

## Relatório e Contas 2023

Caixa Imobiliário, S.A.

---





## Índice

A Empresa

Órgãos Sociais

Relatório de Gestão

Demonstrações financeiras

Anexo às Demonstrações financeiras

11  
C. Costa  
A.P.







## A EMPRESA

A Caixa Imobiliário, S.A. (“Caixa Imobiliário” ou “Sociedade”), uma empresa do Grupo Caixa Geral de Depósitos (“CGD”), foi constituída no dia 18 de novembro de 2009 e tem como objeto social principal a aquisição de imóveis para revenda, em especial para imóveis que resultem do reembolso de crédito em situações de incumprimento e outros negócios dentro do Grupo. Acessoriamente poderá dedicar-se à promoção imobiliária, arrendamento e aquisição de participações de capital em sociedades.

A Caixa Imobiliário foi detida até 30 de setembro de 2018 pela Wolfpart SGPS, S.A. (“Wolfpart”). Esta última, no âmbito de um processo de reorganização societária do Grupo foi incorporada na CGD.

Em 3 de dezembro de 2019, nos termos do artigo 97.º, n.º 4, alínea a) do Código das Sociedades Comerciais (CSC), foi registada a fusão por incorporação na Caixa Imobiliário, de outra imobiliária do Grupo - a Imocaixa Gestão Imobiliária, S.A. (“Imocaixa”). Na sequência desta fusão a Caixa Imobiliário passou a ser detida 89,29% pela CGD e 10,71% pela Caixa Participações, SGPS, S.A. (“Caixa Participações”), após um aumento de capital de 6.000 euros.

O capital social é de 56.000 euros representado por 11.200 ações de valor nominal unitário de 5 euros (10.000 ações da CGD e 1.200 da Caixa Participações).

1    
 

## ORGÃOS SOCIAIS

### Mesa da Assembleia Geral

**Presidente:** Nuno Ricardo Santos Jorge Pena

**Secretário:** Paula Ester Marques Esteves Pires

### Conselho de Administração

**Presidente:** Laurinda Cristina Martins Fontes

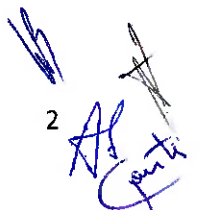
**Vice-Presidente:** João Alexandre Marques Teixeira Soares Ferreira

**Vogal:** Lúcia Maria Oliveira Botelho

### Fiscal Único

**Efetivo:** Ernst&Young, Audit e Associados, SROC, S.A., representado por Luis Miguel Gonçalves Rosado

**Suplente:** Manuel Ladeiro de Carvalho Coelho da Mota

2  


## RELATÓRIO DE GESTÃO

### 1. Enquadramento económico

A economia portuguesa cresceu 2,3%, segundo dados do INE, impulsionado pela procura interna que apresentou um contributo positivo para a variação anual do PIB, embora inferior ao observado no ano anterior. Verificou-se uma desaceleração do consumo privado e do investimento. O contributo da procura externa líquida também foi positivo em 2023, mas menos intenso que em 2022, tendo as exportações e as importações de bens e serviços em volume desacelerado significativamente.

O ano de 2023 foi também marcado pelo impacto da subida das taxas de juro e o abrandamento da procura externa, a par da dissipação do impulso associado à retoma pós-pandémica do turismo e à recuperação do choque sobre os termos de troca.

As perspetivas são condicionadas pela incerteza dos novos focos de tensões geopolíticas e da situação política nacional. No entanto, subsistem fatores de resiliência no mercado de trabalho, no estímulo dos fundos europeus e na competitividade de alguns sectores-chave.

### 2. Evolução do mercado imobiliário

No mercado residencial, os efeitos da inflação, da subida das taxas de juro e da incerteza económica acabaram por se fazer sentir nos negócios e nos preços das casas, verificando-se uma quebra nas vendas e uma desaceleração na subida dos preços. Esta situação reforçou a tendência da procura de casa pela classe média nas zonas periféricas das grandes cidades, onde os preços são mais baixos.

No mercado residencial de luxo, o efeito do atual contexto económico não foi tão preocupante, uma vez que a classe alta muitas vezes não recorre a financiamento bancário e não é tão afetada pela subida das taxas de juro. No entanto, as mudanças a nível legislativo colocadas pelo “Mais habitação” acabaram por aumentar a incerteza entre os investidores, sobretudo os estrangeiros, com o fim do programa dos vistos *gold*.

A ocupação de escritórios, sobretudo nas regiões de Lisboa e Porto, registou quebras face ao ano anterior. Para esta evolução contribuiu o abrandamento da procura por influência da atual conjuntura económica e do impacto do trabalho híbrido.

No segmento de industrial e logística, registou-se uma quebra explicado pela escassez de oferta adequada aos requisitos da procura.

O setor hoteleiro foi o que registou maior crescimento durante o ano de 2023, atingindo valores homólogos acima dos registados em 2019 (pré pandemia). No retalho, o número de abertura de novas lojas esteve em linha com o ano anterior.

### 3. Perspetivas do mercado imobiliário para 2024

A economia portuguesa deverá abrandar em 2024. A recuperação da atividade espera-se que seja gradual ao longo do ano, beneficiando da aceleração da procura externa, do efeito da descida da inflação no rendimento das famílias e do impulso dos fundos europeus no investimento.

No mercado residencial a fraca oferta em relação à procura existente deverá manter-se, o que poderá significar que, o preço das casas não vá descer significativamente. Poderá assistir-se, sobretudo por parte dos portugueses que veem o seu rendimento disponível diminuir, a uma maior procura para zonas cada vez mais periféricas, pela manutenção do teletrabalho, em formato total ou híbrido.

O setor dos escritórios deverá continuar a ser caracterizado pela adaptação das empresas aos modelos de trabalho híbridos.

No retalho, prevê-se que se continue a apostar na oferta de uma experiência de visita diferenciada às suas lojas físicas como forma de fidelizar os clientes.

No setor industrial & logística, o enfoque dos ocupantes na otimização dos custos de operação deverá continuar a contribuir para que se mantenha a procura de espaços de qualidade, estimulando o desenvolvimento de nova oferta, inclusive através da remodelação de espaços obsoletos. Setores de nicho, como o *self-storage* e os *data centres*, continuarão a sua progressão.

Em hotelaria, antecipa-se que o setor continue a crescer durante 2024, suportado pela competitividade do País enquanto destino turístico, particularmente entre os turistas internacionais.

#### **4. Atividade global da empresa**

A Caixa Imobiliário atua no mercado imobiliário com uma carteira de imóveis para venda com diferentes tipologias e localizações, dos quais se dá destaque ao edifício de escritórios da Torre das Antas, no Porto; às parcelas de terreno em Ajalvir, Espanha e a um conjunto de frações habitacionais localizadas em Lisboa, Setúbal e Aveiro. Algumas dessas frações habitacionais estão arrendadas.

A empresa em 31 de dezembro de 2023 tinha 52 colaboradores a contrato sem termo, 51 destes cedidos total ou parcialmente à CGD e 1 à Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. ("Caixa Gestão de Ativos"). Os gastos incorridos com os colaboradores são re-faturados às entidades onde estão cedidos sem adição de qualquer margem. Por sua vez, a empresa recebe colaboradores, de empresas do Grupo, especializados em áreas de suporte necessárias ao seu *core business* (em 31 de dezembro de 2023 estavam cedidos em regime parcial à Caixa Imobiliário 10 colaboradores da CGD).

#### **5. Principais ativos imobiliários**

##### **Parcelas de terreno em Ajalvir, em Espanha**

A Caixa Imobiliário S.A., é proprietária de um conjunto de 63 parcelas de terreno (fincas) quase todas de natureza rústica, com exploração de culturas de sequeiro e, também algumas parcelas urbanas de pequena dimensão, maioritariamente não contíguas entre si, inseridas nos polígonos do futuro desenvolvimento urbano de Ajalvir, a norte de Madrid, com área global de mais de 40 ha.

A potencial valorização de algumas das parcelas, dependente da aprovação do "*Plan General de Ordenación Urbana de Ajalvir*", que definirá as áreas e os usos atribuídos, bem como o valor da



comparticipação nas obras de infraestruturas. No entanto, não existe perspetiva de aprovação e desenvolvimento do Plano de Ordenação Urbanística.

Tendo em consideração a particularidade e complexidade destes ativos, temos vindo a acompanhar a evolução de um possível incremento da capacidade construtiva de algumas das parcelas, tendo sido contratada uma empresa local com os seguintes objetivos:

- Descrever em pormenor o plano de expansão de Ajalvir, incluindo as áreas e as datas de implementação;
- Analisar se o plano de expansão incluirá alguma área dentro do perímetro dos ativos;
- Identificar todos os confinantes de todos os lotes;
- Informar sobre o eventual interesse dos confinantes em adquirir cada uma das parcelas e indicar o preço de aquisição, caso haja interesse;
- Identificar as parcelas eventualmente ocupadas (lavradas);
- Identificar se poderão haver interessados em arrendar as propriedades para fins agrícolas (quer pelos atuais ocupantes, quer por terceiros ou vizinhos).

É expectável que este trabalho esteja concluído no 1º trimestre de 2024.

## 6. Evolução da empresa e análise do exercício de 2023

### Principais indicadores

Estes são os principais indicadores para a análise da situação económica e financeira da Sociedade:

	2023	2022	Varição (mont.)	Varição (%)
Volume de negócios	11.685.282	14.695.439	(3.010.157)	-20%
EBITDA	(2.136.927)	6.298.363	(8.435.290)	-134%
Resultado líquido	(1.011.962)	6.958.673	(7.970.635)	-115%
Capitais próprios	31.569.625	32.581.587	(1.011.962)	-3%
Ativo total	33.729.025	36.483.781	(2.754.756)	-8%

O resultado líquido positivo de 2022 deve-se sobretudo à venda do armazém da Quinta da Marquesa, situado em Setúbal, por 12 milhões de euros. Este ativo estava no balanço da Sociedade por 3,6 milhões de euros, o que se traduziu num resultado do ano de 8,4 milhões de euros, pela reversão da imparidade.

### Venda de imóveis

Localização	N.º Frações	Valor venda	Custo das vendas	+/- valias	Reversão da imparidade	Resultado período
Imóveis adquiridos aos FIIAHs	2	193.100	121.090	72.010	52.791	124.801
Ikea (Nova Arcada)	2	9.300.000	18.026.643	(8.726.643)	8.726.643	-
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>9.493.100</b>	<b>18.147.733</b>	<b>(8.654.633)</b>	<b>8.779.435</b>	<b>124.801</b>

Em 2023 destaca-se a venda das duas frações do Ikea, inseridas no centro comercial Nova Arcada, em Braga. O contrato de promessa de compra e venda foi assinado em 22 de dezembro de 2022 e a escritura de venda e a transmissão das frações ocorreu em 7 de março de 2023, pelo montante de 9,3 milhões de euros. O valor de balanço foi ajustado em 2022 para esse montante.

