

# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto  
Código CMVM n.º 788



## Relatório de Atividade e Contas 1.º Semestre 2018



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a checkmark, the letter 'h', and other scribbles.

Índice	
Relatório de Gestão	
1. Introdução e objetivo do Fundo	4
2. Performance do Fundo no primeiro semestre de 2018	5
3. Perspetiva para o segundo semestre de 2018	9
Balanço	11
Demonstração dos Resultados	13
Demonstração dos Fluxos Monetários	15
Anexo às Demonstrações Financeiras em 30 de junho de 2018	17
Relatório de Auditoria	36

# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto  
Código CMVM n.º 788

## Relatório de Gestão

Entidade Gestora e Legal Representante:





m

## CA IMOBILIÁRIO

### Fundo Especial De Investimento Imobiliário Aberto

Relatório De Atividades e Contas Relativo ao Primeiro Semestre de 2018

L  
A  
P  
h  
E

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de atividades e respetivas contas do Fundo de Investimento Especial Aberto CA Imobiliário (doravante designado CA Imobiliário), relativo ao primeiro semestre de 2018.

#### 1. Introdução e Objetivo do Fundo

O Fundo CA Imobiliário foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 3 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro do mesmo ano.

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Fundo CA Imobiliário é gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora Fundos de Investimento Imobiliário S.A..

Na sequência das alterações legislativas verificadas no início de 2005, e após aprovação da CMVM em 19 de abril de 2006, o Fundo passou de Fundo de Investimento Fechado para Fundo Especial de Investimento Aberto, tornando-se assim no primeiro desta classe de fundos, entrando esta alteração em vigor em 19 de junho de 2006.

O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.

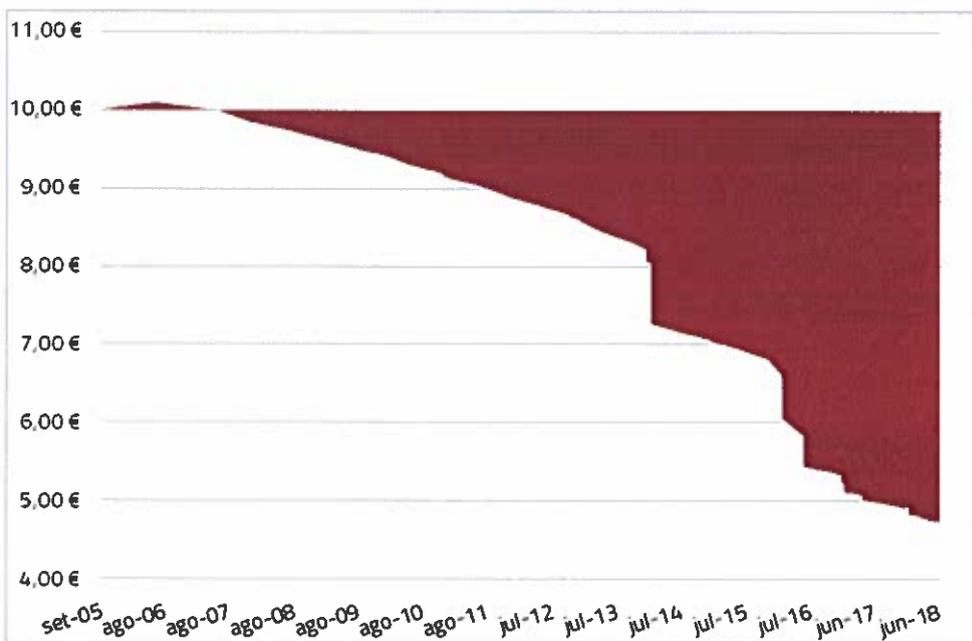
O Fundo iniciou a sua atividade em 1 de setembro de 2005 com um capital de 12 Milhões de Euros tendo concluído o seu primeiro exercício de atividade com cerca de 12,04 Milhões de Euros sob gestão correspondentes a 1.200.000 unidades de participação. Em 30 de junho de 2018 o volume sob gestão era de cerca de 156,9 Milhões de Euros (30 de junho de 2017: 165,6 Milhões de Euros), correspondentes a 33.061.583 unidades de participação (30 de junho de 2017: 33.149.143). Esta variação explica-se pelos desinvestimentos realizados no período e ajustamentos em valores de avaliação de alguns imóveis.

Em termos de evolução do valor da Unidade de participação, podemos observar um movimento próprio de um Fundo com estas características, isto é um Fundo onde predominam os ativos de promoção, diferenciando-se em confronto com um fundo de rendimento, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:



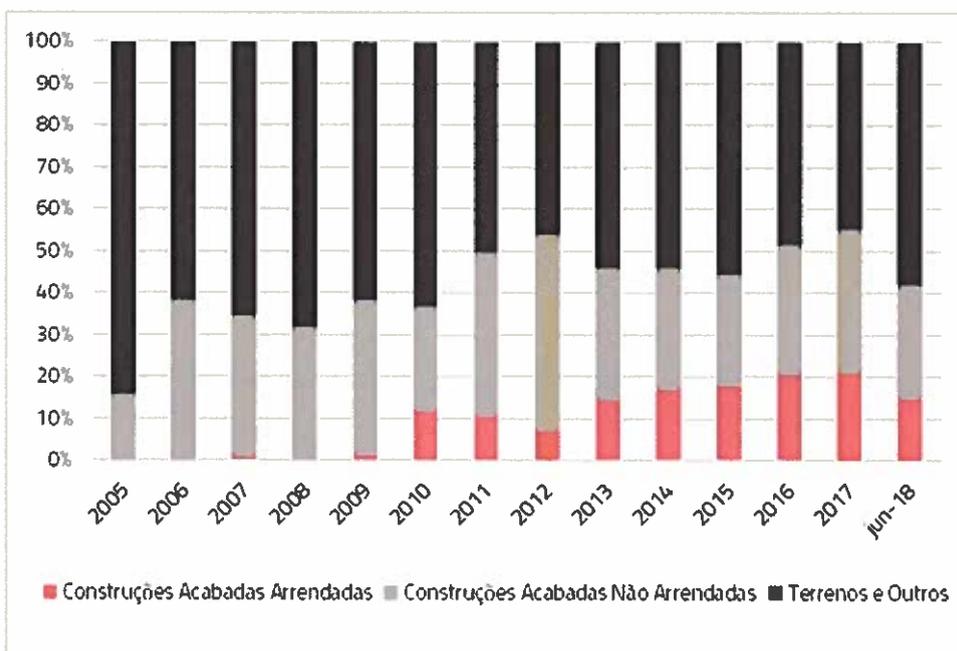
*m*

*h P S*



## 2. Performance do Fundo no Primeiro Semestre de 2018

Desde o ano transato verifica-se uma estabilização da estrutura da carteira, conforme se poderá verificar melhor no gráfico abaixo:



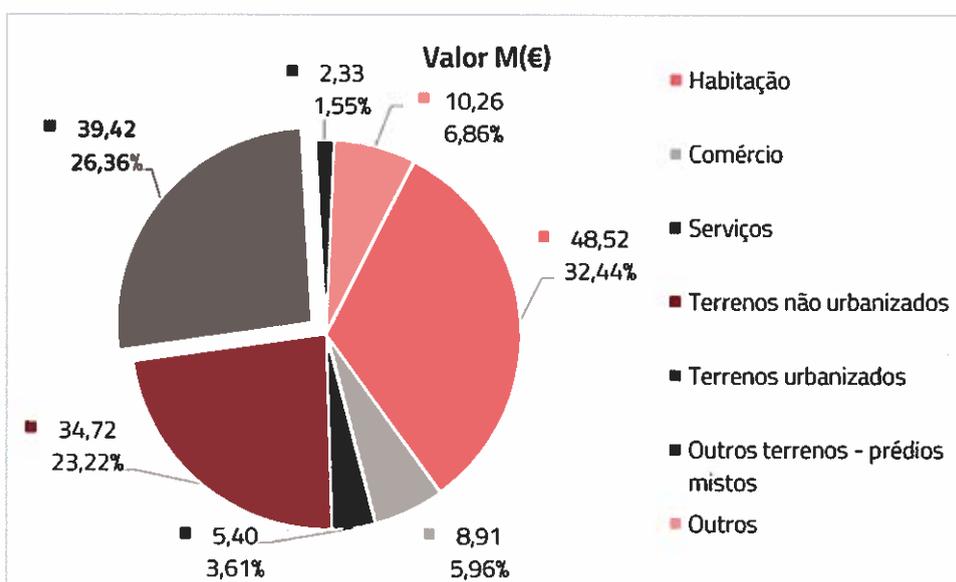
Não se assinalam alterações significativas, continuando visível o elevado peso relativo dos terrenos na composição da carteira.



