Caixa Imobiliário
Grupo Caixa Geral de Depósitos

Relatório e Contas 2022

Caixa Imobiliário, S.A.

Caixa Imobiliário
Grupo Caixa Geral de Depositos

Resumo

A Empresa

Órgãos Sociais

Relatório de Gestão

Demonstrações financeiras

Anexo às Demonstrações financeiras

Relatório do Fiscal Único

Certificação Legal de Contas

A EMPRESA

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

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

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

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

ORGÃOS SOCIAIS

Mesa da Assembleia Geral

Presidente: Nuno Ricardo Santos Jorge Pena
Secretário: Paula Ester Marques Esteves Pires

Conselho de Administração

Presidente: Laurinda Cristina Martins Fontes
Vice-Presidente: João Alexandre Marques Teixeira Soares Ferreira
Vogal: Lúcia Maria Oliveira Botelho

Fiscal Único

Efetivo: Ernst&Young, Audit e Associados, SROC, S.A., representado por Luis Miguel Gonçalves Rosado
Suplente: Manuel Ladeiro de Carvalho Coelho da Mota

RELATÓRIO DE GESTÃO

1. Enquadramento económico

O ano de 2022 ficou marcado pela recuperação da economia portuguesa, apesar de condicionada pelos efeitos da agressão militar russa à Ucrânia, em particular pelo aumento da incerteza geopolítica e da crise energética na Europa, que contribuíram para exacerbar o aumento de custos e preços e para a deterioração da confiança dos agentes económicos.

A subida acentuada da inflação na área do euro e a sua persistência levaram o Conselho do Banco Central Europeu a iniciar um processo de normalização da política monetária. Os aumentos das taxas de juro têm-se repercutido no custo de financiamento das empresas e das famílias.

Neste contexto de inflação elevada e estagnação do rendimento disponível real, a resiliência do consumo é explicada pelo desempenho do mercado de trabalho, pelo impacto das medidas públicas de apoio e pelo recurso às poupanças acumuladas durante a pandemia.

Em 2022, o défice orçamental diminuiu e situa-se abaixo da média da área do euro. A dívida pública em percentagem do PIB, embora elevada, manteve uma trajetória descendente. Projeta-se que esta evolução favorável prossiga nos próximos anos.

Nas exportações, o dinamismo refletiu a forte recuperação da componente de serviços, em particular do turismo. As exportações de turismo cresceram quase 80% em 2022, beneficiando do levantamento das restrições da pandemia e da concretização da procura adiada durante esse período. As exportações de bens também aumentaram, pelo acréscimo da procura externa e da atenuação das disrupções associadas à escassez de materiais, em particular na indústria automóvel.

O mercado de trabalho manteve um comportamento favorável em 2022, perspetivando-se uma estabilização do emprego e da taxa de desemprego em 2023. A percentagem de empresas que relatam dificuldades na contratação de pessoal qualificado permanece historicamente elevada nos principais setores de atividade.

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.

2. Evolução do mercado imobiliário

O ano de 2022 apresentava boas perspetivas pela recuperação dos efeitos da pandemia, no entanto fomos surpreendidos pela guerra na Ucrânia e pelos seus efeitos adversos. A inflação começou a escalar na Europa e no mundo para valores máximos dos últimos anos, estimulando a subida de juros pelos bancos centrais, o aumento dos custos da construção, bem como a evolução ascendente dos preços das casas.

Um dos grandes motivos para o aumento de preços no mercado residencial tem sido o desequilíbrio entre a baixa oferta e a grande procura de casas. Por outro lado, a maior poupança das famílias, acumulada ao longo da pandemia; a disponibilidade dos bancos em

conceder créditos habitação (apesar das taxas de juro estarem a subir e de afetar os montantes que as entidades bancárias são autorizadas a emprestar); o investimento estrangeiro que ajudou a dinamizar o mercado residencial; e os custos de construção mais caros têm também contribuído para o agravamento dos preços.

O valor das casas à venda é no entanto diferente de norte a sul do país, com Lisboa e Cascais a liderar a lista. Nos municípios do interior do país é onde é mais barato comprar casa.

A ocupação de escritórios, sobretudo nas regiões de Lisboa e Porto, registou um incremento face ao ano anterior. O ano de 2022 beneficiou do efeito do regresso ao escritório: muitas empresas só agora estabilizaram o seu modelo de trabalho pós-pandemia e adequaram o seu espaço de ocupação a essas novas realidades.

O setor hoteleiro, impulsionado pelo bom desempenho do turismo, continuou em expansão. O retalho também viu o investimento aumentar em 2022, com os retalhistas a criarem conceitos e experiências inovadoras e centralizados na satisfação do consumidor.

Nos setores industrial e de logística, após aumentos expressivos durante a pandemia, a atividade ocupacional registou um abrandamento em 2022. Por outro lado, diversas operações de grande dimensão contribuíram para que a área média por operação tenha aumentado.

3. Perspetivas do mercado imobiliário para 2023

A economia portuguesa deverá continuar a crescer em 2023, apesar de não ser ao mesmo ritmo de 2022. A taxa de inflação também deverá descer face ao verificado no ano anterior. Projeta-se uma moderação das despesas das famílias, algum adiamento dos planos de investimento das empresas e um abrandamento das exportações.