Na escritura de venda foi estipulado que à Caixa Imobiliário será atribuído o direito de recompra das frações pelo preço de 9,3 milhões de euros (atualizado em conformidade com o Índice de

*Handwritten signature and initials*

Preços no Consumidor), no caso do encerramento da loja Ikea ou da cedência pelo Ikea, do direito de gozo e/ou exploração das frações, a favor de entidade terceira que não se encontre em relação de domínio ou de Grupo com o Ikea. Este direito é válido até 16 de março de 2031.

Foi ainda acordado um pacto de preferência na venda das frações a favor da Caixa Imobiliário, com a exceção da venda a uma entidade que se encontre em relação de domínio ou de Grupo com o Ikea; ou a uma entidade bancária ou financeira; ou ainda a um fundo de investimento, no âmbito de uma transação estritamente financeira de locação financeira imobiliária ou de *sale and lease back* ou operação financeira equivalente, desde que o comprador se mantenha a explorar a atividade comercial exercida nas frações.

A Caixa Imobiliário será ainda responsável pelo pagamento de impostos que se mostrem devidos até à data da transmissão, mesmo que a cobrança ocorra em fase posterior, nomeadamente o IMI, numa base *pro rata temporis*.

As restantes lojas do centro comercial Nova Arcada foram vendidas pela Caixa Imobiliário em dezembro de 2019 à Nova Retail Properties – NRP, Unipessoal, Lda (“NRP”).

Ao valor de venda, recebido em 2019, de 41,5 milhões de euros poderia acrescer um ajustamento ao preço de 4,5 milhões de euros (ou de 1,5 milhões, consoante este adicional fosse ou não financiado pela CGD), caso o Ikea não exercesse a opção da primeira “break option” do contrato em 2023, o que significaria que a “break option” subsequente seria em 2031, ou o Ikea exercia a opção de compra nos termos do contrato celebrado, após março de 2022. Em ambos os casos se pressupunha um prazo alargado de permanência obrigatória por parte do Ikea no Centro Comercial.

No âmbito das negociações que culminaram com a alienação ao Ikea, foi reduzido o prazo de permanência obrigatória pelo que foram alterados os pressupostos que possibilitariam o ajustamento do preço.

## **7. Perspetivas futuras**

De acordo com a operacionalização da estratégia de desinvestimento em ativos imobiliários definida no Plano Estratégico do Grupo CGD, a Caixa Imobiliário continua ativamente a diligenciar a venda da sua carteira de ativos imobiliários nas melhores condições de mercado.

## **8. Outras disposições legais**

No que se refere ao artigo 9.º da Resolução do Conselho de Ministros n.º 155/2016 de 6 de outubro, o Conselho de Administração da Caixa Imobiliário é composto por um presidente e dois vogais, não auferindo remunerações.

O Conselho de Administração informa que não concedeu quaisquer autorizações nos termos do n.º 1 do artigo 397.º do CSC.

Nos termos do artigo 21.º do Decreto-Lei n. 411/91, de 17 de outubro, o Conselho de Administração informa que a Caixa Imobiliário tem a sua situação contributiva regularizada perante a Segurança Social e não tem dívidas vencidas ao Setor Público Estatal.

6  
ante



## 9. Proposta de aplicação de resultados

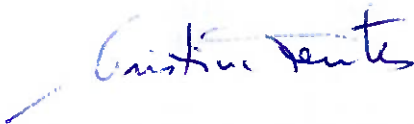
A Caixa Imobiliário encerrou o exercício de 2023 com o resultado líquido negativo de 1.011.961,88 euros. O Conselho de Administração da Sociedade, nos termos do artigo 376.º do CSC, propõe a transferência para resultados transitados.

## 10. Notas finais

O Conselho de Administração da Caixa Imobiliário expressa o agradecimento a todas as entidades e a todos os colaboradores pelo esforço e dedicação com que contribuíram para a atividade da empresa durante o ano de 2023.

Lisboa, 4 de junho de 2024

O Conselho de Administração



Laurinda Cristina Martins Fontes  
Presidente




João Alexandre Marques Teixeira Soares Ferreira  
Vice-Presidente



Lúcia Maria Oliveira Botelho  
Vogal

7  
Fontes



## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

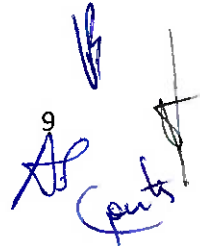
### Balanço

RÚBRICAS	NOTAS	DATAS	
		2023-12-31	2022-12-31
<b>ATIVO</b>			
<b>Ativo não corrente</b>			
Ativos fixos tangíveis	5	-	-
Participações financeiras	6	180.202	180.202
Outros ativos financeiros	7	62.150	62.101
		242.352	242.303
<b>Ativo corrente</b>			
Inventários	8	232.050	10.755.523
Clientes	10	199.855	216.358
Adiantamentos a fornecedores	10	9.688	1.279
Estado e outros entes públicos	11	286.490	284.684
Outras contas a receber	10	239.552	88.044
Diferimentos	13	21.597	22.329
Caixa e depósitos bancários	4	32.497.441	24.873.260
		33.486.673	36.241.478
<b>Total do ativo</b>		<b>33.729.025</b>	<b>36.483.781</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>Capital Próprio</b>			
Capital realizado	14	56.000	56.000
Outros instrumentos de capital próprio	14	219.200.000	219.200.000
Reservas legais	14	11.200	11.200
Outras reservas	14	4.767.016	4.767.016
Resultados transitados	14	(191.452.629)	(198.411.302)
Resultado líquido do período		(1.011.962)	6.958.673
<b>Total do capital próprio</b>		<b>31.569.625</b>	<b>32.581.587</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Passivo não corrente</b>			
Provisões	12	1.334.556	1.105.344
Passivos por impostos diferidos	9	13.897	1.131.881
		1.348.453	2.237.226
<b>Passivo corrente</b>			
Fornecedores	15	53.941	105.194
Adiantamentos de clientes	15	17.589	932.458
Estado e outros entes públicos	11	88.686	113.872
Outras contas a pagar	16	650.324	511.801
Diferimentos	13	408	1.643
		810.947	1.664.968
<b>Total do passivo</b>		<b>2.159.400</b>	<b>3.902.194</b>
<b>Total do capital próprio e do passivo</b>		<b>33.729.025</b>	<b>36.483.781</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### Demonstração dos Resultados por Naturezas

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	PERÍODOS	
		2023	2022
Vendas e serviços prestados			
Vendas	8 e 17	9.493.100	12.650.550
Serviços prestados	17	2.192.182	2.044.889
		11.685.282	14.695.439
Custo das mercadorias vendidas	8	(18.147.733)	(22.181.050)
Fornecimentos e serviços externos	18	(481.112)	(1.398.385)
Gastos com o pessoal	19	(2.529.129)	(2.377.431)
Imparidade de inventários ((perdas)/ reversões)	8	7.624.261	17.627.719
Imparidade de dívidas a receber ((perdas)/ reversões)	10	170.243	58.368
Provisões ((aumentos)/ reduções)	12	(350.599)	(457.780)
Aumentos/ (reduções) de justo valor	7	366	122
Outros rendimentos e ganhos	20	42.943	396.294
Outros gastos e perdas	21	(151.447)	(64.933)
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>		<b>(2.136.927)</b>	<b>6.298.363</b>
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	5	-	-
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>		<b>(2.136.927)</b>	<b>6.298.363</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	22	9.309	3.129
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>(2.127.617)</b>	<b>6.301.492</b>
Imposto sobre o rendimento do período	9	1.115.655	657.181
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>(1.011.962)</b>	<b>6.958.673</b>
<b>Resultado por ação</b>		<b>(90)</b>	<b>621</b>

9  


### Demonstração das Alterações no Capital Próprio

DESCRIÇÃO	CAPITAL PRÓPRIO ATRIBUÍDO AOS DETENTORES DE CAPITAL DA EMPRESA							Total do capital próprio
	Capital realizado	Outros Instrumentos de capital próprio	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total	
Posição no início de 2022	56.000	219.200.000	11.200	4.767.016	(204.218.095)	5.806.793	25.622.914	25.622.914
Alterações no período de 2022								
Outras alterações reconhecidas no capital	-	-	-	-	5.806.793	(5.806.793)	-	-
Aplicação do Resultado Líquido de 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
	56.000	219.200.000	11.200	4.767.016	(198.411.302)	-	25.622.914	25.622.914
Resultado líquido do período de 2022						6.958.673	6.958.673	6.958.673
Posição no fim de 2022	56.000	219.200.000	11.200	4.767.016	(198.411.302)	6.958.673	32.581.587	32.581.587
Alterações no período de 2023								
Outras alterações reconhecidas no capital	-	-	-	-	6.958.673	(6.958.673)	-	-
Aplicação do Resultado Líquido de 2022	-	-	-	-	-	-	-	-
	56.000	219.200.000	11.200	4.767.016	(191.452.629)	-	32.581.587	32.581.587
Resultado líquido do período de 2023						(1.011.962)	(1.011.962)	(1.011.962)
Posição no fim de 2023	56.000	219.200.000	11.200	4.767.016	(191.452.629)	(1.011.962)	31.569.625	31.569.625

**Demonstração de Fluxos de Caixa**

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		2023	2022
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Recebimentos de clientes		10.822.576	16.862.893
Pagamentos a fornecedores		(807.974)	(2.410.344)
Pagamentos ao pessoal		(1.342.855)	(1.354.141)
<b>Caixa gerada pelas operações</b>		<b>8.671.747</b>	<b>13.098.408</b>
(Pagamento)/ recebimento do imposto sobre o rendimento		(4.815)	(4.912)
Outros recebimentos/ (pagamentos)		(1.052.354)	(1.082.416)
<b>Fluxos das atividades operacionais (1)</b>		<b>7.614.579</b>	<b>12.011.080</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Pagamentos respeitantes a:			
Investimentos financeiros	7	(2.451)	(7.369)
Outros ativos		-	-
		(2.451)	(7.369)
Recebimentos provenientes de:			
Participações financeiras	22	9.286	3.123
Investimentos financeiros	7	2.768	1.673
<b>Fluxos das atividades de investimento (2)</b>		<b>9.602</b>	<b>(2.572)</b>
<b>Variação de caixa e seus equivalentes (1)+(2)</b>		<b>7.624.181</b>	<b>12.008.508</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>	4	<b>24.873.260</b>	<b>12.864.751</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	4	<b>32.497.441</b>	<b>24.873.260</b>

11  




## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### 1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Caixa Imobiliário, S.A., é uma empresa detida 100% pelo Grupo CGD: 89,29% pela CGD e 10,71% pela Caixa Participações e tem como objeto social principal a compra de imóveis para revenda, em especial para imóveis que resultem do reembolso de crédito em situações de incumprimento e outros negócios dentro do Grupo.

