

João
BR

Relatório e Contas 2021

Caixa Imobiliário, S.A.

Índice

A Empresa	1
Orgãos sociais	2
Relatório de Gestão	3
1. Enquadramento económico	3
2. Evolução do mercado imobiliário	3
3. Perspetivas do mercado imobiliário para 2022	4
4. Atividade global da empresa	5
5. Principais ativos imobiliários	5
6. Evolução da empresa e análise do exercício	6
7. Perspetivas futuras	8
8. Outras disposições legais	8
9. Proposta de aplicação de resultados	8
10. Notas finais	8
Balanço	9
Demonstração dos Resultados por Naturezas	10
Demonstração das Alterações no Capital Próprio	11
Demonstração de Fluxos de Caixa	12
Anexo ao Balanço e à Demonstração de Resultados	13
1. Nota introdutória	13
2. Referencial contabilístico de preparação das demonstrações financeiras	13
3. Principais políticas contabilísticas:	13
3.1. Bases de apresentação	13
3.2. Ativos físicos tangíveis e ativos intangíveis	14
3.3. Inventários	14
3.4. Rédito	15
3.5. Imposto sobre o rendimento	15
3.6. Provisões	16
3.7. Ativos contingentes	16
3.8. Especialização dos períodos	17
3.9. Acontecimentos subsequentes	17
3.10. Classificação de corrente/ não corrente	17
3.11. Juízos de valor críticos e principais fontes de incerteza associadas a estimativas	18
4. Caixa e Depósitos bancários	19
5. Ativos fixos tangíveis e Ativos intangíveis	19
6. Participações financeiras	20
7. Outros ativos financeiros	20
8. Inventários	21
8.1. Detalhe da carteira	21
8.2. Principais ativos imobiliários	22
8.3. Aquisições	23
8.4. Vendas	23
8.5. Custo das mercadorias vendidas	24
8.6. Imóveis prometidos vender	24
8.7. Imparidades	25
9. Impostos	25
10. Clientes, Adiantamentos a fornecedores e Outras contas a receber	27
11. Estado e Outros Entes Públicos	28
12. Provisões	28
13. Diferimentos	30
14. Capital próprio	30
15. Fornecedores e Adiantamentos de clientes	31
16. Outras contas a pagar	31
17. Vendas e Serviços prestados	32
18. Subsídios à exploração	33
19. Fornecimentos e serviços externos	33
20. Gastos com pessoal	34
21. Outros rendimentos e ganhos	34
22. Outros gastos e perdas	35
23. Partes relacionadas	35
24. Informações exigidas por diplomas legais	36
25. Eventos subsequentes	36

Fonte
M

RELATÓRIO DE GESTÃO

1. Enquadramento económico

Em 2021 verificou-se uma recuperação da economia portuguesa que beneficiou do processo de vacinação e do aumento de confiança dos agentes económicos e da atividade, prevendo-se regressar a níveis pré-pandemia na primeira metade de 2022, estimulada em parte pelo recebimento das verbas do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

A impulsionar a recuperação esteve a procura interna, refletindo o aumento do consumo privado e do investimento.

O crescimento do consumo privado foi sustentado pelo aumento do rendimento disponível real, por condições financeiras favoráveis e pela acumulação de riqueza ao longo da crise. Verificou-se também um aumento do emprego.

O consumo público também cresceu, sobretudo pelo aumento das horas trabalhadas nas administrações públicas.

O contributo da procura externa líquida foi positivo em 2021, tendo-se verificado um crescimento nas exportações e importações. As exportações de serviços apresentaram uma recuperação, devido à recuperação do turismo e à maior entrada de fundos europeus.

Por outro lado, a retoma tem sido ainda condicionada pelo aumento do custo das matérias-primas e dos transportes de mercadorias, que contribuiu para a subida da inflação.

A economia portuguesa enfrenta importantes desafios nos próximos anos, sendo a resposta das políticas económicas crucial para um crescimento sustentado e uma retoma da convergência com a Europa. A execução eficiente dos projetos abrangidos pelo PRR e a implementação das reformas que lhe estão associadas constituem fatores essenciais para esse desígnio, pelos efeitos multiplicadores sobre a atividade e pelo impacto sobre o crescimento potencial.

De destacar, o conflito atual na Ucrânia, que irá afetar a economia portuguesa, sobretudo através de efeitos indiretos, mas que se acredita que não irá provocar uma reversão na recuperação, ainda que não se descarte algum impacto nas finanças públicas, pelo aumento dos custos da energia e dos custos de transporte.

2. Evolução do mercado imobiliário

Estes últimos dois anos têm sido desafiantes para o mercado imobiliário. Marcado por uma retração no início da pandemia, o setor imobiliário mostrou-se resiliente e capaz de dar a volta à crise, ainda que a diferentes velocidades nos diferentes segmentos.

Com a ajuda das plataformas digitais e com o aumento do rendimento disponível e a atratividade pelo investimento em imobiliário num contexto de acumulação de poupança ocorrida em 2020 observou-se em 2021 uma maior procura pelo mercado residencial.

Os diversos confinamentos despertaram o interesse por propriedades maiores, pois passando mais tempo em casa e tendo que trabalhar em casa, as famílias que podem pagar reavaliaram a sua necessidade de espaço. A procura de casas com espaços exteriores também se tornou uma



tendência e para alguns fez sentido optar pelas periferias e zonas perto do campo ou da praia, possível graças ao teletrabalho.

O preço das casas, apesar da pandemia, continuou a subir, em grande parte devido à escassez de oferta.

Ainda no segmento residencial, para além da compra houve também muita procura no arrendamento de longo prazo.

O contexto de pandemia trouxe também uma maior procura por terrenos para construção, pois permite às famílias construir habitações ao seu gosto e na localização à sua escolha.

Relativamente ao negócio dos escritórios, este recuperou em 2021, especialmente no segundo semestre. Houve inicialmente algum receio que o teletrabalho tivesse um impacto negativo significativo na procura, mas revelou-se infundado.

Após as quebras acentuadas em 2020, os setores de retalho e hotelaria registaram um desempenho mais positivo em 2021 em que verificou-se uma consolidação das tendências aceleradas pela pandemia, nomeadamente através do maior investimento dos retalhistas numa oferta *omnicanal*, com destaque para o comércio *online*, e a alteração dos hábitos de consumo, com uma maior valorização do comércio de conveniência e proximidade.

Apesar do agravamento da crise pandémica no início de 2021, o setor hoteleiro iniciou o seu processo de retoma, com destaque para o maior peso da procura interna. A recuperação turística observada nos meses de maior facilidade de circulação de pessoas demonstrou a grande disponibilidade dos turistas em continuar a viajar e consumir os serviços disponíveis na hotelaria.

O aumento da atividade no mercado de industrial e logística registada no ano anterior manteve-se durante 2021. O maior interesse no setor continua a impulsionar o investimento em oferta de qualidade.

3. Perspetivas do mercado imobiliário para 2022

Embora seja difícil estimar as consequências da situação económica resultante da pandemia, bem como o impacto das medidas governamentais implementadas e a implementar, espera-se que uma retoma do setor do turismo, associada a uma diminuição da taxa de desemprego e a um aumento do consumo, traga uma maior confiança aos potenciais compradores com consequências positivas para o mercado imobiliário.

No mercado residencial prevê-se o crescimento de nova construção por parte das famílias que procuram casas que respondam às suas necessidades e por parte de investidores que querem comprar para depois arrendar. A escassez de oferta também irá impulsionar a nova construção sobretudo nos arredores das grandes cidades. A compra de segunda habitação tanto em zonas turísticas como no interior espera-se que cresça.

O setor dos escritórios em 2022 deverá continuar a dar sinais de crescimento. Já começou a assistir-se a uma readaptação dos escritórios às novas necessidades das empresas e dos trabalhadores, com uma maior aposta em áreas sociais, de lazer e colaborativas. Verifica-se também uma crescente procura do mercado nacional por parte de empresas tecnológicas e multinacionais.

Quinta
HA

Para 2022 prevê-se um aumento nas vendas de comércio a retalho, ligeiramente acima do registado em 2021. Em relação aos centros comerciais a recuperação deverá ser mais rápida no volume de vendas que no número de visitantes, prevendo-se um aumento gradual dos níveis de ocupação.

A hotelaria continua a recuperar, mas devagar. Espera-se que em 2022 o turismo de lazer recupere mais rapidamente que o turismo de negócio.

A disponibilidade de espaços de logística vai continuar reduzida ao longo de 2022. No entanto, como a procura atual é bastante elevada, perspetiva-se que a atual escassez de instalações modernas de qualidade venha a ser colmatada com o arranque de projetos em *pipeline* nos próximos anos.

4. Atividade global da empresa

A Caixa Imobiliário atua no mercado imobiliário com uma carteira de imóveis para venda diversificada em termos de tipologia e de localização. Dá-se destaque para o espaço ocupado pelo Ikea, situado no centro comercial Nova Arcada, em Braga; o armazém situado na Quinta da Marquesa, em Setúbal; o edifício de escritórios da Torre das Antas, no Porto; as parcelas de terreno em Ajalvir, Espanha e um conjunto de frações habitacionais localizadas em diversas regiões do país.

Do conjunto das frações habitacionais algumas delas estão arrendadas.

A empresa em 31 de dezembro de 2021 tinha 55 colaboradores a contrato sem termo, todos eles cedidos total ou parcialmente à CGD. Os gastos incorridos com os colaboradores são re-faturados à CGD sem a adição de qualquer margem. Por sua vez, a empresa recebe colaboradores especializados em áreas de suporte necessárias ao seu *core business* de empresas do Grupo (em 31 de dezembro de 2021 estavam cedidos em regime parcial à Caixa Imobiliário 17 colaboradores da CGD).

5. Principais ativos imobiliários

Lojas Ikea – Centro Comercial Nova Arcada

Em dezembro de 2019 a Caixa Imobiliário vendeu o centro, à exceção das duas frações onde está instalado o Ikea.

