



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas CA PATRIMÔNIO CRESCENTE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 789

1º SEMESTRE
2022

l - h
A
n
E

Índice

Relatório de Gestão	
1. Enquadramento Macroeconómico	5
2. Caraterização do Fundo CA Património Crescente	10
3. Análise de Atividade do Fundo	10
4. Performance do Fundo no Primeiro Semestre de 2022	11
5. Perspetiva para o Segundo Semestre de 2022	14
Demonstrações Financeiras	18
Balanço	18
Demonstração dos Resultados	20
Demonstração dos Fluxos de Caixa	22
Anexo às Demonstrações Financeiras em 30 de junho de 2022	24
Relatório de Auditoria	52





Asset Management

Relatório de Gestão



CA PATRIMÔNIO CRESCENTE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Relatório De Atividades e Contas Relativo ao Primeiro Semestre de 2022

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 Imobiliário Aberto CA Património Crescente (doravante designado CA Património Crescente), relativo ao primeiro semestre de 2022.

1. Enquadramento Macroeconómico

Introdução

Após dois anos fortemente marcados pela pandemia de COVID-19, 2022 arranca com o regresso de alguma normalidade económica, contudo a economia europeia sofreu um novo choque sem precedentes e de abrangência mundial. A invasão da Ucrânia pela Rússia, a 24 de fevereiro, veio agravar o quadro macroeconómico mundial, ainda fortemente marcado pelos efeitos nefastos da pandemia. As matérias-primas, as cadeias de abastecimento e os mercados de energia, em particular do gás e do petróleo foram severamente impactados, condicionando a recuperação económica e pressionando, ainda mais, as tensões inflacionistas decorrentes da política expansionista dos bancos centrais e da pandemia.

Quadro Resumo das Projeções do Banco de Portugal (junho 2022)

		BE junho 2022		
		2021	2022	2023
Enquadramento internacional				
PIB mundial	tva	6,3	3,0	3,3
PIB Área do euro	tva	5,4	2,8	2,1
Comércio mundial	tva	11,4	4,3	3,2
Procura externa	tva	10,2	4,9	3,2
Preços internacionais				
Preço do petróleo	vma	60,1	98,9	88,9
Preço do gás (MWh)	vma	46,6	98,8	80,9
Matérias-primas não energéticas	tva	37,4	26,3	-3,1
Preço de importação dos concorrentes	tva	7,7	12,4	2,3
Condições monetárias e financeiras				
Taxa de juro de curto prazo (EURIBOR a 3 meses)	%	-0,5	0,0	1,3
Taxa de juro implícita da dívida pública	%	1,9	2,0	2,2
Índice de taxa de câmbio efetiva	tva	1,2	-3,4	-0,6
Taxa de câmbio euro-dólar	vma	1,18	1,07	1,05

Fontes: Banco de Portugal e Eurosistema (cálculos do Banco de Portugal). | Notas: tva – taxa de variação anual, % – em percentagem, vma – valor médio anual, MWh – megawatt-hora

Em detalhe

No primeiro semestre do ano, a invasão da Ucrânia e o ressurgimento da pandemia na China (que decidiu aplicar a política 'zero COVID'), condicionaram o comportamento da atividade económica, das transações comerciais e da inflação. Os índices de produção foram-se reduzindo face aos valores reportados nos trimestres anteriores, sinalizando uma desaceleração da economia a nível mundial.

Os custos dos fretes marítimos e os prazos de entrega dos fornecedores sinalizam um ressurgimento das disrupções nas cadeias de abastecimento.

h - h
m
0
E
A

Na zona euro, apesar de um crescimento de 0,6% no primeiro trimestre de 2022, o sentimento económico voltou a cair em março.

A inflação disparou, condicionada pelo aumento do preço das matérias-primas e pelo início do conflito na Ucrânia. Na zona euro, a inflação atingiu um novo máximo histórico em junho de 2022: 8,6%.

Face à subida contínua da inflação, e contrariando a opinião de muitos especialistas de que a mesma seria transitória, a política monetária dos bancos centrais alterou-se nos últimos meses. Nos Estados Unidos da América (EUA), a Reserva Federal norte-americana (FED) anunciou em dois períodos distintos, março e maio, a subida da taxa dos fundos federais (*fed funds*), em 0,25% e 0,50%, respetivamente. Na Europa, o Banco Central Europeu (BCE) anunciou em junho o fim das compras líquidas de ativos e sinalizou um aumento das taxas de referência. Efetivamente, a 21 de julho, o BCE subiu a taxa de referência em 0,5%, esperando-se nova subida de 0,25% no início do terceiro trimestre de 2022.

