



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

RELATÓRIO E CONTAS

EXERCÍCIO DE 2025

RELATÓRIO DE ATIVIDADE

A constituição do IMOVALORCA – Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado (adiante designado por “IMOVALORCA” ou “Fundo”) foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 18 de julho de 2013, tendo iniciado a sua atividade em 31 de julho de 2013.

Este Organismo de Investimento Alternativo constituiu-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular exclusivamente dirigido a investidores qualificados, tendo até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, observado, entre outras normas, as constantes do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (“RGOIC”) regulado na Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro, republicada pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de julho e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 72/2021, de 16 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021, de 9 de dezembro, e as constantes do Regulamento CMVM n.º 2/2015, alterado e republicado pelo Regulamento da CMVM n.º 3/2020, bem como do Código dos Valores Mobiliários (“CVM”) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, sucessivamente alterado pela Lei n.º 50/2020, de 25 de agosto.

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

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

Em 28 de maio de 2023 entrou em vigor o Regime da Gestão de Ativos (“RGA”) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, revogando o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo que regulamentou a atividade de gestão de ativos ao longo dos últimos anos.

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

h
h.

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

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

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

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

Ao nível de alterações, ocorridas em 2025, aos documentos constitutivos do fundo, assinalam-se as seguintes:

- em 6 de maio o Regulamento de Gestão foi alterado por forma a incluir a atualização anual de informação prevista legalmente; e
- em 3 de dezembro de 2025 foi, de novo, atualizado o Regulamento de Gestão do Fundo para consagrar a operação de redução de capital do Fundo operada nessa data.

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

CARATERIZAÇÃO DO FUNDO

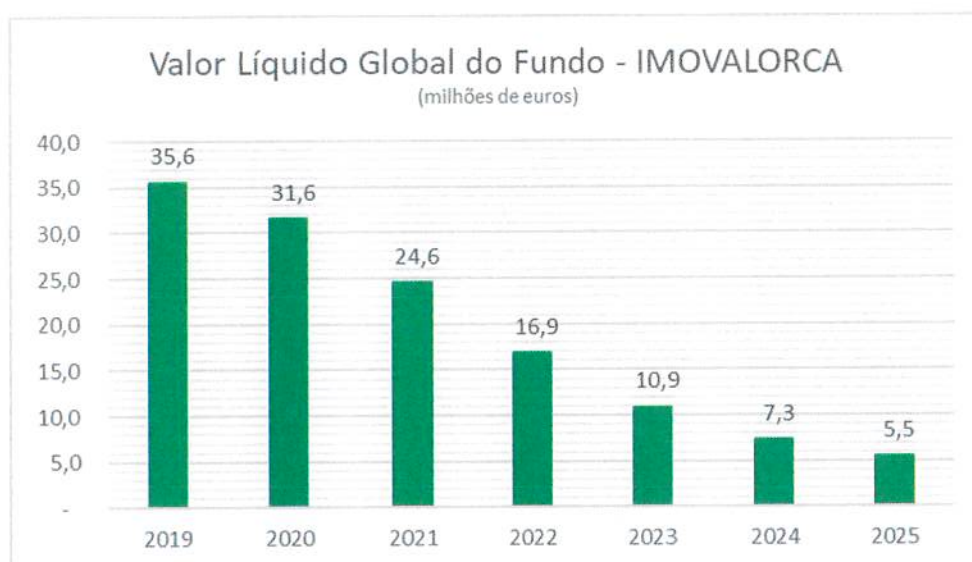
O acervo patrimonial do Fundo é constituído por imóveis adquiridos por este às Caixas de Crédito Agrícola Mútuo e à Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL, que em conjunto constituem o Sistema Integrado do Crédito Agrícola Mútuo ("SICAM"), imóveis esses por estas adquiridos no âmbito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

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

O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação ("UPs"). O Fundo tem também como objetivo implícito a alienação célere do seu acervo, de forma a permitir reembolsos de capital aos Participantes e, em simultâneo, a permitir fechar o ciclo de recuperação dos imóveis em reembolso do crédito próprio do SICAM.

EVOLUÇÃO DO VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO

O Valor Líquido Global do Fundo ("VLGF") em 31 de dezembro de 2025 era de cerca de €5,5 milhões ("M"), tendo evoluído nos últimos 7 anos da seguinte forma:



Face a 2024, o VLGF diminuiu cerca de €1,8M em consequência, maioritariamente, de reembolsos aos participantes no valor de cerca de €2,0M.

No final de 2025, a carteira de ativos imobiliários ascendia a cerca de €4,5M e a liquidez a cerca de €1,1M. Naquela data o passivo ascendia a cerca de €0,1M.

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

Rúbricas VLGF (M€)	Dez.2020	Dez.2021	Dez.2022	Dez.2023	Dez.2024	Dez.2025
Ativos Imobiliários	21,8	16,6	11,2	7,8	5,6	4,5
Disponibilidades	10,0	8,4	5,9	3,1	1,8	1,1
Outros ativos	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
Total Ativo	31,9	25,1	17,2	11,1	7,4	5,6
Total Passivo	-0,3	-0,5	-0,3	-0,2	-0,1	-0,1
VLGF	31,6	24,6	16,9	10,9	7,3	5,5

le

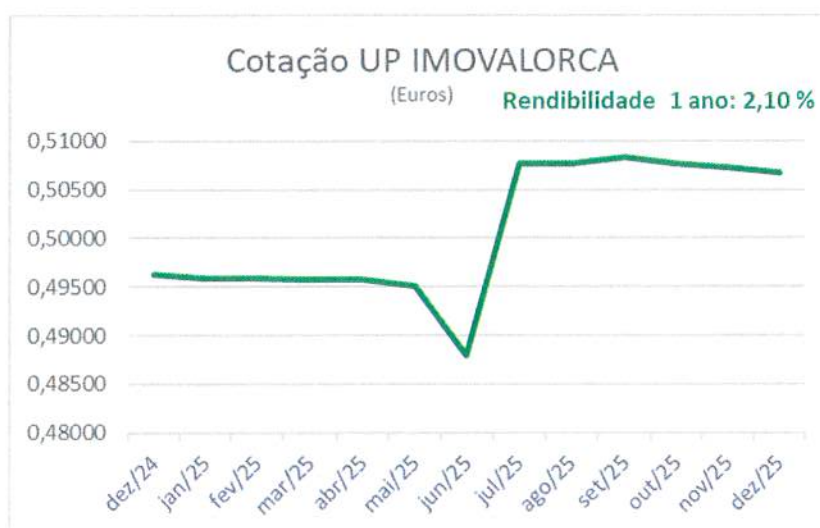
SUBSCRIÇÕES, RESGATES E REEMBOLSOS

O IMOVALORCA iniciou a sua atividade em 31 de julho de 2013 com um capital inicial de €5.000.000, correspondente a 5.000.000 de UPs. Desde a sua constituição ocorreram 13 aumentos/subscrições de capital e 5 reduções de capital, a última das quais ocorrida em novembro de 2025 no valor de cerca de €2.000.000, conforme detalhado na tabela infra.