Ao valor de venda já recebido de 41,5 milhões de euros poderá acrescer um preço adicional de 4,5 milhões de euros (ou de 1,5 milhões, consoante este adicional seja ou não financiado pela CGD) caso o Ikea exerça a opção de compra da loja por 10 milhões de euros (entre março de 2022 e março de 2026) ou o Ikea não exerça a opção de saída (em março de 2024).

Armazém da Quinta da Marquesa, em Setúbal

Trata-se de um imóvel com dois blocos, um mais antigo com necessidades de investimento e outro mais recente, por vezes procurado sazonalmente pelas câmaras de frio, numa zona com excesso de oferta, por isso o ativo estar no balanço da sociedade desde 2013.

Atualmente, o ativo encontra-se em processo de venda (adjudicado à entidade New Cold Cooperatief, U.A. pelo valor de 12 milhões de euros), que se perspectiva estar concluído até ao final de março de 2022.

Parcelas de terreno em Ajalvir, em Espanha

Ativo constituído por 63 parcelas de terreno (fincas), não contíguas, inseridas nos polígonos do futuro desenvolvimento urbano de Ajalvir, a norte de Madrid. A valorização está 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 perspectiva de aprovação e desenvolvimento do Plano de Ordenação Urbanística.

Este ativo foi alvo de cotação de preço no âmbito da venda de carteira de imóveis de Espanha (Projeto Guadiana), no entanto não foi adjudicado.

Recentemente foi efetuada análise sobre a situação do licenciamento destas parcelas por parte de um prestador de serviços com grande implantação em Espanha, tendo havido confirmação que se mantém sem evolução.

6. Evolução da empresa e análise do exercício de 2021

Principais variações

Em 2021 a empresa apurou um Resultado líquido positivo de 5.806.793 euros enquanto em 2020 foi negativo em 3.474.856 euros.

	2021	2020	Variação (mont.)	Variação (%)
Vendas	10.661.888	6.660.063	4.001.825	60%
Serviços prestados	1.843.022	1.953.571	(110.549)	-6%
Subsídios à exploração	-	1.069	(1.069)	-100%
Custo das mercadorias vendidas	(37.707.494)	(7.967.910)	(29.739.583)	373%
Fornecimentos e serviços externos	(2.411.560)	(2.552.386)	140.827	-6%
Gastos com o pessoal	(2.087.469)	(2.196.238)	108.769	-5%
Imparidade de inventários ((perdas)/ reversões)	31.346.973	2.246.415	29.100.558	1295%
Imparidade de dívidas a receber ((perdas)/ reversões)	(59.333)	(123.112)	63.778	-52%
Provisões ((aumentos)/ reduções)	1.151.040	(383.725)	1.534.765	-400%
Imparidade de invest. não depreciáveis ((perdas)/reversões)	238.381	-	238.381	-
Aumentos/ (reduções) de justo valor	-	1.398	(1.398)	-100%
Outros rendimentos e ganhos	1.554.473	1.331.401	223.072	17%
Outros gastos e perdas	(329.606)	(700.698)	371.092	-53%
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	-	(46.524)	46.524	-100%
Imposto sobre o rendimento do período	1.606.479	(1.698.180)	3.304.659	-195%
Resultado líquido do período	5.806.793	(3.474.856)	9.281.650	-267%

Relativamente ao exercício em análise, o volume de negócios atingiu o valor de 12.504.910 euros, verificando-se um acréscimo de cerca de 45% face ao período anterior. Para este valor contribuiu a venda do centro comercial Mira Maia em dezembro de 2021 por 7 milhões de euros (6,75 milhões pelo imóvel e 0,25 milhões pelo estabelecimento comercial). O centro tinha custado à empresa cerca de 34,4 milhões e tinha imparidades registadas de 30,9 milhões, o que originou um resultado positivo do exercício de 3,25 milhões de euros.

Em janeiro de 2021, após a caducidade da isenção do IMT pelo prazo de três anos, liquidou-se o imposto das frações do Ikea no valor aproximado de 1,1 milhões de euros e reverteu-se a provisão constituída para o efeito.

cento
hb *JK*

Venda de imóveis

A venda de imóveis em 2021 gerou no total uma menos valia de cerca de 27 milhões de euros e permitiu libertar imparidades de 32,5 milhões, o que se traduziu num resultado positivo de 5,5 milhões de euros. Para tal contribuiu a venda do centro comercial Mira Maia e das 37 frações adquiridas no último trimestre de 2019 aos Fundos de Investimento Imobiliário Fechado FIIAH-Caixa Imobiliário e FIIAH-Caixa Arrendamento (FIIAHs):

	N.º Frações	Valor venda	Custo das vendas	+/- valias	Reversão da imparidade	Resultado período
Centro Comercial Mira Maia	1	6.750.000	34.368.946	(27.618.946)	30.868.946	3.250.000
Imóveis adquiridos aos FIIAHs	37	3.177.688	2.433.824	743.864	1.466.966	2.210.830
Lugar de Pias	1	450.000	467.849	(17.849)	17.849	-
Vila Sol - Alto do Semino, Lote F5	1	280.000	433.632	(153.632)	153.632	-
Imóveis incorporados na fusão da Imocaixa	1	4.200	3.242	958	3.242	4.200
Total	41	10.661.888	37.707.494	(27.045.606)	32.510.636	5.465.030

Realização das obras de capex no centro comercial Nova Arcada

Na escritura de venda do centro comercial Nova Arcada em dezembro de 2019 ficou acordado que a Caixa Imobiliário seria responsável pelas obras identificadas pela compradora no âmbito da *due diligence* técnica realizada, até ao montante de 903.700 euros acrescido de IVA. Para esse efeito foi aberta uma conta *escrow* junto da CGD e foi constituída uma provisão nas contas de 2019. Essas obras deveriam ser concluídas no prazo de doze meses da data da escritura mas por causa da pandemia as mesmas decorreram apenas em 2021 e ambas as partes deram o processo por concluído em janeiro de 2022. As obras totalizaram 798.000 euros, acrescido de IVA. O saldo remanescente da conta *escrow* foi transferido para a conta bancária da Caixa Imobiliário e a conta *escrow* foi encerrada em 18 de janeiro de 2022.

Negociação do contrato de utilização do Ikea (centro comercial Nova Arcada)

Uma vez que o Ikea Portugal não alcançou os objetivos definidos pelo Grupo para manutenção da atividade da loja de Braga e para exercer a opção de compra, solicitou à Caixa Imobiliário a renegociação do contrato de utilização e solicitou o adiamento por um ano da primeira *break option* do contrato passando de 2023 para 2024 (a seguinte será só em 2031 e depois de cinco em cinco anos).

Foi ainda proposto pelo Ikea a manutenção do desconto de 70% sobre a remuneração mínima entre 16 de março de 2021 e 16 de março de 2023, ao invés dos 30% inicialmente contratualizados. Esta alteração implica uma redução de proveitos potenciais na ordem de 1 milhão de euros.

A Caixa Imobiliário aceitou a proposta, por a loja do Ikea, quer pela sua natureza quer pela sua dimensão, ser de difícil comercialização ou adaptação a outro uso ou inquilino, tratando-se de uma fração atípica de um centro comercial, mesmo para uma Loja Âncora. Uma potencial transformação e/ou subdivisão do espaço, para além dos custos incorridos para a Caixa Imobiliário, obrigaria a uma articulação com o proprietário do centro comercial uma vez que poderia ser uma concorrência direta a outros espaços já hoje disponíveis e que a dinâmica do centro comercial não absorve. Nesta sequência foi celebrado um aditamento ao contrato.

7. Perspetivas futuras

De acordo com a operacionalização da estratégia de desinvestimento em ativos imobiliários definida no Plano Estratégico do Grupo CGD, e apesar dos impactos no mercado imobiliário decorrentes da pandemia do Covid-19, 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.

9. Proposta de aplicação de resultados


A Caixa Imobiliário encerrou o exercício de 2021 com o resultado líquido positivo de 5.806.793,45 euros. O Conselho de Administração da sociedade, nos termos do artigo 376.º do Código das Sociedades Comerciais (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 2021.

Lisboa, 29 de abril de 2022

O Conselho de Administração


Laurinda Cristina Martins Fontes
Presidente


João Alexandre Marques Teixeira Soares Ferreira
Vice-Presidente


Lúcia Maria Oliveira Botelho
Vogal

Balço

RÚBRICAS	NOTAS	DATAS	
		2021-12-31	2020-12-31
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	5	-	144.010
Participações financeiras	6	180.202	-
Outros ativos financeiros	7	56.283	48.718
		236.485	192.727
Ativo corrente			
Inventários	8	15.282.504	20.543.257
Clientes	10	314.015	485.784
Adiantamentos a fornecedores	10	5.654	12.660
Estado e outros entes públicos	11	350.916	408.162
Outras contas a receber	10	158.955	152.687
Diferimentos	13	2.486	267.041
Caixa e depósitos bancários	4	12.864.751	5.180.009
		28.979.281	27.049.599
Total do ativo		29.215.766	27.242.327
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital Próprio			
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	(204.218.095)	(200.743.239)
Resultado líquido do período		5.806.793	(3.474.856)
Total do capital próprio		25.622.914	19.816.121
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	12	803.360	2.882.920
Passivos por impostos diferidos	9	1.811.455	3.423.365
		2.614.815	6.306.285
Passivo corrente			
Fornecedores	15	83.698	283.677
Adiantamentos de clientes	15	30.672	11.224
Estado e outros entes públicos	11	70.407	100.714
Outras contas a pagar	16	792.753	699.625
Diferimentos	13	507	24.681
		978.037	1.119.921
Total do passivo		3.592.852	7.426.206
Total do capital próprio e do passivo		29.215.766	27.242.327