Estes desenvolvimentos ocorrem num quadro de incerteza global acentuada, manutenção de preços de energia elevados, erosão do poder de compra, aperto das condições financeiras e enfraquecimento da procura externa.

No entanto, a partir da segunda metade de 2023 o cenário mostra-se mais animador, prevendo-se uma aceleração da atividade, em reflexo da expetativa de atenuação das tensões nos mercados energéticos, da recuperação gradual do rendimento real das famílias, da melhoria da procura externa e da normalização das cadeias de abastecimento globais. Uma maior absorção dos fundos europeus, em particular dos associados ao PRR, suporta também a atividade neste período.

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

No mercado de escritórios espera-se uma estabilização dos valores de arrendamento em todas as zonas e um aumento da disponibilidade, devido a um ligeiro incremento da taxa de desocupação, fruto do início de construção e conclusão de alguns imóveis com dimensão e, também, de alguma área libertada para subarrendamento por parte de alguns dos maiores ocupantes do sector tecnológico, que atravessam uma fase de redução de ocupação, após três anos de acentuada expansão.

O setor do retalho, poderá ser uma das áreas com maior investimento em 2023. Perspetiva-se que este setor será marcado pela mudança de conceitos das lojas e a sinergia entre o físico e o digital, com o intuito de privilegiar a experiência do consumidor. Antecipa-se que surjam novos tipos de *concept stores*, que privilegiem *layouts* e experiências personalizadas, e que as lojas sustentáveis e de economia circular ganhem um maior peso.

A tendência de expansão da oferta hoteleira irá continuar nos próximos anos. Apesar do aumento do custo de vida, o desejo de viajar e continuar a fazer turismo irá permanecer, sendo que os segmentos de luxo e baixo custo estarão menos expostos a oscilações. Desta forma, os investidores continuarão a apostar na forte recuperação e nas perspetivas de crescimento continuado do segmento de lazer e *lifestyle* e, irão procurar conceitos de hotelaria menos convencionais, tornando cada vez mais integrados conceitos de hotel com estadias de longa duração, *co-living*, acomodação de estudantes e residencial.

O mercado industrial e de logística irá verificar uma maior absorção dos espaços logísticos por parte do comércio *online*, devido ao aumento desta tipologia de compra, que faz com que exista uma maior procura por imóveis logísticos, o que, por sua vez, aumenta a escassez de oferta e os valores de arrendamento destes ativos. A logística urbana (de proximidade) irá continuar a registar uma elevada procura, tendo em conta que as empresas têm vindo a redesenhar a sua operação logística para obter ganhos de eficiência.

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 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 2022 tinha 54 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 2022 estavam cedidos em regime parcial à Caixa Imobiliário 16 colaboradores da CGD).

5. Principais ativos imobiliários

Lojas Ikea – Centro Comercial Nova Arcada

Em dezembro de 2019 a Caixa Imobiliário vendeu o centro comercial à Nova Retail Properties – NRP, Unipessoal, Lda. (NRP), 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 (entre março de 2022 e março de 2026) ou o Ikea não exerça a opção de saída (em março de 2024).

A Caixa Imobiliário celebrou um CPCV com o Ikea em dezembro de 2022 e em março de 2023 foi celebrada a escritura de venda, pelo valor de 9,3 milhões de euros. O adicional referido no parágrafo anterior está atualmente a ser discutido com a NRP.

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 perspetiva 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 2022

Principais indicadores

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

	2022	2021	Variação (mont.)	Variação (%)
Volume de negócios	14.695.439	12.504.910	2.190.529	18%
EBITDA	6.298.363	4.200.314	2.098.049	50%
Resultado líquido	6.958.673	5.806.793	1.151.880	20%
Capitais próprios	32.581.587	25.622.914	6.958.673	27%
Ativo total	36.483.781	29.215.766	7.268.015	25%

Venda de imóveis

Em 2022 destaca-se a venda, em março, do armazém da Quinta da Marquesa, situado em Setúbal, em balanço desde 2013. O ativo foi vendido por 12 milhões de euros e estava em balanço pelo valor de 3,6 milhões.

Localização	N.º Frações	Valor venda	Custo das vendas	+/- valias	Reversão da imparidade	Resultado período
Imóveis adquiridos aos FIIAHs	6	650.550	356.087	294.463	302.014	596.477
Quinta da Marquesa	1	12.000.000	21.824.963	(9.824.963)	18.224.963	8.400.000
Total	**7**	**12.650.550**	**22.181.050**	**(9.530.500)**	**18.526.977**	**8.996.477**

Ikea (centro comercial Nova Arcada)

No final de 2022 chegou-se a acordo com o Ikea para a venda das duas frações pelo preço global de 9,3 milhões de euros. Em 22 de dezembro foi assinado o CPCV e a escritura de venda e a transmissão das frações ocorreu em 7 de março de 2023.

Na escritura foi estipulado que à Caixa Imobiliário será atribuído o direito de recompra das frações pelo preço de 9,3 milhões de euros (atualizado em conformidade com o Índice de Preços no Consumidor), no caso do encerramento da loja Ikea ou da cedência pelo Ikea, do direito de gozo e/ou exploração das frações, a favor de entidade terceira que não se encontre em relação de domínio ou de Grupo com o Ikea. Este direito é válido até 16 de março de 2031.