As demonstrações financeiras dizem respeito aos períodos compreendidos entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2023 e 2022.

As demonstrações financeiras são apresentadas em euros e foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Sociedade em 5 de junho de 2024, estando ainda sujeitas a aprovação pela Assembleia Geral. No entanto, o Conselho de Administração entende que virão a ser aprovadas sem alterações significativas.

O Conselho de Administração considera que as demonstrações financeiras refletem de forma verdadeira e apropriada as operações da Sociedade, bem como a sua posição e desempenhos financeiros e fluxos de caixa.

### 2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no quadro das disposições em vigor em Portugal, em conformidade com o Decreto-lei n.º 98/2015, de 2 de junho, e de acordo com a estrutura concetual, Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro (“NCRF”) e normas interpretativas aplicáveis ao período findo em 31 de dezembro de 2023.

### 3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As principais políticas contabilísticas adotadas na preparação das demonstrações financeiras são as seguintes:

#### 3.1. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos da Sociedade, de acordo com as NCRF.

No contexto atual de incerteza que o país e o mundo estão a atravessar, causado pelo conflito armado na Ucrânia e pelo reacender do conflito israelo-palestino, o Conselho de Administração procedeu à avaliação da capacidade da Sociedade operar em continuidade, tendo por base toda a informação relevante, factos e circunstâncias, de natureza financeira, comercial ou outra. A Caixa Imobiliário faz parte do Grupo CGD que tem demonstrado uma capacidade de resposta a estes cenários de crise, seja na vertente da proteção das pessoas, colaboradores e clientes, seja na continuidade das suas operações e das linhas de negócio. Tendo em consideração a melhor informação disponível nesta data, é entendimento do Conselho de Administração que a Caixa Imobiliário se encontra adequadamente preparada para assegurar a continuidade das suas operações, não havendo intenção de cessar as atividades no curto prazo, pelo que considerou



adequado o uso do pressuposto da continuidade das operações na preparação das demonstrações financeiras.

### 3.2. Ativos fixos tangíveis e ativos intangíveis

Os ativos fixos tangíveis e os ativos intangíveis são registados ao custo de aquisição deduzidos de amortizações acumuladas.

As amortizações são calculadas de acordo com o método das quotas constantes anuais, em conformidade com o período de vida útil estimado para cada grupo de bens.

As despesas de manutenção e reparação (dispêndios subsequentes) que não são suscetíveis de gerar benefícios económicos futuros adicionais são registadas como gastos no período em que ocorrem.

O ganho ou a perda resultante da alienação ou abate de um ativo fixo tangível ou de um ativo intangível é determinado como a diferença entre o montante recebido na transação e a quantia escriturada do ativo.

### 3.3. Inventários

A rubrica de "Inventários" inclui terrenos e empreendimentos (frações ou imóveis) que se destinam a ser vendidos. As frações ou imóveis encontram-se registados ao menor de entre o valor de aquisição e o valor líquido de realização.

O registo em "Inventários" é efetuado no momento de celebração da escritura de aquisição. O valor de aquisição inclui obras e melhoramentos, bem como os impostos e despesas notariais e de registo relacionados com a aquisição.

As alienações de imóveis são registadas com a realização da escritura de venda, sendo reconhecido o respetivo gasto e rendimento, com a conseqüente anulação da rubrica de "Inventários". O valor de custo do imóvel ou fração vendida é registado na demonstração dos resultados, na rubrica "Custo das mercadorias vendidas". O respetivo valor de venda é refletido na rubrica "Vendas e serviços prestados".

Os adiantamentos recebidos por conta de imóveis prometidos vender são registados no passivo, na rubrica "Adiantamentos de clientes" e os adiantamentos efetuados por compra de imóveis são registados no ativo na rubrica "Adiantamentos a fornecedores".

O valor recuperável representa o preço de venda estimado deduzido de todos os custos estimados necessários para concluir os inventários e para efetuar a sua venda. Nas situações em que o valor de aquisição é superior ao valor líquido de realização, é registada uma perda por imparidade pela respetiva diferença. As variações do período nas perdas por imparidade de inventários são registadas na rubrica de resultados "Imparidade de inventários ((perdas)/ reversões)" (Nota 8).

Sempre que exista um contrato de promessa de compra e venda ("CPCV"), o valor negociado corresponde ao valor recuperável, à exceção dos casos em que a data de concretização do CPCV tenha ultrapassado os 30 dias. Nesses casos passa a ser aplicado o modelo coletivo de imparidades.

Nos casos em que não existe a formalização de uma oferta, a Sociedade avalia periodicamente o valor líquido de realização dos inventários através de uma análise individual para ativos de valor contabilístico bruto igual ou superior a 3 milhões de euros ou para ativos que apresentem características específicas que o justifiquem, e através de um modelo coletivo para os restantes bens.

No âmbito do modelo de análise individual de imparidade, são ponderadas as particularidades do imóvel assim como da estratégia de desinvestimento que se pretende prosseguir, incorporando informação disponível sobre a procura, a oferta e outros riscos específicos, nomeadamente no que concerne a licenciamentos, necessidades de investimento, situações de ocupação, contratos de arrendamento ou outros suscetíveis de influenciar o seu valor.

Em 31 de dezembro de 2023, de acordo com o modelo coletivo de imparidades, o valor recuperável de cada imóvel, corresponde ao valor de aquisição ao qual é aplicado um fator de ajustamento (*haircut*) e descontado por um tempo médio estimado para a venda (*time-to-sell*), ambos os parâmetros apurados em função do tipo de imóvel (de acordo com o estado de conservação e sua localização geográfica) e tempo em carteira.

### 3.4. Rédito

#### Rendas

As rendas relativas a frações ou imóveis são registadas na rubrica “Outros rendimentos e ganhos” da demonstração dos resultados (Nota 20). As rendas recebidas antecipadamente são registadas na rubrica “Diferimentos”, do passivo (Nota 13).

#### Vendas e Prestação de serviços

O rédito é mensurado pelo justo valor da contraprestação recebida ou a receber. O rédito reconhecido não inclui IVA e outros impostos liquidados relacionados com a venda.

O rédito respeita essencialmente a (i) vendas de imóveis realizadas no decorrer do período (Nota 8) ou (ii) cedência de pessoal (Nota 17).

O rédito proveniente da venda de bens é reconhecido quando todas as seguintes condições são satisfeitas: (i) todos os riscos e vantagens associados à propriedade dos bens foram transferidos para o comprador; (ii) a sociedade não mantém qualquer controlo sobre os bens vendidos; (iii) o montante do rédito pode ser mensurado com fiabilidade; (iv) é provável que benefícios económicos futuros associados à transação fluam para a sociedade; (v) os custos incorridos ou a incorrer com a transação podem ser mensurados com fiabilidade.

Os proveitos com as prestações de serviço são reconhecidos no período a que respeitam, de acordo com o princípio da especialização de exercícios.

### 3.5. Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do período corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados, salvo quando os impostos diferidos se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio. Nestes casos os impostos diferidos são igualmente registados no capital próprio.

O imposto corrente a pagar é baseado no lucro tributável do período. O lucro tributável difere do resultado contabilístico, uma vez que exclui diversos gastos e rendimentos que apenas serão dedutíveis ou tributáveis em outros períodos, bem como gastos e rendimentos que nunca serão dedutíveis ou tributáveis.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação. No caso da Sociedade, as situações potencialmente geradoras de impostos diferidos resultam de diferenças temporárias originadas pela imparidade de imóveis.

O reconhecimento de ativos por impostos diferidos só se verifica quando existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses ativos por impostos diferidos, ou diferenças temporárias tributáveis que se revertam no mesmo período de reversão das diferenças temporárias dedutíveis. Em cada data de relato é efetuada uma revisão desses ativos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura.

Os ativos e os passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das correspondentes diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação e legislação fiscal que estejam formalmente emitidas na data de relato.

### **3.6. Provisões**

As provisões são registadas quando a Sociedade tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante de um acontecimento passado e é provável que para a liquidação dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado.

O montante das provisões registadas consiste na melhor estimativa, na data de relato, dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa, revista em cada data de relato, é determinada tendo em consideração os riscos e incertezas associados a cada obrigação.

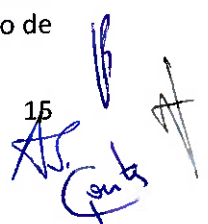
Nas aquisições dos imóveis que regista na rubrica de "Inventários" (Nota 8), a Sociedade tem vindo a beneficiar do regime de isenção de imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis (IMT) previsto no artigo 7.º do Código do IMT. Nos termos do n.º 5 do artigo 11.º do mesmo Código, as aquisições de prédios para revenda deixam de beneficiar de isenção se os imóveis não forem alienados no prazo de três anos ou o forem novamente para revenda, devendo nessas situações ser pago o correspondente imposto.

A Sociedade reconhece uma provisão para eventuais montantes a pagar de IMT, estimando a imparidade do imóvel caso este valor fosse incorporado no montante bruto, em função de uma probabilidade histórica de pagamento deste imposto. Esta provisão é registada na rubrica "Provisões" por contrapartida da rubrica de resultados "Provisões ((aumentos) / reduções)".

Atualmente a Sociedade já liquidou IMT de todos os imóveis em carteira.

### **3.7. Ativos contingentes**

A 4 de outubro de 2013 foi interposta uma ação judicial à Sociedade de Construções Soares da Costa, S.A. (Soares da Costa) pelo Grupo CGD, mais concretamente pelo Fundo Caixa Imobiliário FIIAH e pela Caixa Imobiliário. Esta ação tem por base a aquisição que ocorreu em dezembro de

15  


2011 à sociedade Edifícios Europa – Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda. (Edifícios Europa) de 170 frações do empreendimento comercialmente denominado “Edifício Varandas da Venezuela 2” sito na Rua Ruben A, 195, no Porto, (160 pelo Caixa Imobiliário FIIAH e 10 pela Caixa Imobiliário).

A construção deste empreendimento foi promovida pela Edifícios Europa com adjudicação à Soares da Costa em maio de 2007. Após o término da empreitada em meados de 2012 foram reportadas diversas anomalias em algumas das frações e áreas comuns sobre as quais a Soares da Costa rejeitou qualquer obrigação de proceder a novas reparações.

Após a declaração de insolvência em janeiro de 2013 da Edifícios Europa, e esgotada a via negocial com a Soares da Costa, foi interposta uma ação judicial com o objetivo de receber o custo estimado das reparações realizadas para sanar os defeitos encontrados no empreendimento.