Demonstração dos Resultados por Naturezas

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	PERÍODOS	
		2021	2020
Vendas e serviços prestados			
Vendas	8 e 17	10.661.888	6.660.063
Serviços prestados	17	1.843.022	1.953.571
		12.504.910	8.613.633
Subsídios à exploração	18	-	1.069
Custo das mercadorias vendidas	8	(37.707.494)	(7.967.910)
Fornecimentos e serviços externos	19	(2.411.560)	(2.552.386)
Gastos com o pessoal	20	(2.087.469)	(2.196.238)
Imparidade de inventários ((perdas)/ reversões)	8	31.346.973	2.246.415
Imparidade de dívidas a receber ((perdas)/ reversões)	10	(59.333)	(123.112)
Provisões ((aumentos)/ reduções)	12	1.151.040	(383.725)
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis ((perdas)/reversões)	5	238.381	-
Aumentos/ (reduções) de justo valor	7	-	1.398
Outros rendimentos e ganhos	21	1.554.473	1.331.401
Outros gastos e perdas	22	(329.606)	(700.698)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		4.200.314	(1.730.153)
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	5	-	(46.524)
Resultado antes de impostos		4.200.314	(1.776.676)
Imposto sobre o rendimento do período	9	1.606.479	(1.698.180)
Resultado líquido do período		5.806.793	(3.474.856)
Resultado por ação		518	(310)

Demonstração das Alterações no Capital Próprio

DESCRIÇÃO	CAPITAL PRÓPRIO ATRIBUÍDO AOS DETENTORES DE CAPITAL DA EMPRESA						
	Capital realizado	Outros instrumentos de capital próprio	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total
Posição no início de 2020	56.000	219.200.000	10.000	4.767.016	(210.240.599)	9.498.560	23.290.977
Alterações no período de 2020							
Outras alterações reconhecidas no capital							
Aplicação do Resultado Líquido de 2019	-	-	1.200	-	9.497.360	(9.498.560)	-
	-	-	1.200	-	9.497.360	(9.498.560)	-
Resultado líquido do período de 2020						(3.474.856)	(3.474.856)
Posição no fim de 2020	56.000	219.200.000	11.200	4.767.016	(200.743.239)	(3.474.856)	19.816.121
Alterações no período de 2021							
Outras alterações reconhecidas no capital							
Aplicação do Resultado Líquido de 2020	-	-	-	-	(3.474.856)	3.474.856	-
	-	-	-	-	(3.474.856)	3.474.856	-
Resultado líquido do período de 2021						5.806.793	5.806.793
Posição no fim de 2021	56.000	219.200.000	11.200	4.767.016	(204.218.095)	5.806.793	25.622.914

Demonstração de Fluxos de Caixa

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		2021	2020
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de clientes		15.170.633	10.706.948
Pagamentos a fornecedores		(3.863.711)	(5.487.478)
Pagamentos ao pessoal		(1.206.712)	(1.188.894)
Caixa gerada pelas operações		10.100.210	4.030.575
(Pagamento)/ recebimento do imposto sobre o rendimento		29.029	(14.746)
Outros recebimentos/ (pagamentos)		(2.256.729)	(11.102.928)
Fluxos das atividades operacionais (1)		7.872.510	(7.087.099)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Participações financeiras	6	(180.202)	-
Investimentos financeiros	7	(7.565)	(6.942)
		(187.767)	(6.942)
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros	7	-	946
Fluxos das atividades de investimento (2)		(187.767)	(5.996)
Varição de caixa e seus equivalentes (1)+(2)		7.684.743	(7.093.094)
Efeito das diferenças de câmbio		-	-
Caixa e seus equivalentes no início do período	4	5.180.009	12.273.103
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	12.864.751	5.180.009

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

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 2021 e 2020.

As demonstrações financeiras são apresentadas em euros e foram aprovadas pelo Conselho de Administração da sociedade em 2 de maio de 2022, 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 2021.

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 pandemia e incerteza que o país e o mundo estão a atravessar, 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 este cenário 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) ou um processo de venda imediata (VIME), o valor negociado corresponde ao valor recuperável, à exceção dos casos em que a data de concretização do CPCV ou VIME 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

caraterísticas 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 2021, 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 e Remunerações faturadas a lojistas

As rendas relativas a frações ou imóveis e as remunerações faturadas aos lojistas dos centros comerciais são registadas na rubrica “Outros rendimentos e ganhos” da demonstração dos resultados (Nota 21). As rendas e as remunerações 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) honorários recebidos pela sociedade no âmbito da gestão de imóveis de entidades do Grupo, (ii) vendas de imóveis realizadas no decorrer do período ou (iii) 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” (Nota 12) por contrapartida da rubrica de resultados “Provisões ((aumentos) / reduções)”.

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 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 FIAH 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 no valor total de 771.416,58 euros, sendo que à Caixa Imobiliário, se considerarmos a proporção das frações adquiridas, caberia um valor inferior a 50.000 euros.

Em agosto de 2016 a Soares da Costa avançou com um Plano Especial de Revitalização (PER), o que originou a suspensão da ação referida anteriormente. No âmbito do PER foi apresentado um plano de recuperação homologado em 12 de fevereiro de 2018, que transitou em julgado em 15 de maio do mesmo ano. Nessa sequência, em julho de 2018 foi formalizado um acordo de pagamento entre o Caixa Imobiliário FIAH, a Caixa Imobiliário e a Soares da Costa.

A ação judicial foi entretanto extinta mas o acordo assinado mantém-se válido, contudo a expectativa de se receber qualquer verba relativa a esse acordo é bastante reduzida.

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 devido 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.

Provisão para IMT

Conforme referido na Nota 3.6, a sociedade regista uma provisão para eventuais gastos com IMT a incorporar no montante bruto dos imóveis. Esta estimativa foi efetuada com base em estimativas de venda dos imóveis em carteira. Os montantes a pagar podem variar em função das vendas que venham a ser realizadas pela sociedade nos próximos períodos.

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 2021 e 2020 estas rubricas são detalhadas como se segue:

	2021	2020
Caixa	1.410	711
Depósitos à ordem:		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	12.345.104	3.846.099
Abanca Corporacion Bancaria, S.A.	212.896	221.647
Total	12.558.000	4.067.746
Conta <i>escrow</i> :		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	305.342	1.111.551
	12.864.751	5.180.009

Em 2021, dá-se destaque para a venda do centro comercial Mira Maia que permitiu um encaixe financeiro de 7 milhões de euros.

No âmbito da venda do centro comercial Nova Arcada em dezembro de 2019 procedeu-se à abertura de uma conta *escrow* junto da CGD para suportar a realização de obras identificadas em *due diligence* técnica e que já constavam do plano de investimento de curto e médio prazo do centro, cuja responsabilidade ficou na esfera da Caixa Imobiliário. Esta conta não vence juros. Em 2021 foram realizadas as obras aprovadas e em janeiro de 2022 a conta foi encerrada e o saldo remanescente transferido para a conta à ordem da Caixa Imobiliário.

5. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS E ATIVOS INTANGÍVEIS

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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:

	2021					2020				
	Equipamento administrativo	Outros ativos tangíveis	Total ativos fixos tangíveis	Ativos intangíveis	Total	Equipamento administrativo	Outros ativos tangíveis	Total ativos fixos tangíveis	Ativos intangíveis	Total
Valor bruto										
Saldo inicial	101.445	438.458	539.903	318.759	858.661	101.445	438.458	539.903	318.759	858.661
Aquisições	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em curso	-	24.500	24.500	-	24.500	-	24.500	24.500	-	24.500
Vendas/ abates	-	459.985	459.985	238.381	698.366	-	-	-	-	-
Saldo final	101.445	2.975	104.418	80.378	184.795	101.445	462.958	564.403	318.759	883.161
Amortizações acumuladas										
Saldo inicial	101.445	318.948	420.393	80.378	500.771	101.445	272.424	373.869	80.378	454.247
Amortizações do período	-	-	-	-	-	-	46.524	46.524	-	46.524
Vendas/ abates	-	315.975	315.975	-	315.975	-	-	-	-	-
Saldo final	101.445	2.972	104.417	80.378	184.795	101.445	318.948	420.393	80.378	500.771
Perdas por imparidade acumuladas										
Saldo inicial	-	-	-	238.381	238.381	-	-	-	238.381	238.381
Reversão	-	-	-	238.381	238.381	-	-	-	-	-
Saldo final	-	-	-	-	-	-	-	-	238.381	238.381
Valor líquido										
	-	0	0	(0)	0	-	144.010	144.010	-	144.010

Com a venda do centro comercial Mira Maia, os respetivos ativos fixos tangíveis e intangíveis em curso foram transmitidos no processo de venda, sem atribuição de um preço por se considerar que os mesmos não tinham valor económico.

O estabelecimento comercial associado ao centro comercial Mira Maia, representado como um ativo intangível tinha imparidade total que na data da venda foi revertida.

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%).

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, para admissões a partir de 1 de outubro de 2013, visa dar resposta às situações que não decorrem conforme previsto, ou seja, quando o empregador não paga, total ou parcialmente, ao trabalhador que despediu, a compensação a que este tem direito.

A entidade empregadora é 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 assegura a cobertura do remanescente até perfazer 50% daquele montante, garante que o trabalhador despedido receberá, sempre, pelo menos metade do valor a que tem direito. A garantia que este novo regime assegura não poderá 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 realiza 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 20).

	2021	2020
Saldo inicial	48.718	41.324
Entregas	7.565	6.942
Reembolsos por rescisões	-	(946)
Valorização	-	1.398
Valor do FCT	56.283	48.718

A 31 de dezembro de 2021 e 2020 estavam inscritos no FCT 51 e 52 colaboradores, respetivamente. Em 30 de setembro de 2021 um colaborador rescindiu por mútuo acordo mas o reembolso do montante investido só ocorreu em 3 de janeiro de 2022.

