51.436	23/10/2020	67.700	23/10/2020	68.300	68.000	PT	Batalha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 4, Fracção D	35	16/05/2014	40.627	23/10/2020	24.500	23/10/2020	25.900	25.200	PT	Caldas da Rainha
Rua Eng Costa Serrão / Avenida 1ª de Maio, Fracção A	62	30/12/2013	58.974	23/10/2020	79.700	23/10/2020	82.400	81.050	PT	Santiago do Cacém
Rua da Hortelã, Lote 41, Fracção D	108	27/01/2015	46.292	23/10/2020	50.800	23/10/2020	54.700	52.750	PT	Loures
Rua da Hortelã, Lote 41, Fracção J	33	27/01/2015	29.351	03/12/2020	34.600	03/12/2020	37.030	35.815	PT	Loures
Quinta de Fiães	189	07/10/2014	139.716	11/08/2020	108.240	11/08/2020	110.900	109.570	PT	Aljô
Quinta de Fiães	263	07/10/2014	93.144	11/08/2020	150.620	11/08/2020	154.400	152.510	PT	Aljô
Quinta de Fiães	394	07/10/2014	279.429	11/08/2020	225.640	11/08/2020	231.200	228.420	PT	Aljô
142	Não arrendadas									
Rua Nova, N.º 50, Fracção C	246	05/02/2019	91.051	23/10/2020	92.250	23/10/2020	92.250	92.250	PT	Vagos
Monte do Pilarre	65	28/12/2016	24.725	23/10/2020	19.500	23/10/2020	21.100	20.300	PT	Almodôvar
Monte do Pilarre	80	28/12/2016	30.449	23/10/2020	24.000	23/10/2020	26.000	25.000	PT	Almodôvar
Monte do Pilarre	81	28/12/2016	30.828	23/10/2020	24.300	23/10/2020	26.400	25.350	PT	Almodôvar
Quinta da Várzea de Cá	406	29/12/2015	221.026	23/10/2020	198.700	23/10/2020	199.200	198.950	PT	Vidigueira
Lugar da Igreja	570	19/12/2017	136.481	23/10/2020	79.400	23/10/2020	84.700	82.050	PT	Vila Verde
Lugar da Igreja	1090	19/12/2017	247.293	23/10/2020	139.700	23/10/2020	139.700	139.700	PT	Vila Verde
Rua da Lameira, Paul	243	29/12/2015	16.173	23/10/2020	15.700	23/10/2020	16.100	15.900	PT	Covilhã
Rua da Igreja	547	19/12/2017	32.595	23/10/2020	25.200	23/10/2020	27.500	26.350	PT	Montemor-o-Velho
Rua do Município N.º 17	65	29/12/2020	29.506	27/11/2020	39.000	27/11/2020	46.000	29.506	PT	Mora
40 D - Rua Nacional 2, 40 D	392	12/06/2019	140.421	23/10/2020	150.000	23/10/2020	168.500	159.250	PT	Viana do Alentejo
Rua do Carmo, Artigo 4	94	29/12/2015	36.277	23/10/2020	42.000	23/10/2020	42.350	42.175	PT	Olhão