Fruto destes movimentos, as condições monetárias deterioraram a atividade económica e o investimento. Pela primeira vez em seis anos, a taxa Euribor a 12 meses subiu para níveis positivos. O movimento foi muito expressivo no primeiro semestre de 2022: de -0,501 % em 31/12/2021 para 1,037% em 30/06/2022.

Face às variáveis acima mencionadas, será expectável uma redução do crescimento da atividade económica e do comércio mundial de 6,3 para 3,0% em 2022. Alguns analistas apontam mesmo para um possível cenário de recessão em 2023. Relativamente ao PIB da área do euro, prevê-se uma desaceleração de 5,4% em 2021 para 2,8% em 2022.

A economia portuguesa

Em Portugal, o declínio da atividade económica tem sido mitigado, em parte, pela recuperação do Turismo. De acordo com as projeções da European Travel Commission, prevê-se que o número de visitas turísticas com destino à Europa Ocidental cresça aproximadamente 93% em 2022, 19% em 2023, sendo Portugal um dos países mais beneficiados.

Para 2022, estima-se um crescimento do PIB de 6,3%. O crescimento de 2,6% do PIB nos três primeiros meses do ano foi marcado pela aceleração do consumo privado, que cresceu acima do rendimento disponível. No segundo semestre do ano, o consumo será afetado pela redução da confiança dos agentes económicos e pelo impacto da inflação no poder de compra das famílias portuguesas.

O crescimento do número de desempregados durante a pandemia acabou por ser inferior ao verificado em crises anteriores, fruto da adoção de medidas de proteção, como foi o caso, entre outras, dos *layoff*. A taxa de desemprego deverá diminuir de 6,6% em 2021 para 5,6% em 2022, sinalizando a necessidade de contratação com a abertura da economia.



h - m

Q

S

A

As perspetivas para inflação em Portugal apontam para valores de 5,9% em 2022 (2,7% em 2023). Este aumento reflete as pressões externas do preço dos bens energéticos, as restrições no fornecimento de bens e serviços e o excesso de liquidez, motivado pelas políticas expansionistas dos bancos centrais.

No primeiro trimestre de 2022, a dívida pública reduziu-se para 127% do PIB face a um máximo de 138,9% no período homólogo. O abrandamento económico e a subida dos custos de financiamento da República, conjugado com algumas medidas já tornadas públicas para 2023, como o aumento das pensões, irá pressionar a trajetória das contas públicas, bem como levar a um novo aumento da carga fiscal, contribuindo, assim, para uma redução do crescimento potencial do PIB.

Principais Riscos

- Agravamento da guerra na Ucrânia e das suas repercussões económicas duradouras;
- Limitações ao comércio mundial, com a introdução da política 'Zero COVID' na China, impactando a produção e distribuição de bens;
- Acentuar das tensões inflacionistas, com o consequente agravamento da política monetária e aumento das taxas de juro;
- Movimentos bruscos e disruptivos nos mercados financeiros com impacto na confiança dos agentes económicos.

Mercados Financeiros

O aumento da incerteza tem-se materializado em mercados mais voláteis e avessos ao risco.

No primeiro semestre de 2022, os mercados acionistas sofreram quedas expressivas, com destaque para os títulos dos setores tecnológicos, que tipicamente transacionam com múltiplos mais elevados, refletindo, assim, o contexto de incerteza e o aumento das taxas de juro.

As *yields* da dívida soberana têm subido desde o final de 2021, com maior expressão nos EUA, fruto da política monetária mais agressiva da FED.

Na Europa assistiu-se ao alargamento dos *spreads face* ao *Bund* de algumas geografias, como Portugal, Espanha, Grécia e Itália. No caso português, e desde o início do ano, verificou-se um aumento de cerca 0,5%. Este movimento incorpora um maior prémio de risco num cenário de abrandamento económico dos países excessivamente endividados e com menor rigor na sua gestão orçamental. Apesar do agravamento dos custos da dívida soberana, as agências de *rating* têm mantido as suas notações para Portugal.

h - h
v
A

O aumento do custo da dívida soberana refletiu-se igualmente na subida das *yields* de dívida *corporate*.

Mercado Imobiliário

O investimento imobiliário em Portugal no segundo trimestre de 2022 foi similar ao período homólogo, atingindo os 340 milhões de euros. Quanto ao primeiro semestre do ano, este ficou marcado por uma recuperação face a 2021, tendo as transações de imóveis comerciais atingido valores superiores a 700 milhões de euros.

Os investidores internacionais representaram a quase totalidade do volume transacionado (74%), o que comprova a atratividade do mercado nacional.