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

Em relação à remuneração a pagar pelo Ikea à Caixa Imobiliário ao abrigo do contrato de utilização de loja, as duas partes concordaram e deixou de haver lugar ao pagamento desde 1 de novembro de 2022 até à data de transmissão.

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

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 e do conflito armado na Ucrânia, 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 2022 com o resultado líquido positivo de 6.958.672,84 euros. O Conselho de Administração da sociedade, nos termos do artigo 376.º do CSC, propõe a transferência para resultados transitados.

10. Notas finais

O Conselho de Administração da Caixa Imobiliário expressa o agradecimento a todas as entidades e a todos os colaboradores pelo esforço e dedicação com que contribuíram para a atividade da empresa durante o ano de 2022.

Lisboa, 11 de maio de 2023

O Conselho de Administração

Laurinda Cristina Martins Fontes
Presidente

João Alexandre Marques Teixeira Soares Ferreira
Vice-Presidente

Lúcia Maria Oliveira Botelho
Vogal

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Balanço

RÚBRICAS	NOTAS	DATAS	
		2022-12-31	2021-12-31
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	5	-	-
Participações financeiras	6	180.202	180.202
Outros ativos financeiros	7	62.101	56.283
		242.303	236.485
Ativo corrente			
Inventários	8	10.755.523	15.282.504
Clientes	10	216.358	314.015
Adiantamentos a fornecedores	10	1.279	5.654
Estado e outros entes públicos	11	284.684	350.916
Outras contas a receber	10	88.044	158.955
Diferimentos	13	22.329	2.486
Caixa e depósitos bancários	4	24.873.260	12.864.751
		36.241.478	28.979.281
Total do ativo		**36.483.781**	**29.215.766**
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	(198.411.302)	(204.218.095)
Resultado liquido do período		6.958.673	5.806.793
Total do capital próprio		32.581.587	25.622.914
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	12	1.105.344	803.360
Passivos por impostos diferidos	9	1.131.881	1.811.455
		2.237.226	2.614.815
Passivo corrente			
Fornecedores	15	105.194	83.698
Adiantamentos de clientes	15	932.458	30.672
Estado e outros entes públicos	11	113.872	70.407
Outras contas a pagar	16	511.801	792.753
Diferimentos	13	1.643	507
		1.664.968	978.037
Total do passivo		3.902.194	3.592.852
Total do capital próprio e do passivo		**36.483.781**	**29.215.766**

Demonstração dos Resultados por Naturezas

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	PERÍODOS	
		2022	2021
Vendas e serviços prestados			
Vendas	8 e 17	12.650.550	10.661.888
Serviços prestados	17	2.044.889	1.843.022
		14.695.439	12.504.910
Custo das mercadorias vendidas	8	(22.181.050)	(37.707.494)
Fornecimentos e serviços externos	18	(1.398.385)	(2.411.560)
Gastos com o pessoal	19	(2.377.431)	(2.087.469)
Imparidade de inventários ((perdas)/ reversões)	8	17.627.719	31.346.973
Imparidade de dívidas a receber ((perdas)/ reversões)	10	58.368	(59.333)
Provisões ((aumentos)/ reduções)	12	(457.780)	1.151.040
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis ((perdas)/reversões)	5	-	238.381
Aumentos/ (reduções) de justo valor	7	122	-
Outros rendimentos e ganhos	20	396.294	1.554.473
Outros gastos e perdas	21	(64.933)	(329.606)
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		**6.298.363**	**4.200.314**
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	5	-	-
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		**6.298.363**	**4.200.314**
Juros e rendimentos similares obtidos	22	3.129	-
Resultado antes de impostos		**6.301.492**	**4.200.314**
Imposto sobre o rendimento do período	9	657.181	1.606.479
Resultado líquido do período		**6.958.673**	**5.806.793**
Resultado por ação		**621**	**518**

Caixa Imobiliário
Grupo Caixa Geral de Depositos

Demonstração das Alterações no Capital Próprio

DESCRIÇÃO	CAPITAL PRÓPRIO ATRIBUIDO 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 inicio de 2021	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
Alterações no período de 2022							
Outras alterações reconhecidas no capital							
Aplicação do Resultado Líquido de 2021	-	-	-	-	5.806.793	(5.806.793)	-
	-	-	-	-	5.806.793	(5.806.793)	-
Resultado líquido do período de 2022						6.958.673	6.958.673
Posição no fim de 2022	56.000	219.200.000	11.200	4.767.016	(198.411.302)	6.958.673	32.581.587

Demonstração de Fluxos de Caixa

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		2022	2021
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de clientes		16.862.893	15.170.633
Pagamentos a fornecedores		(2.410.344)	(3.863.711)
Pagamentos ao pessoal		(1.354.141)	(1.206.712)
Caixa gerada pelas operações		13.098.408	10.100.210
(Pagamento)/ recebimento do imposto sobre o rendimento		(4.912)	29.029
Outros recebimentos/ (pagamentos)		(1.082.416)	(2.256.729)
Fluxos das atividades operacionais (1)		**12.011.080**	**7.872.510**
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Pagamentos respeitantes a:			
Participações financeiras	6	-	(180.202)
Investimentos financeiros	7	(7.369)	(7.565)
		(7.369)	(187.767)
Recebimentos provenientes de:			
Participações financeiras	22	3.123	-
Investimentos financeiros	7	1.673	-
Fluxos das atividades de investimento (2)		**(2.572)**	**(187.767)**
Variação de caixa e seus equivalentes (1)+(2)		**12.008.508**	**7.684.743**
Caixa e seus equivalentes no início do período	4	**12.864.751**	**5.180.009**
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	**24.873.260**	**12.864.751**

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. NOTA INTRODUTÓRIA

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

As demonstrações financeiras dizem respeito aos períodos compreendidos entre 1 de janeiro e 31 de dezembro de 2022 e 2021.