8. INVENTÁRIOS

8.1. DETALHE DA CARTEIRA

A carteira de imóveis em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é composta pelos seguintes ativos:

Localização	Morada	Data aquisição	2021				2020			
			Valor bruto	Imparidade	Valor líquido	Notas	Valor bruto	Imparidade	Valor líquido	Notas
Madrid	Ajalvir	2008-09-26	53.317.500	(53.017.500)	300.000	(1)	53.317.500	(53.017.500)	300.000	(1)
Setúbal	Quinta da Marquesa	2013-07-30	21.824.963	(18.224.963)	3.600.000		21.824.963	(18.224.963)	3.600.000	
Braga	Av.de Lamas, 100 - C.Comercial Nova Arcada (Ikea)	2017-12-29	18.026.643	(8.026.643)	10.000.000	(2)	16.926.876	(6.926.876)	10.000.000	
Porto	Avenida Fernão de Magalhães, 1882	2014-07-31	2.827.225	(1.684.545)	1.142.680		2.827.225	(1.609.991)	1.217.234	
Setúbal	Rua Camilo Pessanha, 9	2019-10-31	269.442	(160.542)	108.901	(4)	269.442	(153.437)	116.006	(4)
Porto	Rua do Monte do Bonfim 166, 182 e 206	2019-11-19	113.041	(107.389)	5.652	(4)	113.041	(107.389)	5.652	(4)
Lisboa	Rua Fernando Mendes, 4	2019-10-31	82.255	(82.255)	-	(4)	82.255	(82.255)	-	(4)
Setúbal	Praca Professor Virginia Rau, Lote 5	2019-10-31	68.685	(68.685)	-	(4)	68.685	(68.685)	-	(4)
Porto	Rua do Morangal, 222	2019-10-31	64.878	(64.878)	-	(4)	64.878	(64.878)	-	(4)
Évora	Bairro Cruz Picada, Rua C 33	2019-10-31	61.139	(61.139)	-	(4)	61.139	(61.139)	-	(4)
Lisboa	Rua José Ricardo, 2/2C	2019-10-31	60.786	(57.746)	3.039	(4)	60.786	(57.746)	3.039	(4)
Angra Do Heroísmo	Rua 25 de Abril, 36	2019-10-31	56.620	(28.685)	27.935	(4)	56.620	(26.537)	30.083	(4)
Lisboa	Praceta da Revolução, 1383, N.º 2	2019-10-31	55.025	(52.274)	2.751	(4)	55.025	(52.274)	2.751	(4)
Lisboa	Rua Machado de Castro, 22	2019-10-31	52.954	(52.954)	-	(4)	52.954	(29.922)	23.032	(4)
Lisboa	Rua Guerra Junqueiro, 8	2019-10-31	51.034	-	51.034	(4)	51.034	(25.461)	25.572	(4)
Setúbal	Praceta Manuel Rodrigues Coelho, 6	2019-10-31	47.919	(47.919)	-	(4)	47.919	(47.919)	-	(4)
Lisboa	Rua das Taipas, 9	2019-10-31	40.512	-	40.512	(4)	40.512	(17.482)	23.030	(4)
Aveiro	Rua Comendador Rainho, 993, 1011, 1019 e 1033	1997-02-27	19.453	(19.453)	-	(1)/(B)	22.695	(22.695)	-	(1)
Setúbal	Rua Cruz, 23 e Rua Amélia Frade, 13	1997-02-05	5	(5)	-	(1)	5	(5)	-	(1)
Porto	Rua Estrada Real, 95 - C.Comercial Mira Maia	2012-12-28	-	-	-		34.368.946	(30.868.946)	3.500.000	
Viana do Castelo	Lugar de Pias	2016-03-03	-	-	-		467.849	(17.849)	450.000	
Faro	Vila Sol - Alto do Semino, Lote F5	2014-06-27	-	-	-		433.632	(153.632)	280.000	
Coimbra	Rua General Humberto Delgado, 9	2019-11-19	-	-	-		381.697	(101.827)	279.870	(4)
Porto	Rua do Pinhal, 175-A/B, 227-B e 231-C/D	2019-10-31	-	-	-		215.141	(146.304)	68.837	(4)
Coimbra	Rua da Fonte, 28	2019-10-31	-	-	-		113.058	(8.058)	105.000	(4)
Santarém	Urbanização dos Plátanos, Lote 1	2019-10-31	-	-	-		91.962	(39.142)	52.820	(4)
Porto	Rua Manuel Sargueiral, 409	2019-10-31	-	-	-		83.300	(79.135)	4.165	(4)
Setúbal	Rua Pedro Álvares Cabral, 29	2019-10-31	-	-	-		78.673	(78.673)	-	(4)
Setúbal	Praceta Quinta das Palvas, 1	2019-10-31	-	-	-		77.207	(77.207)	-	(4)
Porto	Praceta da Geminção, 49	2019-10-31	-	-	-		73.367	(69.886)	3.481	(4)
Lisboa	Bairro Maria, Lote 7	2019-10-31	-	-	-		71.397	(26.603)	44.794	(4)
Leiria	Rua dos Operários, Lote 11	2019-10-31	-	-	-		69.995	(69.995)	-	(4)
Porto	Rua Oliva Teles, 1171	2019-10-31	-	-	-		69.596	(34.723)	34.874	(4)
Porto	Rua 25 de Abril, 55	2019-10-31	-	-	-		68.609	-	68.609	(4)
Lisboa	Rua de Júpter, 9	2019-10-31	-	-	-		66.495	(66.495)	-	(4)
Porto	Travessa do Montinho	2019-10-31	-	-	-		65.316	(65.316)	-	(4)
Lisboa	Avenida Pedro Álvares Cabral, 6	2019-10-31	-	-	-		62.232	(16.602)	45.630	(4)
Viseu	Travessa Nossa Senhora dos Remédios, 11 e 13	2019-10-31	-	-	-		61.847	(31.415)	30.432	(4)
Setúbal	Rua Dr. António de Campos Ferreira Trindade, 134	2019-10-31	-	-	-		60.786	(60.786)	-	(4)
Lisboa	Avenida Padre Alberto Neto, 68	2019-10-31	-	-	-		60.634	(60.634)	-	(4)
Porto	Rua Nova Urbanização do Sistelo	2019-10-31	-	-	-		60.418	(60.418)	-	(4)
Porto	Rua Ucinio Laranjeira, 7	2019-10-31	-	-	-		59.876	(56.882)	2.994	(4)
Porto	Rua de Sistelo 17, 17A e 21	2019-10-31	-	-	-		58.401	(58.401)	-	(4)
Lisboa	Rua José Régio, 17	2019-10-31	-	-	-		57.864	(57.864)	-	(4)
Lisboa	Rua Giestas, 6	2019-10-31	-	-	-		53.510	(30.236)	23.273	(4)
Porto	Rua Vila D' Este, Lote 52	2019-10-31	-	-	-		51.994	(51.994)	-	(4)
Setúbal	Praceta Ferreira de Castro, Lote 49	2019-10-31	-	-	-		51.197	(7.697)	43.500	(4)
Lisboa	Praceta da Liberdade, 3	2019-10-31	-	-	-		51.160	(25.525)	25.636	(4)
Setúbal	Rua Zófimo Ramos Luz, 1	2019-10-31	-	-	-		49.543	-	49.543	(4)
Porto	Praceta Padre Floro, 33	2019-10-31	-	-	-		45.496	-	45.496	(4)
Setúbal	Avenida Capitães de Abril, Bloco A	2019-10-31	-	-	-		42.040	(23.755)	18.285	(4)
Porto	Avenida da República, 2475	2019-10-31	-	-	-		39.917	(24.236)	15.681	(4)
Santarém	Foros do Paúl, Lote 1	2019-10-31	-	-	-		31.345	(31.345)	-	(4)
Santarém	Alameda 1 de Março	2019-10-31	-	-	-		9.752	(5.814)	3.938	(4)
			97.040.081	(81.757.577)	15.282.504		133.647.807	(113.104.350)	20.549.257	

(1) Imóveis da Imocaixa incorporados em 2019-12-03 no processo de fusão por incorporação;

(2) Foi incorporado o IMT da aquisição, após caducidade da isenção de três anos;

- (3) Venda em 2021 de uma das sete garagens;
- (4) Compra em 2019 aos Fundos: Caixa Imobiliário FIIAH - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional (Caixa Imobiliário FIIAH) e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional Caixa Arrendamento (FIIAH Caixa Arrendamento).

8.2. PRINCIPAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Os principais ativos em balanço em 31 de dezembro de 2021 são:

Parcelas de terreno em Ajalvir, Espanha

Em setembro de 2008, a sociedade Imocaixa adquiriu à Nozar, S.A. (Nozar) 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.

Em abril de 2021 foi realizada uma avaliação independente pela PVW Tinsa – Avaliações Imobiliárias, 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 991.189 euros. Considerou-se também um *haircut* adicional, pelo que em 31 de dezembro de 2021 a sociedade tinha registada uma imparidade de 53.017.500 euros para este ativo e um valor de balanço de 300.000 euros.

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

Armazém da Quinta da Marquesa, em Setúbal

O armazém foi 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 no final de 2021 é de 3.600.000 euros.

Ikea - Centro Comercial Nova Arcada, em Braga

O centro comercial foi adquirido em 29 de dezembro de 2017 à Cibergradual – Investimento Imobiliário, S.A., sociedade 100% do Grupo CGD, pelo montante de 60 milhões de euros, acrescido de despesas com a escritura, operação com recurso à renúncia da isenção do IVA. A construção do centro foi concluída pelo anterior proprietário e a sua inauguração ocorreu em 17 de março de 2016. A gestão do centro está a cargo da Sierra Portugal, S.A..

Em 30 de dezembro de 2019 o centro foi vendido à Nova Retail Properties – NRP, Unipessoal, Lda. (NRP) pelo valor de 41.500.000 euros, à exceção das duas frações que representam o Ikea.

O valor de balanço em 31 de dezembro de 2021 dessas duas frações é de 10 milhões de euros (tem registada uma imparidade total de 8.026.643 euros) que representa o valor da opção de compra que pode ser exercida pelo Ikea entre março de 2022 e março de 2026.

8.3. AQUISIÇÕES

Em 2021 e 2020 não houve aquisição de imóveis.

