



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

RELATÓRIO E CONTAS

EXERCÍCIO DE 2023

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE



A constituição do Fundo de Investimento Alternativo 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 atividade em 31 de julho de 2013.

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

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

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

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

Este facto motivou a necessidade de conformação regulamentar de todos os organismo de investimento colectivo e das próprias sociedades gestoras. No que respeita ao IMOVALORCA tal implicou, que, em Outubro se operassem alterações do Regulamento de Gestão e das Informações Fundamentais Destinadas aos Investidores, o que incluiu a alteração da sua denominação, que por este motivo passou a denominar-se IMOVALORCA - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado. Relativamente à sua sociedade gestora a entrada em vigor do novo regime jurídico traduziu-se na alteração de 20 dos 34 normativos internos em vigor, muitos deles com impacto na gestão dos fundos imobiliários que gere, nomeadamente o IMOVALORCA.

Ao nível de tais alterações aos documentos constitutivos do fundo assinala-se que:

- dadas as circunstâncias que as justificaram a sua aprovação foi da competência da Sociedade, sendo portanto dispensada deliberação da Assembleia de Participantes; e
- o Regulamento da CMVM nº 7/2023 que regulamenta o RGA foi publicado apenas em 28 de Dezembro (revogou o Regulamento CMVM 2/2015 que vigorou durante a quase totalidade de exercício de 2023) prevendo que os fundos abrangidos, como é o caso do IMOVALORCA, dispõem ainda de um prazo de 180 dias, desde a sua entrada em vigor, para se adaptarem ao mesmo, pelo que actualmente se encontram em análise, pela CA Gest, eventuais alterações adicionais a esses documentos.



CARACTERIZAÇÃO DO FUNDO

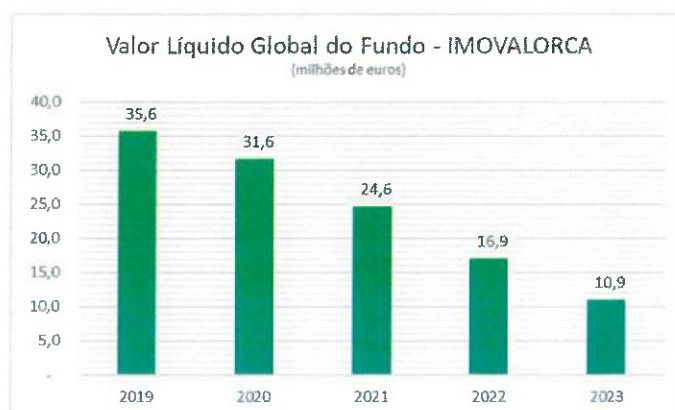
O acervo patrimonial do Fundo é constituído por imóveis adquiridos por este às Caixas de Crédito Agrícola Mútuo e à Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL, que em conjunto constituem o Sistema Integrado do Crédito Agrícola Mútuo (“SICAM”), imóveis esses por estas adquiridos no âmbito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

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

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

EVOLUÇÃO DO VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO

O Valor Líquido Global do Fundo (“VLGF”) em 31 de dezembro de 2023 era de cerca de €10,9 milhões (“M”), tendo evoluído nos últimos 5 anos da seguinte forma:



4
n.l

Face a 2022, o VLGF diminuiu cerca de € 6,0 M em consequência, maioritariamente, de reembolsos aos participantes no valor de cerca de € 6,0 M.

No final de 2023 a carteira de activos imobiliários ascendia a cerca de €7,8 M e a liquidez a cerca de € 3,2 M, incluindo uma aplicação de tesouraria de cerca de € 1,3 M no fundo CA Monetário. Naquela data o passivo ascendia a cerca de € 0,2 M.

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

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

SUBSCRIÇÕES, RESGATES E REEMBOLSOS

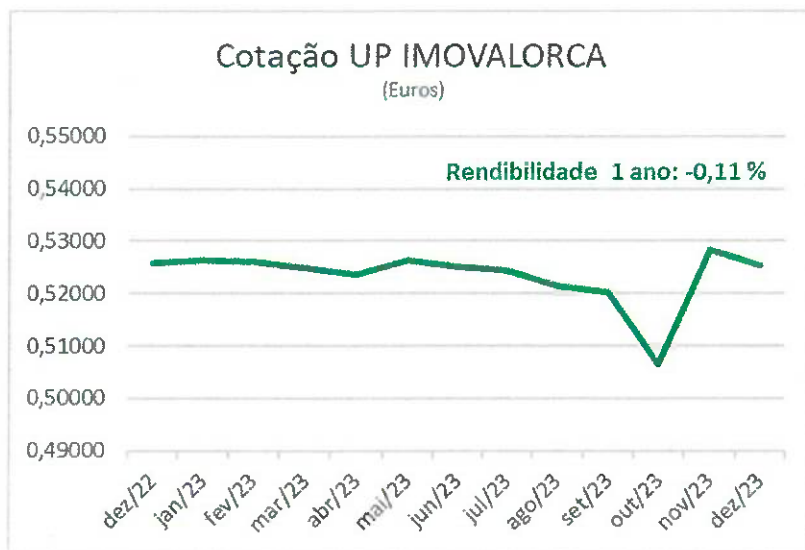
O IMOVALORCA iniciou a sua atividade em 31 de julho de 2013 com um capital inicial de €5.000.000, correspondente a 5.000.000 de Unidades de Participação (“UP”). Desde a sua constituição ocorreram 13 aumentos/subscrições de capital e 3 reduções de capital, a última das quais ocorrida em Abril de 2023 no valor de cerca de €6.000.000, 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	
	Total	42 726 763,00	21 984 828,00	20 741 935,00	40 528 454,00	18 003 104,60	22 525 349,40

Neste contexto, o Fundo detinha, em 31 de dezembro de 2023, um total de 20.741.935 de UP em circulação.

4
n.l.

RENDIBILIDADE E COTAÇÃO DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO



Em 31 de dezembro de 2023 a cotação da UP do IMOVALORCA era de €0,5253, o que compara com a cotação de €0,5259 em 31 de dezembro de 2022.

A rentabilidade durante o exercício (12 meses) fixou-se em -0,11% e é explicada maioritariamente pela diminuição de capital de março. As vendas permitiram gerar uma margem positiva de 14,72%, o que permitiu atenuar o efeito da redução de disponibilidades.