As demonstrações financeiras são apresentadas em euros e foram aprovadas pelo Conselho de Administração da sociedade em 15 de maio de 2023, 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 2022.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

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

3.1. Bases de apresentação

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

No contexto atual de incerteza que o país e o mundo estão a atravessar, causado primeiro pela pandemia Covid-19 e depois pelo conflito armado na Ucrânia, 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 consequente anulação da rubrica de "Inventários". O valor de custo do imóvel ou fração vendida é registado na demonstração dos resultados, na rubrica "Custo das mercadorias vendidas". O respetivo valor de venda é refletido na rubrica "Vendas e serviços prestados".

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

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

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

Nos casos em que não existe a formalização de uma oferta, a sociedade avalia periodicamente o valor líquido de realização dos inventários através de uma análise individual para ativos de

valor contabilístico bruto igual ou superior a 3 milhões de euros ou para ativos que apresentem 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 2022, 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 20). 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) vendas de imóveis realizadas no decorrer do período ou (ii) cedência de pessoal (Nota 17).

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

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

3.5. Imposto sobre o rendimento

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

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

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

O reconhecimento de ativos por impostos diferidos só se verifica quando existem expetativas 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 FIIAH e 10 pela Caixa Imobiliário).

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

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

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

3.8. Especialização dos períodos

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

3.9. Acontecimentos subsequentes

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

3.10. Classificação de corrente/ não corrente

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

Todos os outros ativos devem ser classificados como não correntes.

A sociedade classifica um passivo como corrente quando satisfaz qualquer um dos seguintes critérios: (i) Espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade; (ii) Seja detido essencialmente para a finalidade de ser negociado; (iii) Deva ser liquidado num período até doze meses após a data do balanço; ou (iv) A sociedade não tenha um direito

incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após a data do balanço.

Todos os outros passivos devem ser classificados como não correntes.

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

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

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

Valorização de imóveis

A valorização dos imóveis considera um conjunto de pressupostos, conforme descrito na Nota 3.3, os quais dependem de acontecimentos futuros que poderão não ocorrer ou, mesmo que ocorram, os resultados reais poderão ser diferentes e a variação pode ser materialmente relevante. A título de exemplo, podem verificar-se alterações ao nível das expetativas 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 2022 e 2021 estas rubricas são detalhadas como se segue:

	2022	2021
Caixa	**632**	**1.410**
Depósitos à ordem:		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	24.669.501	12.345.104
Abanca Corporacion Bancaria, S.A.	203.127	212.896
Total	**24.872.628**	**12.558.000**
Conta *escrow:*		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	-	**305.342**
	24.873.260	**12.864.751**

Em 2022, dá-se destaque à venda do armazém na Quinta da Marquesa que permitiu um encaixe financeiro de 12 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 vencia 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 2022 e 2021, 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:

	2022					2021				
	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	2.973	104.418	80.378	184.795	101.445	438.458	539.903	318.759	858.661
Aquisições	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em curso	-	-	-	-	-	-	24.500	24.500	-	24.500
Vendas/ abates	-	-	-	-	-	-	459.985	459.985	238.381	698.366
Saldo final	101.445	2.973	104.418	80.378	184.795	101.445	2.973	104.418	80.378	184.795
Amortizações acumuladas										
Saldo inicial	101.445	2.972	104.417	80.378	184.795	101.445	318.948	420.393	80.378	500.771
Amortizações do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vendas/ abates	-	-	-	-	-	-	315.975	315.975	-	315.975
Saldo final	101.445	2.972	104.417	80.378	184.795	101.445	2.972	104.417	80.378	184.795
Perdas por imparidade acumuladas										
Saldo inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	238.381	238.381
Reversão	-	-	-	-	-	-	-	-	238.381	238.381
Saldo final	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Com a venda do centro comercial Mira Maia em dezembro de 2021, os respetivos ativos fixos tangíveis e tangíveis 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 19).

	2022	2021
Saldo inicial	56.283	48.718
Entregas	7.369	7.565
Reembolsos por rescisões	(1.673)	-
Valorização/ (desvalorização)	122	-
Valor do FCT	**62.101**	**56.283**

A 31 de dezembro de 2022 e 2021 estavam inscritos no FCT 50 e 51 colaboradores, respetivamente.