8.4. VENDAS

Em 2021 venderam-se 41 frações:

Localização	Morada	Valor venda	Custo das vendas	+/- valias	Reversão da imparidade	Resultado período
Partes relacionadas (Nota 23)						
Caixa Geral de Depósitos, S.A.						
Viana do Castelo	Lugar de Pias	450.000	467.849	(17.849)	17.849	-
		450.000	467.849	(17.849)	17.849	-
Outros						
Imóveis incorporados na fusão da Imocaixa						
Aveiro	Rua Comendador Rainho, 1019	4.200	3.242	958	3.242	4.200
		4.200	3.242	958	3.242	4.200
Imóveis adquiridos aos FIAHs						
Coimbra	Rua General Humberto Delgado, 9	290.000	381.697	(91.697)	101.827	10.130
Porto	Rua Pinhal, Bloco sul, 229 e 231	252.333	146.304	106.029	146.304	252.333
Porto	Rua Manuel Salgueiral, 409, 2.º Esq.	170.500	83.300	87.200	79.135	166.335
Porto	Praceta da Germinação, 49, 3.º e Rua de Mafamude, 64, Cave	110.550	73.367	37.183	69.886	107.069
Lisboa	Azinhaga do Meio, Limites Alvide, Bairro Maria Lote 7	110.100	71.397	38.703	26.603	65.306
Lisboa	Rua José Régio, 17, 2.º Esq.	106.000	57.864	48.136	57.864	106.000
Porto	Rua do Pinhal, 227-B	105.500	68.837	36.663	-	36.663
Coimbra	Rua da Fonte, 28, Figueira da Foz	105.000	113.058	(8.058)	8.058	-
Porto	Rua 25 de Abril, 55, Gandarela	105.000	68.609	36.391	-	36.391
Porto	Rua Avilho, 680, 2.º Esq.	103.200	59.876	43.324	56.882	100.206
Porto	Rua Oliva Teles, 1171, R/c Dt.	103.000	69.596	33.404	34.723	68.126
Santarém	Rua Vasco da Gama, Edifício 1E, Lote 1, 4.º Dto.	102.000	91.962	10.038	39.142	49.180
Lisboa	Casal dos Porqueiros, Lote 17, 4F	101.000	62.232	38.768	16.602	55.370
Setúbal	Praceta Quinta das Paivas, 1	97.350	77.207	20.143	77.207	97.350
Lisboa	Rua de Júpiter, 9, RCF, Casais de Mem Martins	96.500	66.495	30.005	66.495	96.500
Porto	Rua Nova Urbanização de Sistelo, 15, 1.º Esq.	93.505	58.401	35.104	58.401	93.505
Lisboa	Praceta da Liberdade, 3, R/ Dto.	89.500	51.160	38.340	25.525	63.864
Porto	Rua Vila D'Este, 52, Lote 52, 3.º Fr.	88.000	51.994	36.006	51.994	88.000
Lisboa	Rua das Giestas, 6, 3.º Esq., Rinchoa	86.000	53.510	32.490	30.236	62.727
Setúbal	Rua Dr. António de Campos Ferreira Trindade, 134, 4.º Dto.	85.500	60.786	24.714	60.786	85.500
Setúbal	Rua Pedro Álvares Cabral, 29, 2.º D	83.100	78.673	4.427	78.673	83.100
Porto	Rua Nova Urbanização de Sistelo, 45-A, 3.º Fr.	82.750	60.418	22.332	60.418	82.750
Leiria	Serrada do Pinhal, 3	82.500	69.995	12.505	69.995	82.500
Setúbal	Av. Capitães de Abril, Lote A, 1.º	77.900	42.040	35.860	23.755	59.615
Lisboa	Av. Padre Alberto Neto, 68	75.000	60.634	14.366	60.634	75.000
Porto	Rua do Montinho, 1, R/c	75.000	65.316	9.684	65.316	75.000
Porto	Praceta Padre Floro N.º 33, 5.º Dto.	65.000	45.496	19.504	-	19.504
Setúbal	Rua Zófilo Ramos Luz, 1, 3.º D	57.000	49.543	7.457	-	7.457
Viseu	Pocilgo	56.000	61.847	(5.847)	31.415	25.568
Setúbal	Praceta Ferreira de Castro, Lote 49, 3.º Dto.	43.500	51.197	(7.697)	7.697	-
Porto	Av. da República, 2471, 2475 e 2479	40.000	39.917	83	24.236	24.319
Santarém	Foros do Paúl, Lote 1, Coruche	30.400	31.345	(945)	31.345	30.400
Santarém	Alameda Um de Março, Lote L, Cave	9.000	9.752	(752)	5.814	5.062
		3.177.688	2.433.824	743.864	1.466.966	2.210.830
Outros						
Porto	Rua Estrada Real, 95 - C.Comercial Mira Maia	6.750.000	34.368.946	(27.618.946)	30.868.946	3.250.000
Faro	Vila Sol - Alto do Semino, Lote F5	280.000	433.632	(153.632)	153.632	-
		7.030.000	34.802.578	(27.772.578)	31.022.578	3.250.000
Total		10.661.888	37.707.494	(27.045.606)	32.510.636	5.465.030

Em 29 de dezembro de 2021 foi vendido o centro comercial Mira Maia à entidade Statusversatil-Unipessoal, Lda, pelo valor global de 7 milhões de euros, repartido 6.750.000 euros pelo imóvel (inserido na rubrica de "Inventários") e 250.000 euros pelo estabelecimento comercial (na rubrica de "Ativos intangíveis").

Em 2021 venderam-se 37 frações adquiridas em 2019 aos Fundos Caixa Imobiliário FIAH e FIAH Cxa Arrendamento, o que se traduziu numa mais-valia de aproximadamente 750 mil euros. Em 31 de dezembro de 2021 permanecem em carteira apenas 13 frações.

A venda de 49 frações em 2020 resumem-se da seguinte forma:

Localização	Morada	Valor venda	Custo das vendas	+/- valias	Reversão da imparidade	Resultado período
Imóveis incorporados na fusão da Imocaixa						
Porto	Urbanização Vila D'Este	243.703	159.366	84.337	159.366	243.703
Aveiro	Rua Comendador Rainho, 1011, 1019 e 1033	11.000	9.727	1.273	-	1.273
		254.703	169.093	85.611	159.366	244.976
Imóveis adquiridos aos FIAHs						
Lisboa	Rua dos Amores, 18	275.000	296.955	(21.955)	21.955	-
Porto	Rua do Pinhal, 175-A/B	208.047	153.443	54.604	86.705	141.309
Porto	Praceta Santos Pousada, 90, R/c	127.200	93.073	34.127	52.592	86.719
Porto	Rua do Lousado B4/4D	98.000	90.443	7.557	24.128	31.685
Lisboa	Rua da Madressilva, 10, 5.º Dto	93.378	72.559	20.819	72.559	93.378
Santarém	Rua Vasco da Gama, Edifício 1E Lote 1, 5.º Esq.	92.000	89.941	2.060	32.190	34.249
Porto	Praceta Simões de Almeida, 246, R/c	90.000	72.256	17.744	72.256	90.000
Aveiro	Rua Carreira da Missa, 324, 2.º Esq.	86.000	59.674	26.326	33.719	60.045
Porto	Rua Vila D'Este, Lotes 46 e 47, 6.º Dto.	85.770	59.068	26.702	59.068	85.770
Porto	Rua dos Lígustres, 209	85.200	86.100	(900)	48.652	47.752
Braga	Rua Dr. Francisco Machado Owen, 194, Hab.26, 7.º	85.000	65.388	19.612	62.118	81.731
Setúbal	Rua Júlio Dinis, 4, 1.º Frente	85.000	74.466	10.534	19.865	30.400
Aveiro	Beco Norte Póvoa de Baixo 37, 1.º Dto.	80.250	61.341	18.909	34.662	53.570
Lisboa	Rua Alfredo Vitorino Costa, 26, Cave Esq.	70.500	51.339	19.161	25.614	44.775
Porto	Rua Santos Pousada, 174, R/c Dto.	69.936	61.998	7.937	35.033	42.970
Porto	Rua Vila D'Este, Lotes 48 e 49, 2.º Dto.	66.559	60.078	6.481	60.078	66.559
Aveiro	Avenida Dr. Nunes da Silva, 1.º Esq.	65.000	57.501	7.499	57.501	65.000
Setúbal	Rua Soeiro Pereira Gomes, Lote 25, 4. Dto.	64.500	49.770	14.730	28.123	42.853
Lisboa	Rua Paz e Amizade, 14, Subcave Esq.	60.600	61.264	(664)	664	-
Aveiro	Rua do Brejo, 46, 1.º	58.000	50.074	7.926	50.074	58.000
Porto	Travessa de Santa Bárbara, 35, R/c	50.000	49.720	280	-	280
Setúbal	Praça 9 de Julho, 18 e 18-A, 2.º-B	50.000	39.032	10.968	-	10.968
Aveiro	Avenida 29 de Março, 136, 4.º Esq.	46.220	42.949	3.271	24.269	27.540
Porto	Rua São Bartolomeu, 17, 2.º	41.400	41.859	(459)	459	-
Setúbal	Rua Francisco Miguel Lote 102, 3.º Dto	41.000	66.192	(25.192)	25.192	-
Évora	Travessa da Fonte, 26	40.000	45.296	(5.296)	12.084	6.788
Santarém	Foros do Paúl, Lote 18	26.000	26.339	(339)	26.339	26.000
		2.240.560	1.978.118	262.442	965.897	1.228.339
Outros						
Faro	Vila Sol - Alto do Semino, Lote F5	2.860.000	4.144.675	(1.284.675)	1.097.450	(187.225)
Lisboa	Maceira - Horta dos Bacelos, Lote B	1.300.000	1.668.395	(368.395)	267.339	(101.057)
Setúbal	Urbanização Portais da Arrábida	4.800	7.630	(2.830)	5.969	3.139
		4.164.800	5.820.700	(1.655.900)	1.370.758	(285.142)
Total		6.660.063	7.967.910	(1.307.848)	2.496.021	1.188.173

8.5. CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS

	2021	2020
Saldo inicial	133.647.807	141.239.272
Aquisições	-	-
Beneficiações	-	-
IMT	1.099.768	376.445
Saldo final	97.040.081	133.647.807
Custo das mercadorias vendidas	37.707.494	7.967.910

8.6. IMÓVEIS PROMETIDOS VENDER

Em 31 de dezembro de 2021 estavam formalizadas 2 propostas de venda:

Localização	Morada	Tipo Utilização	N.º	Valor bruto	Imparidade	Valor líquido	Valor venda	Adiantamentos (Nota 15)
Lisboa	Rua Guerra Junqueiro, 10, -1 Cidade Nova	F. Habitacional	1	51.034	-	51.034	65.000	-
Lisboa	Casal do Sargaçal	F. Habitacional	1	40.512	-	40.512	41.500	10.625
			2	91.545	-	91.545	106.500	10.625

Em 31 de dezembro de 2020 existiam 8 imóveis em processo de adjudicação:

Localização	Morada	Tipo Utilização	N.º	Valor bruto	Imparidade	Valor líquido	Valor venda	Adiantamentos (Nota 15)
Viana do Castelo	Lugar de Pias	F. Habitacional	1	467.849	(17.849)	450.000	450.000	-
Faro	Vila Sol - Alto do Semino, Lote F5	F. Habitacional	1	439.632	(159.632)	280.000	280.000	-
Coimbra	Rua da Fonte, 28	F. Habitacional	1	113.058	(8.058)	105.000	105.000	-
Porto	Rua do Pinhal, 227-B	F. Habitacional	1	68.837	-	68.837	105.500	-
Porto	Rua 25 de Abril, 55	F. Habitacional	1	68.609	-	68.609	105.000	-
Setúbal	Praceta Ferreira de Castro, Lote 49, 3.ª Dto.	F. Habitacional	1	51.197	(7.697)	43.500	43.500	-
Setúbal	Rua Zófimo Ramos Luz, 1, 3.ª D	F. Habitacional	1	49.543	-	49.543	57.000	-
Porto	Praceta Padre Floro, 33, 5.ª Dto.	F. Habitacional	1	45.496	-	45.496	65.000	-
			8	1.298.222	(187.237)	1.110.985	1.211.000	-

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 2021 e 2020 é detalhada conforme se segue:

	2021	2020
Saldo inicial	113.104.550	115.350.965
Constituição/ reforço	1.517.026	1.829.550
Reversão/ redução	(32.863.999)	(4.075.965)
Saldo final	81.757.577	113.104.550

A reversão de imparidades que ocorreu em 2021 e em 2020 deveu-se sobretudo à venda de imóveis, como se pode verificar pelo quadro da Nota 8.4.

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 2021 e 2020 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 (RETGS) 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 efetuados 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.

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

	2021	2020
Ativos por impostos correntes		
Pagamentos Especiais por Conta (PECs)	286.349	315.378
Passivos por impostos correntes		
Tributações autónomas	(9.726)	(4.912)
Passivos por impostos diferidos		
Diferenças temporárias de imparidade em inventários	(1.811.455)	(3.423.365)

Ao abrigo do n.º 3, do artigo 93.º do Código do IRC, a CGD em 2021, enquanto sociedade dominante, solicitou à Autoridade Tributária (AT), o reembolso dos PECs liquidados durante o período de 2014 pela Caixa Imobiliário e pela Imocaixa no valor global de 29.028,88 euros. Estes PECs eram passíveis de dedução até ao final do período fiscal de 2020.

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.

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

	2021	2020
Impostos correntes	(5.432)	(5.503)
Impostos diferidos		
Registo de diferenças temporárias	(402.298)	(1.978.276)
Reversão de diferenças temporárias	2.014.209	285.599
Total do imposto sobre o rendimento do período	1.606.479	(1.698.180)
Resultado antes de impostos	4.200.314	(1.776.676)
Taxa efetiva de imposto	38,25%	95,58%

Com a entrada em vigor do Orçamento do Estado Suplementar para 2020, no dia 25 de julho de 2020, entrou em aplicação um regime excecional de dedução de prejuízos fiscais (Lei n.º 27-A/2020, de 24 de julho, artigo 11.º), que veio trazer alterações aos prazos de reporte dos mesmos, bem como ao limite de dedução. Com efeito, em termos práticos, todos os prazos de reporte de prejuízos fiscais gerados até 2019 foram alargados em dois anos e os prejuízos fiscais gerados em 2020 e 2021 terão períodos de reporte de dez anos. O limite à dedução previsto no

Código do IRC é elevado em 10 pontos percentuais, quando a diferença resulte da dedução de prejuízos fiscais apurados nos períodos de tributação de 2020 e 2021 (nestes casos passa de 70% para 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	Período de dedução (nº de anos)	Período de tributação limite para a dedução dos prejuízos	Prejuízos fiscais apurados
Período de 2014	14	2028	34.504.641
Período de 2015	14	2029	30.191.467
Período de 2016	14	2030	55.734.870
Período de 2017	7	2024	54.885.651
Período de 2018	7	2025	21.455.771
Período de 2019	7	2026	17.773.784
Período de 2020	12	2032	19.540.693
Total			234.086.876

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 tenham 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 2018 a 2021 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 2021.

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	2021			2020		
	Valor bruto	Imparidade	Valor líquido	Valor bruto	Imparidade	Valor líquido
Clientes						
Entidades relacionadas (Nota 23)						
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	149.691	-	149.691	254.900	-	254.900
Centro Comercial Mira Maia	391.154	(326.365)	64.790	338.262	(265.154)	73.108
Centro Comercial Nova Arcada	85.949	-	85.949	142.063	-	142.063
Arrendamento	182.419	(129.390)	3.029	136.424	(131.267)	5.156
Venda imóveis	10.557	-	10.557	10.557	-	10.557
Total Clientes	769.771	(455.755)	314.015	882.206	(396.422)	485.784
Adiantamento a fornecedores						
Centro Comercial Mira Maia	1.797	-	1.797	-	-	-
Centro Comercial Nova Arcada	3.704	-	3.704	11.004	-	11.004
Outros	153	-	153	1.656	-	1.656
Total Adiantamento a fornecedores	5.654	-	5.654	12.660	-	12.660
Outras contas a receber						
Centro Comercial Mira Maia	36.766	-	36.766	30.995	-	30.995
Centro Comercial Nova Arcada	119.048	-	119.048	117.540	-	117.540
Outros	3.141	-	3.141	4.152	-	4.152
Total Outras contas a receber	158.955	-	158.955	152.687	-	152.687

O movimento ocorrido na imparidade de clientes em 2021 e em 2020 foi o seguinte:

	2021				2020			
	Saldo inicial	Constituição / reforço	Reversão / redução	Saldo final	Saldo inicial	Constituição / reforço	Reversão / redução	Saldo final
Cientes de cobrança duvidosa	396.422	129.274	(69.941)	455.755	273.310	320.320	(197.209)	396.422

11. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2021	2020
Ativo		
Imposto sobre as pessoas coletivas: PECs (Nota 9)	286.349	315.378
Imposto sobre o Valor Acrescentado	64.566	92.783
	350.916	408.162
Passivo		
Contribuições para a Segurança Social	38.029	38.103
Retenções na fonte sobre trabalho dependente	22.386	57.598
Imposto sobre as pessoas coletivas: tributações autónomas (Nota 9)	9.726	4.912
Retenções na fonte sobre trabalho independente	266	100
	70.407	100.714

12. PROVISÕES

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o movimento ocorrido nas rubricas de provisões foi:

	2021					2020				
	Saldo inicial	Constituição / reforço	Utilização	Reversão / redução	Saldo final	Saldo inicial	Constituição / reforço	Utilização	Reversão / redução	Saldo final
IMT (Nota 9.6)	1.139.349	-	-	(1.124.075)	15.274	10.822.600	305.349	(9.612.154)	(376.445)	1.139.349
Obras de capex - Centro Comercial Nova Arcada	903.700	-	(798.000)	-	105.700	903.700	-	-	-	903.700
Garantia a clientes por obras realizadas	145.135	-	(15.991)	(26.965)	102.180	164.097	-	-	(18.962)	145.135
Encargos com benefícios empregados - Pensões	694.736	-	(114.529)	-	580.207	220.953	521.890	-	(48.107)	694.736
Total	2.882.920	-	(928.520)	(1.151.040)	803.360	12.111.349	827.239	(9.612.154)	(443.514)	2.882.920

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. Estava pendente de liquidação por parte da AT o imposto devido nos anos de 2015 a 2018 no valor total de 9.988.600 euros que foi liquidado em setembro e outubro de 2020. Foi utilizada a provisão no valor de

9.612.154 euros referente aos imóveis que já não se encontravam em carteira e procedeu-se à reversão da restante provisão no montante de 376.445 euros, relativamente aos imóveis por vender, cujo valor do IMT foi incorporado no valor do ativo.

Em 2021, após o fim da caducidade da isenção, foi incorporado no valor das frações do Ikea o IMT no valor global de 1.099.767,50 euros e foi revertida a provisão no mesmo valor.

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.

Garantia a clientes por obras realizadas

A Caixa Imobiliário na sua atividade de compra para revenda teve que 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 no prazo de cinco anos contados da venda do imóvel, 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, implica 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 aprovou o alargamento do atual Programa para o ano de 2021, com possibilidade de alargamento a 2022 mediante avaliação da execução do Programa e dos resultados obtidos.

Na Caixa Imobiliário são elegíveis os empregados que até 31 de dezembro do respetivo ano tenham idade igual ou superior a 61 anos e 8 meses e que na data da reforma tenham carreira contributiva igual ou superior a 15 anos. Poderão ainda aceder ao PPR até ao limite de 7 anos de permanência em pré-reforma, em caso de necessidade para atingir os objetivos.

Em 2018 foi considerado um colaborador nestas condições que entrou em situação de pré-reforma a partir de 1 de abril de 2019. Em 2020 foi considerado que outro colaborador obedecia aos requisitos e constituiu-se provisão para o efeito no valor de 521.890 euros. Esse colaborador passou para a pré-reforma em 1 de abril de 2021.