#	Data	Nº UP			Valor Eur.		
		Subscrições	Reembolsos	Sub. Líquidas	Subscrições	Reembolsos	Sub. Líquidas
1	13-Jul-13	5 000 000,00			5 000 000,00		
2	16-Dec-13	4 664 773,00			4 676 901,00		
3	16-Sep-14	521 260,00			510 001,00		
4	16-Dec-14	554 143,00			541 232,00		
5	16-Jan-15	1 685 228,00			1 639 390,00		
6	16-Feb-15	799 354,00			781 049,00		
7	16-May-15	651 832,00			635 341,00		
8	16-Jul-15	342 716,00			333 326,00		
9	16-Aug-15	199 874,00			194 158,00		
10	16-Dec-15	5 694 417,00			5 478 029,00		
11	18-Jan-16	4 102 439,00			3 994 135,00		
12	15-Dec-16	12 092 225,00			11 041 411,00		
13	30-Nov-17	6 418 502,00			5 703 481,00		
14	31-Mar-21					6 003 110,00	
15	1-Apr-22		10 554 089,00			5 999 999,60	
16	31-Mar-23		11 430 739,00			5 999 995,00	
17	31-Jul-24		6 028 929,00			2 999 995,07	
18	30-Nov-25		3 942 440,00			1 999 999,81	
Total		42 726 763,00	31 956 197,00	10 770 566,00	40 528 454,00	23 003 099,48	17 525 354,52

Neste contexto, o Fundo detinha, em 31 de dezembro de 2025, um total de 10.770.566 de UPs em circulação.

RENDIBILIDADE E COTAÇÃO DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO



le. B

Em 31 de dezembro de 2025 a cotação da UP do IMOVALORCA era de €0,5067, o que compara com a cotação de €0,4963 em 31 de dezembro de 2024.

A rentabilidade durante o exercício (12 meses) fixou-se em 2,1% e é explicada maioritariamente pela diminuição de capital verificada em novembro e pelas vendas permitiram gerar uma margem positiva.

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

Rentabilidades a 31.Dez.2025			
Período	1 Ano	3 Anos	5 Anos
Efetiva	2,10%	-3,65%	-31,39%
Anualizada	2,10%	-1,23%	-7,26%

OBJETIVOS E INICIATIVAS ASSOCIADAS À GESTÃO DO FUNDO

Em 2025 a CA Gest manteve a estratégia de maximização do desinvestimento em imóveis do IMOVALORCA, o que permitiu o reembolso de cerca de €2,0M às Participantes. Considerando que o VLGF, no início de 2025, era de cerca de €7,3M, foi possível à sociedade gestora reembolsar quase 1/3 do VLGF no decorrer do exercício.

Durante 2025, destacam-se as seguintes iniciativas e eventos associados à gestão do IMOVALORCA:

- Reembolso aos Participantes:

Em 2025, e pelo quinto ano consecutivo, foi possível reembolsar cerca de €2,0M aos Participantes, perfazendo já um valor global reembolsado de cerca de €23M desde que a CA Gest assumiu a gestão do Fundo.

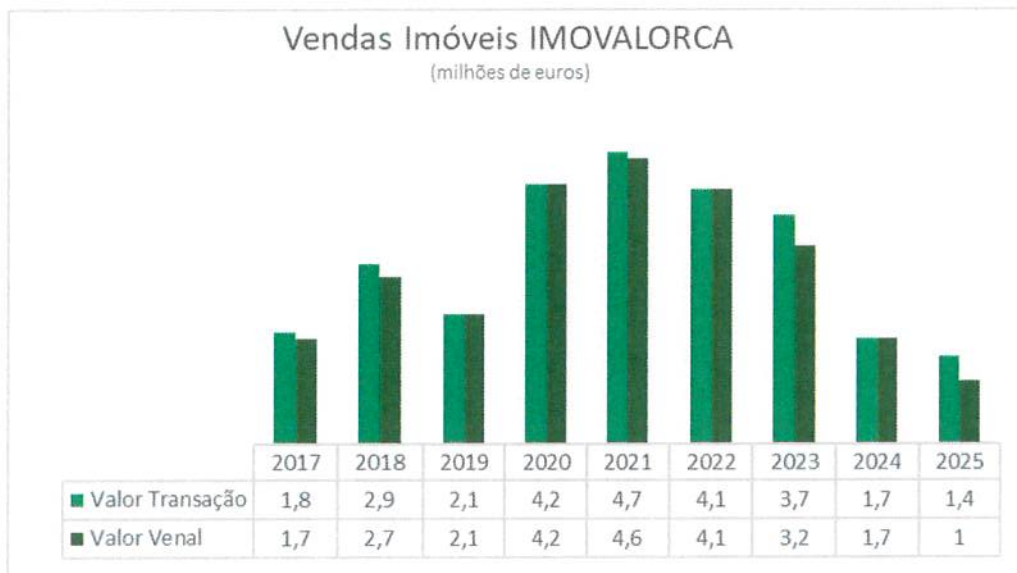
- Enfoque no controle de custos:

Durante o exercício os custos de estrutura e de gestão do Fundo (comissões, incluindo custos de venda, e Fornecimento e Serviços Externos) totalizaram cerca de €129 mil, cerca de 4% menos que no período homólogo, com principal incidência na redução comissões de operações correntes (-28% do que em 2024) e da própria Comissão de Gestão que se reduziu, no ano, em -22% dadas as reduções de capital havidas.

- Concretização de vendas de imóveis:

Durante o exercício as vendas do Fundo totalizaram €1,4M (15 unidades), com uma margem (diferença entre o valor de escritura e o valor venal) positiva de 35,97%. Pese embora o volume

de vendas de 2025 tenha sido inferior a 2024 (€1,7M), a performance deve ser considerada muito positiva para uma carteira já muito reduzida.



No quadro seguinte é apresentada informação detalhada sobre as vendas realizadas em 2025:

Id Imóvel	N.º Adesão	Imóvel	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal	Ganhos/ Perdas (Eur.)	Ganhos/ Perdas (%)
7160	0018/01	Costa Senão - Fração A	10/01/2025	74 500,00	73 500,00	1 000,00	1%
13227	606/66	Calvário - Fração C	11/02/2025	26 000,00	26 350,00	- 350,00	1%
9280	379/49	Candido dos Reis I - artg 8268	08/04/2025	133 000,00	135 050,00	- 2 050,00	2%
14251	379/49	Candido dos Reis I - artg 8360	08/04/2025	72 000,00	69 950,00	2 050,00	3%
14407	525/62	Manuel Barbosa de Brito	23/04/2025	4 600,00	4 200,00	400,00	10%
14410	525/62	Manuel Barbosa de Brito	23/04/2025	4 600,00	4 200,00	400,00	10%
14411	525/62	Manuel Barbosa de Brito	23/04/2025	4 600,00	4 200,00	400,00	10%
14412	525/62	Manuel Barbosa de Brito	23/04/2025	4 600,00	4 200,00	400,00	10%
10620	457/56	Quinta do Macú	04/06/2025	80 000,00	64 000,00	16 000,00	25%
11329	569/64	Casal do Outeiro - R/C	09/07/2025	29 000,00	26 400,00	2 600,00	10%
7180	0057/05	Lugar de Pousados - Artg 1449	10/07/2025	165 230,00	63 550,00	101 680,00	160%
14499	0057/05	Lugar de Pousados - Artg 1450	10/07/2025	367 770,00	142 400,00	225 370,00	158%
13405	604/66	Urbanização Nossa Senhora Assunção - R/C	18/07/2025	37 500,00	36 100,00	1 400,00	4%
9255	209/33	Quinta dos Matos Grandes III - Lote 66	26/09/2025	375 000,00	353 750,00	21 250,00	6%
13226	605/66	Calvário - Fração B	07/10/2025	25 000,00	24 300,00	700,00	3%
Totais			15 Unidades	1 403 400,00	1 032 150,00	371 250,00	35,97%

- **Comité de Acompanhamento:**

Foram realizadas duas reuniões do Comité de Acompanhamento, que conta com a participação seletiva de Participantes do Fundo, tendo, em cada uma delas, sido apreciadas a performance geral do IMOVALORCA e as perspetivas de atividade, bem como a análise detalhada da situação de imóveis selecionados.

KL6

- Assembleia de Participantes:

Foi realizada uma reunião da Assembleia de Participantes em que foi deliberado, sob proposta da Sociedade Gestora, a redução do capital do Fundo em cerca de €2M, bem como as inerentes alterações ao respetivo Regulamento de Gestão.

AQUISIÇÕES DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Durante o exercício de 2025 não foi adquirido nenhum imóvel.

ESTRUTURA DA CARTEIRA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em valor, os ativos imobiliários que integram a carteira do IMOVALORCA (54 unidades) são maioritariamente imóveis do segmento comercial (32%), seguidos de terrenos (28%), incluindo Lotes, Rústicos e Urbanos. Os ativos de natureza Residencial representam 12%.

Segmento	Valor	Nº de Imóveis	%
Apartamento	111 850	1	2%
Armazém	869 480	3	19%
Escritórios	227 500	1	5%
Garagem	127 238	1	3%
Imóveis C/ Negócio	743 950	2	17%
Lojas	317 550	16	7%
Moradia	413 300	6	9%
Prédio	420 482	5	9%
Lote	263 950	6	6%
Terreno Rústico	669 449	10	15%
Terreno Urbano	313 950	3	7%
Total	4 478 698	54	100%

GESTÃO DOS RISCOS

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

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

h
le

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

Para cada um dos riscos identificados, foram definidas métricas para gestão e acompanhamento dos impactos ao nível da valorização da carteira do Fundo.

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

ImovalorCA	dez/24	dez/25
FSE	99 775,08	101 487,74
Comissões Operações Correntes	35 770,59	28 000,74
a) Total FSE + Comissões	135 545,67	129 488,48

ImovalorCA	dez/24	dez/24
Disponibilidades	1 774 278,95	1 085 400,67
a) Total FSE + Comissões	135 545,67	129 488,48
b) Disponibilidades	1 774 278,95	1 085 400,67
(a/b) Liquidez Curto Prazo	7,6%	11,9%
Limite	<50%	<50%
Target	OK	OK
b) Disponibilidades	1 774 278,95	1 085 400,67
c) Carteira Imóveis	5 617 887,50	4 478 698,00
(b/c) Liquidez M/L Prazo	31,6%	24,2%
Limite	>10%	>10%
Target	OK	OK

As despesas correntes anuais (medidas pelos custos com Fornecimentos e Serviços Externos e Comissões) representavam 11,9% da liquidez disponível em 31 dezembro 2025 e, como tal, encontravam-se dentro do target definido internamente (limite máximo de 50%).

A liquidez, no final de dezembro 2025, representava cerca de 24,2% do valor da carteira de imóveis, tendo sido estipulado internamente um limite mínimo de 10% como sendo adequado e razoável para que o Fundo consiga, numa ótica de médio/ longo prazo, cumprir com as suas responsabilidades.

COMISSÕES SUPOSTADAS PELOS PARTICIPANTES

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

COMISSÕES DE DESEMPENHO

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

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

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

Ativos imobiliários

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

- a) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- b) Previamente ao desenvolvimento de projetos de construção, projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo, nos seguintes momentos:
 - i. previamente ao início do projeto;
 - ii. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor daqueles imóveis; e

126

- iii. em caso de aumento e redução de capital, de fusão, de cisão ou de liquidação, com uma antecedência máxima de três meses relativamente à data de realização do aumento ou redução;
- c) Previamente às operações de aumento e/ou de redução de capital, não podendo a data de referência da avaliação dos imóveis ser superior a 6 meses relativamente à data da realização do aumento ou da redução;
- d) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo.

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

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

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

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

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

Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, pelo método do justo valor, nos termos do RGA e do Regulamento CMVM n.º 7/2023.

Os ativos denominados em moeda estrangeira serão valorizados diariamente utilizando o câmbio indicativo divulgado pelo Banco de Portugal, com exceção para aqueles cujas divisas

1h 1e

não se encontrem cotadas, caso em que se utilizarão os câmbios obtidos ao meio-dia de Lisboa, através da consulta dos sistemas de informação internacionalmente reconhecidos.

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

Reconhecimento de valias realizadas

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

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

Adiantamentos recebidos por venda de imóveis

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

Reconhecimento de ganhos por rendas

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

Ajustamentos para rendas vencidas e despesas de condomínio a receber

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

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

No exercício de 2025 as diferentes categorias de ativos continuaram a ser valorizadas de acordo com as regras de valorização indicadas, conforme os métodos previstos na regulamentação e que os critérios utilizados pelos peritos avaliadores são adequados.

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

15/10/2025

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

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

Adicionalmente, a 31 de dezembro de 2025 o Fundo não possuía qualquer posição em aberto.