Sítio das Avenidas, Número 2 2ª A - Fracção J	120	28/12/2016	123.003	23/10/2020	133.600	23/10/2020	140.000	136.800	PT	Vila Real de Santo António
Casal do Outeiro	474	19/12/2017	18.697	23/10/2020	26.300	23/10/2020	28.100	27.200	PT	Óbidos
Rua Cega e Rua São Miguel, 41,43 e 45 e 2	33	15/12/2017	5.104	23/10/2020	6.050	23/10/2020	6.200	6.125	PT	Alter do Chão
Rua de Santarem, 58	82	15/12/2017	15.543	23/10/2020	14.800	23/10/2020	14.900	14.850	PT	Alter do Chão
Rua Cega e Rua São Miguel, 41,43 e 45 e 2	255	15/12/2017	46.975	23/10/2020	49.500	23/10/2020	52.100	50.800	PT	Alter do Chão
Rua dos Barreirinhos, 32	55	29/12/2016	12.844	23/10/2020	24.800	23/10/2020	25.500	25.150	PT	Alter do Chão
Rua dos Barreirinhos, 28	253	29/12/2016	68.433	23/10/2020	98.000	23/10/2020	99.400	98.700	PT	Alter do Chão
Estrada Nacional N.º 244 N.º 10 - A	406	29/12/2020	183.108	27/11/2020	169.000	27/11/2020	181.000	183.108	PT	Avis
Estrada Nacional N.º 244 N.º 10 - B	104	29/12/2020	49.436	27/11/2020	44.000	27/11/2020	50.500	49.436	PT	Avis
Rua dos Combatentes do Ultramar N.º 62 - C	251	29/12/2020	89.621	27/11/2020	79.300	27/11/2020	92.000	89.621	PT	Avis
Rua 25 Abil N.º 50	168	29/12/2020	50.112	27/11/2020	49.500	27/11/2020	54.000	50.112	PT	Avis
Rua 1ª Maio N.º 6, R/C, Fracção A	150	27/12/2018	78.870	23/10/2020	74.000	23/10/2020	75.500	74.750	PT	Avis
Rua do Apeadeiro Número 48	154	29/12/2016	84.142	23/10/2020	77.000	23/10/2020	78.500	77.750	PT	Crato
Largo de S Domingos 7, 2ª Andar	140	27/12/2017	58.127	23/10/2020	49.000	23/10/2020	50.400	49.700	PT	Élvás
Largo de S Domingos 7, 3ª Andar	121	27/12/2017	45.717	23/10/2020	44.200	23/10/2020	44.800	44.500	PT	Élvás
Rua dos Eucaliptos 8	49	15/12/2017	15.126	23/10/2020	17.200	23/10/2020	17.800	17.500	PT	Ponte de Sor
Rua 25 de Abril 1, 1ª A	150	15/12/2017	70.144	23/10/2020	71.300	23/10/2020	71.600	71.450	PT	Ponte de Sor
Rua Regimento de Artilharia de Montanha, Número 17/19	110	29/12/2016	36.009	23/10/2020	42.400	23/10/2020	44.000	43.200	PT	Portafegre
Foro 1	242500	30/12/2015	553.555	23/10/2020	68.015	23/10/2020	80.200	74.108	PT	Benavente
Paul do Trejoito, Número 1	1086579	27/01/2016	1.135.651	23/10/2020	661.599	23/10/2020	661.800	661.700	PT	Benavente