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

Rendibilidades a 31.Dez.2023			
Período	1 Ano	3 Anos	5 Anos
Efetiva	-0,11%	-28,87%	-38,68%
Anualizada	-0,11%	-10,73%	-9,32%

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

OBJETIVOS E INICIATIVAS ASSOCIADAS À GESTÃO DO FUNDO

Em 2023 a CA Gest manteve a estratégia de maximização do desinvestimento em imóveis do IMOVALORCA, o que permitiu o reembolso de cerca de €6,0M às CCAMs Participantes. Considerando que o VLGF, no início de 2023, era de cerca de €16,9M, foi possível à sociedade gestora reembolsar quase 35% daquele valor no decorrer do exercício.

h
w. le

Durante 2023, destacam-se as seguintes iniciativas e eventos associados à gestão do IMOVALORCA:

- Reembolso aos participantes:

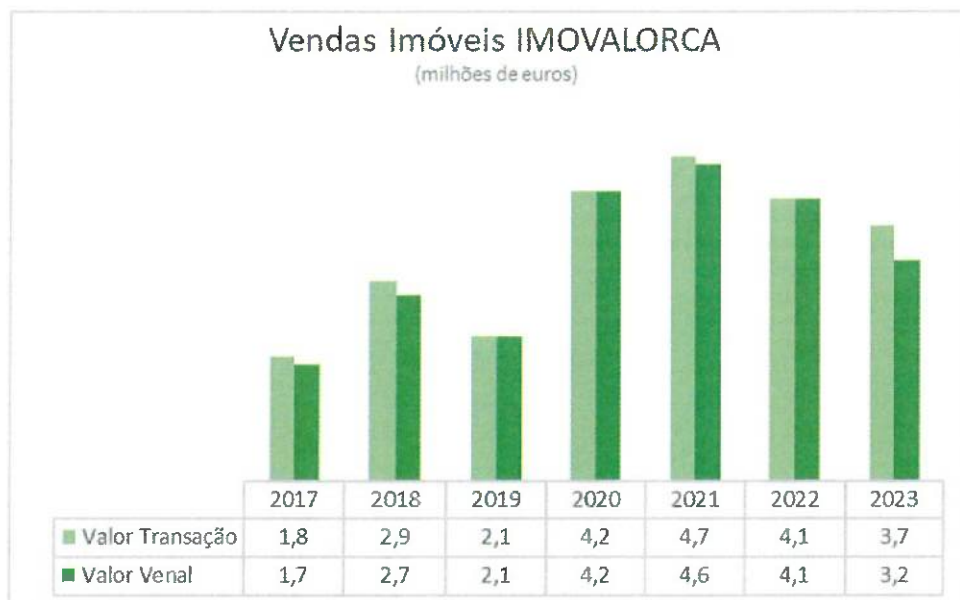
Em 2023, e pelo terceiro ano consecutivo, foi possível reembolsar cerca de € 6,0 M aos participantes, perfazendo já um valor global reembolsado de cerca de € 18 M desde que a CA Gest assumiu a gestão do Fundo.

- Enfoque no controle de custos:

Durante o exercício os custos de estrutura e de gestão do Fundo (comissões, incluindo custos de venda, mais Fornecimento e Serviços Externos) totalizaram cerca de € 255 mil, cerca de menos 25% do que no período homólogo, com principal incidência na redução das comissões pagas (-44% do que em 2022).

- Concretização de vendas de imóveis:

Durante o exercício as vendas do Fundo totalizaram €3,2Mn (53 unidades), com uma margem (diferença entre o valor de escritura e o valor venal) positiva de 14,72%. Pese embora o volume de vendas de 2023 tenha sido inferior a 2022 (€4,1Mn), a performance deve ser considerada muito positiva para uma carteira já muito reduzida.



15
le
M.

Detalhe das vendas:

Id ImoCA	N.º Adesão	Imóvel	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal	Ganhos/ Perdas (Eur.)	Ganhos/ Perdas (%)
7717	128/21	Quinta de Fâes	05/01/2023	105 100,00	105 000,00	100,00	0%
7717	128/21	Quinta de Fâes	05/01/2023	141 900,00	141 850,00	50,00	0,0%
7717	128/21	Quinta de Fâes	05/01/2023	211 000,00	210 950,00	50,00	0,0%
8776	361/48	Boavista II	20/01/2023	260 000,00	239 300,00	20 700,00	8,7%
11393	577/65	Coelha	25/01/2023	130 000,00	124 850,00	5 150,00	4,1%
11313	542/64	Sá Carneiro	27/02/2023	104 000,00	104 750,00	- 750,00	-0,7%
11321	552/64	15 de Agosto N.º 2	29/03/2023	108 000,00	108 850,00	- 850,00	-0,8%
8739	327/46	Quinta das Oliveiras - Aldeia Ruiva	04/04/2023	59 500,00	59 100,00	400,00	0,7%
13229	608/66	Urbanização Largo 25 Abril, N.º 1	09/05/2023	65 000,00	69 800,00	- 4 800,00	-6,9%
13230	609/66	Rua Padre Francisco Cradim, 9 e 11	24/05/2023	43 500,00	44 050,00	- 550,00	-1,2%
7723	123/19	Bemparece - Lote 14	30/05/2023	56 000,00	59 350,00	- 3 350,00	-5,6%
10616	439/54	Courela do Meio	15/06/2023	36 000,00	120 007,50	- 84 007,50	-70,0%
10614	443/54	Monte do Pilarte	15/06/2023	54 400,00	22 625,00	31 775,00	140,4%
10613	442/54	Monte do Pilarte	15/06/2023	2 700,00	5 246,00	- 2 546,00	-48,5%
10615	444/54	Monte do Pilarte	15/06/2023	55 000,00	22 907,50	32 092,50	140,1%
10611	440/54	Monte do Pilarte	15/06/2023	44 200,00	18 382,50	25 817,50	140,4%
10612	441/54	Monte do Pilarte	15/06/2023	2 700,00	5 246,00	- 2 546,00	-48,5%
13175	534/62	Lugar de Covas - Fração M	08/08/2023	80 000,00	79 000,00	1 000,00	1,3%
8747	330/46	Messines Residence - Fração M	09/08/2023	70 000,00	74 650,00	- 4 650,00	-6,2%
5751	140/24	Diário de Notícias 9 - Fração F	25/08/2023	12 500,00	13 400,00	- 900,00	-6,7%
7180	57/05	Lugar de Pousados - Parcela 115	25/08/2023	88 747,65	88 747,65	-	0,0%
10848	458/56	Encosta da Figueireda - Lote 1	29/09/2023	27 000,00	24 100,00	2 900,00	12,0%
11389	572/65	Cristo Frágoso	09/10/2023	125 000,00	110 850,00	14 150,00	12,8%
11363	501/59	São Domingos II	16/10/2023	41 500,00	38 050,00	3 450,00	9,1%
5752	141/24	Diário de Notícias 9 - Fração G	17/10/2023	12 500,00	13 250,00	- 750,00	-5,7%
5748	137/24	Diário de Notícias 9 - Fração B	03/11/2023	19 000,00	20 300,00	- 1 300,00	-6,4%
11308	537/63	Boavista III	22/11/2023	477 237,00	350 800,00	126 437,00	36,0%
11309	538/63	Boavista III	22/11/2023	232 331,00	119 600,00	112 731,00	94,3%
11310	539/63	Boavista III	22/11/2023	232 331,00	119 600,00	112 731,00	94,3%
11311	540/63	Boavista III	22/11/2023	232 331,00	119 600,00	112 731,00	94,3%
11300	496/58	Goa Damão e Diu - Fração AH	05/12/2023	34 500,00	32 000,00	2 500,00	7,8%
11301	497/58	Goa Damão e Diu - Fração AI	05/12/2023	28 500,00	26 100,00	2 400,00	9,2%
11299	495/58	Rua Principal - Fração N.º 47	19/12/2023	72 985,45	72 759,50	225,95	0,3%
7850	160/26	Hortelã 41 - Fração D	20/12/2023	50 000,00	50 800,00	- 800,00	-1,6%
5749	138/24	Diário de Notícias 9 - Fração D	28/12/2023	21 500,00	23 800,00	- 2 200,00	-9,2%
5750	139/24	Diário de Notícias 9 - Fração E	28/12/2023	24 700,00	27 300,00	- 2 600,00	-9,5%
5753	142/24	Diário de Notícias 9 - Fração H	28/12/2023	14 900,00	16 450,00	- 1 550,00	-9,4%
5754	143/24	Diário de Notícias 9 - Fração I	28/12/2023	19 400,00	21 350,00	- 1 950,00	-9,1%
5755	144/24	Diário de Notícias 9 - Fração J	28/12/2023	20 100,00	22 150,00	- 2 050,00	-9,3%
5756	145/24	Diário de Notícias 9 - Fração L	28/12/2023	16 000,00	17 600,00	- 1 600,00	-9,1%
5757	146/24	Diário de Notícias 9 - Fração M	28/12/2023	12 400,00	13 600,00	- 1 200,00	-8,8%
5758	147/24	Diário de Notícias 9 - Fração N	28/12/2023	35 700,00	39 400,00	- 3 700,00	-9,4%
5759	148/24	Diário de Notícias 9 - Fração O	28/12/2023	30 300,00	33 400,00	- 3 100,00	-9,3%
5760	149/24	Diário de Notícias 9 - Fração P	28/12/2023	23 600,00	25 950,00	- 2 350,00	-9,1%
5761	150/24	Diário de Notícias 9 - Fração Q	28/12/2023	13 700,00	15 100,00	- 1 400,00	-9,3%
5762	151/24	Diário de Notícias 9 - Fração R	28/12/2023	12 700,00	13 950,00	- 1 250,00	-9,0%
5763	152/24	Diário de Notícias 9 - Fração S	28/12/2023	12 400,00	13 600,00	- 1 200,00	-8,8%
5764	153/24	Diário de Notícias 9 - Fração T	28/12/2023	17 900,00	19 650,00	- 1 750,00	-8,9%
5765	154/24	Diário de Notícias 9 - Fração U	28/12/2023	17 900,00	19 700,00	- 1 800,00	-9,1%
5766	155/24	Diário de Notícias 9 - Fração V	28/12/2023	16 700,00	18 400,00	- 1 700,00	-9,2%
12932	544/64	Almoster - Artigo 1210	28/12/2023	8 900,00	8 521,89	378,11	4,4%
12932	544/64	Almoster - Artigo 1360	28/12/2023	54 500,00	49 424,56	5 075,44	10,3%
12932	544/64	Almoster - Artigo 37	28/12/2023	7 600,00	6 853,56	746,44	10,9%
Totais			53 Unidades	3 696 463,10	3 222 071,66	474 391,44	14,72%

• Comité de Acompanhamento:

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

- 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 €6 M, bem como as inerentes alterações ao respectivo Regulamento de Gestão.

AQUISIÇÕES DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Durante o exercício de 2023 foi adquirido um imóvel.

ID ImoCA	Imóvel	Segmento	Valor de Aquisição	Valor de Custo	Valor Contabilístico	CCAM Origem
14417	Cruz da Maroteira III	Terreno Rústico	55.000,00	59.065,75	59.065,75	N/A

ESTRUTURA DA CARTEIRA DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em valor, os activos imobiliários que integram a carteira do IMOVALORCA (96 unidades) são maioritariamente terrenos (43%), incluindo Lotes, Rústicos e Urbano, seguido do segmento “Comercial” (26%). Um activo turístico representa 14% da carteira e os activos de natureza Residencial representam 9%. Os restantes 8% da carteira incluem outros imóveis de usos específicos.

Segmento	Valor Venal	%	Nº Imóveis
Terrenos	3 340 830	43%	40
Habitação	699 608	9%	11
Comercial	2 046 588	26%	31
Armazém	1 178 150	15%	7
Escritórios	212 050	3%	1
Lojas	656 389	8%	23
Turismo	1 103 500	14%	2
Outros	615 857	8%	12
Garagem	157 219	2%	7
Prédio	458 638	6%	5
Total	7 806 383	100%	96

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

h. le

global na respetiva carteira, possam ser corretamente identificados, medidos, geridos e acompanhados de forma permanente, inclusive através da utilização de técnicas adequadas de teste de esforço.

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

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

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

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

IMOVALORCA	dez/23	dez/22
FSE	175 166,54	196 236,59
Comissões Operações Correntes	47 561,11	74 833,85
a) Total FSE + Comissões	222 727,65	271 070,44

IMOVALORCA	dez/23	dez/22
Disponibilidades	3 148 504,80	5 875 718,49
a) Total FSE + Comissões	222 727,65	271 070,44
b) Disponibilidades	3 148 504,80	5 875 718,49
(a/b) Liquidez Curto Prazo	7,1%	4,6%
Limite	<20%	<20%
Target	OK	OK
b) Disponibilidades	3 148 504,80	5 875 718,49
c) Carteira Imóveis	7 806 382,51	11 228 205,50
(b/c) Liquidez M/L Prazo	40,3%	52,3%
Limite	>15%	>15%
Target	OK	OK

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

- As despesas correntes anuais (medidas pelos custos com Fornecimentos e Serviços Externos e Comissões) representavam 7,1% da liquidez disponível em 31 dezembro 2023 e, como tal, encontravam-se dentro do target definido internamente (limite máximo de 20%).
- A liquidez, no final de dezembro 2023, representava cerca de 40% do valor da carteira de imóveis, tendo sido estipulado internamente um limite mínimo de 15% como sendo adequado e razoável para que o Fundo consiga, numa ótica de médio/ longo prazo, cumprir com as suas responsabilidades.