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

i. Remuneração dos Membros dos Órgãos de Administração e Fiscalização em 2025

Montantes anuais das componentes fixas e variáveis auferidas pelos Membros dos Órgãos de Administração e Fiscalização da Sociedade Gestora em 2025:

	Fixa (Paga)	Variável		
		Paga	Não paga	
			Não investida	Investida
Órgão de Administração				
<u>Remuneração fixa:</u>				
Luís Paulo de Almeida Lagarto	219.167	25.119	8.250	40% do valor de 210,955 UPs do OIA CA Institucionais
Luís Manuel Lopes Carvalho	147.200	16.160	5.308	40% do valor de 135,714 UPs do OIA CA Institucionais
Patrícia Salgado Goldschmidt Catanho de Menezes	12.500	-	-	-
	378.867	41.279	13.558	-
Órgãos de Fiscalização				
<u>Conselho Fiscal</u>				
Natércia Pires Fernandes Castanheira	8.700			
Celestino Augusto Soares Portela	3.500			
Maria Odete Rodrigues Dias	3.850			
José Carlos Nunes Gomes Tomás	2.100			
Ana Isabel Mourato de Sousa Barreira	2.100			
	20.250	-	-	-
<u>Revisor Oficial de Contas</u>				
PricewaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda.				
- serviços de revisão legal de contas	8.325			
- serviços regulatórios	1.700			
	10.025			
Deloitte & Associados, SROC, S.A.				
- serviços de revisão legal de contas	12.324			
- serviços regulatórios	-			
	22.349	-	-	-

ii. Remunerações de Colaboradores Agregadas Por Área de Atividade

	2025
Investimento	103.347
Compliance e Controlo Interno	108.182
Gestão de Risco	104.783
Recursos e Sustentabilidade	107.383
BackOffice	196.293
Secretariado	20.954
Recursos Humanos	18.930
Contabilidade	56.410
	716.281
Subsidio de refeição	35.818
Total	752.099

h/cb
u

iii. Remunerações dos Colaboradores com Funções de Controlo e com Responsabilidade na Assunção de Riscos

Montante das remunerações fixas e variáveis, pagas ou não, dos Colaboradores a que se refere o n.º 1 do Artº 115 do RGA.

	2025	
	Não investida	Investida
Colaboradores previstos n.º 1 do Artº 115º do RGA	€ 35.795,79	40% do valor de 226,297 UPs do OIA CA Institucionais

INFORMAÇÃO SOBRE SUSTENTABILIDADE

A CA Gest segue uma estratégia de finanças sustentáveis, aplicável também aos serviços que presta, tendo consequentemente a preocupação de adotar comportamentos socialmente responsáveis e de incorporar fatores ESG ("Environmental, Social and Governance") no processo de investimento do Fundo.

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

De acordo com o disposto nesse Regulamento, relativamente à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros, a Sociedade Gestora informa que a gestão dos investimentos do Fundo se enquadra no respetivo artigo 6º ("Transparência no que diz respeito à integração dos riscos em matéria de sustentabilidade"). Como tal os investimentos realizados por este fundo não têm em consideração os critérios da União Europeia aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Ainda assim, a CA Gest executou procedimentos previstos no referido Regulamento nomeadamente a publicação no seu website, em junho de 2025, da Declaração sobre os Principais Impactos Negativos das Decisões de Investimento sobre os fatores de sustentabilidade referente ao ano de 2024, reporte esse que foi efetuado ao nível de entidade, considerando os Regulatory Technical Standards para a divulgação dos Principais Impactos Negativos.

ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

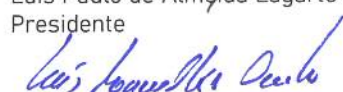
Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes com impacto nas Demonstrações Financeiras do Fundo de 31 de dezembro de 2025.

Lisboa, 27 de fevereiro de 2026

O Conselho de Administração



Luís Paulo de Almeida Lagarto
Presidente



Luís Manuel Lopes Carvalho
Vogal



Patrícia Salgado Goldschmidt Catanho de Menezes
Vogal

IMOVALORCA - FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO FECHADO
INFORMAÇÃO PREVISTA NA ALÍNEA A) DA SEÇÃO 6 DO ANEXO IV AO REGIME DA GESTÃO DE ATIVOS
BALANÇO

ATIVO						PASSIVO				Unidade: Euro
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	BRUTO	Mv.	31/12/2025 mv/P	Líquido	31/12/2024 Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	31/12/2025	31/12/2024
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO		
32	Térrenos	1 908 698	69 166	(714 615)	1 261 249	2 121 266	61	Unidades de Participação	9 267 302	12 645 929
33	Construções	5 337 493	148 625	(2 268 758)	3 217 449	3 496 593	62	Variações Patrimoniais	8 268 050	6 879 523
34	Adiantamento por conta de imóveis	-	-	-	-	-	64	Resultados Translados	(12 223 929)	(11 629 081)
							66	Resultados Distribuídos	-	(594 848)
							68	Resultados Líquidos do Período	156 512	
28	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	7 244 281	217 790	(2 983 373)	4 478 696	5 617 888		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	5 457 936	7 301 423
	CARTERA DE PARTICIPAÇÕES	-	-	-	-	502 385				
	TOTAL DE CARTEIRA DE PARTICIPAÇÕES	-	-	-	-	502 385				
412	TERCEIROS	25 040	-	-	25 040	22 492	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	20 808	20 801
413+...+419	Devedores por rendas vendidas	5 675	-	-	5 675	5 675	48	Ajustamento de dívidas a receber	3 850	-
	Outras Contas de Devolvedores							Provisões Acumuladas		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	30 714	-	-	30 714	28 167		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	24 658	20 801
12	DISPONIBILIDADES	1 085 401	-	-	1 085 401	1 271 894	421	TERCEIROS	-	-
13	Depósitos à Ordem	-	-	-	-	-	423	Resgates a pagar a Participantes	184	160
	Depósitos a Prazo e com Pré-aviso	-	-	-	-	-	424+...+429	Comissões a pagar	2 239	8 067
							44	Outras Contas de Credores	60 000	10 000
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1 085 401	-	-	1 085 401	1 271 894		Adiantamentos por venda de imóveis	62 423	18 227
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							TOTAL CONTAS DE TERCEIROS		
52	Acréscimos de Proventos	2 162	-	-	-	-	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	49 270	78 000
58	Despesas com Custo Diferido	6	-	-	2 162	366	56	Acrescimos de Custos	2 696	2 638
66	Outros Acréscimos e Diferimentos	-	-	-	6	400	58	Recetas com Provento Diferido	-	-
	Contas Transitórias Activas	-	-	-	-	-	69	Outros Acréscimos e Diferimentos	-	-
	TOTAL DE ACRESC. E DIFERIMENTOS	2 168	-	-	2 168	766		Contas Transitórias Passivas	51 966	80 638
	TOTAL DO ACTIVO	8 362 564	217 790	(2 983 373)	5 586 961	7 421 088		TOTAL DE ACRESC. E DIFERIMENTOS	5 586 981	7 421 088
Número total de Unidades de Participação em circulação					10 770 566	14 713 006		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	0,9067	0,9963

Lisboa, 27 de fevereiro de 2026
O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