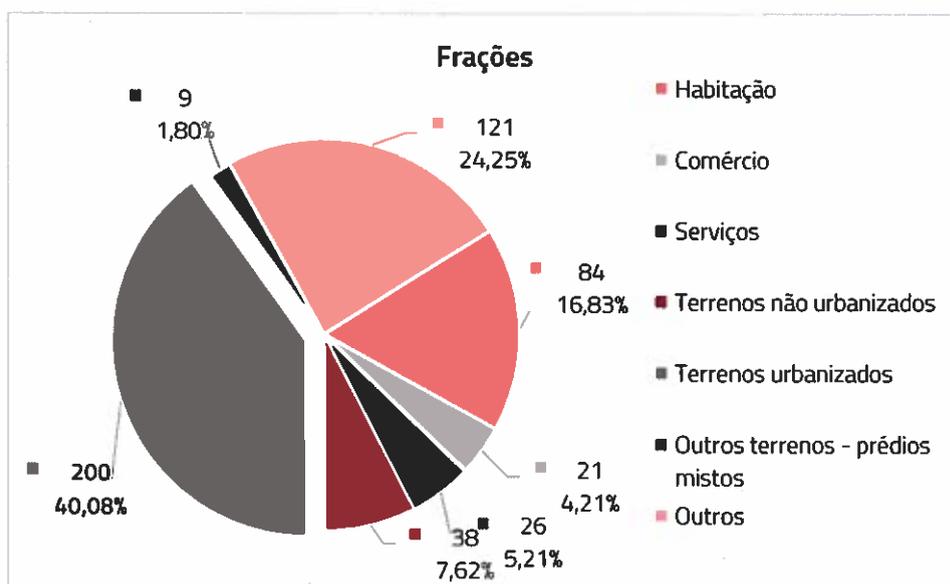
A estrutura da carteira do Fundo CA Imobiliário por tipo de imóvel, e o respetivo peso no valor global, no final do primeiro semestre de 2018, está representada nos quadros e gráficos seguintes:

	Frações	%	Valor M(€)	%
Habitação	84	16,83%	48.517.615,00 €	32,44%
Comércio	21	4,21%	8.909.625,50 €	5,96%
Serviços	26	5,21%	5.396.251,50 €	3,61%
Terrenos não urbanizados	38	7,62%	34.718.612,00 €	23,22%
Terrenos urbanizados	200	40,08%	39.418.018,50 €	26,36%
Outros terrenos - prédios mistos	9	1,80%	2.327.300,00 €	1,55%
Outros	121	24,25%	10.257.371,00 €	6,86%
	499		149.544.793,50 €	

### Valor agregado dos ativos por utilização (M€)



### Frações agregadas por tipo de imóvel (#)

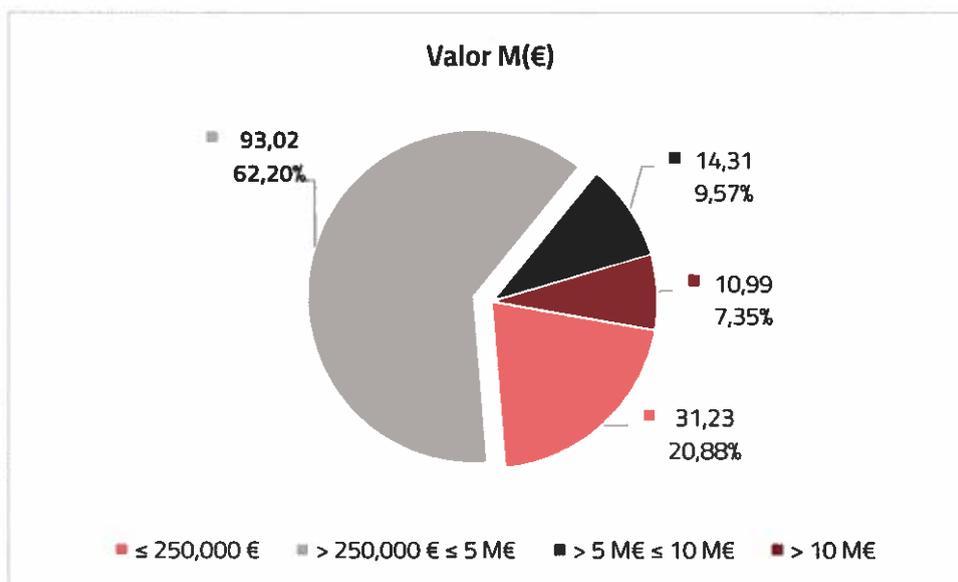




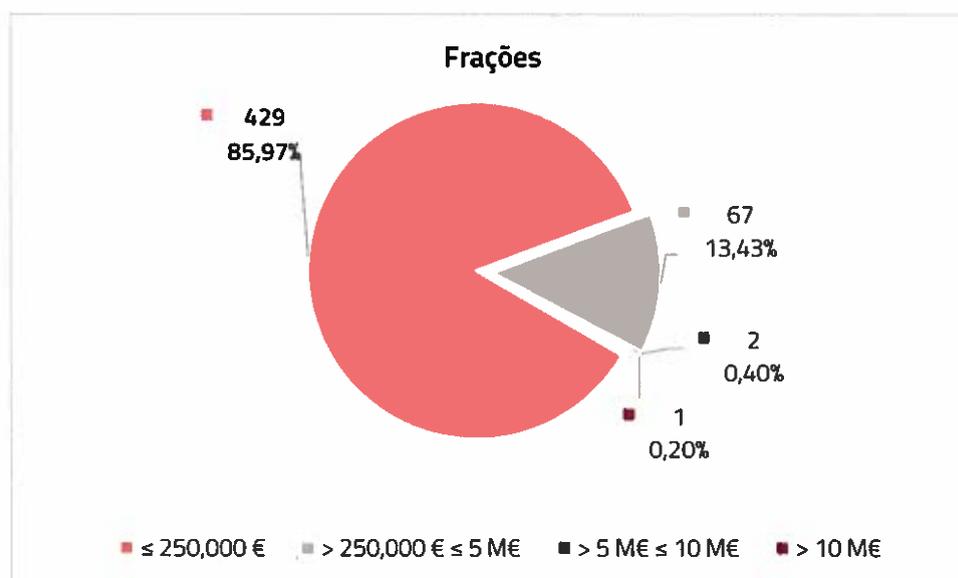
A estrutura da carteira do Fundo CA Imobiliário por escalão de valor de imóvel, e o respetivo peso no valor global da carteira, no final do primeiro semestre de 2018, é representada nos quadros e gráficos seguintes:

≤ 250,000 €	429	85,97%	31.228.646,00 €	20,88%
> 250,000 € ≤ 5 M€	67	13,43%	93.020.847,50 €	62,20%
> 5 M€ ≤ 10 M€	2	0,40%	14.305.800,00 €	9,57%
> 10 M€	1	0,20%	10.989.500,00 €	7,35%
	499		149.544.793,50 €	

### Montantes agregados por escalão de valor



### Frações agregadas por escalão de valor



A estratégia seguida para a gestão do Fundo durante o primeiro semestre de 2018, tendo em consideração a composição da carteira, quer no que respeita à natureza dos ativos que a compõem, quer no que se refere à sua dimensão, a par da conjuntura atual verificada no mercado imobiliário



nacional, manteve-se em linha com a estratégia adotada em exercício anterior, ou seja, foco na componente de desinvestimento (alienação de ativos), a par com a celebração de contratos de arrendamento, particularmente nas situações em que tal se mostra mais adequado face a inexistentes possibilidades de venda.

Para o efeito, para além da estrutura própria, continuou a utilizar-se a rede do Crédito Agrícola, e a mediação imobiliária em geral.

Neste ponto, tem-se vindo a consolidar a rede de colaboradores de mediação dos imóveis à escala do território nacional, com coordenação centralizada na SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

A atividade comercial na carteira no primeiro semestre de 2018 é resumida, de forma agregada, no quadro seguinte:

	Nº	Valor médio das Avaliações	Valor de Venda	Valor Renda Mensal	Yield
Vendas	16	6.299.215,10 €	6.400.600,00 €		
Arrendamentos	10	5.848.615,50 €		13.177,00 €	2,70%

A lista dos arrendamentos efetuados não inclui o arrendamento feito na Herdade de Pegos Claros, com um valor venal de 5.664.000 Euros, por ser respeitante exclusivamente a uma zona de regadio (50 ha num total de 536 ha). Este arrendamento representa uma receita anual de 27.500 Euros.

Para a yield média do fundo, há ainda que considerar os arrendamentos feitos na Quinta dos Grilos de partes da fração ABA, quer arrecadações, quer lugares de estacionamento, que tem uma contribuição reduzida na rendibilidade global.

Os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo durante o primeiro semestre de 2018 foram os seguintes:

Imóvel	Data Transação	Valor Transação (€)	Valor médio de avaliações à data da transação (€)
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	4-1-2018	241.000,00	238.000,00
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	26-1-2018	21.250,00	21.250,00
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	26-1-2018	21.250,00	21.250,00
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	5-3-2018	1.090.000,00	1.050.544,10
R Dr Anibal Bettencourt nº 242	19-3-2018	80.000,00	48.500,00
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	17-4-2018	1.075.000,00	1.074.558,50
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	24-4-2018	267.500,00	258.300,00
Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04	27-4-2018	113.000,00	110.166,00
Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04	27-4-2018	52.000,00	51.694,50
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	5-6-2018	869.600,00	936.694,50*
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	5-6-2018	22.000,00	21.700,00
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	5-6-2018	22.000,00	21.700,00
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	11-6-2018	1.113.000,00	1.108.901,00
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	28-6-2018	1.212.000,00	1.142.500,00
Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04	28-6-2018	118.000,00	114.210,50
Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04	28-6-2018	83.000,00	79.246,00
		<b>6.400.600,00</b>	<b>6.299.215,10</b>

(\*) Arrendamento com opção de compra assinado há 3 anos, com valor fixado na altura, em que tinha cobertura de avaliações.



Releva-se que a totalidade das frações vendidas foram alienadas por valores iguais, ou superiores aos valores de avaliação à data da escritura, com uma única exceção, em que o valor tinha sido fixado há 3 anos através de uma opção de compra, na altura enquadrada com as avaliações. Relativamente às vendas realizadas no semestre verificou-se um ganho, entre o valor de venda e a valorização dos imóveis à data da escritura, de 101.384,90 Euros.

Não foram efetuadas quaisquer aquisições no primeiro semestre de 2018.

### Reavaliação dos imóveis

Apesar do referido supra, continuam a verificar-se resultados negativos no exercício essencialmente gerados pela continuidade de evolução negativa na revalorização dos investimentos imobiliários, especialmente os que incorporam projetos de desenvolvimento ainda em potencial, e terrenos em geral.

Ainda sob efeito da recente alteração à Lei dos Solos, na sequência da qual vários terrenos para desenvolvimento imobiliário que integram a carteira foram prejudicadas pela desclassificação de terrenos urbanizáveis para terrenos rústicos sem edificabilidade sempre que não estão abrangidos por perímetros urbanos ou inseridos em instrumentos urbanísticos de plena eficácia, tem vindo o Fundo a diligenciar ativamente no sentido de assegurar o melhor aproveitamento possível dos mesmos, apresentando propostas para inclusão nos Planos Diretores Municipais em revisão, com o objetivo último de defender o valor das propriedades.