COMISSÕES SUPOSTADAS PELOS PARTICIPANTES

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

COMISSÕES DE DESEMPENHO

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

CRITÉRIOS E METODOLOGIAS ADOPTADOS 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 activos que integram a carteira do Fundo são os seguintes:

Activos imobiliários

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

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

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

h
w. k

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

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

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

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

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

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

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

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

Reconhecimento de valias realizadas

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

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

Adiantamentos recebidos por venda de imóveis

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

Reconhecimento de ganhos por rendas

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

Ajustamentos para rendas vencidas e despesas de condomínio a receber

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

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

No exercício de 2023 confirmamos que as diferentes categorias de activos foram 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 ACTIVOS

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

h. n. l.

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

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

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

i. Remuneração dos Membros dos Órgãos de Administração e Fiscalização em 2023

Montantes anuais das componentes fixas e variáveis auferidas pelos Membros dos Órgãos de Administração e Fiscalização da Sociedade Gestora em 2023, de forma agregada e individualizada:

	Fixa (Paga)	Variável		
		Paga	Não paga	
			Não investida	Investida
Órgão de Administração				
Luis Paulo de Almeida Lagarto	210.000	26.142	6.750	40% do valor de 168,140 UPs do OIA CA Institucionais
Luis Manuel Lopes Carvalho	135.100	16.818	4.343	40% do valor de 108,170 UPs do OIA CA Institucionais
Maria Leonor Bettencourt Silva Dantas Jorge	22.400	-	-	-
	<u>367.500</u>	<u>42.959</u>	<u>11.093</u>	<u>-</u>
Órgãos de Fiscalização				
Natércia Pires Fernandes Castanheira	4.000	-	-	-
Celestino Augusto Soares Portela	2.100	-	-	-
Maria Odete Rodrigues Dias	1.750	-	-	-
	<u>7.850</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
PriceWaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda.				
- serviços de revisão legal de contas	24.650	-	-	-
- serviços regulatórios	1.500	-	-	-
	<u>26.150</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ii. Remunerações de Colaboradores Agregadas Por Área de Actividade

	<i>Euros</i>
	2023
Remuneração fixa	
Investimento	109.450
Compliance e Controlo Interno	99.494
Risco	43.406
Gestão do Risco e Reporting	49.345
BackOffice	180.472
Secretariado	16.125
Recursos Humanos	54.426
Contabilidade	49.345
	<u>570.763</u>
Subsidio de refeição	30.227
Total	600.990

iii. Remunerações dos Colaboradores com Funções de Controlo e com Responsabilidade na Assunção de Riscos (“CFCRAR”)

Montante das remunerações fixas e variáveis, pagas ou não, dos Colaboradores a que se refere o nº 1 do Artº 115 do RGA.

<i>Euros</i>				
2023	Fixa	Variável		
	Paga	Paga	Não paga	
			Não investida	Investida
CFCRAR	301.696	17.582	5.320	40% do valor de 152,447 UPs do OIA CA Institucionais

ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES


Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes com impacto nas Demonstrações Financeiras do Fundo de 31 de dezembro de 2023.

Lisboa, 29 de Fevereiro de 2024

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

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

ACTIVO		31/12/2023				31/12/2022		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	PASSIVO	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	BRUTO	M.V.	mvP	Líquido	Líquido	31/12/2023			31/12/2022	
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	4 318 711	123 288	(1 088 178)	3 303 830	4 000 428	61	CAPITAL DO FUNDO	17 827 093	27 652 413	
32	Terrças	6 193 979	192 030	(1 933 450)	4 452 553	6 621 778	62	Unidades de Participação	4 697 654	872 928	
34	Construções	-	-	-	-	-	64	Variacões Patrimoniais	(11 605 859)	(9 925 363)	
	Adiantamento por conta de imóveis	-	-	-	-	-	65	Resultados Transiários	(23 225)	(1 680 503)	
		-	-	-	-	-	66	Resultados Líquidos do Período	-	-	
28	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	10 512 090	315 328	(3 021 634)	7 806 363	11 228 206		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	10 896 269	16 919 486	
	CARTEIRA DE PARTICIPAÇÕES	1 300 000	3 739	-	1 303 739	3 002 959					
	Unidades de participação	1 300 000	3 739	-	1 303 739	3 002 959					
412	TOTAL DE CARTERA DE PARTICIPAÇÕES	21 783	-	-	21 783	40 951	47	AJUSTAMENTO E PROVISÕES	21 487	44 901	
413+...+419	Devedores por rendas vendidas	81 105	-	-	81 105	8 189	48	Ajustamento de dívidas a receber	-	-	
	Outras Contas de Devedores	-	-	-	-	-		Provisões Acumuladas	-	-	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	102 888	-	-	102 888	55 180		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	21 487	44 900,59	
12	DISPONIBILIDADES	1 844 766	-	-	1 844 766	2 872 719		TERCEROS	-	-	
13	Depósitos à Ordem	-	-	-	-	-	421	Resgates a pagar a Participantes	-	439	
	Depósitos a Prazo e com Pré-aviso	-	-	-	-	-	423	Comissões a Pagar	283	-	
		-	-	-	-	-	424+...+429	Outras Contas de Credores	4 358	78 521	
		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis	0	13 000	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1 844 766	-	-	1 844 766	2 872 719		TOTAL CONTAS DE TERCEROS	4 642	91 959	
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	-	-	-	-	-	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	134 378	102 344	
52	Acrescimos de Provelos	-	-	-	-	-	56	Acrescimos de Custos	2 467	2 660	
58	Despesas com Custo Diferido	-	-	-	-	-	58	Recursos com Provelo Diferido	6 869	10 880	
59	Outros Acréscimos e Diferimentos	8 333	-	-	8 333	400	59	Outros Acréscimos e Diferimentos	-	-	
	Contas Transiárias Activas	-	-	-	-	-		Contas Transiárias Passivas	-	-	
	TOTAL DE ACRÉSC. E DIFERIMENTOS	8 333	-	-	8 333	13 066		TOTAL DE ACRÉSC. E DIFERIMENTOS	143 713	115 844	
	TOTAL DO ACTIVO	13 768 676	319 066	(3 021 634)	11 066 108	17 172 190		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	11 066 108	17 172 190	
	Número total de Unidades de Participação em circulação	-	-	-	20 741 956	32 172 674		Valor Unitário da Unidade de Participação	0,5293	0,5299	

Lisboa, 29 de Fevereiro de 2024
O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