Contrariamente ao primeiro semestre de 2021, quando o setor dos escritórios foi o motor das transações, 2022 ficou marcado pela ascensão da logística e da hotelaria, que captaram € 230 e € 195 milhões, respetivamente. A aposta dos investidores na área do comércio online tem-se materializado no aumento da procura destes espaços. Relativamente à hotelaria, a reorganização de algumas cadeias hoteleiras, bem como as oportunidades emergentes do pós-COVID, renovaram o interesse dos principais *players* em novas aquisições.

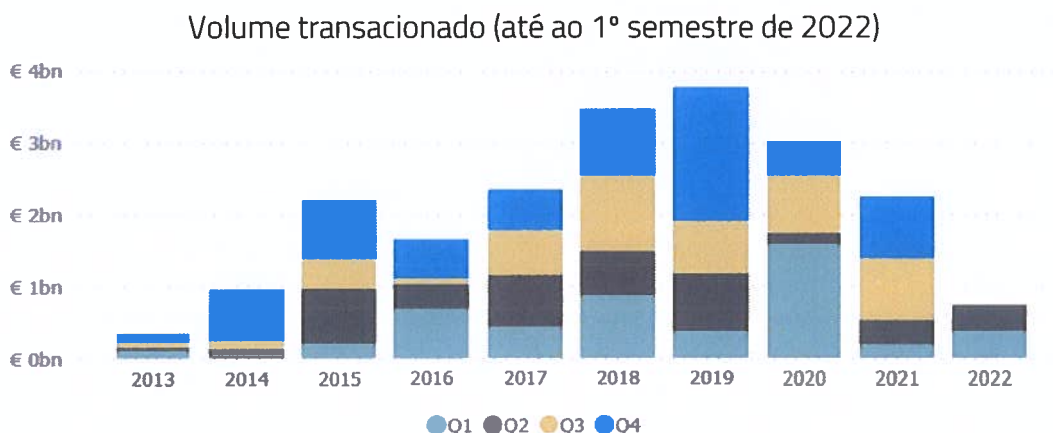
Os escritórios mantiveram a atratividade e a confiança dos investidores, o que se reflete nos 190 milhões de euros transacionados.

Principais transações 2º trimestre de 2022

Ativo	Setor	Comprador
Pestana Blue Alvor	Hotel	Azora
Portfolio Rubrik	Logistics	Tristan
Aqualuz	Hotel	F.P. Novo Banco
Heroísmo	Escritório	Corum AM

As *prime yields* permaneceram relativamente estáveis relativamente a 2021. Nos escritórios (4,0%), retalho de rua (4,25%) e no segmento de logística (4,5%) o valor reflete novo mínimo histórico neste segmento.

Dado o interesse por Portugal como destino de investimento, prevê-se, novamente, um comportamento favorável no segundo semestre do ano, com valores anuais a poderem atingir os 3.000 milhões de euros.



Fonte: CBRE

Escritórios

O mercado de escritórios esteve particularmente ativo no primeiro semestre do ano. Vários analistas do setor estimam que, a manter-se o ritmo na ocupação de escritórios, 2022 possa ser o melhor ano de sempre em Portugal.

O *take-up* de Lisboa no primeiro semestre de 2022 ascendeu a 168.000 m², superando os valores anuais dos dois anos anteriores. Lisboa contabilizou 104 operações, um máximo histórico e com uma área média de 1.615 m², destacando-se a zona do Parque das Nações com 30% da absorção. As empresas ligadas aos serviços financeiros representaram 47% do *take-up*.

No Porto, a atividade semestral ascendeu a 30.000 m², compreendendo um total de 35 operações com uma área média de 865 m². A atividade apresenta um forte crescimento face aos níveis do 1º semestre dos anos anteriores. O CBD-Baixa foi responsável pelo maior volume de ocupação (38%), sendo que as empresas de TMT's & Utilities foram as mais ativas na ocupação (50%).

Mercado de retalho

A par da hotelaria, o setor de retalho continua a ser um dos mais beneficiados pelo fim da pandemia e das suas restrições.

Apesar da elevada incerteza sobre as consequências das tensões inflacionistas e do aumento das taxas de juro no consumo, a recuperação do Turismo irá sustentar o dinamismo do setor, sobretudo no comércio de rua.

h
l - m
S
A

Não obstante a recuperação evidenciada nos primeiros seis meses de 2022, as principais marcas têm mantido uma política de otimização dos espaços físicos, nomeadamente quanto à sua dimensão e utilização, o que tem levado à redução de unidades de cadeias relevantes, sobretudo no setor têxtil.

As *prime rents* subiram ligeiramente face a 2021, estando em €130/m² no *high street retail prime* (4,25% yield) e €90/m² nos centros comerciais (5,5% yield).