A Caixa Imobiliário apresentou reclamação de créditos no valor de 36.914 euros, sendo reconhecido pelo administrador de insolvência o montante de 31.648 euros. Na fase de rateio parcial (sobre 78% da liquidação) foi atribuído à Sociedade o montante de 5.863€ que recebeu em 12 de janeiro de 2023. Os restantes 22% da liquidação estão na posse da massa insolvente para pagamento de despesas de processo, remuneração do administrador de insolvência e posterior distribuição de saldo que vier a ser apurado pelos credores.

### **3.8. Especialização dos períodos**

Os rendimentos e gastos são reconhecidos na demonstração dos resultados do período em que se vencem, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

### **3.9. Acontecimentos subsequentes**

Os acontecimentos após a data do balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam à data do balanço (*adjusting events* ou acontecimentos após a data do balanço que dão origem a ajustamentos) são refletidos nas demonstrações financeiras. Os eventos após a data do balanço que proporcionem informação sobre condições que ocorram após a data do balanço (*non adjusting events* ou acontecimentos após a data do balanço que não dão origem a ajustamentos) são divulgados nas notas às demonstrações financeiras, se forem considerados materiais.

### **3.10. Classificação de corrente/ não corrente**

A Sociedade classifica um ativo como corrente quando satisfaz qualquer dos seguintes critérios: (i) Espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido, no decurso normal do ciclo operacional da entidade; (ii) Seja detido essencialmente para a finalidade de ser negociado; (iii) Espera-se que seja realizado num período até doze meses após a data do balanço; ou (iv) É caixa ou equivalente de caixa, a menos que lhe seja limitada a troca ou uso para liquidar um passivo durante pelo menos doze meses após a data do balanço.

Todos os outros ativos devem ser classificados como não correntes.

A Sociedade classifica um passivo como corrente quando satisfaz qualquer um dos seguintes critérios: (i) Espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade; (ii) Seja detido essencialmente para a finalidade de ser negociado; (iii) Deva ser liquidado num

período até doze meses após a data do balanço; ou (iv) A Sociedade não tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após a data do balanço.

Todos os outros passivos devem ser classificados como não correntes.

### **3.11. Juízos de valor críticos e principais fontes de incerteza associadas a estimativas**

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram efetuados juízos de valor e estimativas e utilizados diversos pressupostos que afetam as quantias relatadas de ativos e passivos, assim como as quantias relatadas de rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes. Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva. Por este motivo e dado o grau de incerteza associado, os resultados reais das transações em questão poderão diferir das correspondentes estimativas. As estimativas com maior impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade incluem as abaixo apresentadas:

#### **Valorização de imóveis**

A valorização dos imóveis considera um conjunto de pressupostos, conforme descrito na Nota 3.3, os quais dependem de acontecimentos futuros que poderão não ocorrer ou, mesmo que ocorram, os resultados reais poderão ser diferentes e a variação pode ser materialmente relevante. A título de exemplo, podem verificar-se alterações ao nível das expectativas do mercado imobiliário, de variáveis macroeconómicas relevantes ou ao nível de características intrínsecas do próprio imóvel e da envolvente física circundante.

Não obstante, face à natureza dos imóveis detidos pela Sociedade, o Conselho de Administração entende que as valorizações reconhecidas representam a melhor estimativa do seu valor de realização tendo em consideração a estratégia de desinvestimento definida.

#### **Determinação de impostos sobre lucros**

Os impostos sobre os lucros (correntes e diferidos) são determinados pela Sociedade com base nas regras definidas pelo enquadramento fiscal em vigor. No entanto, em algumas situações a legislação fiscal pode não ser suficientemente clara e objetiva e originar a existência de diferentes interpretações. Nestes casos, os valores registados resultam do melhor entendimento dos responsáveis da Sociedade sobre o correto enquadramento das suas operações, o qual é, no entanto, suscetível de ser questionado por parte das Autoridades Fiscais.

## **4. CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS**

Para efeitos da demonstração de fluxos de caixa a rubrica "Caixa e seus equivalentes" inclui depósitos bancários imediatamente mobilizáveis não remunerados.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estas rubricas são detalhadas como se segue:



	2023	2022
<b>Caixa</b>	<b>632</b>	<b>632</b>
Depósitos à ordem		
Entidades relacionadas (Nota 23)		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	32.301.914	24.669.501
Outros		
Abanca Corporacion Bancaria, S.A.	194.894	203.127
<b>Total Depósitos à ordem</b>	<b>32.496.809</b>	<b>24.872.628</b>
	<b>32.497.441</b>	<b>24.873.260</b>

Em 2023, dá-se destaque à venda das frações do Ikea, no centro comercial Nova Arcada, em Braga, que permitiu um encaixe financeiro do remanescente da venda, no montante de 8.370.000 euros. O CPCV tinha sido celebrado em 22 de dezembro de 2022 e foi recebido nessa data o sinal de 10% do valor acordado (930.000 euros).

## 5. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS E ATIVOS INTANGÍVEIS

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o movimento ocorrido na quantia escriturada dos ativos fixos tangíveis e dos ativos intangíveis, bem como nas respetivas amortizações acumuladas e perdas por imparidade foi o seguinte:

	2023					2022				
	Equipamento administrativo	Outros ativos tangíveis	Total ativos fixos tangíveis	Ativos intangíveis	Total	Equipamento administrativo	Outros ativos tangíveis	Total ativos fixos tangíveis	Ativos intangíveis	Total
<b>Valor bruto</b>										
Saldo inicial	101.445	2.973	104.418	80.378	184.795	101.445	2.973	104.418	80.378	184.795
Aquisições	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em curso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vendas/ abates	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	101.445	2.973	104.418	80.378	184.795	101.445	2.973	104.418	80.378	184.795
<b>Amortizações acumuladas</b>										
Saldo inicial	101.445	2.973	104.418	80.378	184.795	101.445	2.973	104.417	80.378	184.795
Amortizações do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vendas/ abates	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	101.445	2.973	104.418	80.378	184.795	101.445	2.973	104.417	80.378	184.795
<b>Valor líquido</b>										
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 6. PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS

No processo de simplificação da estrutura societária do Grupo CGD, a entidade Parbanca, SGPS, S.A. ("Parbanca") em 30 de junho de 2021 foi alvo de fusão por incorporação na Caixa Participações. Entre os ativos da Parbanca estavam incluídas 7.500 ações do Banco Nacional Ultramarino, S.A. em Macau ("BNU Macau"), cujo ordenamento jurídico determina a necessidade do banco ter no mínimo três acionistas.

Para garantir o cumprimento dessa obrigação legal, em 20 de maio de 2021 a Caixa Imobiliário adquiriu à Parbanca 500 ações representativas de 0,025% do capital social do BNU Macau pelo valor de 180.202,01 euros.

Atualmente os acionistas do BNU Macau são a CGD (99,425%), a Caixa Participações (0,55%) e a Caixa Imobiliário (0,025%).

18

## 7. OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

A entidade empregadora é, nos termos do Código do Trabalho, responsável pelo pagamento aos seus trabalhadores da totalidade da compensação que estes tenham direito na sequência da cessação do respetivo contrato de trabalho.

O regime instituído na Lei n.º 70/2013, de 30 agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 210/2015, de 25 de setembro, para admissões a partir de 1 de outubro de 2013, visava dar resposta às situações que não decorriam conforme previsto, ou seja, quando o empregador não pagava, total ou parcialmente, ao trabalhador que despediu, a compensação a que este tinha direito.

A entidade empregadora era assim obrigada a constituir uma poupança específica para o pagamento das compensações a que os seus trabalhadores tenham direito em caso de despedimento e ao criar um mecanismo que assegurava a cobertura do remanescente até perfazer 50% daquele montante, garantia que o trabalhador despedido receberia, sempre, pelo menos metade do valor a que tinha direito. A garantia que este novo regime assegurava não poderia ser acionada caso o empregador pague ao trabalhador um valor maior ou igual a 50% da compensação a que este tenha direito.

O dinheiro proveniente das entregas mensais das entidades empregadoras integra o património de um fundo – o Fundo de Compensação do Trabalho (“FCT”) – gerido em regime de capitalização pelo IGFCSS, IP. Cada sociedade é detentora de uma conta global em seu nome. As entregas (0,925% sobre a retribuição base e diuturnidades) são convertidas em Unidades de Participação (UPs) do fundo e integradas em contas individuais referenciadas aos trabalhadores da entidade empregadora abrangidos pelo âmbito do regime na proporção das entregas realizadas por conta de cada trabalhador.

As entregas mensais para o FCT são reconhecidas como um ativo financeiro, mensurado pelo justo valor, com as respetivas variações reconhecidas em resultados, considerando o valor das UPs divulgado pela entidade gestora do fundo (rubricas de “aumentos/ (reduções) de justo valor”). Para além destas, a Caixa Imobiliário realizava entregas mensais para o Fundo de Garantia de compensação do Trabalho que são reconhecidas como gasto do período a que respeitam numa rubrica de “Encargos sobre remunerações” (Nota 19).

A Lei n.º 13/2023, de 3 de abril, no seu artigo 32.º veio trazer alterações a este regime, no sentido que ficam suspensas, durante a vigência do acordo de médio prazo para a melhoria dos rendimentos, dos salários e da competitividade, as obrigações relativas ao FGCT, previstas na Lei n.º 70/2013, de 30 de agosto. Ficam também suspensas, até à entrada em vigor das alterações aos regimes jurídicos do fundo de compensação do trabalho, as obrigações relativas ao FCT, previstas na mesma Lei. Este regime transitório entrou em vigor em 1 de maio de 2023.

	2023	2022
Saldo inicial	62.101	56.283
Entregas	2.451	7.369
Reembolsos por rescisões	(2.768)	(1.673)
Valorização/ (desvalorização)	366	122
<b>Valor do FCT</b>	<b>62.150</b>	<b>62.101</b>

A 31 de dezembro de 2023 e 2022 estavam inscritos no FCT 48 e 50 colaboradores, respetivamente.