O Responsável pela Contabilidade

L 11 p 14
 Ein kleiner Stein
 Francis's Grabstein
 Gedächtnis

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

CÓDIGO	CUSTOS E PERDAS DESIGNAÇÃO	PERÍODO		CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS DESIGNAÇÃO	PERÍODO		Unidade: Euros
		31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024	
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711+716	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS Outros, de Operações Correntes	40	-	812 811+818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS: Da Carteira de Títulos e Participações Outros, de Operações Correntes	-	9 079,45	
722	COMISSÕES							
723	Na Carteira de Títulos e Outros Ativos	369	-					
724+...+728	Em Ativos Imobiliários	18 415	30 360					
729	Outros, de operações Correntes	28 001	35 771	822,825	RENDIMENTO DE TÍTULOS De Outras Operações Correntes	-	-	
	De operações extrapatrimoniais	-	-					
732	PERDAS EM OP. FINANCEIRAS DE ACT. IMOBILIÁRIOS							
733	Da carteira de Títulos e Outros Ativos	-	-	832	GANHOS EM OP. FINANCEIRAS DE ACT. IMOBILIÁRIOS Na Carteira de Títulos e Outros Ativos	23 705	37 243	
731+738	Em Ativos Imobiliários	153 056	58 484	833	Em Ativos Imobiliários	417 266	84 798	
	Outras em operações correntes	-	-	831+838	Outras em operações correntes	-	-	
7411+7421	IMPOSTOS							
7412+7422	Impostos sobre o Rendimento	-	-	851	REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO DE PROVISÕES De ajustamento de dívidas a receber	-	1 058	
7418+7428	Impostos Indirectos	4 032	5 463	852	Provisões para Encargos	-	-	
	Outros Impostos	17 442	44 147	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	-	35 542	
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO							
752	Ajustamentos de dívidas a receber	8	372	87	OUTROS PROV. E GANHOS CORRENTES	-	30	
	Provisões para Encargos	3 850	-					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	101 488	99 775					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	-	469					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	326 729	801 208		TOTAL DOS GANHOS E PROVEITOS CORRENTES (B)	481 188	167 751	
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
782	Valores Incobráveis	-	-	882	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
783	Perdas Extraordinárias	-	-	883	Ganhos extraordinários	2 080	38 639	
784...788	Perdas Impulsáveis a Exercícios Anteriores	27	30	884...888	Ganhos de Exercícios Anteriores	-	-	
	Outros Custos e Perdas Eventuais	-	-		Outros Ganhos Eventuais	-	-	
88	TOTAL DE CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	27	30		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	2 080	38 639	
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	156 512	-		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	-	594 848	
	TOTAL	483 268	801 239		TOTAL	483 268	801 239	
82/34/5-7/2/3	Resultados da Carteira de Títulos	23 305	48 323	D-C	Resultados Eventuais	2 053	38 609	
82+86-7/2-76	Resultados de Ativos Imobiliários	184 525	(594 627)	B-D-A-C+74	Resultados Antes de Impostos e o Rendimento	156 512	(594 848)	
88-87/8	Resultados das Operações Extraordinárias	-	-	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	156 512	(594 848)	
8-A	Resultados Correntes	154 459	(633 459)					

Lisboa, 27 de fevereiro de 2026

O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

L. A. L. A. L.

O Responsável pela Contabilidade

[Assinatura]

[Assinatura]
IMOVALORCA - FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO FECHADO
Relatório e Contas 2025

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

Unidade: Euros

	31/12/2025		31/12/2024	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação	-	-	-	-
PAGAMENTOS:				
Resgates de Unidades de Participação	2 000 000		2 999 995	
Rendimentos Pagos aos Participantes	-	2 000 000	-	2 999 995
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		(2 000 000)		(2 999 995)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	1 393 400		1 779 500	
Rendimentos de activos imobiliários	34 538		43 415	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários;	60 000		10 000	
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	1 487 938	-	1 832 915
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	-		-	
Grandes reparações em activos imobiliários	-		-	
Comissões em activos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	133 643		151 697	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	-		-	
Outros pagamentos de activos imobiliários	3 530	137 173	13 735	165 431
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		1 350 764		1 667 483
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos	2 126 090		3 038 518	
Rendimentos de títulos		2 126 090	9 079	3 047 597
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos	1 600 000	1 600 000	2 199 921	2 199 921
Fluxo das operações da carteira de títulos		526 090		847 676
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
Fluxo das operações a prazo e de divisas		-		-
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de Crédito Vencido	-		-	
Juros de Depósitos Bancários	-		-	
Juros de Certificados de Depósito	-		-	
Comissões em Operações de Empréstimos de Títulos	-		-	
Outros Recebimentos Correntes	3 646	3 646	-	-
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	18 686		24 260	
Comissão de Depósito	7 476		9 728	
Comissão de garantia	-		-	
Despesas com Crédito Vencido	-		-	
Juros Devedores de Depósitos Bancários	-		-	
Impostos e Taxas	40 748		49 748	
Outros Pagamentos Correntes	67	66 977	3 867	87 602
Fluxo das operações da gestão corrente		(63 331)		(87 602)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários	-		65	
Ganhos Imputáveis a Exercícios Anteriores	-		-	
Recuperação de Incobráveis	-		-	
Outros Recebimentos de Operações Eventuais	-		-	65
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinárias	-		499	
Perdas Imputáveis a Exercícios Anteriores	-		-	
Outros Pagamentos de Operações Eventuais	16	16	-	499
Fluxo das operações eventuais		(16)		(434)
Saldo dos fluxos monetários do período... (A)		(186 492)		(572 872)
Efeitos das diferenças de Câmbio... (B)		-		-
Disponibilidades no início do período... (C)		1 271 894		1 844 766
Disponibilidades no fim do período... (D)=(C)+(B)+(A)		1 085 401		1 271 894

Lisboa, 27 de fevereiro de 2026

O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

O Responsável pela Contabilidade

[Assinaturas manuais]
IMOVALORCA - FUNDO DE INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMOBILIÁRIO FECHADO
Relatório e Contas 2025

ANEXO

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

O IMOVALORCA - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado (adiante designado por "IMOVALORCA" ou "Fundo") constituiu-se como Fundo especial de investimento imobiliário fechado, através de subscrição particular, dirigido exclusivamente a investidores qualificados observando, tendo até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, observado, entre outras normas, as constantes na Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro republicada pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro e com as alterações introduzidas pela Lei n.º 25/2020, de 7 de julho e pela Lei n.º 50/2020, de 25 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 72/2021, de 16 de Agosto e pelo Decreto-Lei n.º 109-F/2021, de 9 de dezembro, e as constantes do Regulamento n.º 2/2015 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ("CMVM"), alterado e republicado pelo Regulamento da CMVM n.º 3/2020, bem como do Código dos Valores Mobiliários ("CVM").

Com a entrada em vigor, em 28 de maio de 2023, do Regime da Gestão de Ativos ("RGA") o fundo passou a ser regulado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, continuando, em 2023, a observar o Regulamento n.º 2/2015 da CMVM dado que o mesmo só foi revogado em 28 de dezembro de 2023 pelo Regulamento da CMVM n.º 7/2023.

O Fundo, a partir de 2 de setembro de 2019, é gerido pela Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A.. As funções de banco depositário são exercidas pela Caixa Central - Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL.

Trata-se de um Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado, constituído por subscrição particular, dirigido exclusivamente a investidores qualificados. Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de ativos imobiliários e por outros valores, legalmente autorizados.

A constituição do Fundo foi autorizada por deliberação do Conselho Diretivo da CMVM de 18 de julho de 2013, e o Fundo iniciou a sua atividade em 31 de julho de 2013.