Mercado Hoteleiro

O Turismo inverteu, de forma abrupta, a tendência depressiva verificada desde o início da pandemia. O fim das medidas de confinamento, que afetaram profundamente o setor no que toca às estadias de negócios e de férias, foram os principais catalisadores desta recuperação.

Com efeito, as estimativas do INE apontam para mais de 2,6 milhões de hóspedes e mais de 7,1 milhões de dormidas no total do alojamento turístico em junho de 2022, quando em junho transato tinham sido de 1,3 milhões de hóspedes (+97,3%) e 3,4 milhões de dormidas (+110,2%). A evolução face a junho de 2019, período pré-pandémico, deverá ser de -2,6% para hóspedes e de -0,4% para dormidas.

Este crescimento tem reforçado o interesse dos principais *players* do setor e, entre março e junho de 2022, destacam-se duas operações entre as maiores de mercado: a aquisição do hotel Pestana Blue Alvor, por parte da Azora, e do Aqualuz, por parte do Fundo de Pensões do Novo Banco.

Assim, e face ao cenário acima exposto, prevê-se um aumento expressivo dos preços em relação a 2021, bem como do número e valor das transações nos próximos anos.

Mercado Logística

Após vários anos de reduzido interesse por parte dos investidores, o setor Industrial & Logístico, vive hoje um momento de forte procura e investimento.

Desde o início do ano, registaram-se 13 operações, correspondendo a uma área ocupada de 167.400m². Em termos de investimento, assinala-se já o valor expressivo de 230 milhões de euros.



h - h
n
0
S
A

No entanto, o número de operações e de metros quadrados ocupados reflete uma escassez de área disponível para arrendamento.

No contexto acima referido, as *yields* do setor Industrial & Logístico desceram, situando-se agora nos 4,5% em Lisboa e 5% no Porto, o valor mais baixo desde que existem registos.

Em termos de valores de renda, atingiram-se os €5,5/m² em Lisboa e €4/m² no Porto.

2. Caraterização do Fundo CA Património Crescente

O Fundo CA Património Crescente foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 6 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 15 de julho do mesmo ano.

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo e atuando como agentes comercializadores toda a rede bancária do Crédito Agrícola, o Fundo CA Património Crescente é gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.

Como objetivo principal, o Fundo visa captar as pequenas e médias poupanças que, não tendo volume para o investimento direto no mercado imobiliário, pretendam realizar um investimento com a solidez e valorização estável do imobiliário, associada à possibilidade de obtenção rápida de liquidez que o resgate das unidades de participação do Fundo possibilita.

3. Análise de Atividade do Fundo

O Fundo CA Património Crescente completou, no passado dia 15 de julho de 2022, 17 anos de atividade.

Dentro do mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário Abertos (FIIA), tem sido um dos Fundos com melhor desempenho, quer ao nível de aceitação pelo público, traduzida num aumento sustentado do volume de subscrições, quer ao nível da rentabilidade.

Em 2021, relativamente ao final do exercício de 2020, a carteira imobiliária do Fundo foi galardoada, pela 11ª vez consecutiva, com o prémio de “Melhor Rendibilidade de um Portfolio Generalista” pelo MSCI.

No final de 2021, o Fundo CA Património Crescente atingiu um volume de cerca de 958 milhões de Euros sob gestão (face aos 835 milhões de 2020), correspondentes a 50.107.800 unidades de participação (2020: 45.722.036). Em 30 de junho de 2022, o volume sob gestão superou os mil milhões de Euros (1.038), correspondentes a 52.823.851 unidades de participação.