## 8. INVENTÁRIOS

### 8.1. DETALHE DA CARTEIRA

A carteira de imóveis em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é composta pelos seguintes ativos:

Localização	Morada	Data aquisição	2023			2022		
			Valor bruto	Imparidade	Valor líquido	Valor bruto	Imparidade	Valor líquido
Madrid	Ajalvir	2008-09-26	53.317.500	(53.167.500)	150.000	53.317.500	(53.017.500)	300.000
Porto	Avenida Fernão de Magalhães, 1882	2014-07-31	2.827.225	(2.827.225)	-	2.827.225	(1.870.330)	956.895
Setúbal	Rua Camilo Pessanha, 9	2019-10-31	291.433	(291.433)	-	291.433	(192.795)	98.638
Porto	Rua do Monte do Bonfim 166, 182 e 206	2019-11-19	114.538	(108.812)	5.727	114.538	(108.812)	5.727
Setúbal	Praça Professor Virgínia Rau, Lote 5	2019-10-31	69.391	(69.391)	-	69.391	(69.391)	-
Angra Heroísmo	Rua 25 de Abril, 36	2019-10-31	57.180	(21.779)	35.402	57.180	(31.215)	25.965
Lisboa	Rua das Taipas, 9	2019-10-31	40.922	-	40.922	40.922	(40.922)	-
Aveiro	Rua Comendador Rainho, 993, 1011, 1019 e 1033	1997-02-27	19.453	(19.453)	-	19.453	(19.453)	-
Setúbal	Rua Cruz, 23 e Rua Amélia Frade, 13	1997-02-05	5	(5)	-	5	(5)	-
Braga	Av. de Lamas, 100 - C.Comercial Nova Arcada (Ikea)	2017-12-29	-	-	-	18.026.643	(8.726.643)	9.300.000
Porto	Rua do Morangal, 222	2019-10-31	-	-	-	65.520	-	65.520
Lisboa	Praceta da Revolução, 1383, N.º 2	2019-10-31	-	-	-	55.570	(52.791)	2.779
			<b>56.737.648</b>	<b>(56.505.598)</b>	<b>232.050</b>	<b>74.885.381</b>	<b>(64.129.858)</b>	<b>10.755.523</b>

### 8.2. PRINCIPAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Os principais ativos em balanço em 31 de dezembro de 2023 são:

#### Parcelas de terreno em Ajalvir, Espanha

Em setembro de 2008, a sociedade Imocaixa adquiriu à Nozar, S.A. um conjunto de 63 parcelas de terreno em Ajalvir, Madrid, pelo montante total de 52.500.000 euros.

No âmbito desta operação, a Sociedade pagou (i) 8.400.000 euros relativos a Imposto sobre o Valor Acrescentado, os quais foram registados por contrapartida da rubrica "Outros devedores", tendo o seu reembolso ocorrido no período de 2010; (ii) 787.500 euros relativos ao Imposto Municipal sobre transações sobre imóveis (Imposto sobre Atos Jurídicos) e 30.000 euros de despesas de registos, incorporados no valor do imóvel em 1 de janeiro de 2009.

O processo de aquisição do terreno foi financiado pelos acionistas da Imocaixa (CGD e Caixa Participações), tendo para o efeito sido realizados suprimentos no montante de 63.050.000 euros.

No exercício de 2023 foram realizadas duas avaliações independentes, uma pela PVW Tinsa – Avaliações Imobiliárias, Lda. e outra pela Luso-Roux Avaliações, Lda., que considerando o terreno como sendo um terreno rústico, ou seja, no pressuposto que não existe a perspetiva de aprovação do Plano de Ordenação Urbanística de Ajalvir, valorizou o ativo em 976.412 euros e 1.199.885 euros, respetivamente. Considerou-se também um *haircut* adicional, pelo que em 31 de dezembro de 2023 a Sociedade tinha registada uma imparidade de 53.167.500 euros para este ativo e um valor de balanço de 150.000 euros.

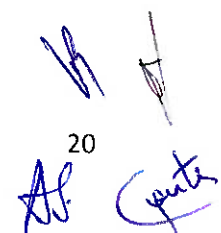
Este ativo foi transferido para a Sociedade no processo de fusão por incorporação da Imocaixa na Caixa Imobiliário em dezembro de 2019.

### 8.3. AQUISIÇÕES

Em 2023 e 2022 não houve aquisição de imóveis.

### 8.4. VENDAS

Em 2023 foram vendidas 4 frações:

20  




Localização	Morada	Valor venda	Custo das vendas	+/- vallas	Reversão da imparidade	Resultado período
<b>Imóveis adquiridos aos FIAHs</b>						
Lisboa	Praceta da Revolução de 1383, 2	110.000	55.570	54.430	52.791	107.222
Porto	Rua do Morangal, 234	83.100	65.520	17.580	-	17.580
		<b>193.100</b>	<b>121.090</b>	<b>72.010</b>	<b>52.791</b>	<b>124.801</b>
<b>Outros</b>						
Braga	Avenida de Lamas, 100 (Nova Arcada - Ikea)	9.300.000	18.026.643	(8.726.643)	8.726.643	-
		<b>9.300.000</b>	<b>18.026.643</b>	<b>(8.726.643)</b>	<b>8.726.643</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>		<b>9.493.100</b>	<b>18.147.733</b>	<b>(8.654.633)</b>	<b>8.779.435</b>	<b>124.801</b>

Em 7 de março de 2023 foram vendidas as duas frações do Ikea, que fazem parte do centro comercial Nova Arcada em Braga, pelo montante global de 9.300.000 euros.

O CPCV tinha sido celebrado em 22 de dezembro de 2022 e foi recebido nessa data o sinal de 10% do valor acordado (930.000 euros).

O centro comercial tinha sido adquirido pela Caixa Imobiliário em 29 de dezembro de 2017 à Cibergradual – Investimento Imobiliário, S.A., sociedade 100% do Grupo CGD. Em 30 de dezembro de 2019 o centro foi vendido à NRP, com exceção das duas frações que representam o Ikea, agora vendidas em 2023.

Ambas as transações de venda que ocorreram em 2019 e 2023 foram com recurso à renúncia da isenção do IVA.

Em 2022 venderam-se 7 frações:

Localização	Morada	Valor venda	Custo das vendas	+/- vallas	Reversão da imparidade	Resultado período
<b>Imóveis adquiridos aos FIAHs</b>						
Lisboa	Rua José Ricardo, 2 a 2C	150.000	60.786	89.214	57.746	146.961
Lisboa	Rua Fernando Mendes, 4, Fração P	132.500	82.255	50.245	82.255	132.500
Setúbal	Praceta Manuel Rodrigues Coelho, 6, R/C	115.000	47.919	67.081	47.919	115.000
Lisboa	Rua Machado de Castro, 22	106.550	52.954	53.596	52.954	106.550
Évora	Rua Dr.Fernando José Soares Pinheiro, Lote 33, 1.º Dto	81.500	61.139	20.361	61.139	81.500
Lisboa	Rua Guerra Junqueiro, 10	65.000	51.034	13.966	-	13.966
		<b>650.550</b>	<b>356.087</b>	<b>294.463</b>	<b>302.014</b>	<b>596.477</b>
<b>Outros</b>						
Setúbal	Quinta da Marquesa	12.000.000	21.824.963	(9.824.963)	18.224.963	8.400.000
		<b>12.000.000</b>	<b>21.824.963</b>	<b>(9.824.963)</b>	<b>18.224.963</b>	<b>8.400.000</b>
<b>Total</b>		<b>12.650.550</b>	<b>22.181.050</b>	<b>(9.530.500)</b>	<b>18.526.977</b>	<b>8.996.477</b>

Em 30 de março de 2022 foi vendido à entidade Newcold Palmela, Unipessoal, Lda., por 12 milhões de euros, o armazém situado na Quinta da Marquesa, em Setúbal, que havia sido adquirido em 30 de julho de 2013 ao Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo por 20.299.506 euros, mais impostos e despesas com a aquisição. O valor de balanço na data da venda era de 3.600.000 euros.

#### 8.5. CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS

	2023	2022
Saldo inicial	74.885.381	97.040.081
IMT	-	26.389
Reembolso Imposto selo	-	(39)
Saldo final	56.737.648	74.885.381
<b>Custo das mercadorias vendidas</b>	<b>18.147.733</b>	<b>22.181.050</b>

#### 8.6. IMÓVEIS PROMETIDOS VENDER

Em 31 de dezembro de 2023 havia uma proposta de venda formalizada:

Localização	Morada	Tipo Utilização	N.º frações	Valor bruto	Imparidade	Valor líquido	Valor venda	Adiantamentos recebidos (Nota 15)
Lisboa	Casal do Sargaçal	F.Habitacional	1	40.922	-	40.922	43.000	10.750
			1	40.922	-	40.922	43.000	10.750

A escritura de venda deste ativo foi celebrada em 28 de fevereiro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2022 existiam 3 imóveis em processo de adjudicação:

Localização	Morada	Tipo Utilização	N.º frações	Valor bruto	Imparidade	Valor líquido	Valor venda	Adiantamentos recebidos (Nota 15)
Braga	Avenida de Lamas, 100 (Ikea)	Comércio	2	18.026.643	(8.726.643)	9.300.000	9.300.000	930.000
Porto	Rua do Morangal N.º 234, 2	F. Habitacional	1	65.520	-	65.520	102.150	-
			3	18.092.164	(8.726.643)	9.365.520	9.402.150	930.000

As frações do Ikea, como já descrito em notas anteriores, foram vendidas em 7 de março de 2023. A fração habitacional situada no Porto, foi escriturada em 27 de março de 2023.

## 8.7. IMPARIDADES

De modo a assegurar o cumprimento das exigências regulamentares de capital aplicável à CGD, o Estado Português, enquanto acionista único, e a Direção Geral da Concorrência da Comissão Europeia alcançaram em agosto de 2016 um acordo de princípio quanto à recapitalização da CGD em condições não qualificáveis como auxílio de Estado. Nos termos desse acordo, o valor efetivo de uma componente da recapitalização seria determinado em função de uma avaliação à carteira de ativos de crédito, valores mobiliários e carteira de imóveis.

Neste contexto, o Grupo CGD efetuou uma revisão da valorização das principais classes de ativos ao nível das demonstrações financeiras consolidadas (*Management Assessment of Asset Value*), incluindo dos ativos detidos pela Sociedade, tendo seguido os princípios de avaliação que seriam adotados por um novo investidor privado significativo.

Neste contexto, na quantificação das perdas por imparidade dos ativos registados na rubrica de "Inventários" foram considerados diversos fatores e pressupostos, incluindo avaliações realizadas por peritos imobiliários, mas também as intenções do Conselho de Administração da Sociedade quanto à gestão futura dos ativos, tendo sido assumida uma estratégia de desinvestimento mais acelerada que teve impactos na sua valorização a partir do período de 2016.

Os critérios para determinação do valor líquido de realização já foram descritos na Nota 3.3.

A evolução das perdas por imparidade acumuladas de inventários nos períodos findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é detalhada conforme se segue:

	2023	2022
Saldo inicial	64.129.858	81.757.577
Constituição/ reforço	1.341.200	1.000.477
Reversão/ redução	(8.965.461)	(18.628.196)
Saldo final	56.505.598	64.129.858

A reversão de imparidades que ocorreu em 2023 e em 2022 deveu-se sobretudo à venda de imóveis, como se pode verificar pelo quadro da Nota 8.4.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the number 22 and the word "Porto".