### Conclusão:

Ressalvando o efeito de situações muito específicas como a acima descrita, e atendendo à natureza dos ativos em carteira, e ao período de existência do Fundo, consideramos a performance do mesmo acima dos valores normais para os Fundos com este tipo de ativos.

### 3. Perspetivas para o segundo semestre de 2018

Para o segundo semestre de 2018, perspetiva-se uma melhoria da trajetória da performance do Fundo. No que respeita a venda de ativos, prevê-se um acréscimo face ao primeiro semestre, dadas as negociações em curso, e os contratos-promessa de compra e venda assinados com escrituras previstas para aquele período do ano.

A finalizar, queremos agradecer toda a colaboração empenho e apoio prestado pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, na qualidade de Banco Depositário e de entidade comercializadora do Fundo.



Lisboa, 31 de julho de 2018

O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM n.º 788

## Balanço

Entidade Gestora e Legal Representante:



CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

## BALANÇO

Data:  
30/06/2018

Código	Designação	ATIVO			CAPITAL E PASSIVO								
		Notas	Bruto	Mv/Af	2018	Líquido	2017	Líquido	Código	Designação	Notas	2018	2017
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS												
31	Terenos	1 e 3	115.555.899	4.382.744	4.794.213	78.144.431	74.694.227	61	CAPITAL DO FUNDO	2	330.615.830	331.491.430	
32	Construções	1 e 3	95.728.929	1.690.478	26.019.044	71.400.363	90.149.590	62	Variações Patrimoniais	2	(3.147.309)	(3.585.596)	
								64	Resultados Transfidos	2	(164.528.721)	(154.236.549)	
								66	Resultados Líquidos do Período	2	(6.047.492)	(8.044.195)	
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>211.284.828</b>	<b>6.073.222</b>	<b>67.813.257</b>	<b>149.544.794</b>	<b>164.833.807</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>156.892.307</b>	<b>165.625.090</b>	
	CONTAS DE TERCEIROS								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
412	Devedores por rendas vencidas	8	1.356.195		1.356.195		1.275.398	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	1.306.569	1.236.970	
413+...+419	Outras contas de devedores		270.818		270.818		270.518	48	Provisões acumuladas	8 e 11	159.042	177.042	
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>1.627.013</b>		<b>1.627.013</b>		<b>1.545.916</b>		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>1.465.611</b>	<b>1.414.012</b>	
	DISPONIBILIDADES								CONTAS DE TERCEIROS				
12	Depósitos à ordem	7	4.068.923		4.068.923		1.365.335	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar				
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7 e 14.6	4.000.000		4.000.000		1.500.000	424+...+429	Outras Contas de Credores		394.670	120.493	
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>8.068.923</b>		<b>8.068.923</b>		<b>2.865.335</b>	432	Empréstimos Não Titulados			266.447	
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	778.400	1.917.750	
51	Acrescimo de Provetos a Receber		661		661		334		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>1.173.077</b>	<b>2.309.010</b>	
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	378.462		378.462		367.370	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		731.042		731.042		681.443	56	Acrescimos de Custos		706.746	596.843	
	<b>TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. ATIVOS</b>		<b>1.110.165</b>		<b>1,110,165</b>		<b>1,049,147</b>	58	Recetas com Provelto Diferido		113.154	112.258	
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>222.090.930</b>		<b>160.350.895</b>		<b>170.294.205</b>		Outros Acréscimos e Diferimentos			236.992	
	MV - Mais Valias; mv - Menos Valias; Af - Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis								<b>TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. PASSIVOS</b>		<b>819.900</b>	<b>946.093</b>	
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>222.090.930</b>		<b>160.350.895</b>		<b>170.294.205</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>3.458.588</b>	<b>4.669.115</b>	
									<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO</b>		<b>160.350.895</b>	<b>170.294.205</b>	

Abreviaturas:

Lisboa, 31 de julho de 2018

O Contabilista Certificado

*Saraiva*  
(Vanda Saraiva)  
(CC 26398)

*Patricio Tomé*  
(Mário Jorge Patrício Tomé)

*F. B. Coelho*  
(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

*Luísa Augustina M. Bordado*  
(Luísa Augustina M. Bordado)

*Luís Fernando M. Torres Souto*  
(Luís Fernando M. Torres Souto)

*Patricia de Almeida e Vasconcelos*  
(Patricia de Almeida e Vasconcelos)

*Jorge Manuel de Carvalho Pereira*  
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto  
Código CMVM n.º 788

## Demonstração dos Resultados

Entidade Gestora e Legal Representante:



## CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Data: 30/06/2018

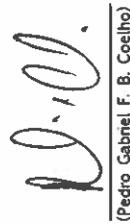
Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2018	2017				2018	2017
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES								
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS								
	De Operações Correntes		6.146	14.774	811+818	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
	COMISSÕES					Outros, de Operações Financeiras	7 e 14.6	3.087	1.758
723	Em Ativos Imobiliários	14.2	289.014	-	833	GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.2	1.795.740	1.906.339	831+838	Em Ativos Imobiliários	14.6	4.265.442	4.606.318
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS					Outros, em Operações Correntes	14.6	236.992	-
	Em Ativos Imobiliários	14.3	10.003.837	10.868.556	851	REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
731+738	Outras, em Operações Correntes	14.3	-	133.992	852	De Ajustamento de dívidas a receber	11 e 14.6	43.524	210.108
7412+7422	IMPOSTOS				86	De Provisões para Encargos	11 e 14.6	18.000	-
	Impostos Indiretos	14.4	40.273	42.484	87	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.6	619.910	617.966
7418+7428	Outros Impostos	14.4	171.926	174.738		OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.6	76.714	7.119
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		5.263.670	5.443.269
	Ajustamento de dívidas a receber	11	92.846	201.362	882	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.5	759.008	775.088	883	Ganhos Extraordinários	14.7	-	10.120
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		13.158.789	14.117.333	884...888	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.7	1.902.839	753.517
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					Outros Ganhos Eventuais	14.7	21.576	11.926
	Valores Incobráveis	14.7	-	17.514		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		1.924.414	775.563
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.7	76.788	128.190					
784...788	Outras Perdas Eventuais								
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		76.788	145.694					
66	Resultado Líquido do Período (se>0)		-	-	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	6.047.492	8.044.195
	TOTAL		13.235.576	14.263.027		TOTAL		13.235.576	14.263.027
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos								
(8x3)+(8x5)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		(5.877.493)	(6.419.360)	D-C	Resultados Eventuais		1.847.627	629.869
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		(6.047.492)	(8.044.195)
B-A+742	Resultados Correntes		(7.895.119)	(8.674.064)	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		(6.047.492)	(8.044.195)

Lisboa, 31 de julho de 2018

O Contabilista Certificado

  
(Vanda Saraiva)  
(CC 26398)

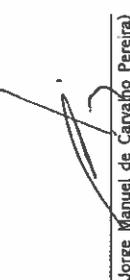
  
(Mário Jorge Patrício Tomé)

  
(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

  
(Luísa Augusta M. Bordado)

  
(António M. Torres Souto)

  
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

  
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

A Administração

# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto  
Código CMVM n.º 788

## Demonstração dos Fluxos Monetários

Entidade Gestora e Legal Representante:





CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros) DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Data: 30/06/2018

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período	Período
	2018	2017
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<i>Recebimentos</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	3.170.812
<i>Pagamentos</i>		
Resgates de unidades de participação	3.841	1.004
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	(3.841)	3.169.808
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<i>Recebimentos</i>		
Alienação de ativos imobiliários	5.707.483	1.256.850
Rendimento de ativos imobiliários	654.091	511.986
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	500.200	905.000
Outros recebimentos de ativos imobiliários	151.280	402.500
<i>Pagamentos</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	-	270.000
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	990.977	926.339
Outros pagamentos de ativos imobiliários	65.932	-
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	5.978.046	1.879.997
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>		
<i>Recebimentos</i>		
Juros de depósitos bancários	2.835	1.828
Outros recebimentos correntes	15.375	68.731
<i>Pagamentos</i>		
Comissão de gestão	1.592.780	1.693.056
Comissão de depósito	201.535	214.623
Pagamento de juros de disponibilidades e empréstimos	630	18.592
Impostos e Taxas	90.244	120.849
Reembolso de empréstimos	88.816	4.208.441
Outros pagamentos correntes	23.491	26.125
Fluxos das operações de gestão corrente	(1.979.286)	(6.211.127)
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<i>Recebimentos</i>		
Ganhos extraordinários	198.764	28.346
<i>Pagamentos</i>		
Perdas extraordinárias	450	17.514
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	675.000	-
Fluxo das operações eventuais	(498.586)	10.832
Saldo dos fluxos monetários do período..... (A)	3.496.333	(1.150.490)
Disponibilidades no início do período.....(B)	4.572.591	4.015.825
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	8.068.924	2.865.335

Lisboa, 31 de julho 2018

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

CC nº 26398

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luisa Augusta M. Bordado)

(Luís Ferrião M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto  
Código CMVM n.º 788

## Anexo às Demonstrações Financeiras

Entidade Gestora e Legal Representante:



A.  
m

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO  
CA IMOBILIÁRIO  
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2018

h  
A.  
D  
h  
S

(Valores expressos em Euros)

### Introdução

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, de 14 de abril, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que estabelece o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objetivo de permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras.

### Constituição e atividade do fundo

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Fundo CA Imobiliário é gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

Na sequência das alterações legislativas verificadas no início de 2005, que entraram em vigor em junho de 2006, e após aprovação da CMVM em 13 de abril de 2007, o Fundo passou de Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto, tornando-se assim no primeiro desta classe de fundos.

A atividade encontra-se regulamentada pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que revê o regime jurídico dos organismos de investimento coletivo.

A Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo assume as funções de Banco Depositário.

### Apresentação das contas e resumo dos principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

#### a) Apresentação das contas

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário, definido no

A.  
2L  
A.Ph  
S

Regulamento 2/2005, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade.

A Nota introdutória e a Nota 14 são introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras. A Nota 15 é incluída no anexo às contas do primeiro semestre de 2018, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

#### **b) Especialização dos exercícios**

Na preparação das contas do Fundo foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios, sendo os custos e proveitos contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento.