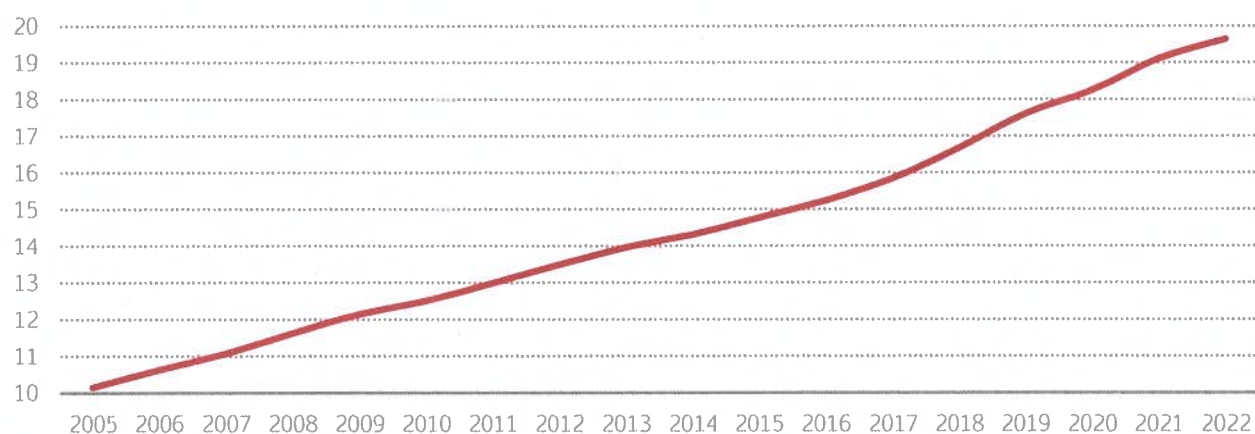


De salientar que, a 30 de junho de 2022, o Fundo já compreendia 22.176 participantes, correspondentes a um crescimento de 2,45% quando comparado com a mesma data do ano transato (21.645 participantes).

Destaca-se o facto de o CA Património Crescente ser o maior Fundo Imobiliário a nível nacional, em termos de Valor Líquido Global.

A 30 de junho de 2022, temos 584 balcões cujos clientes detêm unidades de participação do Fundo (588 balcões em 31 de dezembro de 2021), correspondentes a 74 Caixas (igual número em 31 de dezembro de 2021), para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. A nível de balcões, este valor representa uma taxa de penetração de 95,6% em relação ao total da rede de balcões do Crédito Agrícola.

Em termos de evolução do valor da Unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:



Durante o primeiro semestre do exercício de 2022, os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo foram os seguintes:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Al. Combatentes da Grande Guerra	Loja 4 - D	01-02-2022	460.800,00	355.250,00
Vila Nova de Gaia - II - LS	Armazém II	30-03-2022	4.413.000,00	4.123.550,00
Rua dos Terços - Canelas	Fracão C	05-05-2022	2.242.150,00	2.141.500,00
Rua dos Terços - Canelas	Fracão B	05-05-2022	2.717.900,00	2.458.500,00
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	Azambuja	05-05-2022	3.000.000,00	1.681.000,00
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	Armazém	05-05-2022	6.534.680,00	6.204.500,00
Pedra Alta - Aveleda	Armazém	05-05-2022	4.889.200,00	4.541.500,00
Lameira Grande - Torres Novas	Armazém	05-05-2022	18.894.192,45	17.417.500,00
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	Armazém	05-05-2022	4.053.780,00	3.678.500,00
			47.205.702,45	42.601.800,00

h
l - m
S
A

Durante o mesmo período, os investimentos foram os seguintes:

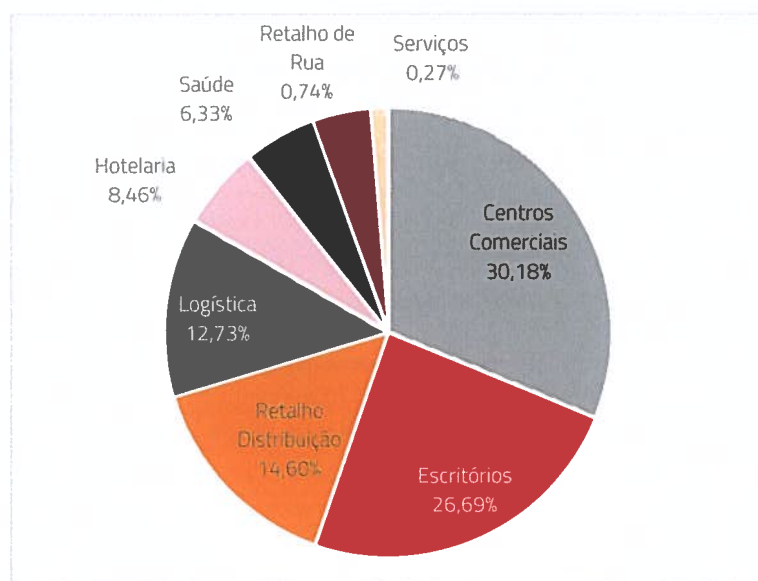
Imóvel	Fração	Data Aquisição	Preço de Aquisição (€)	Preço de Mercado (€)
Sintra Business Park	CP - Escritorio.CP	24-02-2022	1.266.612,50	1.276.500,00
Sintra Business Park	ACD - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	ACE - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	ACF - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	ACG - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	ACH - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	ACI - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	ACJ - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	ADY - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	ADZ - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	AEA - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	AEB - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	AEC - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	AED - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	AFK - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	AFL - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	AFM - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Sintra Business Park	AFN - Est.Cob.	24-02-2022	3.000,00	3.150,00
Vale Flores - Rua das Cerejeiras	Armazém	17-05-2022	11.280.000,00	11.377.500,00
Total			12.597.612,50	12.707.550,00