## 9. IMPOSTOS

A Sociedade está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas ("IRC") e respetiva derrama municipal, cuja taxa agregada em 31 de dezembro de 2023 e 2022 corresponde a 22,5%.

Nos termos do artigo 88.º do Código do IRC, a Sociedade encontra-se sujeita adicionalmente a tributação autónoma sobre um conjunto de encargos às taxas previstas no artigo mencionado.

A Sociedade está abrangida pelo Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades enquanto entidade dominada, previsto no artigo 69.º e seguintes do Código do IRC. Nesta conformidade, o resultado fiscal da sociedade concorre para a matéria coletável da entidade dominante CGD. A opção por este regime conduz a que o gasto/ rendimento com imposto sobre o rendimento seja reconhecido na esfera individual da Sociedade, sendo os correspondentes pagamentos ou recuperações efetuadas pela entidade dominante. Deste modo, os montantes a recuperar e a pagar relativos a impostos correntes sobre lucros serão objeto de liquidação financeira com a CGD.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a segurança social), exceto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspeções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alargados ou suspensos. Deste modo, as declarações fiscais da Sociedade dos anos de 2020 a 2023 poderão vir ainda a ser sujeitas a revisão.

Adicionalmente, de acordo com o artigo 63.º do Código do IRC, a AT poderá efetuar as correções que considere necessárias para a determinação do lucro tributável sempre que, em virtude de relações especiais entre o contribuinte e outra pessoa, sujeita ou não a IRC, tenham sido estabelecidas condições diferentes das que seriam normalmente acordadas entre pessoas independentes, conduzindo a que o resultado apurado seja diverso do que se apuraria na ausência dessas relações.

O Conselho de Administração entende que as eventuais correções resultantes de revisões/ inspeções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade em 31 de dezembro de 2023.

O Orçamento do Estado para 2023, veio alterar o regime de dedução de prejuízos fiscais. Deixa de estar previsto um período temporal para reporte de prejuízos fiscais. Por outro lado, o limite anual da dedução ao lucro tributável é reduzido para 65% (anteriormente, 70%). Mantém-se o incremento do limite de dedução ao lucro tributável em 10 p.p. para prejuízos fiscais apurados nos períodos de tributação de 2020 e 2021, i.e. 75% (anteriormente, 80%).

Os prejuízos fiscais da Imocaixa, sociedade incorporada na Caixa Imobiliário em dezembro de 2019, uma vez que foram gerados no âmbito do mesmo grupo fiscal e a operação de fusão por incorporação beneficiou do regime de neutralidade fiscal em sede de IRC, é preservada a manutenção desses prejuízos fiscais na esfera da Caixa Imobiliário.

Período de tributação em que o prejuízo é apurado	Prejuízos fiscais apurados
Período de 2014	34.504.641
Período de 2015	30.191.467
Período de 2016	55.734.870
Período de 2017	54.885.651
Período de 2018	21.455.771
Período de 2019	17.773.784
Período de 2020	19.540.693
Período de 2021	8.953.484
Período de 2022	-
<b>Total</b>	<b>243.040.359</b>

No exercício de 2023 a Caixa Imobiliário apresentou um prejuízo fiscal de 727.597 euros e no de 2022 um lucro fiscal de 264.297 euros.

Os gastos e proveitos com impostos sobre o rendimento podem ser apresentados como se segue:

	2023	2022
Impostos correntes	(2.329)	(22.392)
Impostos diferidos		
Registo de diferenças temporárias	(811)	(225.463)
Reversão de diferenças temporárias	1.118.795	905.036
<b>Total do imposto sobre o rendimento do período</b>	<b>1.115.655</b>	<b>657.181</b>
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>(2.127.617)</b>	<b>6.301.492</b>
<b>Taxa efetiva de imposto</b>	<b>-52,4%</b>	<b>10,4%</b>

A reconciliação entre a taxa nominal e a taxa efetiva de imposto verificada nos períodos de 2023 e 2022 pode ser demonstrada como se segue:

	2023		2022	
	Taxa	Mont.	Taxa	Mont.
Resultado antes de impostos		<u>(2.127.617)</u>		<u>6.301.492</u>
Imposto apurado com base na taxa nominal	21%	(446.800)	21%	1.323.313
Imparidade de inventários tributada	41,0%	(872.537)	-31,7%	(2.000.183)
Imparidade de dívidas de clientes tributada	0,2%	(4.478)	-0,3%	(19.411)
Provisão para garantia a clientes	-3,9%	84.000	1,2%	74.773
Provisão para encargos com benefícios de empregados	1,7%	(35.865)	0,4%	26.279
Provisão para IMT	0,0%	-	-0,1%	(3.207)
Provisão para obras do Nova Arcada	0,0%	-	-0,4%	(22.197)
Venda de inventários - Correção do VPT (art.64.º do CIRC)	0,0%	-	-0,1%	(4.992)
Outros	-0,2%	4.900	0,0%	1.554
Tributação autónoma	-0,1%	2.329	0,0%	1.777
Derrama municipal	0,0%	-	0,1%	3.964
Prejuízos fiscais deduzidos	0,0%	-	-0,6%	(38.852)
Impostos diferidos não registados relativos a prejuízos fiscais	-7,2%	152.795	0,0%	-
	<b>52,4%</b>	<b>(1.115.655)</b>	<b>-10,4%</b>	<b>(657.181)</b>

Os ativos e passivos com impostos desdobram-se da seguinte forma:

	2023	2022
<b>Ativos por impostos correntes</b>		
Pagamentos Especiais por Conta (PEC)	284.684	284.684
Pagamentos por Conta (PC)	1.806	-
<b>Passivos por impostos correntes</b>		
Imposto sobre o rendimento	(23.056)	(25.542)
<b>Passivos por impostos diferidos</b>		
Diferenças temporárias de imparidade em inventários	(13.897)	(1.131.881)

A Sociedade reconhece impostos diferidos passivos sobre imparidade de inventários sempre que haja a expectativa que o montante da menos valia fiscal em caso de venda de cada imóvel seja inferior ao montante de imparidade aceite para efeitos do cálculo da estimativa de imposto. Estas situações verificam-se essencialmente em imóveis cujo valor de avaliação é inferior ao valor patrimonial tributário.

Dada a incerteza quanto à evolução futura do lucro tributável da Sociedade, não se encontram reunidas as condições para o registo de ativos por impostos diferidos associados a prejuízos fiscais reportáveis e a outras diferenças temporárias. Em 31 de dezembro de 2023, o montante de ativos por impostos diferidos não registados ascende a 51.977.756 euros, dos quais 51.191.271 euros respeitam a prejuízos fiscais reportáveis. Em 31 de dezembro de 2022, o montante de ativos por impostos diferidos não registados era de 51.756.754 euros, dos quais 51.038.475 euros dizem respeito a prejuízos fiscais reportáveis.

## 10. CLIENTES, ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A RECEBER

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estas rubricas têm a seguinte composição:

	2023			2022		
	Valor bruto	Imparidade	Valor líquido	Valor bruto	Imparidade	Valor líquido
<b>Cientes</b>						
Entidades relacionadas (Nota 23)						
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	196.161	-	196.161	212.915	-	212.915
Caixa Gestão de Activos, SGOIC, S.A	3.694	-	3.694	-	-	-
Centro Comercial Mira Maia	96.473	(96.473)	-	268.647	(268.647)	-
Centro Comercial Nova Arcada	-	-	-	2.007	-	2.007
Arrendamento	128.740	(128.740)	-	130.176	(128.740)	1.436
<b>Total Cientes</b>	<b>425.068</b>	<b>(225.213)</b>	<b>199.855</b>	<b>613.746</b>	<b>(397.387)</b>	<b>216.358</b>
<b>Adiantamento a fornecedores</b>						
Centro Comercial Nova Arcada	9.688	-	9.688	1.279	-	1.279
<b>Total Adiantamento a fornecedores</b>	<b>9.688</b>	<b>-</b>	<b>9.688</b>	<b>1.279</b>	<b>-</b>	<b>1.279</b>
<b>Outras contas a receber</b>						
Entidades relacionadas (Nota 23)						
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	148.612	-	148.612	-	-	-
Centro Comercial Nova Arcada	83.333	-	83.333	83.333	-	83.333
Outros	9.537	(1.931)	7.607	4.711	-	4.711
<b>Total Outras contas a receber</b>	<b>241.483</b>	<b>(1.931)</b>	<b>239.552</b>	<b>88.044</b>	<b>-</b>	<b>88.044</b>

O movimento ocorrido na imparidade de clientes em 2023 e em 2022 foi o seguinte:

	2023				2022			
	Saldo inicial	Constituição/ reforço	Reversão/ redução	Saldo final	Saldo inicial	Constituição/ reforço	Reversão/ redução	Saldo final
Cientes de cobrança duvidosa	397.387	9.860	(180.103)	227.144	455.755	17.164	(75.532)	397.387



## 11. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2023	2022
<b>Ativo</b>		
Imposto sobre as pessoas coletivas: PEC (Nota 9)	284.684	284.684
Imposto sobre as pessoas coletivas: PC (Nota 9)	1.806	-
	<b>286.490</b>	<b>284.684</b>
<b>Passivo</b>		
Contribuições para a Segurança Social	40.236	38.456
Retenções na fonte sobre trabalho dependente	22.452	33.529
Imposto sobre as pessoas coletivas: IRC (Nota 9)	23.056	25.542
Imposto sobre o Valor Acrescentado	2.942	16.290
Retenções na fonte sobre trabalho independente	-	56
	<b>88.686</b>	<b>113.872</b>

## 12. PROVISÕES

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o movimento ocorrido nas rubricas de provisões foi:

	2023					Saldo final
	Saldo inicial	Constituição / reforço	Utilização	Reversão/ redução	Custos com pessoal	
Garantia a clientes por obras realizadas	400.000	406.823	(6.823)	-	-	800.000
Encargos com benefícios empregados - Pensões	705.344	33.042	(147.606)	(89.266)	33.042	534.556
<b>Total</b>	<b>1.105.344</b>	<b>439.865</b>	<b>(154.429)</b>	<b>(89.266)</b>	<b>33.042</b>	<b>1.334.556</b>

	2022					Saldo final
	Saldo inicial	Constituição / reforço	Utilização	Reversão/ redução	Custos com pessoal	
IMT (Nota 3.6)	15.274	413	-	(15.686)	-	-
Obras de capex - Centro Comercial Nova Arcada	105.700	-	-	(105.700)	-	-
Garantia a clientes por obras realizadas	102.180	400.000	(102.180)	-	-	400.000
Encargos com benefícios empregados - Pensões	580.207	270.287	(145.150)	(91.534)	91.534	705.344
<b>Total</b>	<b>803.360</b>	<b>670.700</b>	<b>(247.330)</b>	<b>(212.920)</b>	<b>91.534</b>	<b>1.105.344</b>

### Garantia a clientes por obras realizadas

A Caixa Imobiliário na sua atividade de compra para revenda teve de intervir no acabamento, ou realizar obras de melhoria em alguns imóveis. Em algumas dessas intervenções, o prestador de serviços que realizou a empreitada não prestou qualquer garantia pela obra. Nesses casos, em que se assume que existe uma probabilidade da Caixa Imobiliário ser responsabilizada por defeitos que se verifiquem, é constituída uma provisão para o efeito.