8. INVENTÁRIOS

8.1. DETALHE DA CARTEIRA

A carteira de imóveis em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é composta pelos seguintes ativos:

Localização	Morada	Data aquisição	2022				2021			
			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)
Braga	Av.de Lamas, 100 - C.Comercial Nova Arcada (Ikea)	2017-12-29	18.026.643	(8.726.643)	9.300.000		18.026.643	(8.026.643)	10.000.000	(2)
Porto	Avenida Fernão de Magalhães, 1882	2014-07-31	2.827.225	(1.870.330)	956.895		2.827.225	(1.684.545)	1.142.680	
Setúbal	Rua Camilo Pessanha, 9	2019-10-31	291.433	(192.795)	98.638	(2)/(3)	269.442	(160.542)	108.901	(3)
Porto	Rua do Monte do Bonfim 166, 182 e 206	2019-11-19	114.538	(108.812)	5.727	(2)/(3)	113.041	(107.389)	5.652	(3)
Setúbal	Praça Professor Virgínia Rau, Lote 5	2019-10-31	69.391	(69.391)	-	(2)/(3)	68.685	(68.685)	-	(3)
Porto	Rua do Morangal, 222	2019-10-31	65.520	-	65.520	(2)/(3)	64.878	(64.878)	-	(3)
Angra Heroísmo	Rua 25 de Abril, 36	2019-10-31	57.180	(31.215)	25.965	(2)/(3)	56.620	(28.685)	27.935	(3)
Lisboa	Praceta da Revolução, 1383, N.º 2	2019-10-31	55.570	(52.791)	2.779	(2)/(3)	55.025	(52.274)	2.751	(3)
Lisboa	Rua das Taipas, 9	2019-10-31	40.922	(40.922)	-	(2)/(3)	40.512	-	40.512	(3)
Aveiro	Rua Comendador Rainho, 993, 1011, 1019 e 1033	1997-02-27	19.453	(19.453)	-	(1)	19.453	(19.453)	-	(1)
Setúbal	Rua Cruz, 23 e Rua Amélia Frade, 13	1997-02-05	5	(5)	-	(1)	5	(5)	-	(1)
Setúbal	Quinta da Marquesa	2013-07-30	-	-	-		21.824.963	(18.224.963)	3.600.000	
Lisboa	Rua Fernando Mendes, 4	2019-10-31	-	-	-		82.255	(82.255)	-	(3)
Évora	Bairro Cruz Picada, Rua C 33	2019-10-31	-	-	-		61.139	(61.139)	-	(3)
Lisboa	Rua José Ricardo, 2/2C	2019-10-31	-	-	-		60.786	(57.746)	3.039	(3)
Lisboa	Rua Machado de Castro, 22	2019-10-31	-	-	-		52.954	(52.954)	-	(3)
Lisboa	Rua Guerra Junqueiro, 8	2019-10-31	-	-	-		51.034	-	51.034	(3)
Setúbal	Praceta Manuel Rodrigues Coelho, 6	2019-10-31	-	-	-		47.919	(47.919)	-	(3)
			74.885.381	(64.129.858)	10.755.523		97.040.081	(81.757.577)	15.282.504	

(1) Imóveis da Imocaixa incorporados em 3 de dezembro de 2019 no processo de fusão por incorporação;
(2) Foi incorporado o IMT da aquisição, após caducidade da isenção de três anos;
(3) 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 Cxa Arrendamento).

8.2. PRINCIPAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Os principais ativos em balanço em 31 de dezembro de 2022 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 dezembro de 2022 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 988.366 euros. Considerou-se também um *haircut* adicional, pelo que em 31 de dezembro de 2022 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.

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 41,5 milhões de euros, à exceção das duas frações que representam o Ikea.

O valor de balanço em 31 de dezembro de 2022 dessas duas frações era de 9,3 milhões de euros (tinha registada uma imparidade total de 8.726.643 euros) que representa o valor acordado de venda entre a Caixa Imobiliário e o Ikea. Foi celebrado o CPCV em 22 de dezembro de 2022 e recebido nessa data o sinal de 10% do valor acordado. Em 7 de março de 2023 foi celebrada a escritura de venda e recebido o remanescente do valor.

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

8.3. AQUISIÇÕES

Em 2022 e 2021 não houve aquisição de imóveis.

8.4. VENDAS

Em 2022 foram vendidas 7 frações:

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

Em 30 de março de 2022 foi vendido à entidade Newcold Palmela, Unipessoal, Lda., por 12 milhões de euros, o armazém situado na Quinta da Marquesa, em Setúbal, que havia sido

adquirido em 30 de julho de 2013 ao Fundo de Investimento Imobiliário Fundimo por 20.299.506 euros, mais impostos e despesas com a aquisição. O valor de balanço na data da venda era de 3.600.000 euros.

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 Raínho, 1019	4.200	3.242	958	3.242	4.200
		4.200	**3.242**	**958**	**3.242**	**4.200**
Imóveis adquiridos aos FIIAHs						
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 Avilhó, 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, Edificio 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 Palvas, 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 Zófimo 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 rúbrica de "Inventários") e 250.000 euros pelo estabelecimento comercial (na rúbrica de "Ativos intangíveis").