O Responsável pela Contabilidade

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

CÓDIGO	CUSTOS E PERDAS DESIGNAÇÃO	PERÍODO		CÓDIGO	PROVEITOS E GANHOS DESIGNAÇÃO	PERÍODO		Unidade: Euros
		31/12/2023	31/12/2022			31/12/2023	31/12/2022	
711-718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS	163	39	811-818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
	Outras de Operações Correntes				Outras de Operações Correntes			
722	COMISSÕES							
723	Na Carta de Títulos e Outros Activos							
724-...-728	Em Activos Imobiliários	31 676	66 305		RENDIMENTO DE TÍTULOS			
	Outras de operações Correntes	47 561	74 834	822-825	De Outras Operações Correntes			
729	De operações extrajurisdicionais	-	-					
732	PERDAS EM OP. FINANCEIRAS DE ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS EM OP. FINANCEIRAS DE ACT. IMOBILIÁRIOS			
733	Da carteira de Títulos e Outros Activos				Na Carteira de Títulos e Outros Activos	14 666	517	
731-738	Em Activos Imobiliários	530 166	1 456 171	832	Em Activos Imobiliários	746 267	172 480	
	Outras em operações correntes	-	42 225	831-838	Outras em operações correntes		12 750	
7411-7421	IMPOSTOS				REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO DE PROVISÕES			
7412-7422	Impostos sobre o Rendimento				De ajustamento de dividendos a receber	26 043		
7418-7423	Impostos Indirectos	7 732	11 284	852	Provisões para Encargos		18 625	
	Outros Impostos	54 209	72 116	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	28 918	42 623	
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				OUTROS PROV. E GANHOS CORRENTES			
752	Ajustamentos em dividendos a receber	1 629	9 140	87		538	1 616	
	Provisões para Encargos							
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS							
		175 167	196 237					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES							
		568	685		TOTAL DOS GANHOS E PROVEITOS CORRENTES (B)	814 823	248 613	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	848 971	1 929 036		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Ganhos extraordinários			
782	Valores Incobráveis				Ganhos de Exercícios Anteriores	10 650		
783	Perdas Extraordinárias				Outros Ganhos Eventuais			
784-788	Perdas Impulsadas a Execução Autorizada	33	57					
	Outros Custos e Perdas Eventuais							
	TOTAL DE CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	33	57		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	10 650		
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)				RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	23 226	1 680 503	
	TOTAL	848 908	1 929 116		TOTAL	848 909	1 929 116	
82/84/4-7/2/3	Resultados da Carteira de Títulos	14 668	517	D-C	Resultados Eventuais	10 612	(57)	
83-16	Resultados de Activos Imobiliários	37 176	(1 503 610)	B-D-AC-27/	Resultados Antes de Imposto IR e Rendimento	(23 226)	(1 680 503)	
84-7/8	Resultados de Operações Extrajurisdicionais			B-D-AC	Resultados Líquidos do Período	(23 226)	(1 680 503)	
B-A	Resultados Correcção	(24 038)	(1 689 446)					

Lisboa, 29 de Fevereiro de 2024
O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

O Responsável pela Contabilidade

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

	31/12/2023		31/12/2022	
Unidade: Euros				
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação	-	-	-	-
PAGAMENTOS:				
Resgates de Unidades de Participação	5 999 995	5 999 995	6 000 000	6 000 000
Rendimentos Pagos aos Participantes	-	-	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		(5 999 995)		(6 000 000)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	3 612 463	-	3 827 650	-
Rendimentos de activos imobiliários	43 751	-	53 421	-
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários;	-	-	13 000	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	3 656 214	-	3 894 071
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	55 000	-	-	-
Grandes reparações em activos imobiliários	-	-	-	-
Comissões em activos imobiliários	-	-	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	207 214	-	192 263	-
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	-	-	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	1 349	263 563	-	192 263
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		3 392 651		3 701 808
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS:				
Venda de títulos	4 013 928	4 013 928	4 496 156	4 496 156
PAGAMENTOS:				
Compra de títulos	2 300 000	2 300 000	3 000 000	3 000 000
Fluxo das operações da carteira de títulos		1 713 928		1 496 156
OPERAÇÕES A PRAZO E DE DIVISAS				
Fluxo das operações a prazo e de divisas		-		-
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de Crédito Vencido	-	-	-	-
Juros de Depósitos Bancários	-	-	-	-
Juros de Certificados de Depósito	-	-	-	-
Comissões em Operações de Empréstimos de Títulos	-	-	-	-
Outros Recebimentos Correntes	2 467	2 467	1 171	1 171
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	32 517	-	50 826	-
Comissão de Depósito	13 007	-	20 331	-
Comissão de garantia	-	-	-	-
Despesas com Crédito Vencido	-	-	-	-
Juros Devedores de Depósitos Bancários	-	-	-	-
Impostos e Taxas	74 441	-	100 209	-
Outros Pagamentos Correntes	16 487	136 452	15 710	187 076
Fluxo das operações da gestão corrente		(133 985)		(185 905)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários	15	-	-	-
Ganhos Imputáveis a Exercícios Anteriores	-	-	-	-
Recuperação de Incobráveis	-	-	-	-
Outros Recebimentos de Operações Eventuais	-	15	-	-
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinárias	568	-	-	-
Perdas Imputáveis a Exercícios Anteriores	-	-	-	-
Outros Pagamentos de Operações Eventuais	-	568	-	-
Fluxo das operações eventuais		(553)		-
Saldo dos fluxos monetários do período... (A)		(1 027 954)		(987 941)
Efeitos das diferenças de Câmbio... (B)		-		-
Disponibilidades no início do período... (C)		2 872 719		3 860 660
Disponibilidades no fim do período... (D)=(C)+(B)+(A)		1 844 765		2 872 719

Lisboa, 29 de Fevereiro de 2024

O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora

O Responsável pela Contabilidade

F
le
N.

ANEXO

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

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

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

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

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

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

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

Bases de apresentação

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

Principais políticas contabilísticas

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

Especialização dos exercícios

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

As restantes políticas estão vertidas na nota 6.

Notas não aplicáveis

São excluídas deste anexo as notas não aplicáveis.

f. l. e.
M.