4

Designação	Área (m2)	Data de Aquisição	Custo de Aquisição	Data de Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel	País	Município
Vale de Arruda	34	23/03/2018	14.241	23/10/2020	7.900	23/10/2020	9.100	8.500	PT	Santarém
Vila Nova do Coito	130	23/03/2018	36.665	23/10/2020	47.500	23/10/2020	53.300	50.400	PT	Santarém
Rua dos Carris 51, Fracção F	189	23/12/2013	69.903	23/10/2020	64.200	23/10/2020	65.200	64.700	PT	Ovar
Rua Nova, N.º 50, Fracção A	74	27/12/2018	22.540	23/10/2020	29.600	23/10/2020	29.600	29.600	PT	Vagos
Rua Nova, N.º 50, Fracção B	72	27/12/2018	10.791	23/10/2020	12.600	23/10/2020	12.600	12.600	PT	Vagos
Rua General Teófilo da Trindade N.º 78/80	27	12/06/2019	48.630	23/10/2020	46.500	23/10/2020	47.200	46.850	PT	Beja
Rua Emdio Augusto Silva, R/C	55	27/12/2018	37.138	23/10/2020	43.600	23/10/2020	44.900	44.250	PT	Beja
Travessa Cálvario, Fracção B, R/C	79	27/12/2018	25.656	23/10/2020	31.600	23/10/2020	31.800	31.700	PT	Moura
Travessa Cálvario, Fracção C, R/C	86	27/12/2018	30.679	23/10/2020	32.250	23/10/2020	34.100	33.175	PT	Moura
Rua Nossa Senhora da Assunção	111	12/06/2019	33.753	23/10/2020	43.100	23/10/2020	44.400	43.750	PT	Moura
Alameda da Fonte, N.º 94, R/C	35	19/12/2017	20.326	23/10/2020	17.300	23/10/2020	17.500	17.400	PT	Braga
Rua 25 de Abril 522	30	19/12/2017	17.360	23/10/2020	15.300	23/10/2020	15.600	15.450	PT	Braga
Lugar de Cal ou Souto, Fracção B, R/C	106	19/11/2018	50.637	12/08/2020	44.400	12/08/2020	46.600	45.500	PT	Braga
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Loja R/C	90	19/12/2017	78.293	23/10/2020	66.700	23/10/2020	67.200	66.950	PT	Vila Verde
Rua Padre Francisco Cradim, 9 e 11	128	27/12/2018	58.763	23/10/2020	60.800	23/10/2020	60.900	60.850	PT	Viana do Alentejo
Urbanização Largo 25 Abril, N.º 1	228	27/12/2018	93.472	23/10/2020	68.875	23/10/2020	80.100	74.488	PT	Viana do Alentejo
Estrada de São Luis, Número 57	82	29/12/2015	72.606	23/10/2020	72.200	23/10/2020	75.000	73.600	PT	Faro
Urbanização Santo Antonio das Areias - lote 5, Loja B	107	28/12/2016	63.469	23/10/2020	75.300	23/10/2020	76.000	75.650	PT	Silves
Rua 1º de Maio lote 2, Loja A, R/C Esquerdo	102	29/12/2015	65.362	23/10/2020	63.400	23/10/2020	68.300	65.850	PT	Silves
Urbanização Quinta das Oliveiras, Lote 2, Loja A	90	29/12/2015	61.702	23/10/2020	61.400	23/10/2020	66.000	63.700	PT	Silves
Rua da Mina 10, Messinis Residence, R/C, Loja 1, Fracção M	117	29/12/2015	92.193	23/10/2020	84.825	23/10/2020	87.300	86.063	PT	Silves
Rua da Mina 10, Messinis Residence, R/C, Loja 10, Fracção V	41	29/12/2015	37.707	23/10/2020	37.170	23/10/2020	37.800	37.485	PT	Silves
Urb. Amendoeiras Lote 14, Fracção B, R/C Direito	110	29/12/2015	88.932	23/10/2020	79.200	23/10/2020	82.200	80.700	PT	Vila Real de Santo António
Largo Goa Damão e Diu, R/C	51	19/12/2017	37.980	23/10/2020	35.400	23/10/2020	37.000	36.200	PT	Batalha
Largo Goa Damão e Diu, Loja A	42	19/12/2017	35.948	23/10/2020	30.000	23/10/2020	30.500	30.250	PT	Batalha
Avenida Dr Joaquim Albuquerque, Lote 51, Loja 5A/5B, R/C Esq.	112	19/12/2017	51.166	23/10/2020	46.900	23/10/2020	48.400	47.650	PT	Bombarral
Rua Francisco Sá Carneiro, 11, R/C	288	19/12/2017	116.281	23/10/2020	114.500	23/10/2020	120.700	117.600	PT	Caldas da Rainha
R. Moinho do Vento, 15, R/C	153	19/12/2017	65.724	23/10/2020	41.200	23/10/2020	45.100	43.150	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 2, Fracção B	28	16/05/2014	35.513	23/10/2020	21.300	23/10/2020	22.700	22.000	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 5, Fracção E	42	16/05/2014	49.965	23/10/2020	26.000	23/10/2020	29.400	27.700	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 6, Fracção F	17	16/05/2014	21.363	23/10/2020	12.300	23/10/2020	13.600	12.950	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 7, Fracção G	18	16/05/2014	22.634	23/10/2020	13.500	23/10/2020	14.400	13.950	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 8, Fracção H	23	16/05/2014	28.546	23/10/2020	16.500	23/10/2020	18.200	17.350	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 9, Fracção I	30	16/05/2014	37.282	23/10/2020	20.900	23/10/2020	23.900	22.400	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 10, Fracção J	31	16/05/2014	38.726	23/10/2020	21.700	23/10/2020	24.800	23.250	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 11, Fracção L	24	16/05/2014	30.559	23/10/2020	17.100	23/10/2020	19.500	18.300	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 12, Fracção M	18	16/05/2014	23.168	23/10/2020	13.900	23/10/2020	14.800	14.350	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 13, Fracção N	54	16/05/2014	63.914	23/10/2020	33.300	23/10/2020	33.700	33.500	PT	Caldas da Rainha