8.5. CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS

	2022	2021
Saldo inicial	97.040.081	133.647.807
IMT	26.389	1.099.768
Reembolso Imposto selo	(39)	-
Saldo final	74.885.381	97.040.081
Custo das mercadorias vendidas	**22.181.050**	**37.707.494**

8.6. IMÓVEIS PROMETIDOS VENDER

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

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

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

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 rúbrica 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 2022 e 2021 é detalhada conforme se segue:

	2022	2021
Saldo inicial	81.757.577	113.104.550
Constituição/ reforço	1.000.477	1.517.026
Reversão/ redução	(18.628.196)	(32.863.999)
Saldo final	64.129.858	81.757.577

A reversão de imparidades que ocorreu em 2022 e em 2021 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 2022 e 2021 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:

	2022	2021
Ativos por impostos correntes		
Pagamentos Especiais por Conta (PECs)	284.684	286.349
Passivos por impostos correntes		
Imposto sobre o rendimento	(25.542)	(9.726)
Passivos por impostos diferidos		
Diferenças temporárias de imparidade em inventários	(1.131.881)	(1.811.455)

A sociedade reconhece impostos diferidos passivos sobre imparidade de inventários sempre que haja a expetativa 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:

	2022	2021
Impostos correntes	(22.392)	(5.432)
Impostos diferidos		
Registo de diferenças temporárias	(225.463)	(402.298)
Reversão de diferenças temporárias	905.036	2.014.209
Total do imposto sobre o rendimento do período	**657.181**	**1.606.479**
Resultado antes de impostos	**6.301.492**	**4.200.314**
Taxa efetiva de imposto	**10,43%**	**38,25%**

O Orçamento do Estado para 2023, veio alterar o regime de dedução de prejuízos fiscais. Deixa de estar previsto um período temporal para reporte de prejuízos fiscais. Por outro lado, o limite anual da dedução ao lucro tributável é reduzido para 65% (anteriormente, 70%). Mantém-se o

incremento do limite de dedução ao lucro tributável em 10 p.p. para prejuízos fiscais apurados nos períodos de tributação de 2020 e 2021, i.e. 75% (anteriormente, 80%).

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

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

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 2019 a 2022 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 2022.

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estas rubricas têm a seguinte composição:

	2022			2021		
	Valor bruto	Imparidade	Valor líquido	Valor bruto	Imparidade	Valor líquido
Clientes						
Entidades relacionadas (Nota 23)						
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	212.915	-	212.915	149.691	-	149.691
Centro Comercial Mira Maia	268.647	(268.647)	-	391.154	(326.365)	64.790
Centro Comercial Nova Arcada	2.007	-	2.007	85.949	-	85.949
Arrendamento	130.176	(128.740)	1.436	132.419	(129.390)	3.029
Venda imóveis	-	-	-	10.557	-	10.557
Total Clientes	**613.746**	**(397.387)**	**216.358**	**769.771**	**(455.755)**	**314.015**
Adiantamento a fornecedores						
Centro Comercial Mira Maia	-	-	-	1.797	-	1.797
Centro Comercial Nova Arcada	1.279	-	1.279	3.704	-	3.704
Outros	-	-	-	153	-	153
Total Adiantamento a fornecedores	**1.279**	**-**	**1.279**	**5.654**	**-**	**5.654**
Outras contas a receber						
Centro Comercial Mira Maia	-	-	-	36.766	-	36.766
Centro Comercial Nova Arcada	83.333	-	83.333	119.048	-	119.048
Outros	4.711	-	4.711	3.141	-	3.141
Total Outras contas a receber	**88.044**	**-**	**88.044**	**158.955**	**-**	**158.955**

O movimento ocorrido na imparidade de clientes em 2022 e em 2021 foi o seguinte:

	2022				2021			
	Saldo inicial	Constituição/ reforço	Reversão/ redução	Saldo final	Saldo inicial	Constituição/ reforço	Reversão/ redução	Saldo final
Clientes de cobrança duvidosa	455.755	17.164	(75.532)	**397.387**	396.422	129.274	(69.941)	**455.755**

11. ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2022	2021
Ativo		
Imposto sobre as pessoas coletivas: PECs (Nota 9)	284.684	286.349
Imposto sobre o Valor Acrescentado	-	64.566
	284.684	**350.916**
Passivo		
Contribuições para a Segurança Social	38.456	38.029
Retenções na fonte sobre trabalho dependente	33.529	22.386
Imposto sobre as pessoas coletivas (Nota 9)	25.542	9.726
Imposto sobre o Valor Acrescentado	16.290	-
Retenções na fonte sobre trabalho independente	56	266
	113.872	**70.407**

12. PROVISÕES

Durante os períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o movimento ocorrido nas rubricas de provisões foi:

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

	2021				
	Saldo inicial	Constituição / reforço	Utilização	Reversão/ redução	Saldo final
IMT (Nota 3.6)	1.139.349	-	-	(1.124.075)	15.274
Obras de capex - Centro Comercial Nova Arcada	903.700	-	(798.000)	-	105.700
Garantia a clientes por obras realizadas	145.135	-	(15.991)	(26.965)	102.180
Encargos com benefícios empregados - Pensões	694.736	-	(114.529)	-	580.207
Total	**2.882.920**	**-**	**(928.520)**	**(1.151.040)**	**803.360**

IMT

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

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

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, implicou a redução dos custos operacionais e do

número de empregados da CGD e das empresas do Grupo. Nesse sentido, foi criado e aprovado em 2017, um Programa de Pré-Reformas (PPR), a vigorar nos períodos de 2017 a 2020.

Face à necessidade de continuar a gerir o processo de ajustamento do quadro de colaboradores ao longo dos próximos anos, a Comissão Executiva da CGD aprovou o alargamento do atual Programa que estará em vigor até 31 de dezembro de 2024.