### Encargos com benefícios empregados – Pensões

Subjacente ao Plano de Recapitalização celebrado entre o Estado Português e a União Europeia e tendo em conta as alterações estruturais do negócio bancário, foi estabelecido um Plano de Reestruturação que, entre outras medidas, implicou a redução dos custos operacionais e do número de empregados da CGD e das empresas do Grupo. Nesse sentido, foi criado e aprovado em 2017, um Programa de Pré-Reformas (“PPR”), a vigorar nos períodos de 2017 a 2020.

Face à necessidade de continuar a gerir o processo de ajustamento do quadro de colaboradores ao longo dos próximos anos, a Comissão Executiva da CGD tem vindo a aprovar sucessivamente o alargamento do Programa, que estará em vigor até 31 de dezembro de 2027.

Na Caixa Imobiliário são elegíveis os empregados que até 31 de dezembro do respetivo ano tenham idade igual ou superior a 59 anos e a quem, em função da sua carreira contributiva, falte um máximo de 5 anos para atingirem a idade normal da reforma ou a idade pessoal de reforma (sem penalização). Poderão ainda aceder ao PPR até ao limite de 7 anos de permanência em pré-reforma, em caso de necessidade para atingir os objetivos.

A Caixa Imobiliário tem dois colaboradores em situação de pré-reforma (um desde 1 de abril de 2019 e outro desde 1 de abril de 2021). Para estes dois casos foi feita a revisão dos encargos que a Sociedade poderá incorrer até à situação de reforma, o que se traduziu num reforço de provisão de 33.042 euros.

Em 2023 foi reduzida em 56.224 euros, a provisão já constituída em 2022, para um colaborador que reúne as condições para aderir ao Programa a vigorar até ao final de 2027.

### IMT

Conforme explicação dada na Nota 3.6, quando não é possível a venda do imóvel no prazo de três anos da compra, a Sociedade tem de liquidar o imposto respetivo.

Em 2022 foi liquidado o IMT dos restantes imóveis que beneficiavam da isenção dos três anos e revertida a provisão constituída para o efeito.

### Obras de *Capex* – Centro Comercial Nova Arcada

No âmbito da venda das frações do Centro Comercial Nova Arcada, a Caixa Imobiliário acordou realizar e suportar os gastos com algumas reparações necessárias no centro até ao montante de 903.700 euros, acrescido de IVA. Para este efeito foi aberta na CGD uma conta *escrow* para depósito do montante em causa. As obras foram realizadas no decurso de 2021 e totalizaram 798.000 euros (valor sem IVA), utilizando-se para o efeito a provisão constituída. Em janeiro de 2022, com o acordo do atual proprietário, as obras foram dadas como concluídas e a verba não utilizada foi libertada para a Caixa Imobiliário. Na mesma data foi revertida a restante provisão no valor de 105.700 euros.

### 13. DIFERIMENTOS

As rubricas de diferimentos discriminam-se da seguinte forma:

	2023	2022
<b>Gastos a reconhecer</b>		
Seguros	21.597	22.329
	<b>21.597</b>	<b>22.329</b>
<b>Rendimentos a reconhecer</b>		
Rendas	408	1.643
	<b>408</b>	<b>1.643</b>

## 14. CAPITAL PRÓPRIO

### Capital social

Até à fusão por incorporação da Imocaixa, o capital social da Sociedade ascendia a 50.000 euros e estava representado por 10.000 ações com valor nominal unitário de 5 euros. O capital era detido exclusivamente pela CGD (após a fusão por incorporação da Wolfpart na CGD em setembro de 2018).

Em 3 de dezembro de 2019 a Imocaixa, que tinha como acionistas a CGD (90%) e a Caixa Participações (10%), foi incorporada na Caixa Imobiliário. Daí resultou um aumento de capital de 6.000 euros e a Caixa Participações recebeu 1.200 ações com o valor nominal unitário de 5 euros e a representação no capital de 10,71%. A CGD mantém as 10.000 ações de valor unitário de 5 euros e passa a deter uma participação de 89,29%.

O método utilizado para alcançar esta relação de troca foi a valorização das participações de cada acionista das sociedades participantes através do seu valor contabilístico. A aplicação deste método permitiu fazer a correspondência entre o montante efetivamente investido por cada acionista nos capitais próprios de cada uma das sociedades.

### Outras reservas

A parte restante do património da Imocaixa integrou uma reserva de fusão, com o mesmo tratamento jurídico da reserva legal, que correspondeu à diferença entre o seu capital próprio e o valor do aumento de capital, no valor de 4.767.016 euros.

### Reservas legais

A legislação comercial estabelece que um mínimo de 5% do resultado líquido anual tem de ser destinado ao reforço da reserva legal até que esta represente pelo menos 20% do capital. Esta reserva não é distribuível exceto em caso de liquidação da sociedade, mas pode ser utilizada para absorver prejuízos, depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

### Outros instrumentos de capital próprio

Em junho de 2012 e em fevereiro de 2015 a Wolfpart realizou prestações acessórias (seguindo o regime das prestações suplementares) por conversão de suprimentos concedidos nos montantes de 1.000.000 e 158.200.000 euros respetivamente.

Em 28 de junho de 2019 a CGD aprovou a proposta do Conselho de Administração para conversão de 60.000.000 de euros de suprimentos em prestações acessórias para que os capitais próprios cumprissem os requisitos definidos nos artigos 35.º e 171.º do CSC.

## 15. FORNECEDORES E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Composição das rubricas no final de cada ano:



	2023	2022
<b>Fornecedores</b>		
Entidades relacionadas (Nota 23)		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	18.108	75.214
Centro Comercial Mira Maia	-	2.037
Centro Comercial Nova Arcada	641	4.973
Outros	35.192	22.970
<b>Total Fornecedores</b>	<b>53.941</b>	<b>105.194</b>
<b>Adiantamentos de clientes</b>		
Vendas	10.750	930.000
Arrendamento	6.839	2.458
<b>Total Adiantamentos de clientes</b>	<b>17.589</b>	<b>932.458</b>

Como já descrito na Nota 8.4, em dezembro de 2022 com a assinatura do CPCV entre a Sociedade e o Ikea, recebeu-se o sinal de 10% do preço de venda acordado (930.000 euros).

## 16. OUTRAS CONTAS A PAGAR

Composição das rubricas a 31 de dezembro de cada ano:

	2023	2022
<b>Credores por acréscimo de gastos</b>		
Remunerações a liquidar ao pessoal (1)	428.676	246.820
Imposto Municipal sobre Imóveis	7.843	54.978
Serviços de auditoria e consultoria	30.447	38.473
Serviços de avaliação de imóveis	5.389	10.056
Outros		
Centro Comercial Mira Maia (2)	19.839	19.839
Centro Comercial Nova Arcada (3)	122.917	114.455
Outros	35.213	27.180
	<b>650.324</b>	<b>511.801</b>

- (1) Subsídio de férias e mês de férias;
- (2) Na escritura de venda do centro ficou acordado que a Caixa Imobiliário suportaria obras aprovadas antes da venda;
- (3) Quota-parte da Sociedade no plano de investimentos de 2022, aprovada em Assembleia de condomínio.

## 17. VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	2023	2022
<b>Vendas</b>		
<b>Venda de imóveis</b>	9.493.100	12.650.550
<b>Total Vendas</b>	<b>9.493.100</b>	<b>12.650.550</b>
<b>Serviços prestados</b>		
<b>Cedência de pessoal</b>		
Entidades relacionadas (Nota 23)		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	2.155.511	2.044.889
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	36.671	-
<b>Total Serviços prestados</b>	<b>2.192.182</b>	<b>2.044.889</b>
	<b>11.685.282</b>	<b>14.695.439</b>

Em 31 de dezembro de 2023, dos 52 colaboradores com vínculo à empresa, 36 estavam cedidos à CGD a tempo inteiro e 15 a tempo parcial (na proporção de 2/3) e 1 colaborador estava cedido à Caixa Gestão de Ativos a tempo inteiro.

Em 31 de dezembro de 2022, dos 54 colaboradores da empresa, 37 estavam cedidos à CGD a tempo inteiro e 17 a tempo parcial (na proporção de 2/3).

## 18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2023				2022			
	Centro Comercial Mira Maia	Centro Comercial Nova Arcada	Outros	Total	Centro Comercial Mira Maia	Centro Comercial Nova Arcada	Outros	Total
	<b>Serviços especializados</b> Trabalhos especializados Serviços de avaliação Serviços de advocacia, auditoria, consultadoria Serviços de gestão Outros Publicidade e propaganda Vigilância e segurança Honorários Comissões de venda de imóveis Conservação e reparação Outros	-	(836)	5.387	4.550	-	-	10.899
	-	-	57.821	57.821	-	-	57.666	57.666
	-	1.895	-	1.895	-	10.042	-	10.042
	-	-	-	-	17	-	111	128
	-	-	-	-	(1.054)	-	-	(1.054)
	-	-	1.932	1.932	-	-	7.697	7.697
	131	-	-	131	1.091	-	-	1.091
	-	-	10.854	10.854	-	-	543.538	543.538
	-	-	5.204	5.204	(1.007)	114.455	176.820	290.268
	96	81	1.512	1.689	175	102	8.312	8.590
	<b>227</b>	<b>1.139</b>	<b>82.708</b>	<b>84.074</b>	<b>(778)</b>	<b>124.600</b>	<b>805.043</b>	<b>928.865</b>
<b>Energia e fluidos</b> Eletricidade Combustíveis Água	-	-	10.472	10.472	260	-	6.236	6.496
	-	-	8.392	8.392	-	-	7.060	7.060
	-	-	3.348	3.348	356	-	2.938	3.295
	-	-	22.212	22.212	616	-	16.235	16.851
<b>Deslocações, estadas e transportes</b> Deslocações e estadas	-	-	1.424	1.424	-	-	1.339	1.339
	-	-	1.424	1.424	-	-	1.339	1.339
<b>Serviços diversos</b> Rendas e alugueres Comunicações Seguros Contencioso e notariado Despesas de representação Limpeza, higiene e conforto Outros serviços Pessoal cedido por empresas do Grupo (1) Condomínios	-	-	32.714	32.714	-	-	55.626	55.626
	-	-	-	-	734	-	-	734
	-	1.752	1.000	2.752	(3.637)	8.687	1.593	6.644
	-	300	1.464	1.764	-	-	455	455
	-	-	261	261	-	-	100	100
	-	-	2.118	2.118	(450)	-	2.549	2.099
	-	-	273.856	273.856	-	-	330.327	330.327
	-	2.212	57.725	59.937	-	-	55.346	55.346
	-	4.264	369.139	373.402	(3.353)	8.687	445.996	451.330
	<b>227</b>	<b>5.403</b>	<b>475.482</b>	<b>481.112</b>	<b>(3.514)</b>	<b>133.287</b>	<b>1.268.613</b>	<b>1.398.385</b>

(1) Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 desempenhavam funções na Caixa Imobiliário colaboradores da CGD (10 colaboradores em 2023 e 16 em 2022), com cedências parciais (na proporção de 1/3).