4. Performance do Fundo no Primeiro Semestre 2022

Na gestão do Fundo, a Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., procurou, desde o início da respetiva atividade, adotar critérios de baixo risco e eficiência que abaixo se enumeram:

Diversificação dos Investimentos

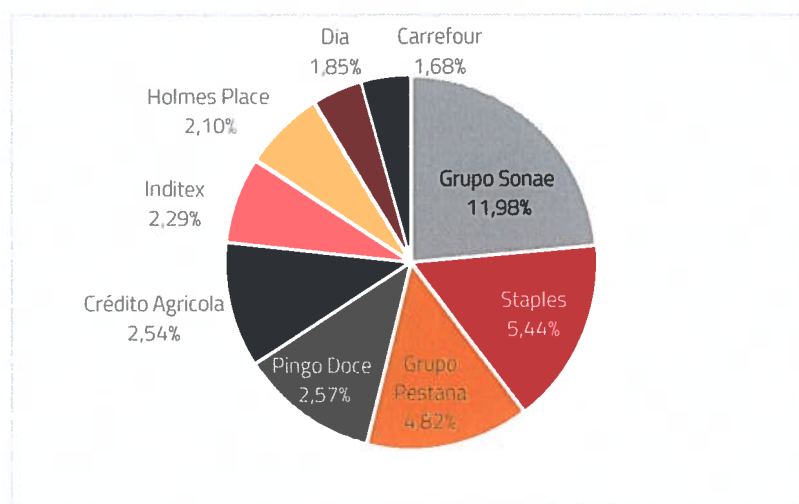
Procurando uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, nos seus 17 anos de existência (em 15 de julho de 2022), construiu um portefólio diversificado, como se pode verificar abaixo:



Dados a 30-06-2022

Inquilinos Sólidos

Através da avaliação de risco de aceitação ou continuação de clientes arrendatários, o Fundo detém uma carteira de inquilinos sólidos, com condições de saúde financeira que lhes permite o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em contrato. Assim, para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Grupo, Sonae, a Staples, Grupo Pestana, Pingo Doce, Holmes Place, Grupo Inditex, Dia e Carrefour, garantem o cumprimento de cerca de 35,27% das rendas, conforme se apresenta no gráfico abaixo:



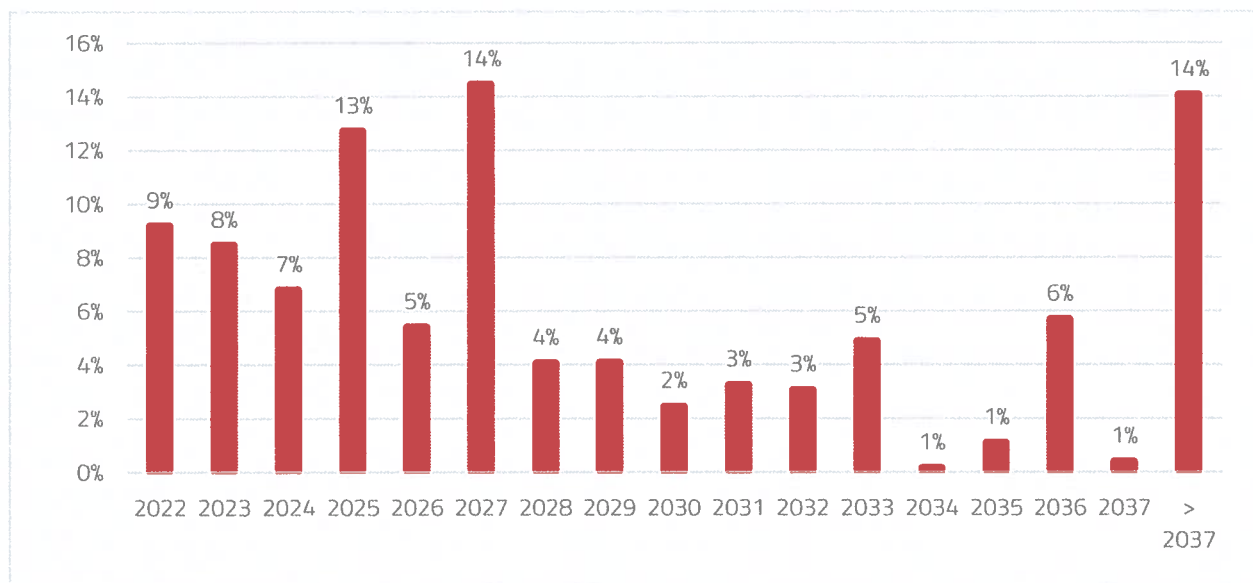
Dados a 30-06-2022

De referir que as aquisições de imóveis em Espanha, em 2021, têm vindo a permitir a diversificação do portefólio, quer geográfica, ainda que residual nesta fase, quer em termos de risco dos inquilinos. Destaca-se, desta forma, a presença do grupo Carrefour, com 1,68% do valor das rendas.