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.

A Caixa Imobiliário tem dois colaboradores em situação de pré-reforma (um a partir de 1 de abril de 2019 e outro a partir de 1 de abril de 2021). Para estes foi feita a revisão dos encargos que a sociedade poderá incorrer até à situação de reforma, o que se traduziu num reforço de provisão de 91.534 euros.

Em 2022 foi também constituída provisão, no valor de 178.753 euros, para outro colaborador que reúne as condições para aderir ao Programa a vigorar até ao final de 2024.

13. DIFERIMENTOS

As rubricas de diferimentos discriminam-se da seguinte forma:

	2022	2021
Gastos a reconhecer		
Obras		
Centro Comercial Mira Maia	-	1.667
Seguros		
Outros	22.329	819
	22.329	**2.486**
Rendimentos a reconhecer		
Rendas		
Outros	1.643	507
	1.643	**507**

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 (seguindo o regime das prestações suplementares) por conversão de suprimentos concedidos nos montantes de 1.000.000 e 158.200.000 euros respetivamente.

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

15. FORNECEDORES E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Composição das rubricas no final de cada ano:

	2022	2021
Fornecedores		
Entidades relacionadas (Nota 23)		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	75.214	2.540
Centro Comercial Mira Maia	2.037	43.167
Centro Comercial Nova Arcada	4.973	6.341
Outros	22.970	31.650
Total Fornecedores	**105.194**	**83.698**
Adiantamentos de clientes		
Centro Comercial Mira Maia	-	16.824
Vendas	930.000	10.625
Arrendamento	2.458	3.223
Total Adiantamentos de clientes	**932.458**	**30.672**

Como já descrito na Nota 8.2, em dezembro de 2022 com a assinatura do CPCV entre a sociedade e o Ikea, recebeu-se o sinal de 10% do preço de venda acordado (930.000 euros).

16. OUTRAS CONTAS A PAGAR

Composição das rubricas a 31 de dezembro de cada ano:

	2022	2021
Credores por acréscimo de gastos		
Cedência pessoal		
Entidades relacionadas (Nota 23)		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	-	24.565
Remunerações a liquidar ao pessoal (1)	246.820	238.744
Imposto Municipal sobre Imóveis	54.978	168.189
Serviços de mediação imobiliária	-	144.601
Serviços de auditoria e consultoria	38.473	28.592
Serviços de avaliação de imóveis	10.056	2.512
Outros		
Centro Comercial Mira Maia (2)	19.839	179.004
Centro Comercial Nova Arcada (3)	114.455	-
Outros	27.180	6.546
	511.801	**792.753**

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

17. VENDAS E SERVIÇOS PRESTADOS

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	2022	2021
Vendas		
Venda de imóveis		
Entidades relacionadas (Nota 23)		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	-	450.000
Outros	12.650.550	10.211.888
Total Vendas	**12.650.550**	**10.661.888**
Serviços prestados		
Cedência de pessoal		
Entidades relacionadas (Nota 23)		
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	2.044.889	1.843.022
Total Serviços prestados	**2.044.889**	**1.843.022**
	14.695.439	**12.504.910**

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

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

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2022				2021			
	Centro Comercial Mira Maia	Centro Comercial Nova Arcada	Outros	Total	Centro Comercial Mira Maia	Centro Comercial Nova Arcada	Outros	Total
Serviços especializados								
Trabalhos especializados								
Serviços de avaliação	-	-	10.899	10.899	-	-	14.728	14.728
Serviços de advocacia, auditoria, consultadoria	-	-	57.666	57.666	-	-	70.400	70.400
Serviços de gestão	-	10.042	-	10.042	272.817	29.358	-	302.176
Outros	17	-	111	128	42.077	-	4.963	47.040
Publicidade e propaganda	(1.054)	-	-	(1.054)	57.105	-	-	57.105
Vigilância e segurança	-	-	7.697	7.697	206.041	-	8.124	214.164
Honorários	1.091	-	-	1.091	1.881	-	474	2.355
Comissões de venda de imóveis	-	-	543.538	543.538	-	-	264.760	264.760
Conservação e reparação	(1.007)	114.455	176.820	290.268	509.001	-	41.617	550.618
Outros	175	102	8.312	8.590	351	177	5.543	6.071
	(778)	124.600	805.043	928.865	1.089.273	29.535	410.609	1.529.417
Materiais								
Material de escritório	-	-	-	-	224	-	-	224
	-	-	-	-	224	-	-	224
Energia e fluídos								
Eletricidade	260	-	6.236	6.496	153.327	-	37.553	190.880
Combustíveis	-	-	7.060	7.060	-	-	4.631	4.631
Água	356	-	2.938	3.295	8.816	-	3.022	11.838
	616	-	16.235	16.851	162.143	-	45.206	207.349
Deslocações, estadas e transportes								
Deslocações e estadas	-	-	1.339	1.339	-	-	1.893	1.893
	-	-	1.339	1.339	-	-	1.893	1.893
Serviços diversos								
Rendas e alugueres	-	-	55.626	55.626	-	-	102.309	102.309
Comunicações	734	-	-	734	3.792	-	-	3.792
Seguros	(3.637)	8.687	1.593	6.644	24.663	17.037	1.417	43.118
Contencioso e notariado	-	-	455	455	474	-	826	1.300
Despesas de representação	-	-	100	100	-	-	-	-
Limpeza, higiene e conforto	(450)	-	2.549	2.099	151.701	-	7.617	159.318
Outros serviços								
Pessoal cedido por empresas do Grupo (1)	-	-	330.327	330.327	-	-	296.611	296.611
Condomínios	-	-	55.346	55.346	-	-	65.870	65.870
Outros	-	-	-	-	359	-	-	359
	(3.353)	8.687	445.996	451.330	180.989	17.037	474.651	672.678
	(3.514)	133.287	1.268.613	1.398.385	1.432.628	46.573	932.359	2.411.560