#### **c) Imóveis**

O Regime dos Organismos de Investimento Coletivo, publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro e no Regulamento 2/2015 da CMVM, determina novas regras para a valorização dos imóveis em carteira.

Os imóveis são apresentados em Balanço pela média simples das duas avaliações efetuadas por dois peritos independentes, exceto entre o momento em que passam a integrar o património do Fundo, até que ocorra a primeira avaliação exigida por lei, período em que os imóveis ficam valorizados pelo respetivo custo de aquisição.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra e gastos associados a esta, incluindo os custos de construção, conforme aplicável, acrescido das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento ou venda no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no ativo, respetivamente, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Resultados.

#### **d) Unidades de Participação**

O Fundo é composto por quatro classes distintas de Unidades de Participação:

I. **Unidades de participação da Classe A**

As unidades de participação da classe A são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, sem garantia de capital ou rendimento e podem ser resgatadas mensalmente.

II. **Unidades de participação da Classe A1**



M.A.  
L  
A  
h  
S

- As unidades de participação do Fundo da classe A1 são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, sem garantia de capital ou rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual.
- III. **Unidades de participação da classe B**  
As unidades de participação da classe B são destinadas, exclusivamente, a investidores não qualificados, com garantia de capital e de rendimento e podem ser resgatadas mensalmente.
- IV. **Unidades de participação da classe B1**  
As unidades de participação da classe B1 são destinadas, exclusivamente, a investidores não qualificados, com garantia de capital e de rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual.

Na sequência das alterações legislativas, a partir de 26 de setembro de 2015, deixaram de ser emitidas unidades de participação da classe A e B, passando a ser emitidas apenas unidades de participação das classes A1 e B1.

O valor da Unidade de Participação, para efeitos de subscrição é o conhecido e divulgado no primeiro dia útil do mês seguinte àquele a que o pedido de subscrição se refere.

Para efeitos de resgate, o valor da Unidade de Participação é o conhecido e divulgado no primeiro dia útil: (i) do mês seguinte àquele a que o pedido de resgate se refere, relativamente às unidades de participação da classe A e B ou (ii) do mês de dezembro de cada ano civil, para unidades de participação das classes A1 e B1.

O pedido de subscrição ou resgate é sempre realizado a preço desconhecido.

As unidades de participação da classe A foram subscritas de acordo com o anterior regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário em vigor, sendo que, as avaliações dos ativos subjacentes eram efetuadas com uma periodicidade superior (até dois anos) à periodicidade do resgate das unidades de participação. Os ativos imobiliários do CAI passaram a ser avaliados com uma periodicidade anual, correspondente ao período de resgate das unidades de participação da Classe A1 e B1, considerando o disposto no artigo 144.º, n.º 1, alínea a) do ROIGC e na norma transitória contida no artigo 5.º, n.º 7 da Lei 16/2 015.

#### **e) Comissões de gestão e depositário**

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão (fixa e variável) e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do fundo (Capital do Fundo), sendo respetivamente de 2%, a fixa, e de dez por cento da variação acima de uma taxa de referência de Euribor a doze meses adicionada de dois pontos percentuais, ao ano, a variável, que neste exercício não foi atingida, e cabendo ao depositário uma comissão 0,25% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no prospeto completo do fundo.



A. B.

As comissões de gestão e depositário são liquidadas mensal e trimestralmente, respetivamente, e encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração de Resultados.

#### f) Imposto sobre o rendimento

A partir de 1 de julho de 2015, os organismos de investimento coletivo ("OIC"), neste caso particular os OIC Imobiliários, passaram a ser tributados, à taxa geral de IRC (2017 e 2018: 21%), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, ao passo que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

Ficam ainda, os OIC, sujeitos às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, embora isentos de derrama estadual ou municipal.

Para os titulares das unidades de participação, esta alteração visa tributar "à saída" os rendimentos auferidos, ou seja, na sua esfera pessoal. Caso se trate de residentes em território nacional, a tributação ficará sujeita às regras gerais em sede de IRS ou IRC conforme se trate de um sujeito passivo singular ou coletivo. Se os detentores das unidades de participação forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.

#### g) Imposto de Selo

Esta alteração fiscal veio também a introduzir para os OIC Imobiliários uma rubrica de imposto de selo calculada sobre o ativo líquido global do OIC, à taxa de 0,0125% e liquidada trimestralmente.

#### Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c) da Nota Introdutória, os imóveis em carteira encontram-se registados na sua totalidade pelo valor correspondente à média aritmética simples de duas avaliações efetuadas por peritos independentes.

Os imóveis para os quais foi celebrado um contrato promessa de compra e venda são registados pelo valor desse contrato.

O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico dos imóveis e os respetivos valores de avaliação:

h-  
A:  
Ph  
g



Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Terrenos			
Valongo, Rua Regedor José Diogo, nº70-90-130-160	4.708.100	4.708.100	-
Alcochete, Herdade do Temeroso	1.073.000	1.073.000	-
Terreno Lugar de São Domingos- Paços de Ferreira	852.500	852.500	-
Terreno Mata Grande do Corgo –Freg. Madalena, Pare	495.000	495.000	-
Sintra, Rua das Murtas nº 22	1.148.350	1.148.350	-
Freg..Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira, Torr	488.000	488.000	-
Estarreja, Samouqueiro - Avanca	225.750	225.750	-
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	9.489.300	9.489.300	-
"Casal do Suímo", Belas - Sintra	1.296.250	1.296.250	-
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	1.511.400	1.511.400	-
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	153.600	153.600	-
Casal da Carregueira, Belas - Sintra	1.029.400	1.029.400	-
Quinta da Fonteira, Belas - Sintra	480.800	480.800	-
Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé	2.909.100	2.909.100	-
Lugar de Guardais	277.950	277.950	-
Lugar de Quereledo, Trofa, Covelas	54.850	54.850	-
Quinta do Anjo,Baratã, Algueirão - Mem Martins	1.153.000	1.153.000	-
Quinta em Rua do Outeiro,Vila Fria - Viana do Ca	164.550	164.550	-
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	290.253	290.253	-
Terreno Rustico Barreiro-Vilarinho dos Freires	3.910	3.910	-
Terreno Rústico - Além do Rio	5.004	5.004	-
Terreno Rústico Rosas - Vilarinho dos Freires	9.799	9.799	-
Terreno Rústico Chousa Velha	676	676	-
Terreno Rústico - Matos	102.989	102.989	-
Terreno Rústico Ribeiro da Horta	2.189	2.189	-
Terreno Rústico Barreiro	8.495	8.495	-
Terreno Rústico Ribeira das Hortas	6.099	6.099	-
Quinta Vendas Novas - Fiães	747.000	747.000	-
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos	6.640.000	6.640.000	-
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários	418.500	418.500	-
Quinta dos Loios	558.450	558.450	-
Terreno Covas de Ferro, Almargem do Bispo	5.250	5.250	-
Ajuda	639.969	639.969	-
Terreno em Casal do Covão - Loures	478.500	478.500	-
Lugar de Agrela - Penafiel	38.400	38.400	-
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	1.325.550	1.325.550	-
S Pedro da Cova -Lugar do Passal de Baixo	25.150	25.150	-
Torrenho - Carreiras - Portalegre	333.000	333.000	-
Barradas - São Bartolomeu de Messines	689.250	689.250	-
Amieira, Herdade do Monte Novo	1.969.150	1.969.150	-
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	2.108.000	2.108.000	-
Panasqueira, Armação de Pera	3.476.500	3.476.500	-
Várzeas de Quarteira, Albufeira	7.717.000	7.717.000	-
Herdade de Pegos Claros	5.664.000	5.664.000	-
Foros, Vale de Carro de Baixo	5.407.950	5.407.950	-
Casal da Carregueira, Lote 20	2.689.500	2.689.500	-
Casal da Carregueira, Lote 50	4.860.750	4.860.750	-
Casal da Carregueira, lote 326	227.800	227.800	-
Casal da Carregueira, Lote 472	181.950	181.950	-
Casal da Carregueira, Lote 134	4.002.500	4.002.500	-
Subtotal - Terrenos	78.144.431	78.144.431	-
Construções acabadas			
Valongo, Rua Regedor José Diogo, nº70-90-130-160	3.095.700	3.095.700	-
R. Alão de Morais, São João da Madeira nº 354/356/	148.500	148.500	-
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	2.003.500	2.003.500	-
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro	1.412.500	1.412.500	-
Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha	204.000	204.000	-

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including the letters 'A', 'L', 'A', 'h', and 'B'.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and other illegible marks.

Vilamoura, Apart. Turísticos Fontes Romanas, lotes	10.989.500	10.989.500	-
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	1.164.500	1.164.500	-
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	487.300	487.300	-
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	4.922.850	4.922.850	-
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1, Vila	1.619.400	1.619.400	-
Edifício Clube-Mouratlântico, Rua da Marina lote D	6.639.400	6.639.400	-
Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carricho - Pombal	2.024.500	2.024.500	-
Rua Emídio Gomes da Silva, n°s 151,175 e 193	2.169.644	2.169.644	-
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	406.100	406.100	-
Famões, Moradias Rua Vasco da Gama,	723.500	723.500	-
Moradia Rua dos Carvalhos, Lote 46- Belas	2.256.850	2.256.850	-
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo	181.900	181.900	-
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	386.850	386.850	-
Quinta Vendas Novas - Fiães	226.550	226.550	-
Adega Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Greg	4.332.500	4.332.500	-
Clube Náutico - Senhora de Santana, Bloco 6	999.500	999.500	-
Av. António Sérgio, Terroa - Setúbal	1.911.600	1.911.600	-
Quinta dos Loios	1.446.500	1.446.500	-
Rua do Cruzeiro, 29-A a C/ Rua D. João de Castro,	1.373.876	1.373.876	-
R. D. João Castro - Ajuda	152.995	152.995	-
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, n° 6 e 10	12.054.865	12.054.865	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	245.200	245.200	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19	45.250	45.250	-
Rua Dr. Jose da Cunha, Lote 20 - Oeiras	42.600	42.600	-
Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19	516.000	516.000	-
Arruda dos Vinhos	201.500	201.500	-
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	1.289.800	1.289.800	-
Belas - Praça 5 de Outubro	636.750	636.750	-
R Sto. António de Contumil 162 R/c	130.700	130.700	-
Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04	2.118.659	2.118.659	-
R Dr. Anibal Bettencourt n° 242	708.000	708.000	-
Amieira, Herdade do Monte Novo	903.025	903.025	-
Quinta de Sto. António R Sam Levy 1A 1B 1C	231.000	231.000	-
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	997.000	997.000	-
Subtotal - Construções acabadas	71.400.363	71.400.363	-
Total - Construções	71.400.363	71.400.363	-
Total da carteira	149.544.794	149.544.794	-

O valor contabilístico apresentado no quadro acima corresponde ao valor de aquisição acrescido de investimentos já realizados nos imóveis e, numa base distribuída ao longo do tempo, da atribuição das valias potenciais determinadas pela média das avaliações.



## Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital do Fundo são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base:	330.623.830	-	-				330.615.830
- Categoria A	330.418.530	-	-				330.418.530
- Categoria B	205.300	-	-8.000				197.300
Diferença em subscrições e resgates:	-3.151.468	-	-	-			-3.147.309
- Categoria A	-3.095.956	-	-	-	-	-	-3.095.956
- Categoria B	-55.512	-	4.159	-	-	-	-51.353
Resultados acumulados	-154.236.549				-10.292.172		-164.528.721
Resultados do período	-10.292.172				10.292.172	-6.047.492	-6.047.492
SOMA	162.943.641	-	-3.841	-	-	-6.047.492	156.892.307
Nº de unidades de participação							
- Categoria A	33.041.853	-	-				33.041.853
- Categoria B	20.530	-	-800				19.730
Valor da unidade de participação	4,9284	-	-				4,7455

## Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de junho de 2018										
Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
1 - IMOVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.1. Terrenos										
1.1.1. Urbanizados										
Arrendados										
244.750	20-03-2012	405.598	26-04-2018	310.000	26-04-2018	356.000	333.000	Portalegre	Portugal	Portugal
3.220	21-03-2013	891.617	03-04-2018	1.550.000	03-04-2018	1.811.000	1.680.500	Palmeira	Portugal	Portugal
Não Arrendados										
3.346	01-08-2006	1.001.521	12-01-2018	890.000	12-01-2018	998.600	944.300	Valongo	Portugal	Portugal
10.650	01-08-2006	5.589.475	12-01-2018	3.427.600	12-01-2018	4.100.000	3.763.800	Valongo	Portugal	Portugal
300.000	01-08-2006	2.397.151	12-01-2018	1.059.000	12-01-2018	1.087.000	1.073.000	Alcochete	Portugal	Portugal
8.385	01-08-2006	2.810.145	12-01-2018	1.142.000	12-01-2018	1.154.700	1.148.350	Sintra	Portugal	Portugal
45.939	19-11-2008	7.088.821	26-04-2018	4.699.700	26-04-2018	5.011.000	4.855.350	Alcácer do Sal	Portugal	Portugal
49.345	19-11-2008	6.716.078	26-04-2018	4.475.000	26-04-2018	4.719.400	4.597.200	Alcácer do Sal	Portugal	Portugal
26.084	21-11-2008	1.298.698	26-04-2018	989.000	26-04-2018	1.069.800	1.029.400	Sintra	Portugal	Portugal
11.452	21-11-2008	625.757	26-04-2018	459.000	26-04-2018	502.600	480.800	Sintra	Portugal	Portugal
3.461	05-06-2009	354.156	26-04-2018	266.900	26-04-2018	289.000	277.950	Póvoa de Varzim	Portugal	Portugal
33.523	05-06-2009	199.411	26-04-2018	50.000	26-04-2018	59.700	54.850	Trofa	Portugal	Portugal
714	31-03-2010	540.204	12-01-2018	417.000	12-01-2018	420.000	418.500	Maфра	Portugal	Portugal
555	12-11-2010	65.646	12-01-2018	5.000	12-01-2018	5.500	5.250	Sintra	Portugal	Portugal
421	17-12-2010	675.345	15-09-2017	631.830	15-09-2017	648.107	639.969	Lisboa	Portugal	Portugal
1.562	29-06-2011	447.074	26-04-2018	320.000	26-04-2018	356.000	338.000	Loures	Portugal	Portugal
568	29-06-2011	184.164	26-04-2018	139.000	26-04-2018	142.000	140.500	Loures	Portugal	Portugal
3.620	02-02-2012	55.440	12-01-2018	36.200	12-01-2018	1.391.100	38.400	Penafiel	Portugal	Portugal
15.727	17-02-2012	2.628.650	12-01-2018	1.260.000	12-01-2018	1.391.100	1.325.550	Loulé	Portugal	Portugal
4.634	12-03-2012	147.746	26-04-2018	23.000	26-04-2018	27.300	25.150	Gondomar	Portugal	Portugal
4.536	18-05-2012	422.684	12-01-2018	390.400	12-01-2018	400.000	395.200	Silves	Portugal	Portugal
1.472	18-05-2012	349.279	12-01-2018	289.000	12-01-2018	299.100	294.050	Silves	Portugal	Portugal
3.888	29-10-2012	1.418.208	26-04-2018	803.000	26-04-2018	818.000	810.500	Torres Vedras	Portugal	Portugal
4.841	29-10-2012	1.996.646	26-04-2018	1.209.000	26-04-2018	1.386.000	1.297.500	Torres Vedras	Portugal	Portugal
1.590	21-03-2013	3.843.375	26-04-2018	3.303.000	26-04-2018	3.650.000	3.476.500	Silves	Portugal	Portugal
900	21-03-2013	252.831	12-01-2018	50.000	12-01-2018	51.200	50.600	Albufeira	Portugal	Portugal
7.698	28-12-2016	2.475.524	22-12-2017	2.622.000	22-12-2017	2.757.000	2.689.500	Sintra	Portugal	Portugal
13.036	28-12-2016	4.232.532	22-12-2017	4.857.500	22-12-2017	4.864.000	4.860.750	Sintra	Portugal	Portugal
611	28-12-2016	212.048	22-12-2017	227.600	22-12-2017	228.000	227.800	Sintra	Portugal	Portugal
489	28-12-2016	165.882	22-12-2017	181.900	22-12-2017	182.000	181.950	Sintra	Portugal	Portugal
14.007	28-12-2016	3.946.667	22-12-2017	3.836.000	22-12-2017	4.169.000	4.002.500	Sintra	Portugal	Portugal
1.1.2. Não Urbanizados										

Handwritten signature and initials in blue ink, including the name "A. S. P." and other illegible marks.

Arrendados	186.160	07-12-2007	1.115.208	26-04-2018	453.000	26-04-2018	523.000	488.000	Torres Vedras	Portugal
Freg. Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira, Torre	82.746	29-12-2009	396.476	30-11-2017	289.605	30-11-2017	290.900	290.253	Peso da Régua	Portugal
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	1.069.080	15-01-2010	1.872.073	12-01-2018	2.301.000	12-01-2018	2.527.000	2.414.000	Arraiolos	Portugal
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 2 frações	57.250	20-03-2012	151.957	12-01-2018	141.000	12-01-2018	160.000	150.500	Arraiolos	Portugal
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 5 frações	1.999.148	20-03-2012	6.408.661	12-01-2018	3.833.000	12-01-2018	4.318.000	4.075.500	Arraiolos	Portugal
Herdade do Monte Novo - Amieira - 1 fração	4.761.860	31-07-2012	1.868.283	26-04-2018	1.969.000	26-04-2018	1.969.300	1.969.150	Portel	Portugal
Herdade de Pegos Claros	5.359.500	21-03-2013	7.793.946	03-04-2018	3.724.000	03-04-2018	4.243.000	3.983.500	Palmeira	Portugal
Não Arrendados										
Lugar de São Domingos - Paços de Ferreira	9.069	01-08-2006	1.387.879	12-01-2018	775.000	12-01-2018	930.000	852.500	Paços de Ferreira	Portugal
Mata Grande do Corgo - Freg. Madalena, Paredes	22.442	01-08-2006	605.976	12-01-2018	488.000	12-01-2018	502.000	495.000	Paredes	Portugal
Estarreja, Samouqueiro - Avanca - Estarreja	13.478	07-12-2007	2.433.764	26-04-2018	222.500	26-04-2018	229.000	225.750	Estarreja	Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	18.000	19-11-2008	1.028.996	26-04-2018	36.500	26-04-2018	37.000	36.750	Alcácer do Sal	Portugal
Casal do Suímo, Belas - Sintra - Casal do Suímo	144.050	21-11-2008	6.481.667	12-01-2018	1.296.000	12-01-2018	1.296.500	1.296.250	Sintra	Portugal
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra - Venda Seca	150.705	21-11-2008	6.694.800	12-01-2018	1.510.800	12-01-2018	1.512.000	1.511.400	Sintra	Portugal
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho	14.200	21-11-2008	3.466	12-01-2018	147.200	12-01-2018	160.000	153.600	Sintra	Portugal
Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura	27.500	21-11-2008	7.101.187	26-04-2018	2.750.000	26-04-2018	3.068.200	2.909.100	Loulé	Portugal
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	22.783	18-06-2009	196.084	12-01-2018	1.116.000	12-01-2018	1.190.000	1.153.000	Sintra	Portugal
Quinta na Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Ca	8.152	04-12-2009	241.813	12-01-2018	152.000	12-01-2018	177.100	164.550	Viana do Castelo	Portugal
Terreno Rustico Barreiro-Vilarrinho dos Freires	1.125	29-12-2009	5.870	30-11-2017	3.900	30-11-2017	3.920	3.910	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rustico - Além do Rio	1.437	29-12-2009	6.885	30-11-2017	5.000	30-11-2017	5.007	5.004	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rustico Rosas - Vilarinho dos Freires	2.812	29-12-2009	13.474	30-11-2017	9.797	30-11-2017	9.800	9.799	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rustico Chousa Velha	187	29-12-2009	896	30-11-2017	652	30-11-2017	700	676	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rustico - Matos - Poiars - Peso da Régua	29.499	29-12-2009	141.344	30-11-2017	102.778	30-11-2017	103.200	102.989	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rustico Ribeiro da Horta - Poiars - Peso da Régua	625	29-12-2009	2.995	30-11-2017	2.178	30-11-2017	2.200	2.189	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rustico Barreiro - Poiars - Peso da Régua	2.437	29-12-2009	11.677	30-11-2017	8.490	30-11-2017	8.500	8.495	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rustico Ribeira das Hortas - Poiars - Peso da Régua	1.750	29-12-2009	8.385	30-11-2017	6.097	30-11-2017	6.100	6.099	Peso da Régua	Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães - Santa Maria da Feira - 2 frações	11.270	30-12-2009	1.063.213	30-11-2017	678.500	30-11-2017	711.000	694.750	Santa Maria da Feira	Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães - Santa Maria da Feira - 1 fração	2.430	30-12-2009	18.648	30-11-2017	51.000	30-11-2017	53.500	52.250	Santa Maria da Feira	Portugal
Quinta dos Loios - R 9 A	58.360	30-07-2010	1.637.231	12-01-2018	534.000	12-01-2018	535.100	534.550	Sintra	Portugal
Quinta dos Loios - R 33 A	1.360	30-07-2010	41.939	12-01-2018	23.800	12-01-2018	24.000	23.900	Sintra	Portugal
Várzeas de Quarteira, Albufeira	223.260	21-03-2013	7.304.553	12-01-2018	7.572.000	12-01-2018	7.760.800	7.666.400	Albufeira	Portugal
Foros, Vale de Carro de Baixo - Art. 18 BS	116.470	21-03-2013	6.078.191	12-01-2018	5.260.000	12-01-2018	5.555.900	5.407.950	Loulé	Portugal
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1 Arrendadas										
Habituação										
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas - Quinta das Flores - AX	83	28-12-2007	213.568	26-04-2018	174.000	26-04-2018	201.000	187.500	Oeiras	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 178	3.224	23-12-2008	5.484.143	26-04-2018	4.140.400	26-04-2018	4.386.100	4.263.250	Vila Nova de Famalicão	Portugal