h
L - m
S
A

Contratos Longos

De forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel, e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas, o Fundo, como política genérica, procura estabelecer contratos de arrendamento com duração superior a 5 anos. Dos imóveis em carteira, existem contratos com duração prevista entre os 5 e 30 anos de vigência. Apresentamos, de seguida, os prazos de maturidade destes contratos a 30 de junho de 2022:



Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é feito em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo (aplicações com baixo risco de capital e de taxa de juro).

Como resultado desta política, podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 30 de junho de 2022: 1.038 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 27%, na categoria dos FIAA, de acordo com os dados da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM);
- O maior Fundo Imobiliário em Portugal;
- Rendibilidades:

Rendibilidade a 1 ano:	5,71%
Rendibilidade a 2 anos:	4,63%
Rendibilidade a 3 anos:	4,70%
Rendibilidade a 5 anos:	4,88%
Rendibilidade a 10 anos:	4,01%



- Risco:

Risco a 1 ano:	Classe 2 (médio baixo)
Risco a 2 anos:	Classe 2 (médio baixo)
Risco a 3 anos:	Classe 1 (baixo)
Risco a 5 anos:	Classe 2 (médio baixo)
Risco a 10 anos:	Classe 1 (baixo)

- Rendibilidade líquida baseada em *cash-flows*/ Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 91,4% / 8,6%;
- *Vacancy Rate* a 30 de junho de 2022: 6,52% (APFIPP). Com uma das menores *vacancy rate* do mercado dos Fundos Abertos.

5. Perspetivas do Fundo para o Segundo Semestre de 2022

Para o segundo semestre de 2022, apesar de indefinição económica motivada pela evolução da pandemia na China e pelo conflito na Ucrânia, perspectiva-se a continuação do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rentabilidade dentro dos valores apresentados no primeiro semestre pelo Fundo.

De referir ainda que o fim das restrições à circulação das pessoas, o aumento do Turismo, a melhoria do emprego e a manutenção do dinamismo dos investidores internacionais irão beneficiar o valor de alguns ativos do Fundo, levando mesmo a possíveis alienações geradoras de mais-valias substanciais, tal como aconteceu no primeiro semestre.

Por último, uma palavra de agradecimento pela colaboração, empenho e apoio prestado pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, na qualidade de Banco Depositário e de entidade comercializadora, bem como pelas Caixas de Crédito Agrícola Mútuo, enquanto agentes comercializadores.

Lisboa, 12 de agosto de 2022

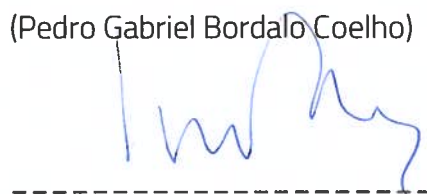
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



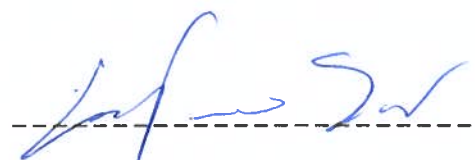
(Mário Jorge Patrício Tomé)



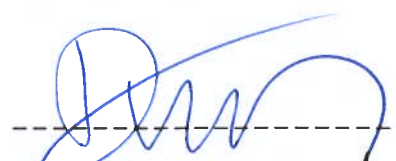
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



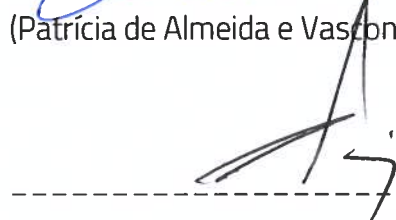
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