(1) Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 desempenhavam funções na Caixa Imobiliário colaboradores da CGD (16 colaboradores em 2022 e 17 em 2021), com cedências parciais (na proporção de 1/3).

Como pode observar-se pelo quadro acima, esta rúbrica diminuiu em 2022 mais de 1 milhão de euros, justificado pela venda em dezembro de 2021 do centro comercial Mira Maia.

19. GASTOS COM PESSOAL

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2022	2021
Remunerações do pessoal	1.708.874	1.576.509
Benefícios pós-emprego	91.534	-
Indemnizações (1)	-	25.370
Encargos sobre remunerações	366.803	332.383
Seguros de acidentes no trabalho e doenças profissionais	106.939	125.632
Gastos de ação social	22.807	23.930
Outros gastos com o pessoal	80.474	3.645
	2.377.431	**2.087.469**

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

Em 31 de dezembro de 2022 e em igual período de 2021 a sociedade mantinha ao seu serviço 54 e 55 empregados, respetivamente, todos cedidos à CGD a tempo total ou a tempo parcial, como já detalhado na Nota 17.

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

20. OUTROS RENDIMENTOS E GANHOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2022				2021			
	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	3.035	319.556	-	322.591	1.100.902	390.922	-	1.491.824
	3.035	319.556	-	322.591	1.100.902	390.922	-	1.491.824
Recuperação de dívidas a receber	-	-	-	-	2.133	-	-	2.133
Ganhos em imóveis								
Rendas	-	-	28.882	28.882	-	-	48.117	48.117
Reversão de sinais	-	-	10.625	10.625	-	-	-	-
Outros	28.599	-	-	28.599	-	-	-	-
	28.599	-	39.507	68.106	-	-	48.117	48.117
Ganhos em investimentos não financeiros	-	-	-	-	11.619	-	-	11.619
Outros								
Benefícios de penalidades contratuais	-	-	5.463	5.463	-	-	161	161
Diferenças de câmbio favoráveis	-	-	132	132	-	-	-	-
Outros não especificados	-	-	1	1	615	4	-	619
	-	-	5.597	5.597	615	4	161	780
	31.634	319.556	45.103	396.294	1.115.268	390.926	48.278	1.554.473

21. OUTROS GASTOS E PERDAS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2022				2021			
	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)	-	46.795	5.958	52.753	66.646	54.758	50.606	172.010
Imposto de selo	34	3	164	201	12	7	160	179
Outras taxas	752	-	180	933	548	-	2.356	2.904
	786	46.798	6.303	53.887	67.206	54.765	53.123	175.094
Dívidas incobráveis	7.539	-	650	8.189	-	-	464	464
Gastos e perdas em investimentos não financeiros	-	-	-	-	144.010 (1)	-	-	144.010
Outros								
Quotizações	-	2.563	-	2.563	180	2.563	-	2.743
Outros não especificados								
Multas e outras penalidades	-	-	289	289	-	-	428	428
Outros	-	-	5	5	6.868	-	1	6.868
	-	2.563	294	2.857	7.048	2.563	429	10.039
	8.325	49.361	7.247	64.933	218.264	57.327	54.015	329.606

(1) Aos ativos fixos tangíveis associados ao centro comercial Mira Maia foi atribuído valor nulo. Os ativos não estavam totalmente amortizados.

22. JUROS E RENDIMENTOS SIMILARES OBTIDOS

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

23. PARTES RELACIONADAS

Remunerações dos Órgãos Sociais

Nos períodos de 2022 e 2021 os membros dos órgãos sociais não foram remunerados.

Saldos com partes relacionadas

Posição a 31 de dezembro de 2022:

	2022			
	Depósitos bancários	Participações financeiras	Clientes e Outras contas a receber	Fornecedores e Outras contas a pagar
	(Nota 4)	(Nota 6)	(Nota 10)	(Notas 16 e 17)
Acionista				
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	24.669.501	-	212.915	(75.214)
Outras partes relacionadas				
Banco Nacional Ultramarino, S.A. (Macau)	-	180.202	-	-
	24.669.501	180.202	212.915	(75.214)

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)

Transações com partes relacionadas

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

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

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 18)	(Nota 20)
Acionista			
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	1.843.022	(424.209)	10.384
	1.843.022	**(424.209)**	**10.384**

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 2022 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

Maria Arlete Martins da Silva

O Conselho de Administração

Laurinda Cristina Martins Fontes
Presidente

João Alexandre Marques Teixeira Soares Ferreira
Vice-Presidente

Lúcia Maria Oliveira Botelho
Vogal