l
h
m.

Designação	Área (m2)	Data de Aquisição	Custo de Aquisição	Data de Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel	Pafs	Município
Rua Diário de Notícias 9, Loja 14, Fração O	48	16/05/2014	56.953	23/10/2020	29.600	23/10/2020	30.100	29.850	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 15, Fração P	38	16/05/2014	47.947	23/10/2020	25.000	23/10/2020	25.200	25.100	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 16, Fração Q	21	16/05/2014	25.685	23/10/2020	14.400	23/10/2020	16.400	15.400	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 17, Fração R	20	16/05/2014	24.627	23/10/2020	13.800	23/10/2020	15.700	14.750	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 18, Fração S	19	16/05/2014	24.067	23/10/2020	13.400	23/10/2020	15.400	14.400	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 19, Fração T	28	16/05/2014	35.202	23/10/2020	19.700	23/10/2020	22.500	21.100	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 20, Fração U	28	16/05/2014	34.517	23/10/2020	19.300	23/10/2020	22.100	20.700	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 21, Fração V	26	16/05/2014	32.028	23/10/2020	20.400	23/10/2020	20.500	20.450	PT	Caldas da Rainha
Rua Diário de Notícias 9, Loja 22, Fração X	22	16/05/2014	27.424	23/10/2020	17.500	23/10/2020	19.700	18.600	PT	Caldas da Rainha
Largo Marquês de Pombal, nº 1 e 2, 4º Piso, Fração D	360	20/12/2013	246.484	23/10/2020	233.800	23/10/2020	238.500	236.150	PT	Vila Franca de Xira
Rua dos Barreirinhos, 30	55	29/12/2016	11.930	23/10/2020	24.800	23/10/2020	25.500	25.150	PT	Alter do Chão
Largo Fontes Pereira de Melo 5 e 6	330	29/12/2016	49.762	23/10/2020	74.300	23/10/2020	80.400	77.350	PT	Alter do Chão
Rua Lopo da Ponte, 12 e 12ªA	85	27/12/2017	13.083	23/10/2020	19.400	23/10/2020	19.600	19.500	PT	Eivas
Avenida Manuel Pires Filipe, 25	100	15/12/2017	46.919	23/10/2020	45.100	23/10/2020	46.600	45.850	PT	Ponte de Sor
Rua Vaz Monteiro, Número 50	370	29/12/2016	147.496	23/10/2020	163.400	23/10/2020	174.100	168.750	PT	Ponte de Sor
Rua 1º de Maio 22, Fração AT	44	30/12/2013	29.198	19/08/2020	26.300	19/08/2020	26.800	26.550	PT	Santiago do Cacém
Rua 1º de Maio 22, Fração AY	24	30/12/2013	18.087	19/08/2020	14.600	19/08/2020	14.900	14.750	PT	Santiago do Cacém
Rua 1º de Maio 22, Fração AZ	19	30/12/2013	14.056	19/08/2020	11.300	19/08/2020	11.500	11.400	PT	Santiago do Cacém