1. AVALIAÇÕES

Os imóveis em carteira estão registados a 31 de Dezembro de 2023 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 Valor Médio das Avaliações (Euros)

	Valor Contabilístico em 31/12/2023 (A)	Média dos valores da Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
Prédio Urbano - Candido dos Reis I	203 784,50	203 784,50	0,00
Prédio Urbano - D. Manuel I	244 500,00	244 500,00	0,00
Prédio Urbano - Encosta da Figueireda	105 600,00	105 600,00	0,00
Prédio Urbano - Horta da Boavista	712 300,00	712 300,00	0,00
Prédio Urbano - Horta da Caixa de Água	319 700,00	319 700,00	0,00
Prédio Urbano - Lugar de Pousados	234 175,00	234 175,00	0,00
Prédio Urbano - Moinheta	118 996,50	118 996,50	0,00
Prédio Urbano - Poço da Figueira III	1 100,00	1 100,00	0,00
Prédio Urbano - Quinta do Campo do Rio	254 643,50	254 643,50	0,00
Prédio Urbano - Quinta do Macúã	58 550,00	58 550,00	0,00
Prédio Urbano - Quinta dos Matos Grandes III	336 500,00	336 500,00	0,00
Prédio Urbano - Vila Verde Ficalho I	13 800,00	13 800,00	0,00
Prédio Urbano - Vila Verde Ficalho II	13 800,00	13 800,00	0,00
Prédio Urbano - Hotel Guerreiros do Rio	13 000,00	13 000,00	0,00
Prédio Rústico - Bartolomeu	10 800,00	10 800,00	0,00
Prédio Rústico - Cruz da Maroteira I	5 615,00	5 615,00	0,00
Prédio Rústico - Cruz da Maroteira III	58 100,00	58 100,00	0,00
Prédio Rústico - Hortinha I	215 150,00	215 150,00	0,00
Prédio Rústico - Moinho de Vento II	199 450,00	199 450,00	0,00
Prédio Rústico - Poço da Figueira I	39 600,00	39 600,00	0,00
Prédio Rústico - Poço da Figueira II	32 815,00	32 815,00	0,00
Prédio Rústico - Selões ou Celões	126 400,00	126 400,00	0,00
Prédio Urbano - Aforado do Outeiro Alto	18 350,00	18 350,00	0,00
Prédio Urbano - Martinga	17 100,00	17 100,00	0,00
Prédio Urbano - 1º Maio 22	235 518,00	235 518,00	0,00
Prédio Urbano - Marques de Pombal I	212 050,00	212 050,00	0,00
Prédio Urbano - 1º Maio 22	8 832,00	8 832,00	0,00
Prédio Urbano - Chão de Couce	187 700,00	187 700,00	0,00
Prédio Urbano - Hotel Guerreiros do Rio	1 090 500,00	1 090 500,00	0,00
Prédio Urbano - 1º Maio N.º 6	66 950,00	66 950,00	0,00
Prédio Urbano - Apeadeiro	67 400,00	67 400,00	0,00
Prédio Urbano - Barreirinhos I	44 000,00	44 000,00	0,00
Prédio Urbano - Barreirinhos II	84 200,00	84 200,00	0,00
Prédio Urbano - Carmo	34 950,00	34 950,00	0,00
Prédio Urbano - Casa do Outeiro	26 320,50	26 320,50	0,00
Prédio Urbano - Cruz da Maroteira II	677 970,00	677 970,00	0,00
Prédio Urbano - Eucaliptos	11 587,50	11 587,50	0,00
Prédio Urbano - Fundão	102 600,00	102 600,00	0,00
Prédio Urbano - Rua da Escola	83 500,00	83 500,00	0,00
Prédio Urbano - Rua Nova	87 822,81	87 822,81	0,00
Prédio Urbano - São Domingos I	44 150,00	44 150,00	0,00
Prédio Urbano - Vaz Monteiro	155 950,00	155 950,00	0,00
Prédio Urbano - Calvário	50 500,00	50 500,00	0,00

Handwritten signature and initials.

Prédio Urbano - Carris	57 450,00	57 450,00	0,00
Prédio Urbano - Costa Serrão	73 188,50	73 188,50	0,00
Prédio Urbano - Fontes Pereira de Melo 5 e 6	73 500,00	73 500,00	0,00
Prédio Urbano - Manuel Barbosa de Brito	55 300,00	55 300,00	0,00
Prédio Urbano - Manuel Pires	42 250,00	42 250,00	0,00
Prédio Urbano - Rua Nova	32 827,20	32 827,20	0,00
Prédio Urbano - Urbanização Nossa Senhora Assunção	37 850,00	37 850,00	0,00
Prédio Urbano - Lagares	223 237,50	223 237,50	0,00
Prédio Urbano - Aurora Mar	129 919,00	129 919,00	0,00
Prédio Urbano - Manuel Barbosa de Brito	27 300,00	27 300,00	0,00
Prédio Urbano - Agua Todo o ano	80 079,50	80 079,50	0,00
Prédio Urbano - Américo Teixeira	136 750,00	136 750,00	0,00
Prédio Urbano - Carmo	33 750,00	33 750,00	0,00
Prédio Urbano - Falcatos	114 750,50	114 750,50	0,00
Prédio Urbano - Tapada das Plas	61 900,00	61 900,00	0,00
Total	7 806 382,51	7 806 382,51	0,00

2. VALOR DO FUNDO E DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

Durante o exercício de 2023, os movimentos nas rubricas do capital do Fundo apresentam o seguinte detalhe em Euros:

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	27 652 413	-	(9 824 720)	-	-	-	17 827 693
Diferença p/Valor Base	872 928	-	3 824 725	-	-	-	4 697 654
Resultados Acumulados	(9 925 353)	-	-	-	(1 680 503)	-	(11 605 855)
Resultados Distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do Período	(1 680 503)	-	-	-	1 680 503	(23 225)	(23 225)
SOMA	16 919 486	-	(5 999 995)	-	-	(23 225)	10 896 266
Nº de Unidades Participação	32 172 674	-	(11 430 739)	-	-	-	20 741 935
Valor Unidade Participação	0,5259	-	0,5249	-	-	-	0,5253

Com referência ao valor da UP de 31 de Março de 2023 foram extintas 11.430.739 UPs com liquidação no dia útil subsequente e reembolso processado e liquidado aos participantes em virtude da determinação da Assembleia de Participantes.

NÚMERO DE PARTICIPANTES POR ESCALÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Em 31 de Dezembro de 2023 o número de participantes no Fundo apresentava o seguinte detalhe por escalão de unidades de participação em carteira:

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

W. K. L.

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

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Em 31 de Dezembro de 2023 a composição da carteira de imóveis era a seguinte em Euros:

Imóvel	Natureza	Área	Data de Aquisição	Custo	Data de Aval1	Valor Aval1	Data de Aval2	Valor Aval2	Valor Venal	País	Concelho
Terrenos Urbanizados											
Lugar de Pousados	Prédio Urbano	20133	23/12/2013	353 113	26/05/2023	233 300	26/05/2023	235 050	234 175	Portugal	Trofa
D. Manuel I	Prédio Urbano	3123	30/12/2013	269 962	20/10/2023	239 000	20/10/2023	250 000	244 500	Portugal	Santiago do Cacém
Moinheta	Prédio Urbano	1462	29/12/2015	125 779	20/10/2023	117 993	20/10/2023	120 000	118 997	Portugal	Silves
Candido dos Reis I	Prédio Urbano		29/12/2015	329 246	20/10/2023	197 000	20/10/2023	210 569	203 785	Portugal	Silves
Quinta dos Matos Grandes III	Prédio Urbano	1974	29/12/2015	297 528	20/10/2023	334 000	20/10/2023	339 000	336 500	Portugal	Loures
Horta da Caixa de Água	Prédio Urbano	2425	28/12/2016	488 288	21/02/2023	308 300	21/02/2023	331 100	319 700	Portugal	Silves
Quinta do Macúá	Prédio Urbano	164	29/12/2016	49 780	20/10/2023	57 400	20/10/2023	59 700	58 550	Portugal	Almada
Horta da Boavista	Prédio Urbano	3112	28/12/2016	751 056	22/05/2023	710 800	22/05/2023	713 800	712 300	Portugal	Portimão
Vila Verde Ficalho I	Prédio Urbano	356	19/12/2017	13 338	20/10/2023	13 000	20/10/2023	14 600	13 800	Portugal	Serpa
Vila Verde Ficalho II	Prédio Urbano	356	19/12/2017	13 295	20/10/2023	13 000	20/10/2023	14 600	13 800	Portugal	Serpa
Encosta da Figueireda	Prédio Urbano	1499	29/12/2016	112 097	21/09/2023	102 900	21/09/2023	108 300	105 600	Portugal	Ponte de Sor
Poço da Figueira III	Prédio Urbano	2200	28/12/2016	1 135	20/10/2023	1 100	20/10/2023	1 100	1 100	Portugal	Silves
Quinta do Campo do Rio	Prédio Urbano	2625	28/12/2016	337 445	20/10/2023	253 000	20/10/2023	256 287	254 644	Portugal	Loures
Terrenos Não Urbanizados											
Poço da Figueira I	Prédio Rústico	8980	28/12/2016	22 853	20/10/2023	38 800	20/10/2023	40 400	39 600	Portugal	Silves
Selões ou Celões	Prédio Rústico	19560	19/12/2017	158 798	20/10/2023	125 400	20/10/2023	127 400	126 400	Portugal	Sintra
Bartolomeu	Prédio Rústico	1800	19/12/2017	20 696	20/10/2023	10 700	20/10/2023	10 900	10 800	Portugal	Sintra
Hortinha I	Prédio Rústico	8750	19/12/2017	434 178	20/10/2023	212 000	20/10/2023	218 300	215 150	Portugal	Serpa
Moinho de Vento II	Prédio Rústico	54750	19/12/2017	303 753	20/10/2023	190 000	20/10/2023	208 900	199 450	Portugal	Redondo
Cruz da Maroteira I	Prédio Rústico	2750	27/12/2018	2 603	21/02/2023	5 300	21/02/2023	5 930	5 615	Portugal	Moura
Poço da Figueira II	Prédio Rústico	7795	28/12/2016	44 675	20/10/2023	31 200	20/10/2023	34 430	32 815	Portugal	Silves
Cruz da Maroteira III	Prédio Rústico	2750	03/03/2023	59 539	21/02/2023	57 700	21/02/2023	58 500	58 100	Portugal	Moura
Aforado do Outeiro Alto	Prédio Rústico	36940	19/12/2017	16 434	20/10/2023	17 700	20/10/2023	19 000	18 350	Portugal	Terras de Bouro
Martinga	Prédio Rústico	33810	19/12/2017	15 167	20/10/2023	16 200	20/10/2023	18 000	17 100	Portugal	Terras de Bouro
Hotel Guerreiros do Rio	Prédio Rústico	0	28/12/2016	97 954	20/10/2023	13 000	20/10/2023	13 000	13 000	Portugal	Alcoutim
Construções Acabadas - Comércio											

Handwritten signature and date: 16.10.2023

1º Maio 22	Prédio Urbano	469	30/12/2013	306 724	20/10/2023	230 921	20/10/2023	240 115	235 518	Portugal	Santiago do Cacém
Marques de Pombal I	Prédio Urbano	360	20/12/2013	246 484	20/10/2023	206 100	20/10/2023	218 000	212 050	Portugal	Vila Franca de Xira
Carris	Prédio Urbano	189	23/12/2013	69 903	20/10/2023	57 000	20/10/2023	57 900	57 450	Portugal	Ovar
Costa Serrão	Prédio Urbano	62	30/12/2013	58 974	20/10/2023	70 377	20/10/2023	76 000	73 189	Portugal	Santiago do Cacém
Fontes Pereira de Melo 5 e 6	Prédio Urbano	330	29/12/2016	49 762	20/10/2023	72 000	20/10/2023	75 000	73 500	Portugal	Alter do Chão
Manuel Pires	Prédio Urbano	100	15/12/2017	46 919	20/10/2023	42 000	20/10/2023	42 500	42 250	Portugal	Ponte de Sor
Manuel Barbosa de Brito	Prédio Urbano	90	19/12/2017	73 613	20/10/2023	52 000	20/10/2023	58 600	55 300	Portugal	Vila Verde
Rua Nova	Prédio Urbano	146	27/12/2018	33 330	20/10/2023	32 342	20/10/2023	33 313	32 827	Portugal	Vagos
Calvário Urbanização Nossa Senhora Assunção	Prédio Urbano	165	27/12/2018	56 336	20/10/2023	48 100	20/10/2023	52 900	50 500	Portugal	Moura
Construções Acabadas - Habitação											
Carmo	Prédio Urbano	94	29/12/2015	36 277	20/10/2023	33 300	20/10/2023	36 600	34 950	Portugal	Olhão
Apeadeiro	Prédio Urbano	154	29/12/2016	84 142	20/10/2023	62 800	20/10/2023	72 000	67 400	Portugal	Crato
Vaz Monteiro	Prédio Urbano	370	29/12/2016	147 496	20/10/2023	151 900	20/10/2023	160 000	155 950	Portugal	Ponte de Sor
Fundão	Prédio Urbano	64	28/12/2016	92 044	20/10/2023	102 000	20/10/2023	103 200	102 600	Portugal	Vila Real de Santo António
Barreirinhos I	Prédio Urbano	110	29/12/2016	24 774	20/10/2023	44 000	20/10/2023	44 000	44 000	Portugal	Alter do Chão
Barreirinhos II	Prédio Urbano	253	29/12/2016	68 433	20/10/2023	81 000	20/10/2023	87 400	84 200	Portugal	Alter do Chão
Eucaliptos	Prédio Urbano	49	15/12/2017	15 126	20/10/2023	10 975	20/10/2023	12 200	11 588	Portugal	Ponte de Sor
Casal do Outeiro	Prédio Urbano	474	19/12/2017	18 697	20/10/2023	25 641	20/10/2023	27 000	26 321	Portugal	Óbidos
São Domingos I	Prédio Urbano	140	27/12/2017	58 127	11/10/2023	44 000	11/10/2023	44 300	44 150	Portugal	Élvas
Rua Nova	Prédio Urbano	246	05/02/2019	91 051	20/10/2023	87 046	20/10/2023	88 600	87 823	Portugal	Vagos
1º Maio N.º 6	Prédio Urbano	150	27/12/2018	78 870	20/10/2023	66 000	20/10/2023	67 900	66 950	Portugal	Avis
Cruz da Maroteira II	Prédio Urbano	3915	27/12/2018	1 144 056	21/02/2023	631 600	21/02/2023	724 340	677 970	Portugal	Moura
Rua da Escola	Prédio Urbano	133	07/04/2021	78 017	20/10/2023	82 000	20/10/2023	85 000	83 500	Portugal	Mora
Construções Acabadas - Industrial											
Chão de Couce	Prédio Urbano	8100	16/05/2014	328 107	20/10/2023	185 400	20/10/2023	190 000	187 700	Portugal	Ansião
Américo Teixeira	Prédio Urbano	753	04/03/2015	169 377	20/10/2023	132 500	20/10/2023	141 000	136 750	Portugal	Santo Tirso
Carmo	Prédio Urbano	160	29/12/2015	36 888	20/10/2023	33 300	20/10/2023	34 200	33 750	Portugal	Olhão
Tapada das Pias	Prédio Urbano	442	29/12/2016	104 417	21/02/2023	59 800	21/02/2023	64 000	61 900	Portugal	Portalegre
Água Todo o ano	Prédio Urbano	4141	15/12/2017	86 463	20/10/2023	79 959	20/10/2023	80 200	80 080	Portugal	Ponte de Sor
Falcatos	Prédio Urbano	1165	27/12/2017	96 957	20/10/2023	114 301	20/10/2023	115 200	114 751	Portugal	Élvas
Construções Acabadas - Outros											
Manuel Barbosa de Brito	Prédio Urbano	114	19/12/2017	24 886	20/10/2023	26 400	20/10/2023	28 200	27 300	Portugal	Vila Verde
Aurora Mar	Prédio Urbano	787	26/02/2015	157 837	20/10/2023	124 800	20/10/2023	135 038	129 919	Portugal	Lagoa
Construções Acabadas - Serviços											
1º Maio 22	Prédio Urbano	17	12/12/2017	9 977	20/10/2023	8 564	20/10/2023	9 100	8 832	Portugal	Santiago do Cacém
Lagares	Prédio Urbano	626	19/12/2017	425 229	20/10/2023	221 500	20/10/2023	224 975	223 238	Portugal	Serpa
Construções Acabadas - Turístico											
Hotel Guerreiros do Rio	Prédio Urbano	0	28/12/2016	1 840 933	20/10/2023	1 073 000	20/10/2023	1 108 000	1 090 500	Portugal	Alcúcutim
									10 512 690		
									7 806 383		

4. INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS

A 31 de Dezembro de 2023 a carteira de títulos tinha a seguinte composição em Euros:

Descrição	Quantidade	Preço Unitário	Custo Aquisição	Divisa	Cotação	Mais e menos valias	Juros decorridos	Valor Global
Unidades de Participação Fundo CA Monetário	226 611.11789	5,736700	1 300 000	EUR	5,7532	3 739	-	1 303 739

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.

W. B. L.

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

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

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

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

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

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

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

Reconhecimento de valias realizadas

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

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

Adiantamentos recebidos por venda de imóveis

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

Reconhecimento de ganhos por rendas

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

Ajustamentos para rendas vencidas e despesas de condomínio a receber

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

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

Carteira de títulos

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento nas rubricas de disponibilidades durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2023 foi o seguinte em Euros:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário				
Depósitos à Ordem	2 872 719			1 844 766
Depósitos a prazo e com pré aviso	-	-	-	-
TOTAL	2 872 719	-	-	1 844 766

8. PROVISÕES

O movimento na rubrica de provisões durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 foi o seguinte em Euros:

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

2022				
Rubrica	Saldo Inicial	Reforços	Reversões/Utilizações	Saldo final
Ajust. div. a receber	35 761	9 140	-	44 901
TOTAL	35 761	9 140	-	44 901

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 2023 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 2023, 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	7 732
Impostos s/o Património	
IMI/AIMI	54 209
TOTAL	61 941

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 2023 apurou imposto nulo a entregar ao Estado.

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

Não existem quaisquer responsabilidades com e de terceiros registadas em contas extrapatrimoniais a 31 de Dezembro de 2023.

14. NOTAS RELEVANTES

14.1. Pedidos de reclamação graciosa por inexistência de facto tributário

Foram efectuados pedidos de reclamação graciosa por montantes pagos pelo Fundo em IMT e Imposto do Selo antecedendo escrituras de compras de imóveis que acabaram por não se realizar e que ascendem a 29.014,54 €.

Em 20 de Janeiro de 2021 a Autoridade Tributária e Aduaneira deferiu um dos pedidos de reclamação graciosa no montante de 20.782,16 € (IMT) e 2.557,80 € (IS). Apesar de diversas diligências junto da AT em 2021 e 2022 a mesma não deferiu até à presente data o valor remanescente no montante de 5.674,58 Euros.

14.2. Honorários de revisão

Durante o ano de 2023 a BDO & Associados S.R.O.C. auferiu os seguintes honorários:

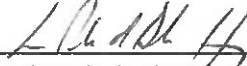
- Avença anual contratualizada de revisão de contas: 4.920,00 € (IVA incluído).
- Honorários de revisão do valor da UP utilizado em resgate de UPs (3 de Abril de 2023): 1.845,00 € (IVA incluído).

14.3. Acontecimentos subsequentes

Não são conhecidos à data quaisquer eventos subsequentes adicionais, com impacto nas Demonstrações Financeiras de 31 de Dezembro de 2023.

Lisboa, 29 de Fevereiro de 2024

**O Conselho de Administração
da Sociedade Gestora**



Luís Paulo de Almeida Lagarto
Presidente

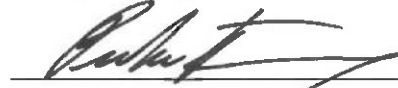


Luís Manuel Lopes Carvalho
Vogal



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 de Investimento Alternativo 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 2023 (que evidencia um total de 11 066 108 euros e um total de capital do fundo de 10 896 266 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 23 225 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do IMOVALORCA - Fundo de Investimento Alternativo Imobiliário Fechado, em 31 de dezembro de 2023, 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 fundos 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.

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 fundos de investimento 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 distorção material devido a fraude ou a erro;
- (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;

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

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

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 Fundo, não identificámos incorreções materiais.

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 29 de fevereiro de 2024



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