Handwritten signature and initials in blue ink, including the name "D. J. S." and a stylized signature.

Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151, 175 e 193 - Lugar da Amorosa - Leça da Palmeira - Matosinhos - 7 frações	1.173	04-06-2009	1.923.725	12-01-2018	1.524.000	12-01-2018	1.596.900	1.560.450	Matosinhos	Portugal
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151, 175 e 193 - Lugar da Amorosa - Leça da Palmeira - Matosinhos - 4 frações	448	04-06-2009	751.588	12-01-2018	602.387	12-01-2018	616.000	609.194	Matosinhos	Portugal
Famões, Moradas Rua Vasco da Gama, LT 8 - 1 fração	272	28-08-2009	289.155	26-04-2018	252.000	26-04-2018	268.000	260.000	Odivelas	Portugal
Famões, Moradas Rua Vasco da Gama, LT 11 - 2 frações	589	28-08-2009	551.556	26-04-2018	462.000	26-04-2018	465.000	463.500	Odivelas	Portugal
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	630	29-12-2009	519.007	30-11-2017	384.000	30-11-2017	389.700	386.850	Peso da Régua	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 - 5 frações	1.485	29-06-2011	5.945.622	12-01-2018	4.922.987	12-01-2018	5.243.600	5.083.294	Lisboa	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 - 1 fração	387	29-06-2011	1.435.369	12-01-2018	1.271.000	12-01-2018	1.330.500	1.300.750	Lisboa	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 - 1 fração	184	29-06-2011	732.422	03-11-2017	681.500	03-11-2017	725.577	703.539	Lisboa	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 - 7 frações	91	29-06-2011	140.000	12-01-2018	140.000	12-01-2018	150.907	145.454	Lisboa	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18, nº 11A, 11B e 11 4º Dto. - L	105	29-06-2011	218.461	12-01-2018	212.000	12-01-2018	236.000	224.000	Oeiras	Portugal
Ponte do Rol - Casalito do Calvo lote 2	464	29-10-2012	347.815	26-04-2018	229.000	26-04-2018	263.000	246.000	Torres Vedras	Portugal
Comércio										
Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrúlia - Vale	341	01-08-2006	250.313	12-01-2018	201.000	12-01-2018	207.000	204.000	Coimbra	Portugal
Arruda dos Vinhos - R Dr. João Alberto Faria 3 - B	33	13-02-2012	82.196	12-01-2018	57.000	12-01-2018	66.000	61.500	Arruda dos Vinhos	Portugal
Arruda dos Vinhos - R Dr. João Alberto Faria 3 - D	30	13-02-2012	66.061	12-01-2018	53.000	12-01-2018	53.000	53.000	Arruda dos Vinhos	Portugal
Luna Rio, Zona de intervenção, da Expo 98, Parcela 2.04 - 5 frações	298	20-03-2012	1.035.817	26-04-2018	775.427	26-04-2018	875.500	825.464	Lisboa	Portugal
Luna Rio, Zona de intervenção da Expo 98, Parcela 2.04 - CA - 1 fração	10	20-03-2012	12.642	26-04-2018	5.900	26-04-2018	6.590	6.245	Lisboa	Portugal
R Dr. Anibal Bettencourt nº 242 - Piso 2 - AC	113	22-03-2012	181.196	12-01-2018	152.000	12-01-2018	167.000	159.500	Angra do Heroísmo	Portugal
Serviços										
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - Edifício 6 1º, Sala 1 - R	57	26-04-2010	101.204	12-01-2018	80.000	12-01-2018	94.000	87.000	Alcácer do Sal	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - Edifício 6 1º, Sala 2 - S	141	26-04-2010	261.488	12-01-2018	152.000	12-01-2018	170.000	161.000	Alcácer do Sal	Portugal
Luna Rio, Zona de intervenção da Expo 98, Parcela 2.04 - 1º Escritório 7 - AQ	322	20-03-2012	1.043.623	26-04-2018	818.276	26-04-2018	917.300	867.788	Lisboa	Portugal
R Dr. Anibal Bettencourt nº 242 - piso 1 - M	146	22-03-2012	214.787	12-01-2018	200.000	12-01-2018	205.000	202.500	Angra do Heroísmo	Portugal
Industrial										
Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19	814	30-09-2011	807.649	26-04-2018	498.000	26-04-2018	534.000	516.000	Benavente	Portugal
Outros										
Valongo, Rua Regedor José Diogo, nº70-90-130-160	4.714	01-08-2006	3.807.960	12-01-2018	2.943.000	12-01-2018	3.248.400	3.095.700	Valongo	Portugal
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	775	10-05-2006	2.040.650	26-04-2018	1.129.000	26-04-2018	1.338.000	1.233.500	Oeiras	Portugal
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro - Lugar da Cab	2.682.750	01-08-2006	1.750.680	12-03-2018	1.395.000	12-03-2018	1.430.000	1.412.500	Montemor-o-Novo	Portugal
Fábrica Lugar de Vieirainhos, Carrico - Pombal	26.410	25-03-2009	2.483.513	12-01-2018	2.002.000	12-01-2018	2.047.000	2.024.500	Pombal	Portugal
Adega Herdade das Arrolans e Patameras, S. Greg - Arraiolos	72.832	31-12-2009	5.306.963	12-01-2018	4.095.000	12-01-2018	4.570.000	4.332.500	Arraiolos	Portugal
Luna Rio, Zona de intervenção da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 BI 8 Estac 119 - CD	18	20-03-2012	25.266	26-04-2018	11.824	26-04-2018	14.000	12.912	Lisboa	Portugal
Quinta de Sto António R Sarm Levy 1A 1B 1C - GV	26	02-08-2012	36.191	12-01-2018	32.000	12-01-2018	34.000	33.000	Lisboa	Portugal
1.A.2 Não Arrendadas										
Habitação										

Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra - Venda Seca	535	21-11-2008	279.904	12-01-2018	1.127.000	12-01-2018	1.202.000	1.164.500	Sintra	Portugal
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas - E	65	21-11-2008	246.624	12-01-2018	44.000	12-01-2018	45.000	44.500	Sintra	Portugal
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas - B	251	21-11-2008	583.706	12-01-2018	423.600	12-01-2018	462.000	442.800	Sintra	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 238	124	23-12-2008	244.601	24-01-2018	161.000	24-01-2018	168.000	164.500	Vila Nova de Famalicão	Portugal
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1, Vila	372	23-12-2008	614.975	26-04-2018	482.700	26-04-2018	507.500	495.100	Vila Nova de Famalicão	Portugal
Edifício Clube-Mouratânico, Rua da Marina lote D	1.190	23-12-2008	1.962.264	12-01-2018	1.476.800	12-01-2018	1.762.000	1.619.400	Loulé	Portugal
Rua Ermídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193	3.633	17-04-2009	11.246.789	12-01-2018	6.480.000	12-01-2018	6.798.800	6.639.400	Loulé	Portugal
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	697	18-06-2009	2.351.575	12-01-2018	401.000	12-01-2018	411.200	406.100	Sintra	Portugal
Moradia Rua dos Carvalhos, Lote 46- Belas	4.857	28-08-2009	2.724.443	12-01-2018	2.256.000	12-01-2018	2.257.700	2.256.850	Sintra	Portugal
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo	525	04-12-2009	263.563	12-01-2018	170.800	12-01-2018	193.000	181.900	Viana do Castelo	Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães - Santa Maria da Feira	814	30-12-2009	263.367	30-11-2017	222.100	30-11-2017	231.000	226.550	Santa Maria da Feira	Portugal
Quinta dos Loios - U - 97	3.160	30-07-2010	1.298.421	12-01-2018	1.386.000	12-01-2018	1.507.000	1.446.500	Sintra	Portugal
Rua do Cruzeiro, 29-A a C/Rua D, João de Castro,	185	17-12-2010	1.479.117	15-09-2017	1.326.843	15-09-2017	1.420.909	1.373.876	Lisboa	Portugal
R. D. João Castro - Ajuda	76	17-12-2010	165.027	15-09-2017	147.427	15-09-2017	158.563	152.995	Lisboa	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 - 13 frações	26	29-06-2011	40.000	31-10-2017	40.000	31-10-2017	45.000	42.500	Lisboa	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 - 1 fração	829	29-06-2011	3.195.596	12-01-2018	3.026.993	12-01-2018	3.186.500	3.106.747	Lisboa	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 - 39 frações	799	29-06-2011	1.784.642	12-01-2018	1.631.400	12-01-2018	1.713.765	1.672.583	Lisboa	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	28	29-06-2011	24.000	12-01-2018	20.000	12-01-2018	22.400	21.200	Oeiras	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19, nº 9A, 9B e 9 CV - P - 4 frações	56	29-06-2011	50.088	12-01-2018	42.500	12-01-2018	48.000	45.250	Oeiras	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	52	29-06-2011	47.000	12-01-2018	40.000	12-01-2018	45.200	42.600	Oeiras	Portugal
Armeira, Herdade do Monte Novo - A	1.422	31-07-2012	1.213.310	26-04-2018	868.050	26-04-2018	938.000	903.025	Portel	Portugal
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 5	1.278	29-10-2012	1.042.863	26-04-2018	713.000	26-04-2018	789.000	751.000	Torres Vedras	Portugal
Comércio										
R. Alão de Morais, São João da Madeira nº 354/356	153	19-12-2005	157.934	26-04-2018	146.000	26-04-2018	151.000	148.500	São João da Madeira	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, Bloco 6 - Edifício 6, r/c Esq. - P	380	26-04-2010	684.113	12-01-2018	323.000	12-01-2018	332.000	327.500	Alcácer do Sal	Portugal
Av. António Sérgio, Terra - Setúbal	2.130	15-06-2010	2.221.049	26-04-2018	1.879.000	26-04-2018	1.944.200	1.911.600	Setúbal	Portugal
Arruda dos Vinhos - R Dr João Alberto Faria 3 - C	47	13-02-2012	101.578	12-01-2018	81.000	12-01-2018	93.000	87.000	Arruda dos Vinhos	Portugal
Caminho do Lago, Sub Zona 4,12.4 - Quarteira	500	17-02-2012	887.393	12-01-2018	1.218.000	12-01-2018	1.361.600	1.289.800	Loulé	Portugal
Belas - Praça 5 de Outubro, nº 15 e 16	190	01-03-2012	810.504	12-01-2018	636.500	12-01-2018	637.000	636.750	Sintra	Portugal
R Sto. António de Contumil 162 R/c - G	277	12-03-2012	194.246	26-04-2018	119.000	26-04-2018	142.400	130.700	Porto	Portugal
Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04 - nº1 piso 0 - A	30	20-03-2012	42.943	26-04-2018	23.450	26-04-2018	25.500	24.475	Lisboa	Portugal
R Dr. Aníbal Bettencourt nº 242 - piso 0 - I	162	22-03-2012	151.160	12-01-2018	117.000	12-01-2018	122.000	119.500	Angra do Heroísmo	Portugal
Serviços										
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 -Edifício 61º, sala 6 - X	61	26-04-2010	109.815	12-01-2018	86.000	12-01-2018	100.000	93.000	Alcácer do Sal	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - Edifício 6 1º, sala 3 - T	284	26-04-2010	508.272	12-01-2018	319.000	12-01-2018	343.000	331.000	Alcácer do Sal	Portugal
Luna Rio, Zona de intervenção da Expo 98, Parcela 2.04 - nº2 piso 0 - B	204	20-03-2012	638.669	26-04-2018	274.342	26-04-2018	294.800	284.571	Lisboa	Portugal

Handwritten signature and initials in blue ink, including the name "A. S. S." and other illegible marks.

	82	22-03-2012	75.479	12-01-2018	52.000	12-01-2018	58.000	55.000	Angra do Heroísmo	Portugal
R Dr. Aníbal Bettencourt nº 242 - piso 0 - L - 1 fração									Angra do Heroísmo	Portugal
R Dr. Aníbal Bettencourt nº 242 - piso 1 - T - 1 fração	23	22-03-2012	67.866	30-11-2017	59.000	30-11-2017	59.000	59.000	Angra do Heroísmo	Portugal
R Dr. Aníbal Bettencourt nº 242 - piso 1 - S - 2 frações	46	22-03-2012	134.314	12-01-2018	110.000	12-01-2018	115.000	112.500	Angra do Heroísmo	Portugal
Outros										
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas - Quinta das Flores - J	736	10-05-2006	880.791	26-04-2018	568.000	26-04-2018	597.000	582.500	Oeiras	Portugal
Vilamoura, Apart. Turísticos Fontes Romanas. Iotes	3.373	03-06-2008	18.445.885	20-12-2017	10.865.000	20-12-2017	11.114.000	10.989.500	Loulé	Portugal
Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04 - piso 0 loja D - J	68	20-03-2012	217.269	26-04-2018	93.909	26-04-2018	100.500	97.205	Lisboa	Portugal
Quinta de Sto. António R Sam Levy 1A 1B 1C - GB	156	02-08-2012	217.148	12-01-2018	192.000	12-01-2018	204.000	198.000	Lisboa	Portugal
<b>Total</b>								<b>149.544.794</b>		





Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a signature at the top and several initials or marks below.

### Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCFII

As demonstrações financeiras encontram-se elaboradas de acordo com as disposições do PCFII, não tendo existido qualquer situação em que tais disposições tenham sido derogadas.

### Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	2.572.591			4.068.923
Depósitos a prazo e com pré-aviso	2.000.000	4.000.000	(2.000.000)	4.000.000
<b>Total</b>	<b>4.572.591</b>	<b>4.000.000</b>	<b>(2.000.000)</b>	<b>8.068.923</b>

### Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 30 de junho de 2018, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 1.356.195 Euros (30 de junho de 2017: 1.275.398 Euros) referente a rendas em atraso, ascendendo o montante da provisão a 1.306.569 Euros (30 de junho de 2017: 1.236.970 Euros), de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver detalhe na Nota 11).

### Nota 9 – Valores Comparativos

Os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras são de uma forma geral comparáveis com os do período homólogo do ano anterior, com exceção das contas de comissões de intermediação que foram objeto de reclassificação no decorrer do primeiro semestre de 2018 (ver Notas 14.2 e 14.5).

### Nota 11 – Ajustamentos e Provisões

Em 30 de junho 2018, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	1.257.247	92.846	43.524	1.306.569
482- Provisões para encargos	177.042	-	18.000	159.042
<b>Total</b>	<b>1.434.289</b>	<b>92.846</b>	<b>61.524</b>	<b>1.465.611</b>

O valor apresentado na rubrica de ajustamentos diz respeito a provisões para rendas vencidas e não pagas.

### Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do primeiro semestre de 2018, não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo a legislação em vigor. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pelo Fundo ver a Nota 14.4..



### Nota 13 – Responsabilidades Assumidas por e para com Terceiros

Em 30 de junho de 2018, as responsabilidades assumidas com terceiros são como segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No fim
Operações a prazo de venda de imóveis	11.132.500	5.259.000
Contratos de opções sobre imóveis	18.612.621	16.486.800
Valores cedidos em garantia	726.698	726.698
Valores recebidos em garantia	185.133	142.448
<b>Total</b>	<b>30.656.952</b>	<b>22.614.946</b>

Em 30 de junho de 2018, existiam imóveis sujeitos a operações a prazo de compra e venda, com a seguinte descrição das operações:

#### Operações de Venda

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor total da venda	Adiantamentos recebidos por conta da venda
Fração Apt. B.7A A, do Edifício VIII, do imóvel acabado arrendado de S. Sebastião da Pedreira – J. de S. Lourenço	720.000	50.000
Fração CE, do imóvel acabado arrendado de S. Sebastião da Pedreira – Jardins de S. Lourenço	1.250.000	490.000
Fração B, do imóvel acabado arrendado de Expo parcela 2.04 – Luna Rio	99.000	9.900
Fração C, do imóvel acabado arrendado de Expo parcela 2.04 – Luna Rio	114.000	11.400
Fração M, do imóvel acabado arrendado de Expo parcela 2.04 – Luna Rio	96.000	9.600
Fração BO, do imóvel acabado arrendado de Expo parcela 2.04 – Luna Rio	75.000	7.500
Herdade do Arneiro, Montemor-o-Novo	1.430.000	200.000
<b>Total</b>	<b>3.784.000</b>	<b>778.400</b>

Os valores cedidos em garantia incluem (i) o montante de 520.319 Euros, respeitante a garantias bancárias prestadas às Câmaras Municipais de Alcácer do Sal, de Valongo e de Vila Nova de Famalicão para assegurar a boa execução das obras de urbanização dos empreendimentos de Pinhal de Alcácer, Valongo e do Lugar do Pinheiral, respetivamente e (ii) o valor de 206.379 Euros respeitante à garantia prestada para efeitos de levantamento de arrestos sobre o Fontes Romanas.

Os valores recebidos em garantia foram entregues ao Fundo, na sua maioria, como garantia prestada no contrato de arrendamento.