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

Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade e com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pelo Regulamento da CMVM n.º 7/2023, e regulamentação complementar específico da atividade.

Principais políticas contabilísticas

As políticas contabilísticas obedecem aos princípios definidos no regulamento de valorização dos ativos 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 2025 de acordo com os princípios contabilísticos e critérios valorimétricos estabelecidos nos regulamentos e instruções da CMVM em vigor para os fundos de investimento imobiliário, pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores independentes.

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

Valor contabilístico versus média dos valores da avaliação

Segmento	Imóvel	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Construções Acabadas	Barreirinhos I	44 000	44 000	-
Construções Acabadas	Rua da Escola	74 100	74 100	-
Construções Acabadas	Hotel Guerreiros do Rio	730 050	730 050	-
Construções Acabadas	Chão de Couce	167 400	167 400	-
Construções Acabadas	Marques de Pombal I	227 500	227 500	-
Construções Acabadas	1º Maio 22	224 050	224 050	-
Construções Acabadas	Fundão	111 850	111 850	-
Construções Acabadas	Fontes Pereira de Melo 5 e 6	71 500	71 500	-
Construções Acabadas	Apeadeiro	65 600	65 600	-
Construções Acabadas	Vaz Monteiro	152 450	152 450	-
Construções Acabadas	Eucaliptos	11 800	11 800	-
Construções Acabadas	Água Todo o ano	78 830	78 830	-
Construções Acabadas	Lagares	193 050	193 050	-
Construções Acabadas	Falcatos	111 182	111 182	-
Construções Acabadas	Rua Nova	116 250	116 250	-
Construções Acabadas	Aurora Mar	127 238	127 238	-
Construções Acabadas	Cruz da Maroteira II	623 250	623 250	-
Construções Acabadas	Barreirinhos II	87 350	87 350	-
Terrenos Florestais	Cruz da Maroteira III	9 425	9 425	-
Terrenos Não Urbanizados	Hotel Guerreiros do Rio	13 900	13 900	-
Terrenos Não Urbanizados	Poço da Figueira II	32 390	32 390	-
Terrenos Não Urbanizados	Cruz da Maroteira I	5 200	5 200	-
Terrenos Não Urbanizados	Martinga	16 858	16 858	-
Terrenos Não Urbanizados	Aforado do Outeiro Alto	17 363	17 363	-
Terrenos Não Urbanizados	Moinho de Vento II	203 850	203 850	-
Terrenos Não Urbanizados	Hortinha I	211 750	211 750	-
Terrenos Não Urbanizados	Bartolomeu	10 413	10 413	-
Terrenos Não Urbanizados	Selões	123 278	123 278	-
Terrenos Não Urbanizados	Poço da Figueira I	38 923	38 923	-
Terrenos Urbanizados	Quinta do Campo do Rio	244 450	244 450	-
Terrenos Urbanizados	Encosta da Figueireda	95 450	95 450	-
Terrenos Urbanizados	Poço da Figueira III	1 000	1 000	-
Terrenos Urbanizados	D. Manuel I	237 000	237 000	-
		4 478 698	4 478 698	-

2. VALOR DO FUNDO E DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

Durante o exercício de 2025, os movimentos nas rubricas do capital do Fundo apresentam o seguinte detalhe em Euros:

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distrib. de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base:	12 645 829	-	3 388 527	-	-	-	9 257 302
Diferença em subscrições e resgates	6 879 523	-	(1 388 527)	-	-	-	8 268 050
Resultados Acumulados	(11 629 081)	-	-	-	(594 848)	-	(12 223 929)
Resultados Distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do Período	(594 848)	-	-	-	594 848	156 512	156 512
SOMA	7 301 423	-	2 000 000	-	-	156 512	5 457 935
Nº de Unidades de Participação	14 713 006	-	3 942 440	-	-	-	10 770 566
Valor Unidade Participação	0,4963	-	0,5073	-	-	-	0,5067

Por deliberação de Assembleia de Participantes de 25 de novembro de 2025, foi concretizada, no dia 2 de dezembro de 2025, a redução de capital do Fundo no valor de cerca de €2M através do reembolso aos Participantes, por extinção, de 3.942.440 UPs.

NÚMERO DE PARTICIPANTES POR ESCALÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Em 31 de dezembro de 2025 o número de Participantes no Fundo apresentava o seguinte detalhe por escalão de UPs em carteira:

Escalões	Nº de Participantes
UPs >= 25 %	1
10 % <= Ups < 25 %	2
5 % <= Ups < 10 %	1
2 % <= Ups < 5 %	3
0,5 % <= Ups < 2 %	5
Ups < 0,5 %	1
Total de Participantes	13

Os subscritores compreendem exclusivamente entidades do Crédito Agrícola.

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

Anos	Val. liq. Cart. Imóveis	VLGF	V. UP	Nº UP's em circulação
2025	4 478 698	5 457 935	0,5067	10 770 566
2024	5 617 888	7 301 423	0,4963	14 713 006
2023	7 806 383	10 896 266	0,5253	20 741 935
2022	11 228 206	16 919 486	0,5259	32 172 674
2021	16 631 871	24 599 989	0,5758	42 726 763
2020	21 786 594	31 553 227	0,7385	42 726 763
2019	30 153 150	35 636 585	0,8341	42 726 763
2018	30 517 348	36 600 649	0,8566	42 726 763
2017	31 570 810	37 813 798	0,8850	42 726 763
2016	25 346 763	32 986 116	0,9085	36 308 261
2015	15 982 904	19 582 925	0,9736	20 113 597

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2025 a composição da carteira de imóveis era a seguinte (valores em Euros):