Rua 1º de Maio 22, Fração BA	23	30/12/2013	17.021	19/08/2020	13.800	19/08/2020	14.000	13.900	PT	Santiago do Cacém
Rua 1º de Maio 22, Fração BB	58	30/12/2013	27.922	19/08/2020	34.700	19/08/2020	35.300	35.000	PT	Santiago do Cacém
Rua 1º de Maio 22, Fração BC	45	30/12/2013	29.950	19/08/2020	27.200	19/08/2020	27.700	27.450	PT	Santiago do Cacém
Rua 1º de Maio 22, Fração BD	19	30/12/2013	14.550	19/08/2020	11.600	19/08/2020	11.800	11.700	PT	Santiago do Cacém
Rua 1º de Maio 22, Fração BE	39	30/12/2013	25.713	19/08/2020	23.300	19/08/2020	23.800	23.550	PT	Santiago do Cacém
Rua 1º de Maio 22, Fração BF	54	30/12/2013	34.580	19/08/2020	32.500	19/08/2020	33.100	32.800	PT	Santiago do Cacém
Rua 1º de Maio 22, Fração BG	48	30/12/2013	30.119	19/08/2020	28.600	19/08/2020	29.100	28.850	PT	Santiago do Cacém
Rua 1º de Maio 22, Fração BH	40	30/12/2013	26.458	19/08/2020	24.100	19/08/2020	24.500	24.300	PT	Santiago do Cacém
Rua 1º de Maio 22, Fração BJ	25	30/12/2013	18.282	19/08/2020	14.800	19/08/2020	15.100	14.950	PT	Santiago do Cacém
Rua 1º de Maio 22, Fração BL	31	30/12/2013	20.787	19/08/2020	18.800	19/08/2020	19.200	19.000	PT	Santiago do Cacém
Rua dos Lagares e Largo da Corredoura	626	19/12/2017	425.229	23/10/2020	244.500	23/10/2020	260.000	252.250	PT	Serpa
Rua Dr. Patilo Marcelino, R/C	111	19/11/2018	78.697	12/08/2020	85.700	12/08/2020	86.400	86.050	PT	Terras de Bouro
Hotel Rural Guerreiros do Rio	4075	28/12/2016	1.938.888	23/10/2020	1.513.000	23/10/2020	1.558.000	1.535.500	PT	Alcoutim
Rua Elias Garcia 16, 1º, Loja B	52	29/12/2015	37.737	23/10/2020	40.700	23/10/2020	43.200	41.950	PT	Silves
Rua Elias Garcia 16, 1º, Loja C	33	29/12/2015	21.685	23/10/2020	27.600	23/10/2020	29.200	28.400	PT	Silves
R. Heróis da Grande Guerra, 87/89, Escritório D	55	19/12/2017	45.881	23/10/2020	33.200	23/10/2020	37.700	35.450	PT	Caldas da Rainha
Rua da Hortelã, Lota 41, Fração E	99	27/01/2015	40.431	23/10/2020	54.800	23/10/2020	55.400	55.100	PT	Loures
Estrada Nacional N.º 244 N.º 10 - D	24	29/12/2020	9.001	27/11/2020	8.200	27/11/2020	9.000	9.001	PT	Avis
Pátio Júlio Canteiro, Número 3, R/C	28	15/12/2017	15.639	23/10/2020	14.700	23/10/2020	15.000	14.850	PT	Portalgre
Moita do Lobo	1092025	30/12/2015	1.197.129	23/10/2020	487.016	23/10/2020	520.400	503.708	PT	Benavente
Rua 1º de Maio 22, Fração BK	17	12/12/2017	9.977	19/08/2020	10.400	19/08/2020	10.600	10.500	PT	Santiago do Cacém