13. DIFERIMENTOS

As rubricas de diferimentos discriminam-se da seguinte forma:

	2021	2020
Gastos a reconhecer		
Obras		
Centro Comercial Mira Maia	1.667	259.627
Seguros		
Centro Comercial Mira Maia	-	6.124
Outros	819	1.251
Outros	-	39
	2.486	267.041
Rendimentos a reconhecer		
Rendas		
Centro Comercial Mira Maia	-	22.975
Outros	507	1.706
	507	24.681

A Caixa Imobiliário participou parte das obras de alguns lojistas do centro comercial Mira Maia (*fitouts*) cujo gasto estava a ser assumido durante o prazo de vigência do contrato de utilização. Com a venda do centro assumiu-se o valor remanescente de cerca de 241 mil euros.

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 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 (segundo 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:

	2021	2020
Fornecedores		
Entidades relacionadas (Nota 23)		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	2.540	36.073
Centro Comercial Mira Maia	43.167	127.044
Centro Comercial Nova Arcada	6.341	5.439
Outros	31.650	115.121
Total Fornecedores	83.698	283.677
Adiantamentos de clientes		
Centro Comercial Mira Maia	16.824	7.396
Centro Comercial Nova Arcada	-	1.050
Vendas	10.625	-
Arrendamento	3.223	2.778
Total Adiantamentos de clientes	30.672	11.224

16. OUTRAS CONTAS A PAGAR

Composição das rubricas a 31 de dezembro de cada ano:

	2021	2020
Credores por acréscimo de gastos		
Cedência pessoal		
Entidades relacionadas (Nota 23)		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	24.565	10.525
Remunerações a liquidar ao pessoal (1)	238.744	253.289
Imposto Municipal sobre Imóveis	168.189	178.171
Serviços de mediação imobiliária	144.601	104.622
Serviços de auditoria e consultoria	28.592	20.970
Serviços de avaliação de imóveis	2.512	9.920
Outros		
Centro Comercial Mira Maia (2)	179.004	43.469
Outros	6.546	21.375
Outros credores		
Centro Comercial Mira Maia	-	57.064
Centro Comercial Nova Arcada	-	4
Arrendamento	-	217
	792.753	699.625

(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.

17. VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	2021	2020
Vendas		
Venda de imóveis		
Entidades relacionadas (Nota 23)		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	450.000	-
Outros	10.211.888	6.660.063
Total Vendas	10.661.888	6.660.063
Serviços prestados		
Gestão do património para venda		
Entidades relacionadas (Nota 23)		
Caixa Leasing e Factoring - Instituição Financeira de Crédito, S.A.	-	81.316
	-	81.316
Cedência de pessoal		
Entidades relacionadas (Nota 23)		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	1.843.022	1.863.784
Caixa - Banco de Investimentos, S.A.	-	8.470
	1.843.022	1.872.254
Total Serviços prestados	1.843.022	1.953.571
	12.504.910	8.613.633

A Caixa Imobiliário prestou serviços de gestão da venda de imóveis propriedade da CLF até ao final de 2020, data em que ocorreu a fusão por incorporação desta sociedade na CGD.

Em 31 de dezembro de 2021, dos 55 colaboradores com vínculo à empresa, 37 estavam cedidos à CGD a tempo inteiro e 18 a tempo parcial (na proporção de 2/3).

Em 31 de dezembro de 2020, dos 57 colaboradores da empresa, 33 estavam cedidos à CGD a tempo inteiro e 24 a tempo parcial (na proporção de 2/3). De janeiro a maio de 2020 teve um colaborador cedido a tempo inteiro à Caixa – Banco de Investimento.

18. SUBSÍDIOS À EXPLORAÇÃO

No contexto da pandemia em 16 de março de 2020 foi concedida uma medida de apoio temporária aos trabalhadores pelo encerramento das escolas dos filhos menores de 12 anos, nos casos em que não era possível exercer a sua função em regime de teletrabalho. O colaborador tinha direito a receber um apoio excecional correspondente a dois terços da sua remuneração em que metade é paga pela entidade patronal e metade pela segurança social. A parcela respeitante à segurança social era entregue à entidade empregadora e era esta que pagava a totalidade ao trabalhador. Em abril de 2020 a segurança social reembolsou a Caixa Imobiliário em 1.069 euros.

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021				2020			
	Centro Comercial	Centro Comercial	Outros	Total	Centro Comercial	Centro Comercial	Outros	Total
	Mira Maia	Nova Arcada			Mira Maia	Nova Arcada		
Serviços especializados								
Trabalhos especializados								
Serviços de avaliação	-	-	14.728	14.728	-	-	11.710	11.710
Serviços de advocacia, auditoria, consultadoria	-	-	70.400	70.400	-	-	90.446	90.446
Serviços de gestão	272.817	29.358	-	302.176	176.299	26.161	-	202.460
Outros	42.077	-	4.963	47.040	51.848	-	60.659	112.507
Publicidade e propaganda	57.105	-	-	57.105	59.652	-	2.750	62.402
Vigilância e segurança	206.041	-	8.124	214.164	224.158	-	39.990	263.547
Honorários	1.881	-	474	2.355	720	-	-	720
Comissões de venda de imóveis	-	-	264.760	264.760	-	-	329.223	329.223
Conservação e reparação (2)	509.001	-	41.617	550.618	191.443	-	74.062	265.504
Outros	351	177	5.543	6.071	180	427	3.628	4.235
	1.089.273	29.535	410.609	1.529.417	704.299	26.588	611.867	1.342.754
Materiais								
Ferramentas e utensílios de desgaste rápido	-	-	-	-	2.575	-	-	2.575
Material de escritório	224	-	-	224	290	-	-	290
	224	-	-	224	2.865	-	-	2.865
Energia e fluídos								
Eletricidade	153.327	-	37.553	190.880	179.184	-	43.925	223.109
Combustíveis	-	-	4.631	4.631	-	-	4.454	4.454
Água	8.816	-	3.022	11.838	8.658	-	3.892	12.549
	162.143	-	45.206	207.349	187.841	-	52.271	240.112
Deslocações, estadas e transportes								
Deslocações e estadas	-	-	1.893	1.893	-	-	3.571	3.571
	-	-	1.893	1.893	-	-	3.571	3.571
Serviços diversos								
Rendas e alugueres	-	-	102.309	102.309	-	-	102.309	102.309
Comunicações	3.792	-	-	3.792	3.524	-	-	3.524
Seguros	24.663	17.037	1.417	43.118	19.799	16.285	2.070	38.154
Contencioso e notariado	474	-	826	1.300	-	-	6.149	6.149
Limpeza, higiene e conforto	151.701	-	7.617	159.318	159.980	-	5.889	165.869
Outros serviços								
Pessoal cedida por empresas do Grupo (1)	-	-	296.611	296.611	-	-	553.960	553.960
Condomínios	-	-	65.870	65.870	-	-	91.680	91.680
Outros	359	-	-	359	1.438	-	-	1.438
	180.989	17.037	474.651	672.678	184.741	16.285	762.058	963.083
	1.432.628	46.573	932.359	2.411.560	1.079.746	42.873	1,429.767	2,552.386

- (1) Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 desempenhavam funções na Caixa Imobiliário colaboradores das empresas do Grupo: CGD (17 colaboradores em 2021 e 22 em 2020) e CLF (1 colaborador em 2020), com cedências parciais (na proporção de 1/3);
- (2) Com a venda do centro comercial Mira Maia foram assumidos os *fitouts* por reconhecer e foi feita uma estimativa com obras a suportar ainda pela Caixa Imobiliário.

20. GASTOS COM PESSOAL

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021	2020
Remunerações do pessoal	1.576.509	1.647.790
Benefícios pós-emprego	-	32.997
Indemnizações (1)	25.370	-
Encargos sobre remunerações	332.383	358.991
Seguros de acidentes no trabalho e doenças profissionais	125.632	125.266
Gastos de ação social	23.930	26.870
Outros gastos com o pessoal	3.645	4.324
	2.087.469	2.196.238

(1) Saída de um colaborador em 2021 por rescisão por mútuo acordo.

Em 31 de dezembro de 2021 e em igual período de 2020 a sociedade mantinha ao seu serviço 55 e 57 empregados, respetivamente, todos cedidos a empresas do Grupo a tempo total ou a tempo parcial, como já detalhado na Nota 17.

21. OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021				2020			
	Centro Comercial Mira Maia	Centro Comercial Nova Arcada	Outros	Total	Centro Comercial Mira Maia	Centro Comercial Nova Arcada	Outros	Total
Rendimentos suplementares								
Remunerações dos lojistas	1.100.902	390.922	-	1.491.824	1.068.988	107.799	-	1.176.787
	1.100.902	390.922	-	1.491.824	1.068.988	107.799	-	1.176.787
Recuperação de dívidas a receber	2.133	-	-	2.133	-	-	-	-
Ganhos em imóveis								
Rendas	-	-	48.117	48.117	-	-	153.783	153.783
	-	-	48.117	48.117	-	-	153.783	153.783
Ganhos em investimentos não financeiros	11.619	-	-	11.619	-	-	-	-
Outros								
Benefícios de penalidades contratuais	-	-	161	161	-	-	-	-
Reembolso de despesas	-	-	-	-	-	-	784	784
Outros não especificados	615	4	-	619	-	7	40	47
	615	4	161	780	-	7	823	830
	1.115.268	390.926	48.278	1.554.473	1.068.988	107.806	154.607	1.331.401

O rendimento com as remunerações do Ikea (centro comercial Nova Arcada) foi superior em 2021 porque em 2020, em contexto de pandemia, a Caixa Imobiliário e o Ikea celebraram um acordo extra legislação, para redução da remuneração mínima que se traduziu numa redução de 85% da renda nos meses de abril a junho e numa redução de 50% nas rendas de julho a dezembro do ano de 2020.

Os ganhos em imóveis com rendas resultam dos contratos de arrendamento herdados pela compra dos imóveis aos FIAHs. A diminuição do ganho em 2021 deveu-se à venda dos imóveis e ao término dos contratos de arrendamento.