Categoria Patrimonial	Utilização	Imovel	Concelho	Data Aquisição	Custo	Data Aval1	Valor Aval 1	Data Aval2	Valor Aval 2	Valor Venal
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Cacém	30-12-2013	20 787	20-06-2025	12 700	20-06-2025	16 100	13 900
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Cacém	30-12-2013	27 922	20-06-2025	26 100	20-06-2025	27 900	27 000
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Cacém	30-12-2013	30 119	20-06-2025	21 100	20-06-2025	22 200	21 650
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Marques de Pombal I	20-12-2013	248 484	20-06-2025	220 000	20-06-2025	236 000	227 500
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Cacém	30-12-2013	14 056	20-06-2025	8 500	20-06-2025	9 100	8 800
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Cacém	30-12-2013	18 087	20-06-2025	11 000	20-06-2025	11 700	11 350
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Cacém	30-12-2013	18 282	20-06-2025	10 600	20-06-2025	11 900	11 250
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Cacém	30-12-2013	29 186	20-06-2025	20 400	20-06-2025	20 500	20 450
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Cacém	30-12-2013	25 713	20-06-2025	17 400	20-06-2025	18 700	18 050
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Cacém	30-12-2013	14 550	20-06-2025	8 500	20-06-2025	9 300	8 900
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Cacém	30-12-2013	29 590	20-06-2025	20 300	20-06-2025	21 800	21 050
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Cacém	30-12-2013	17 021	20-06-2025	10 500	20-06-2025	11 100	10 800
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Cacém	30-12-2013	26 486	20-06-2025	18 100	20-06-2025	19 700	18 400
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Santiago do Cacém	30-12-2013	34 580	20-06-2025	23 600	20-06-2025	25 100	24 850
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Vagos	27-12-2018	10 791	20-06-2025	6 500	20-06-2025	7 500	7 000
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Vagos	27-12-2018	22 540	20-06-2025	22 600	20-06-2025	23 100	22 850
Construções Acabadas Arrendadas	Comércio	1º Maio 22	Alter do Chão	29-12-2016	49 702	20-06-2025	67 900	20-06-2025	75 100	71 500
Construções Acabadas Arrendadas	Habitagão	1º Maio 22	Vagos	05-02-2019	91 051	20-06-2025	88 800	20-06-2025	87 000	86 400
Construções Acabadas Arrendadas	Habitagão	1º Maio 22	Euclides	15-12-2017	15 126	20-06-2025	11 300	20-06-2025	12 300	11 800
Construções Acabadas Arrendadas	Habitagão	1º Maio 22	Moura	27-12-2018	1 144 056	14-11-2025	623 000	14-11-2025	623 500	623 250
Construções Acabadas Arrendadas	Habitagão	1º Maio 22	Alter do Chão	29-12-2016	12 944	14-11-2025	22 000	14-11-2025	22 000	22 000
Construções Acabadas Arrendadas	Habitagão	1º Maio 22	Alter do Chão	29-12-2016	11 530	14-11-2025	22 000	14-11-2025	22 000	22 000
Construções Acabadas Arrendadas	Habitagão	1º Maio 22	Vila Real de Santo António	28-12-2016	92 044	20-06-2025	107 000	20-06-2025	116 700	111 850
Construções Acabadas Arrendadas	Habitagão	1º Maio 22	Ponte de Sor	28-12-2016	147 456	20-06-2025	148 800	20-06-2025	156 300	152 450
Construções Acabadas Arrendadas	Habitagão	1º Maio 22	Crato	29-12-2016	84 142	20-06-2025	62 200	20-06-2025	66 000	65 600
Construções Acabadas Arrendadas	Habitagão	1º Maio 22	Mora	07-04-2021	78 017	20-06-2025	68 200	20-06-2025	80 000	74 100
Construções Acabadas Arrendadas	Habitagão	1º Maio 22	Alter do Chão	29-12-2016	58 433	14-11-2025	87 100	14-11-2025	87 600	87 350
Construções Acabadas Arrendadas	Industrial	1º Maio 22	Alter do Chão	18-05-2014	328 107	20-06-2025	168 100	20-06-2025	168 700	167 400
Construções Acabadas Arrendadas	Industrial	1º Maio 22	Elvas	27-12-2017	107 597	20-06-2025	107 963	20-06-2025	115 000	111 182
Construções Acabadas Arrendadas	Industrial	1º Maio 22	Ponte de Sor	15-12-2017	66 493	20-06-2025	78 460	20-06-2025	79 200	78 830
Construções Acabadas Arrendadas	Outros	1º Maio 22	Aurora Mar	28-02-2015	157 837	20-06-2025	122 850	20-06-2025	131 625	127 238
Construções Acabadas Arrendadas	Serviços	1º Maio 22	Santiago do Cacém	12-12-2017	9 977	20-06-2025	7 100	20-06-2025	8 100	7 600
Construções Acabadas Arrendadas	Serviços	1º Maio 22	Serpa	18-12-2017	425 229	14-11-2025	192 800	14-11-2025	193 300	193 050
Construções Acabadas Arrendadas	Turístico	1º Maio 22	Hotel Guerreiros do Rio	18-12-2016	1 840 933	18-12-2025	725 000	18-12-2025	735 100	730 050
Terrenos Nao Urbanizados			Slives	28-12-2016	22 863	20-06-2025	38 345	20-06-2025	38 500	38 923
Terrenos Nao Urbanizados			Alcoutim	18-12-2016	97 954	18-12-2025	13 900	18-12-2025	13 900	13 900
Terrenos Nao Urbanizados			Sintra	19-12-2017	20 686	20-06-2025	9 469	20-06-2025	11 327	10 413
Terrenos Nao Urbanizados			Serpa	19-12-2017	434 176	20-06-2025	203 900	20-06-2025	220 000	211 750
Terrenos Nao Urbanizados			Reconco	19-12-2017	303 753	20-06-2025	197 700	20-06-2025	210 000	203 850

Categoria Patrimonial		Utilização	Imóvel	Conceito	Data Aquisição	Custo	Data Aval 1	Valor Aval 1	Data Aval 2	Valor Aval 2	Valor Venal
Terrenos Não Urbanizados		Mantinga		Terras de Bouro	19-12-2017	15 167	20-06-2025	16 815	20-06-2025	16 900	16 858
Terrenos Não Urbanizados		Cruz da Maroelira I		Moura	27-12-2018	2 603	14-11-2025	5 100	14-11-2025	5 300	5 200
Terrenos Não Urbanizados		Popo da Figueira II		Silves	28-12-2016	44 675	20-06-2025	31 500	20-06-2025	33 280	32 390
Terrenos Não Urbanizados		Saões		Silves	19-12-2017	158 758	20-06-2025	120 020	20-06-2025	126 536	123 278
Terrenos Não Urbanizados		Cruz da Maroelira III		Moura	03-03-2023	59 539	14-11-2025	9 400	14-11-2025	9 450	9 425
Terrenos Não Urbanizados		Abrado do Outeiro Alto		Terras de Bouro	19-12-2017	16 434	20-06-2025	17 328	20-06-2025	17 400	17 383
Terrenos Urbanizados		Encozta da Figueireda		Ponte de Sor	29-12-2016	28 530	20-06-2025	23 000	20-06-2025	24 300	23 650
Terrenos Urbanizados		D. Manuel I		Santiago do Cacém	30-12-2013	92 938	20-06-2025	73 900	20-06-2025	80 100	77 000
Terrenos Urbanizados		D. Manuel I		Santiago do Cacém	30-12-2013	103 095	20-06-2025	91 200	20-06-2025	91 800	91 500
Terrenos Urbanizados		Encozta da Figueireda		Ponte de Sor	29-12-2016	29 032	20-06-2025	19 000	20-06-2025	19 300	19 150
Terrenos Urbanizados		Popo da Figueira III		Silves	28-12-2016	1 135	20-06-2025	1 000	20-06-2025	1 000	1 000
Terrenos Urbanizados		Encozta da Figueireda		Ponte de Sor	29-12-2016	30 090	20-06-2025	24 000	20-06-2025	25 300	24 650
Terrenos Urbanizados		Encozta da Figueireda		Ponte de Sor	29-12-2016	24 484	20-06-2025	28 000	20-06-2025	28 000	28 000
Terrenos Urbanizados		Quinta do Campo do Rio		Loures	28-12-2016	337 445	20-06-2025	243 500	20-06-2025	245 000	244 450
Terrenos Urbanizados		D. Manuel I		Santiago do Cacém	30-12-2013	83 378	20-06-2025	68 500	20-06-2025	70 500	68 500
					7244 281						
					4 276 686						

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 UPs 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

Ativos imobiliários

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

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

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

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

Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, sendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção e a contribuição dos

imóveis adquiridos por esta via para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

São definidos por Regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da atividade desenvolvida para efeitos do 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 UPs de fundos de investimento são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Sociedade Gestora, exceto no caso de UPs admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no parágrafo seguinte.

Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, pelo método do justo valor, nos termos do RGA e do Regulamento CMVM n.º 7/2023.

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

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

Reconhecimento de valias realizadas

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

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

Adiantamentos recebidos por venda de imóveis

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

Reconhecimento de ganhos por rendas

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

Ajustamentos para rendas vencidas e despesas de condomínio a receber

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

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

Carteira de títulos

As UPs detidas são valorizadas de acordo com a metodologia prevista no artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de acordo com o último valor da UP divulgado pela sociedade gestora à data de cálculo do valor da UP do fundo.

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento nas rubricas de disponibilidades durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2025 foi o seguinte em Euros:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário				
Depósitos à Ordem	1 271 894			1 085 401
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	-	-	-
TOTAL	1 271 894	-	-	1 085 401

8. PROVISÕES

O movimento na rubrica de provisões durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 foi o seguinte em Euros:

2025				
Rubrica	Saldo Inicial	Reforços	Reversões/Utilizações	Saldo final
Ajust. div. a receber	20 801	8	-	20 809
Ajust. div. a receber	-	3 850	-	3 850
TOTAL	20 801	3 858	-	24 659

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

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 2025 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a legislação em vigor.

Em 31 de dezembro de 2025, os impostos suportados pelo Fundo apresentam a seguinte composição em Euros:

	Total
Impostos Directos	
Imposto s/valias (reg. trans.)	-
Impostos Indirectos	
Imposto Selo s/VLGF	4 032
Impostos s/o Património	
IMI/AIMI	17 442
TOTAL	21 473

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 ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos do regime em vigor após 1 de julho de 2015, devendo o respetivo 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 ativos 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 2025 apurou imposto nulo a entregar ao Estado.

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

A 31 de dezembro de 2025 as responsabilidades com e de terceiros registadas em contas extrapatrimoniais são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	Montante em Euros	
	No início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	533 000	200 000
Opções sobre imóveis	-	-
Valores recebidos em garantia	-	-
Valores cedidos em garantia	-	-
TOTAL	533 000	200 000

Relativamente ao valor considerado no fim do exercício, assinala-se que foram recebidos, no exercício, €60.000,00 a título de adiantamento.

14. NOTAS RELEVANTES

14.1. Pedidos de reclamação graciosa por inexistência de facto tributário

Foram efetuados pedidos de reclamação graciosa por montantes pagos pelo Fundo em Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis ("IMT") e Imposto do Selo ("IS") antecedendo escrituras de compras de imóveis que acabaram por não se realizar e que ascendem a €29.014,54.

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

14.2. Ação Declarativa

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

14.3. Honorários de revisão

Durante o ano de 2025 a BDO & Associados S.R.O.C. auferiu os seguintes honorários:

- Avença anual contratualizada de revisão de contas: €4.920,00 (IVA incluído).
- Honorários de revisão do valor da UP utilizado na redução de capital por resgate de UPs (novembro de 2025) €2.152,50 (IVA incluído).

14.4. Ultrapassagem do limite previsto no n.º 1 do artigo 19.º do RRG

Em 31 de outubro de 2025, foi identificada a ultrapassagem do limite previsto no artigo 19.º n.º 1 alínea a) do RRG, sendo, então a carteira de imóveis inferior a 2/3 do ativo do Fundo. Esta ocorrência decorreu do crescente nível de liquidez do Fundo originada pela atividade de desinvestimento.

Embora o valor médio de exposição a imóveis nos últimos 6 meses se situasse em 66,66%, naquela data tal percentagem atingiu 64,73%, inferior, portanto, ao referido limite.

Esta situação foi comunicada à CMVM em 6 de novembro de 2025, sendo anunciado que a realização de uma operação de redução de capital a deliberar em Assembleia de Participantes, que decorreria até ao final do mês de novembro de 2025, seria a medida suficiente e adequada para corrigir aquela situação.

Em 3 de dezembro de 2025 ficou concluída a operação de redução de capital do Fundo no valor de €1.999.999,85, o que foi, nessa data, também comunicado à CMVM.

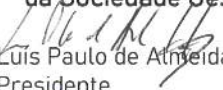
Com a realização desta operação de redução de capital o Fundo passará a respeitar o referido limite brevemente dado que a inerente verificação se apura por valor médio que tem em conta os últimos 6 meses.

14.5. Acontecimentos subsequentes

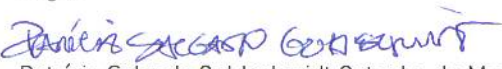
Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes adicionais, com impacto nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Lisboa, 27 de fevereiro de 2026

**O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora**


Luís Paulo de Almeida Lagarto
Presidente


Luís Manuel Lopes Carvalho
Vogal


Patrícia Salgado Goldschmidt Catanho de Menezes
Vogal

O Responsável pela Contabilidade

Paulo Manuel Dias da Silva Fernandes



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **IMOVALORCA - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado** (o “OIC”), gerido pela Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 5 596 981 euros e um total de capital do OIC de 5 457 935 euros, incluindo um resultado líquido de 156 512 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do IMOVALORCA - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado, em 31 de dezembro de 2025, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento alternativo imobiliário;
- (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

- (v) avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

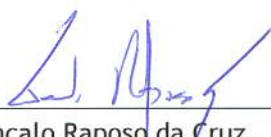
Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções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

Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

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

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 27 de fevereiro de 2026

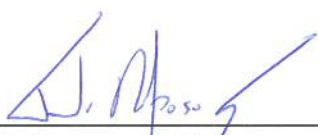


Gonçalo Raposo da Cruz,
(ROC n.º 1189, inscrito na CMVM sob o n.º 20160800)
em representação de BDO & Associados, SROC, S.A.

Declaração de Independência

Dando cumprimento ao previsto no artigo 6.º, n.º 2, alínea a) do Regulamento (UE) n.º 537/2014, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, confirmamos a nossa independência relativamente ao IMOVALORCA - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado, gerido pela entidade gestora Crédito Agrícola Gest - SGOIC, SA, bem como confirmamos que não lhe foram prestados, durante o exercício, quaisquer serviços distintos da auditoria.

Lisboa, 18 de fevereiro de 2026



Gonçalo Raposo da Cruz
(ROC nº 1189, inscrito na CMVM sob o nº 20160800)
em representação de BDO & Associados, SROC, S.A.