Designação	Área (m2)	Data de Aquisição	Custo de Aquisição	Data de Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel	País	Município
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção B	19	19/12/2017	4.408	23/10/2020	4.700	23/10/2020	4.900	4.800	PT	Vila Verde
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção C	19	19/12/2017	4.408	23/10/2020	4.700	23/10/2020	4.900	4.800	PT	Vila Verde
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção D	19	19/12/2017	4.408	23/10/2020	4.700	23/10/2020	4.900	4.800	PT	Vila Verde
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção G	19	19/12/2017	4.408	23/10/2020	4.700	23/10/2020	4.900	4.800	PT	Vila Verde
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção H	19	19/12/2017	4.408	23/10/2020	4.700	23/10/2020	4.900	4.800	PT	Vila Verde
Rua Dr Manuel Barbosa de Brito, N.º 218, Fracção I	19	19/12/2017	4.408	23/10/2020	4.700	23/10/2020	4.900	4.800	PT	Vila Verde
Estrada do Farol, Edifício Aurora Mar - Cave	787	26/02/2015	166.162	23/10/2020	157.400	23/10/2020	157.400	157.400	PT	Lagoa
Quinta dos 3 Bicos, Rua Frei Miguel da Anunciação, 44	500	29/12/2015	287.166	14/10/2020	284.400	14/10/2020	294.300	289.350	PT	Portimão
Rua Jacinto Ribeiro, 56 e 58, CV	18	19/12/2017	3.561	23/10/2020	6.500	23/10/2020	7.700	7.100	PT	Caldas da Rainha
Rua da Hortelã, Lote 41, Fracção F	215	27/01/2015	27.255	23/10/2020	70.100	23/10/2020	70.600	70.350	PT	Loures
Monte do Pilar	36	28/12/2016	6.761	23/10/2020	5.400	23/10/2020	6.300	5.850	PT	Almodôvar
Monte do Pilar	36	28/12/2016	6.761	23/10/2020	5.400	23/10/2020	6.300	5.850	PT	Almodôvar
São Sebastião	3915	27/12/2018	1.144.056	14/08/2020	790.400	17/08/2020	887.000	838.700	PT	Moura
Rua Prof. Cristo Fragoso, 7	489	19/12/2017	157.901	23/10/2020	135.300	23/10/2020	156.800	146.050	PT	Vidigueira
Rua do Carmo, Artigo 5	160	29/12/2015	36.888	23/10/2020	38.000	23/10/2020	38.150	38.075	PT	Olhão
Chão de Couce	8100	16/05/2014	328.107	23/10/2020	243.000	23/10/2020	283.500	263.250	PT	Ansião
Rua 15 de Agosto, N.º 2, R/C	260	19/12/2017	132.510	23/10/2020	114.700	23/10/2020	117.100	115.900	PT	Caldas da Rainha
Rua dos Falcatos, 12	1165	27/12/2017	96.957	23/10/2020	130.000	23/10/2020	139.700	134.850	PT	Elvas
Água Todo O Ano - Tramaga, 65	4141	15/12/2017	86.463	23/10/2020	91.200	23/10/2020	93.200	92.200	PT	Ponte de Sor
Tapada das Pias	442	29/12/2016	111.112	23/10/2020	105.600	23/10/2020	105.700	105.650	PT	Portalegre
Rua Américo Teixeira, Arrecadação I	374	04/03/2015	84.154	23/10/2020	74.800	23/10/2020	76.200	75.500	PT	Santo Tirso
Rua Américo Teixeira, Arrecadação P	379	04/03/2015	85.223	23/10/2020	75.700	23/10/2020	77.100	76.400	PT	Santo Tirso
27.088.772								21.786.594		

6. CRITÉRIOS DE VALORIMETRIA

Momento de referência da valorização

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

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

Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

Activos imobiliários

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

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

Os imóveis acabados são valorizados pela média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas. Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de vinte por cento, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação, caso corresponda à média das anteriores.