22. OUTROS GASTOS E PERDAS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2021				2020			
	Centro Comercial Mira Maia	Centro Comercial Nova Arcada	Outros	Total	Centro Comercial Mira Maia	Centro Comercial Nova Arcada	Outros	Total
Impostos								
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	66.646	54.758	50.606	172.010	64.329	137.640 (2)	95.484	297.454
Imposto de selo	12	7	160	179	5	8	171	183
Outras taxas	548	-	2.356	2.904	502	-	2.268	2.769
	67.206	54.765	53.123	175.094	64.836	137.647	97.923	300.406
Dívidas Incobráveis	-	-	464	464	8.599	21.419	-	30.018
Perdas em inventários	-	-	-	-	-	-	230.214 (3)	230.214
Gastos e perdas em investimentos não financeiros	144.010 (1)	-	-	144.010	-	-	-	-
Outros								
Quotizações	180	2.563	-	2.743	180	2.563	-	2.743
Outros não especificados								
Multas e outras penalidades	-	-	428	428	-	-	-	-
Outros	6.868	-	1	6.868	8.868	-	128.448 (4)	137.316
	7.048	2.563	429	10.039	9.048	2.563	128.448	140.059
	218.264	57.327	54.015	329.606	82.484	161.629	456.585	700.698

- (1) Aos ativos fixos tangíveis associados ao centro comercial Mira Maia foi atribuído valor nulo. Os ativos não estavam totalmente amortizados;
- (2) Em 2020 a atual proprietária do centro comercial Nova Arcada re-faturou o IMI de 2019 referente ao número de dias que a Caixa Imobiliário foi proprietária do centro naquele ano, de acordo com a cláusula da escritura de venda;
- (3) Em 2020 foi celebrada a escritura de doação em cumprimento com a GAIURB – Urbanismo e Habitação, E.M. (Gaiurb) em que a Caixa Imobiliário dá a esta entidade cinco frações situadas em Vila D’Este, por contrapartida das obras de reabilitação realizadas pela Gaiurb no empreendimento;
- (4) Acerto do valor de venda das participações nos Fundos Ibéria e Beirafundo.

23. PARTES RELACIONADAS

Remunerações dos Órgãos Sociais

Nos períodos de 2021 e 2020 os membros dos órgãos sociais não foram remunerados.

Saldos com partes relacionadas

Posição a 31 de dezembro de 2021:

	2021			
	Depósitos bancários	Participações financeiras	Clientes e Outras contas a receber	Fornecedores e Outras contas a pagar
	(Nota 4)	(Nota 6)	(Nota 10)	(Notas 15 e 16)
Acionista				
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	12.650.446	-	149.691	(27.105)
Outras partes relacionadas				
Banco Nacional Ultramarino, S.A. (Macau)	-	180.202	-	-
	12.650.446	180.202	149.691	(27.105)

Posição a 31 de dezembro de 2020:

	2020		
	Depósitos bancários	Clientes e Outras contas a receber	Fornecedores e Outras contas a pagar
	(Nota 4)	(Nota 10)	(Notas 15 e 16)
Acionista			
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	4.957.650	254.900	(46.598)
	4.957.650	254.900	(46.598)

Transações com partes relacionadas

Posição a 31 de dezembro de 2021 (montantes sem IVA):

	2021		
	Prestação de serviços	Fornecimentos e serviços externos	Outros rendimentos e ganhos
	(Nota 17)	(Nota 19)	(Nota 21)
Acionista			
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	1.843.022	(424.209)	10.384
	1.843.022	(424.209)	10.384

Posição a 31 de dezembro de 2020 (montantes sem IVA):

	2020		
	Prestação de serviços	Fornecimentos e serviços externos	Outros rendimentos e ganhos
	(Nota 17)	(Nota 19)	(Nota 21)
Acionista			
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	1.863.784	(636.278)	12.274
Outras partes relacionadas			
Caixa Leasing e Factoring – Instituição Financeira de Crédito, S.A.	81.316	(45.340)	-
Caixa - Banco de Investimentos, S.A.	8.470	-	-
	1.953.570	(681.618)	12.274

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 2021 ascendem a 25.200 euros, excluindo o imposto sobre o valor acrescentado.

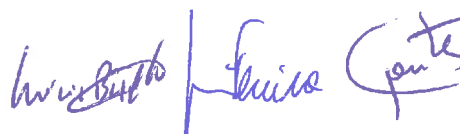
25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Estamos atentos à evolução dos acontecimentos, ocorridos após 24 de fevereiro, que envolvem a invasão à Ucrânia por parte da Rússia. Esta situação originou 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 com a maior atenção o desenvolvimento desta situação.



O Contabilista Certificado



O Conselho de Administração

Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião com reservas

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de Caixa - Imobiliário, S.A. (a Entidade), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 29.215.766 euros e um total de capital próprio de 25.622.914 euros, incluindo um resultado líquido de 5.806.793 euros), a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração dos Fluxos de Caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos da matéria referida na secção “Bases para a opinião com reservas”, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de Caixa - Imobiliário, S.A. em 31 de dezembro de 2021, o seu desempenho financeiro e os seus fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística.

Bases para a opinião com reservas

Verificamos que, subsequentemente ao ano findo em 31 de dezembro de 2021, foi assinada a Escritura de Venda do imóvel “Quinta da Marquesa”, pelo valor de 12 milhões de euros. Em 2021, o valor registado nas demonstrações financeiras é de 3,6 milhões de euros, incluindo uma imparidade acumulada de 18,2 milhões de euros, pelo que o ajustamento face ao preço real de venda deveria estar refletido nas demonstrações financeiras do ano findo em 31 de dezembro de 2021. Consequentemente, os Inventários e o Resultado líquido do exercício encontram-se subavaliados em 8,4 milhões de euros.

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 da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

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

Ênfase

Chamamos a atenção para o facto do Grupo CGD ter efetuado em 2016 uma revisão da valorização das principais classes de ativos ao nível das demonstrações financeiras consolidadas (“Management Assessment of Asset Value” - MAAV), incluindo os ativos detidos pela Entidade, tendo seguido os princípios de avaliação que seriam adotados por um novo investidor privado significativo.

Neste contexto, conforme referido na Nota 3.3 e 8.7 do Anexo, foram considerados diversos fatores e pressupostos na quantificação das perdas por imparidade dos imóveis detidos pela entidade, incluindo avaliações realizadas por peritos imobiliários, mas também as intenções do Conselho de Administração da Entidade quanto à gestão futura dos ativos, tendo sido assumida uma estratégia de desinvestimento mais acelerada que teve impactos na valorização dos ativos, situação que contribuiu significativamente para as perdas em subsidiárias registadas nos exercícios seguintes, salientando-se que tais critérios mantiveram-se válidos no exercício corrente.

Face à natureza dos imóveis detidos pela entidade, o Conselho de Administração entende que as valorizações reconhecidas representam a melhor estimativa do seu valor de realização, tendo em conta a estratégia de desinvestimento definida. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro adotadas em Portugal através do Sistema de Normalização Contabilística;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão nos termos legais e regulamentares;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- ▶ 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;
- ▶ obtivemos 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;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- ▶ concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade 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 a Entidade descontinue as suas atividades;
- ▶ avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- ▶ comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o Relatório de Gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, exceto quanto aos efeitos da matéria referida na secção “Bases para a opinião com reservas” do relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras, somos de parecer que o Relatório de Gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 13 de maio de 2022

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por:

Luís Miguel Gonçalves Rosado - ROC nº 1607
Registado na CMVM com o nº 20161217

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhor Acionista,

Em cumprimento do disposto no artigo 420 al. g) do Código das Sociedades Comerciais, compete-nos emitir o relatório anual sobre a nossa ação fiscalizadora e dar parecer sobre o Relatório de Gestão, as Demonstrações Financeiras e a proposta de aplicação de resultados apresentados pelo Conselho de Administração de Caixa - Imobiliário, S.A. (a Entidade), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

No decurso do exercício, acompanhámos a atividade da Entidade tendo efetuado os seguintes procedimentos:

- ▶ Verificámos, com a extensão considerada necessária, os registos contabilísticos e documentos que lhes servem de suporte;
- ▶ Verificámos, quando julgámos conveniente, da forma que julgámos adequada e na extensão considerada apropriada, a existência de bens ou valores pertencentes à Entidade ou por ela recebidos em garantia, depósito ou outro título;
- ▶ Verificámos a adequacidade dos documentos de prestação de contas;
- ▶ Verificámos que as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados nas contas conduzem a uma adequada apresentação do património e dos resultados da Entidade;
- ▶ Confirmámos que o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio, a Demonstração dos Fluxos de Caixa o Anexo, satisfazem os requisitos legais aplicáveis e refletem a posição dos registos contabilísticos no final do exercício;
- ▶ Averiguámos da observância pelo cumprimento da lei e do contrato de sociedade;
- ▶ Cumprimos as demais atribuições constantes da lei.

No decurso dos nossos atos de verificação e validação que efetuámos com vista ao cumprimento das nossas obrigações de fiscalização, obtivemos do Conselho de Administração e dos Serviços as provas e os esclarecimentos que consideramos necessários.

No âmbito do trabalho de revisão legal de contas que efetuámos, foi emitida, nesta data, a correspondente Certificação Legal das Contas com uma reserva e com uma ênfase.

Face ao exposto decidimos emitir o seguinte parecer:

Parecer do Fiscal Único

Senhor Acionista,

Procedemos à ação de fiscalização de Caixa - Imobiliário, S.A. (a Entidade) nos termos do artigo 420 do Código das Sociedades Comerciais, em resultado da qual somos de parecer que:

- (a) A proposta de aplicação de resultados constante do Relatório de Gestão do exercício de 2021 cumpre com os requisitos previstos no Código das Sociedades Comerciais;
- (b) O Relatório de Gestão do exercício de 2021 satisfaz os requisitos previstos no Código das Sociedades Comerciais; e
- (c) O Balanço, a Demonstração dos Resultados por Naturezas, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e o Anexo do exercício de 2021, satisfazem os requisitos legais e contabilísticos aplicáveis, se salvaguardada a reserva incluída na Certificação Legal das Contas.

Lisboa, 13 de maio de 2022

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por:

Luís Miguel Gonçalves Rosado- ROC nº 1607
Registado na CMVM com o nº 20161217