Fi.  
m

## Nota 14 – Outras informações relevantes para a apreciação das Demonstrações Financeiras

### 14.1-Despesas com custo diferido

O valor das despesas com custo diferido apresentado no balanço refere-se à especialização de despesas incorridas com imóveis e cuja imputação é feita de forma distribuída pelo período a que economicamente respeitam ou se considera serem atribuíveis. Assim, a discriminação do saldo é a que se segue:

	junho 18	junho 17
Seguros	67.634	42.625
Despesas com avaliações	175.117	161.741
Conservação / Reparações em imóveis	85.461	76.435
Comissões mediação imobiliária	3.166	448
Contencioso e notariado	7.894	28.633
Projetos e Estudos	10.103	16.715
Vistoria Técnica	14.812	1.555
Outras despesas	14.276	39.219
<b>Total</b>	<b>378.462</b>	<b>367.370</b>

h  
ti  
w  
e  
z

### 14.2-Comissões

O fundo suporta encargos com comissões de gestão e depositário e ainda a taxa de supervisão paga mensalmente à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, como segue:

	junho 18	junho 17
Comissão de intermediação - Arrendamento	6.106	-
Comissão de intermediação - Venda	282.908	-
Comissão de gestão	1.574.288	1.671.279
Comissão de depósito	196.786	208.910
Taxa de supervisão	24.665	26.150
<b>Total</b>	<b>2.084.754</b>	<b>1.906.339</b>

Os valores apresentados nas rubricas Comissão de Intermediação – Arrendamento e Venda que em 30 de junho de 2018 totalizam 6.106 Euros e 282.908 Euros, respetivamente, foram objeto de reclassificação, sendo que no período homólogo de 2017 apresentavam os saldos de 6.246 Euros relativos a Comissão de Intermediação – Arrendamento, e 61.063 Euros de Comissão de Intermediação – Venda e estavam registados em Fornecimentos e serviços externos (ver Notas 9 e 14.5.).

### 14.3-Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários

	junho 18	junho 17
Perdas em ativos imobiliários	10.003.837	10.868.556
Outras perdas em operações correntes	-	133.992
<b>Total</b>	<b>10.003.837</b>	<b>11.002.548</b>

Na rubrica de Perdas em ativos imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 8.408.489 Euros (2017: 10.193.417 Euros) são resultantes de desvalorizações decorrentes da aplicação dos critérios constantes do novo quadro legal e regulamentar, conforme descrito na alínea c) da Nota Introdutória, conjugada com a recente alteração à Lei dos Solos, a qual impôs a desclassificação de terrenos



urbanizáveis para terrenos rústicos sem edificabilidade, sempre que não estão abrangidos por perímetros urbanos ou inseridos em instrumentos urbanísticos de plena eficácia, nomeadamente até que os Planos Diretores Municipais em revisão sejam efetivamente aprovados.

(ii) as menos valias realizadas com alienações de ativos no montante total de 1.595.348 Euros (2017: 675.139 Euros).

O valor apresentado na rubrica de outras perdas em operações correntes, relativo ao exercício de 2017, diz respeito ao reconhecimento de eventual perda gerada pelo exercício de opções de compra por parte do inquilino no âmbito de contratos de arrendamento (ver Nota 13).

#### 14.4- Impostos

O montante registado em Impostos sobre o rendimento são decompostos como segue:

	junho 18	junho 17
Impostos Indiretos		
Imposto de selo	40.273	42.484
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	171.926	174.738
<b>Total</b>	<b>212.199</b>	<b>217.222</b>

#### 14.5-Fornecimentos e serviços externos

Os principais gastos com fornecimentos e serviços externos são os que abaixo se descrevem:

	junho 18	junho 17
Despesas de conservação e reparação imóveis	177.873	222.264
Avaliações dos ativos imobiliários	128.017	138.790
Custos Gerais da Herdade	102.499	33.293
Despesas de condomínio	76.424	104.624
Seguros	60.033	63.309
Despesas de promoção e publicidade	59.655	2.583
Despesas de vigilância e segurança	47.130	36.716
Comissões de Mediação Imobiliária	-	67.309
Contencioso e notariado (despesas com registos imóveis)	34.352	52.237
Auditoria	15.815	-
Projetos e estudos	12.136	12.551
Serviços de vistoria técnica	9.900	10.524
Comissões de venda da Herdade	5.051	5.612
Honorários	4.738	3.188
Eletricidade	4.439	8.706
Taxa Municipal de Proteção Civil	3.556	3.768
Despesas de certificações energéticas	2.432	2.346
Água	1.668	1.363
Outros fornecimentos e serviços externos	13.291	5.905
<b>Total</b>	<b>759.008</b>	<b>775.088</b>

Ver Notas 9 e 14.2.



#### 14.6-Proveitos e Ganhos Correntes

Os proveitos e ganhos correntes estão discriminados como abaixo:

	Junho 18	Junho 17
Juros e proveitos equiparados	3.087	1.758
Ganhos em ativos imobiliários	4.502.434	4.606.318
Reversões de ajustamentos e de provisões	61.524	210.108
Rendimentos de ativos imobiliários	619.910	617.966
Outros proveitos e ganhos correntes	76.714	7.119
<b>Total</b>	<b>5.263.670</b>	<b>5.443.269</b>

O valor de juros e proveitos equiparados refletem os juros obtidos com as aplicações a curto prazo efetuadas no primeiro semestre (ver Nota 7). A 30 de junho de 2018 as aplicações em carteira venciam juros à taxa de 0,125% (2017: 0,15%).

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações resultantes do cumprimento das exigências da CMVM (ver Notas 9 e 14.3), durante o primeiro semestre de 2018, no montante de 4.240.039 Euros (30 de junho de 2017: 4.603.018 Euros) imputadas a resultados nos termos descritos no capítulo introdutório relativo aos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos;
- (ii) às mais valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 25.403 Euros (30 de junho de 2017: 3.300 Euros);
- (iii) ao ajustamento em opções sobre imóveis no valor de 236.992 Euros.

Relativamente à rubrica de Reversões de ajustamentos e de provisões, o saldo reflete a redução da provisão para crédito vencido (ver Notas 8 e 11).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas e utilização/cessão de espaço dos imóveis, respeitantes ao primeiro semestre de 2018 no montante total 619.910 Euros (30 de junho de 2017: 595.397 Euros e rendimentos obtidos com a venda de pinha, cortiça e madeira de sobreiro no valor de 22.570 Euros).

#### 14.7-Ganhos e perdas eventuais

	Junho 18	Junho 17
Proveitos e Ganhos Eventuais	1.924.414	775.563
Custos e Perdas Eventuais	(76.788)	(128.180)
Valores Incobráveis	-	(17.514)
<b>Total</b>	<b>1.847.626</b>	<b>629.869</b>

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a anulação de valias potenciais referentes a anos anteriores no montante de 1.655.892 Euros (30 de junho de 2017: 699.739 Euros).



As perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, no primeiro semestre de 2018, no montante total de 75.755 Euros (30 de junho de 2017: 123.680 Euros).

### Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como da cotação da unidade de participação no último semestre e nos dois últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

	junho 18	dezembro 17	dezembro 16
Valor líquido da carteira de imóveis	149.544.794	160.172.438	173.747.284
Valor da unidade de participação	4,7455	4,9284	5,2390

### Nota 16 - Acontecimentos Subsequentes

Não existem factos relevantes ocorridos após 30 de junho de 2018, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 31 de julho de 2018

O Contabilista Certificado

A Administração

(Vanda Saraiva CC 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto  
Código CMVM n.º 788

## Relatório de Auditoria

Entidade Gestora e Legal Representante:





vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CA IMOBILIÁRIO - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto**, gerido pela Square Asset Management, SGFI, S.A. que compreendem o balanço em 30 de junho de 2018 (que evidencia um total de 160.350.895 euros e um total do capital do fundo de 156.892.307 euros, incluindo um resultado líquido do período negativo de 6.047.492 euros), a demonstração de resultados, por naturezas, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **CA IMOBILIÁRIO - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto**, em 30 de junho de 2018, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao semestre findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

#### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

No âmbito do processo de identificação e avaliação de riscos de distorção material ao nível das demonstrações financeiras e de asserções para as classes de transacções, saldos de contas e divulgações, os riscos mais significativos prendem-se com a avaliação dos imóveis, sobre a qual o Fundo aplica os controlos adequados e cumpre com as leis e os regulamentos aplicáveis.

As avaliações imobiliárias, cujos valores e datas de determinação se encontram divulgadas na nota 3 do Anexo, têm por base pressupostos, em que a influência da conjuntura económica e financeira e capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. A evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário poderão traduzir-se na alteração destes pressupostos e, conseqüentemente, ter impacto na recuperabilidade, ou no aumento do valor de avaliação dos imóveis, que até à data têm sofrido perdas significativas por efeito das avaliações.

### **Síntese de resposta dos riscos de distorção material mais significativos**

Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram, entre outros:

- a) Apreciação dos procedimentos de controlo interno da Sociedade Gestora na valorização de ativos imobiliários;
- b) Procedimentos analíticos de verificação sobre a evolução dos saldos das demonstrações financeiras e justificação e validação das principais variações ocorridas;
- c) Análise ao registo dos peritos avaliadores imobiliários independentes junto da CMVM e da sua inclusão no Regulamento de Gestão do Fundo;
- d) Obtenção e análise dos relatórios de avaliação dos peritos avaliadores independentes aferindo quanto à adequacidade dos métodos de avaliação utilizados e aos pressupostos assumidos, nos termos definidos no RGOIC e na CMVM e sua aplicação na carteira de imóveis e contabilidade;
- e) Análise do cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis, definidos no RGOIC;
- f) Revisão dos contratos promessa de compra e venda (CPCV's) e análise aos eventos subsequentes;
- g) Revisão e análise das divulgações efetuadas pela Sociedade Gestora nas Demonstrações Financeiras do Fundo e respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

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

O órgão de gestão da entidade gestora 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 os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.
- Elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- Criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- Adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e





vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

- 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.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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;
- Obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- Concluimos 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 do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório.
- 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;
- Comunicamos com os encarregados da governação da entidade gestora, incluindo o

- órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- Das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da entidade gestora, incluindo o órgão de fiscalização da sociedade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
  - Declaramos ao órgão de fiscalização da entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o relatório de gestão

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

### Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela Entidade gestora pela primeira vez em julho de 2016, abrangendo o período de 2016 a 2018.
- O Órgão de gestão da Sociedade gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras do Fundo. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da sociedade gestora nesta data.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que





vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva entidade gestora, durante a realização da auditoria.

- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao Fundo ou à sociedade gestora quaisquer outros serviços.

### **Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo**

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do Organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 08 de agosto de 2018

**Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.**  
(inscrita na CMVM sob o n.º 20161423)  
Representada por Issuf Ahmad (ROC n.º 779)