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

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

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

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

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

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



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

Reconhecimento de valias realizadas

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

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

Adiantamentos recebidos por venda de imóveis

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

Reconhecimento de ganhos por rendas

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

Ajustamentos para rendas vencidas e despesas de condomínio a receber

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

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

7. DESCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento nas rubricas de disponibilidades durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2020 foi o seguinte:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	5.707.439	5.498.626	1.199.807	10.006.258
TOTAL	5.707.439	5.498.626	1.199.807	10.006.258

8. PROVISÕES

O movimento na rubrica de provisões durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019 foi o seguinte:

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

2019				
Rubrica	Saldo Inicial	Reforços	Reversões	Saldo Final
Ajustamentos de dívidas a receber	30.925	26.744	(1.260)	56.409
TOTAL	30.925	26.744	(1.260)	56.409

u
h
17

9. VALORES COMPARATIVOS

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

12. RETENÇÃO DE IMPOSTOS

No decorrer do exercício de 2020 não foram efectuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a legislação em vigor.

Em 31 de Dezembro de 2020, os impostos suportados pelo Fundo apresentam a seguinte composição:

Natureza	Total
Impostos Directos	
Imp s/ Valias Realizadas (regime transitório)	-
Impostos Indirectos	
I. Selo VLG	22.104
Impostos s/o Património	
IMI / AIMI	141.991
TOTAL	164.095

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 2020 apurou imposto nulo a entregar ao Estado.

14. NOTAS RELEVANTES

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

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

Esta disposição manteve-se em vigor até à data de extinção da Sisa e manteve-se a vigência até 31 de Dezembro de 2018. Assim

- foi entregue em Junho de 2020 um pedido de revisão oficiosa à Unidade de Grandes Contribuintes no montante de € 1.143.261,95 e dos quais já se encontravam recuperados, em 31 de Dezembro de 2020, um total de €1.089.729,37.
- dos €53.532,58 ainda não recuperados em final de 2020, e que conseqüentemente não afectaram nem o resultado desse ano nem o activo do Fundo àquela data, foram, recebidos, já em 2021, € 40.642,86.
- este pedido de revisão oficiosa mereceu assessoria da consultora fiscal Deloitte & Associados SROC, S.A. tendo, para o efeito, sido contratualizados honorários totais de € 103.005,91, os quais foram reconhecidos como gasto do exercício.

14.2. Pedidos de reclamação graciosa por inexistência de facto tributário

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

Em 20 de Janeiro de 2021 a Autoridade Tributária e Aduaneira deferiu um dos pedidos de reclamação graciosa no montante de 20.782,16 € (IMT) e 2.557,80 € (IS).

14.3. Substituição da Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Em 31 de Dezembro de 2019 terminado o mandato para o qual havia sido designada a Sociedade de Revisores Oficiais de Contas ("SROC") Cascais, Pêga Magro & Roque, SROC, Lda.

Conseqüentemente foi observado pela Sociedade Gestora um processo de selecção de uma nova SROC nos termos previstos no Regulamento (UE) n.º 537/2014, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de Abril de 2014, e na demais regulamentação aplicável.

Sob proposta do Conselho Fiscal, a Assembleia Geral de Accionistas da Sociedade designou, em 15 de Maio de 2020, enquanto Revisor Oficial de Contas do ImoValorCA- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado para o biénio de 2020/2021, da BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50 - 10.º, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 29 e inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o n.º 20161384, registada sob o número de Pessoa Colectiva 501 340 467, representada pelo Senhor Dr. Gonçalo Raposo da Cruz, ROC n.º 1189, registado na CMVM sob o n.º 20160800.

14.4. Acontecimentos subsequentes

Após o termo do exercício, em 13 de Janeiro de 2021, foi renovada a declaração do estado de emergência, com fundamento na verificação de uma situação de calamidade pública provocada por uma nova vaga da pandemia Covid-19.