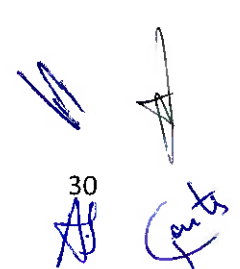
Como se pode observar pelo quadro acima, esta rubrica diminuiu em 2023 face ao ano anterior em cerca de 1 milhão de euros.

Dá-se destaque aos seguintes eventos que contribuíram para esse decréscimo:

- Pagamento da comissão de venda em 2022 no valor de 516.600 euros pela venda em 30 de março desse ano do armazém situado na Quinta da Marquesa, em Setúbal;
- Reparações realizadas em 2022 no empreendimento de escritórios Torre das Antas, no Porto, no valor de cerca de 150.000 euros;
- Quota-parte no plano de investimentos de 2022 do Centro comercial Nova Arcada, no qual a Caixa Imobiliário detinha as frações do Ikea, no valor de cerca de 115.000 euros.

## 19. GASTOS COM PESSOAL

Esta rubrica tem a seguinte composição:

30  


	2023	2022
Remunerações do pessoal	1.914.230	1.708.874
Benefícios pós-emprego	33.042	91.534
Indemnizações (1)	45.528	-
Encargos sobre remunerações	361.900	366.803
Seguros de acidentes no trabalho e doenças profissionais	134.809	106.939
Gastos de ação social	21.813	22.807
Outros gastos com o pessoal	17.807	80.474
	<b>2.529.129</b>	<b>2.377.431</b>

(1) Saída de um colaborador em 2023 por rescisão por mútuo acordo ("RMA")

Em 31 de dezembro de 2023 e em igual período de 2022 a Sociedade mantinha ao seu serviço 52 e 54 empregados, respetivamente, todos cedidos a empresas do Grupo CGD, a tempo total ou a tempo parcial, como já detalhado na Nota 17.

No decurso do ano de 2023 saíram dois colaboradores: um em março por RMA e um em abril por rescisão contratual.

Em março de 2022 foi feita a reposição do subsídio de almoço no mês de férias e foram pagos os montantes do subsídio com retroativos a 2017 (foi considerado em "Outros gastos com pessoal").

## 20. OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2023				2022			
	Centro Comercial Mira Mala	Centro Comercial Nova Arcada	Outros	Total	Centro Comercial Mira Mala	Centro Comercial Nova Arcada	Outros	Total
<b>Rendimentos suplementares</b>								
Remunerações dos lojistas	-	-	-	-	3.035	319.556	-	322.591
	-	-	-	-	3.035	319.556	-	322.591
<b>Ganhos em imóveis</b>								
Rendas	-	-	17.562	17.562	-	-	28.882	28.882
Reversão de sinais	-	-	-	-	-	-	10.625	10.625
Outros	6.492	4.331	8.612	19.435	28.599	-	-	28.599
	6.492	4.331	26.174	36.997	28.599	-	39.507	68.106
<b>Outros</b>								
Benefícios de penalidades contratuais	-	-	5.946	5.946	-	-	5.463	5.463
Diferenças de câmbio favoráveis	-	-	-	-	-	-	132	132
Outros não especificados	-	-	1	1	-	-	1	1
	-	-	5.946	5.946	-	-	5.597	5.597
	6.492	4.331	32.120	42.943	31.634	319.556	45.103	396.294

A diminuição face ao período homólogo deve-se à venda das frações do Ikea, do centro comercial Nova Arcada. No âmbito da venda, ficou acordado que o Ikea deixaria de pagar a remuneração fixa desde 1 de novembro de 2022 até à data de transmissão.

## 21. OUTROS GASTOS E PERDAS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

31

	2023				2022			
	Centro Comercial Mira Mala	Centro Comercial Nova Arcada	Outros	Total	Centro Comercial Mira Mala	Centro Comercial Nova Arcada	Outros	Total
<b>Impostos</b>								
Imposto Municipal sobre Imóveis	-	8.462	11.005	19.466	-	46.795	5.958	52.753
Imposto de selo	2	3	152	157	34	3	164	201
Outras taxas	-	-	226	226	752	-	180	933
	<b>2</b>	<b>8.464</b>	<b>11.382</b>	<b>19.849</b>	<b>786</b>	<b>46.798</b>	<b>6.303</b>	<b>53.887</b>
<b>Dividas incobráveis</b>	<b>115.555</b>	-	-	<b>115.555</b>	<b>7.539</b>	-	<b>650</b>	<b>8.189</b>
<b>Outros</b>								
Quotizações	-	641	-	641	-	2.563	-	2.563
Outros não especificados								
Multas e outras penalidades	-	-	486	486	-	-	289	289
Outros	14.603	-	313	14.917	-	-	5	5
	<b>14.603</b>	<b>641</b>	<b>799</b>	<b>16.043</b>	-	<b>2.563</b>	<b>294</b>	<b>2.857</b>
	<b>130.161</b>	<b>9.105</b>	<b>12.182</b>	<b>151.447</b>	<b>8.325</b>	<b>49.361</b>	<b>7.247</b>	<b>64.933</b>

## 22. JUROS E RENDIMENTOS SIMILARES OBTIDOS

No exercício de 2023 e 2022, a rubrica de “Juros e rendimentos similares obtidos” diz respeito a dividendos recebidos da participada BNU Macau no valor de 9.309 e 3.129 euros, respetivamente.

## 23. PARTES RELACIONADAS

### Remunerações dos Órgãos Sociais

Nos períodos de 2023 e 2022 os membros dos órgãos sociais não foram remunerados.

### Saldos com partes relacionadas

Posição a 31 de dezembro de 2023:

	2023			
	Depósitos bancários (Nota 4)	Participações financeiras (Nota 6)	Clientes e Outras contas a receber (Nota 10)	Fornecedores e Outras contas a pagar (Nota 15)
<b>Acionista</b>				
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	32.301.914	-	344.773	(18.108)
<b>Outras partes relacionadas</b>				
Banco Nacional Ultramarino, S.A. (Macau)	-	180.202	-	-
Caixa Gestão de Activos, SGOIC, S.A	-	-	3.694	-
	<b>32.301.914</b>	<b>180.202</b>	<b>348.467</b>	<b>(18.108)</b>

32  
AP  
Gente

Posição a 31 de dezembro de 2022:

	2022			
	Depósitos bancários (Nota 4)	Participações financeiras (Nota 6)	Cientes e Outras contas a receber (Nota 10)	Fornecedores e Outras contas a pagar (Nota 15)
<b>Acionista</b>				
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	24.669.501	-	212.915	(75.214)
<b>Outras partes relacionadas</b>				
Banco Nacional Ultramarino, S.A. (Macau)	-	180.202	-	-
	<b>24.669.501</b>	<b>180.202</b>	<b>212.915</b>	<b>(75.214)</b>

### Transações com partes relacionadas

Posição a 31 de dezembro de 2023 (montantes sem IVA):

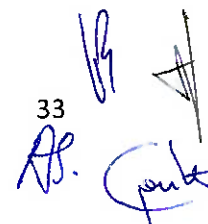
	2023		
	Prestação de serviços (Nota 17)	Fornecimentos e serviços externos (Nota 18)	Juros e rendimentos similares (Nota 22)
<b>Acionista</b>			
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	2.155.512	(319.735)	-
<b>Outras partes relacionadas</b>			
Banco Nacional Ultramarino, S.A. (Macau)	-	-	9.309
Caixa Gestão de Activos, SGOIC, S.A	36.671		
	<b>2.192.183</b>	<b>(319.735)</b>	<b>9.309</b>

Posição a 31 de dezembro de 2022 (montantes sem IVA):

	2022		
	Prestação de serviços (Nota 17)	Fornecimentos e serviços externos (Nota 18)	Juros e rendimentos similares (Nota 22)
<b>Acionista</b>			
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	2.044.889	(396.720)	-
<b>Outras partes relacionadas</b>			
Banco Nacional Ultramarino, S.A. (Macau)	-	-	3.129
	<b>2.044.889</b>	<b>(396.720)</b>	<b>3.129</b>

### 24. INFORMAÇÕES EXIGIDAS POR DIPLOMAS LEGAIS

Os honorários do Revisor oficial de contas da Sociedade relativos à Revisão Legal das Contas no período findo em 31 de dezembro de 2023 ascendem a 25.200 euros, excluindo o imposto sobre o valor acrescentado.

33  


## 25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Estamos atentos à evolução dos acontecimentos, ocorridos após 24 de fevereiro de 2022, que envolvem a invasão à Ucrânia por parte da Rússia e do reacender do conflito israelo-palestino após outubro de 2023. Estas duas situações originaram uma onda de incerteza global sobre a evolução da economia e dos mercados financeiros. Não estimamos efeitos significativos quer nas operações da Empresa, quer no cumprimento das suas obrigações, no entanto iremos acompanhar o desenvolvimento destas duas situações.

Por outro lado, considera-se que o resultado das eleições legislativas portuguesas, do dia 10 de março de 2024, que poderá trazer alguma incerteza e instabilidade política, não comprometerá a atividade da Caixa Imobiliário.

### O Contabilista Certificado

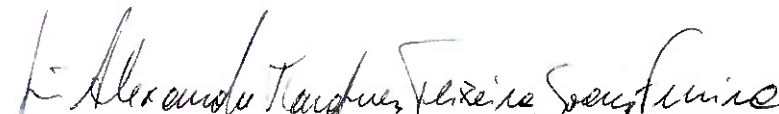


Maria Arlete Martins da Silva

### O Conselho de Administração



Laurinda Cristina Martins Fontes  
Presidente



João Alexandre Marques Teixeira Soares Ferreira  
Vice-Presidente



Lúcia Maria Oliveira Botelho  
Vogal