Como referido no Relatório da Gestão, embora à presente data não seja possível apurar os efeitos directos e indirectos da evolução da pandemia, dada a incerteza sobre a dimensão dos impactos futuros na economia em geral e no sector imobiliário em particular, o Conselho de Administração não estima efeitos materiais ao nível das demonstrações financeiras do exercício de 2020 decorrente do evento acima, nem que o mesmo afecte a continuidade das operações do Fundo.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2021

**O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora**



Luís Paulo de Almeida Lagarto
Presidente



Luís Manuel Lopes Carvalho
Vogal



Maria Leonor Bettencourt Silva Dantas Jorge
Vogal sem funções executivas

O Responsável pela Contabilidade



Paulo Manuel Dias da Silva Fernandes

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **ImoValorCA - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante também designado por Fundo), gerido pela Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 31 874 719 euros e um total de capital do fundo de 31 553 227 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 4 083 357 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do ImoValorCA - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, em 31 de dezembro de 2020, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Ênfase

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e na nota 14.4 do Anexo às demonstrações financeiras, na sequência da pandemia Covid-19, a Entidade Gestora tomou um conjunto de medidas tendentes à minimização dos riscos e ao reforço da monitorização do mercado imobiliário. Não sendo possível prever os efeitos que possam advir da evolução da pandemia, nomeadamente no que respeita à atividade económica, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera que as atuais circunstâncias não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo nem são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património sob gestão, considerando suficiente a frequência na avaliação dos referidos ativos imobiliários prevista no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
Os ativos imobiliários, que representam cerca de 68% do ativo e cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (i) Compreensão e análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários; (ii) Procedimentos analíticos para entendimento das principais variações nos saldos das demonstrações financeiras; (iii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação e dos respetivos pressupostos utilizados (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação), nomeadamente no que respeita aos eventuais impactos decorrentes da situação da pandemia da COVID-19, e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (iv) Confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; (v) Verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e da diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel; (vi) Verificação do acompanhamento da Entidade Gestora sobre a eventual necessidade de serem efetuadas novas avaliações dos ativos imobiliários, considerando os eventuais impactos decorrentes da situação da pandemia da COVID-19; (vii) Validação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras de acordo com as disposições regulamentares aplicáveis.
2. Reconhecimento do rédito	
A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, e a confirmação do adequado	Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas: (i) Análise dos contratos e da sua concordância com os registos contabilísticos, incluindo testes globais às rendas registadas e testes de revisão analítica sobre a variação das rendas reconhecidas nas contas;

<p>reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais e menos-valias, constituem uma área significativa de auditoria.</p>	<p>(ii) Verificação dos eventuais impactos decorrentes da pandemia da COVID-19, nomeadamente documentação de renegociação de rendas e acordos de pagamento de créditos por rendas vencidas;</p> <p>(iii) Revisão dos critérios de reconhecimento do rédito com rendas.</p> <p>Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das vendas:</p> <p>(i) Confirmação da propriedade dos ativos imobiliários, através do registo nas conservatórias do registo predial e no cadastro da Autoridade Tributária e Aduaneira;</p> <p>(ii) Análise específica dos contratos de venda, confirmação da correta identificação da propriedade a abater nos ativos imobiliários e validação do cálculo das mais e menos-valias.</p>
<p>3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</p>	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <p>(i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo;</p> <p>(ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares;</p> <p>(iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento, incluindo a análise das correspondentes comunicações com a CMVM.</p>

Outras Matérias

O nosso exame incidiu sobre as demonstrações financeiras reportadas a 31 de dezembro de 2020, após a nossa nomeação em 4 de junho de 2020, sendo que as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram objeto de exame por outro auditor, que emitiu em 21 de fevereiro de 2020 o relatório de auditoria com uma opinião não modificada.

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria;
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; e
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- (i) em 4 de junho de 2020 fomos nomeados auditores do Fundo, pela Entidade Gestora, para um primeiro mandato, que abrange os exercícios de 2020 e 2021;
- (ii) o órgão de gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude;
- (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do Fundo em 26 de fevereiro de 2021;

- (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria; e
- (v) informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 26 de fevereiro de 2021



Gonçalo Raposo da Cruz, em representação de
BDO & Associados - SROC
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o n.º 20161384)