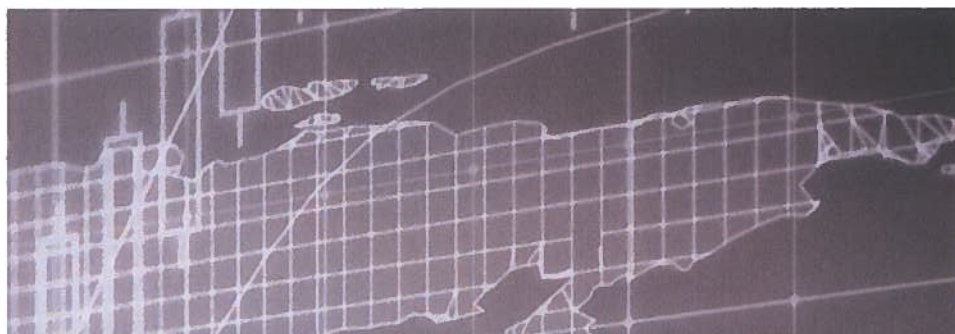
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

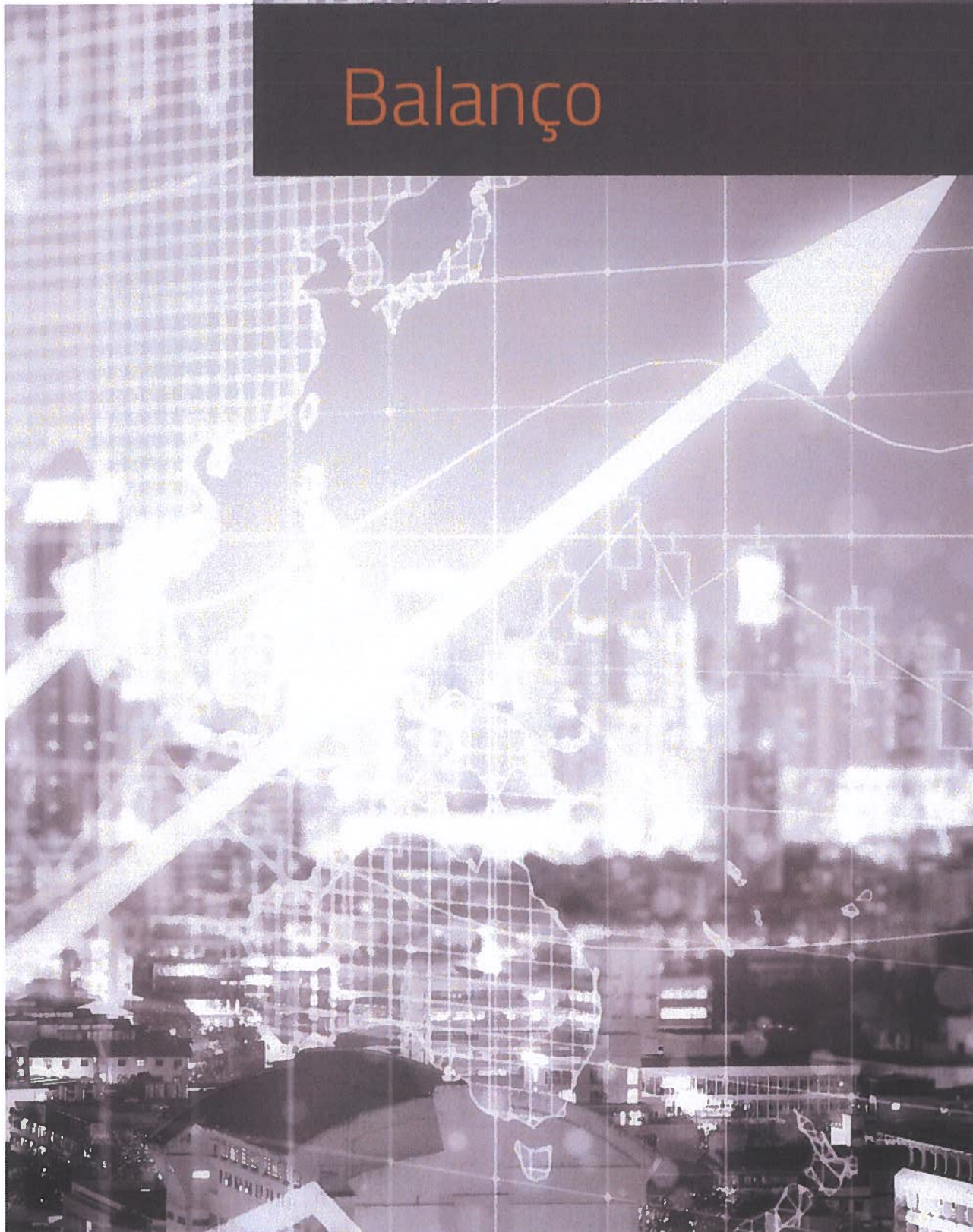


Asset Management



h
l
i
n
A

Balanço





SQUARE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

(Valores em Euros)

Balanco

30-06-2022

ATIVO							CAPITAL E PASSIVO				
Código	Designação	Notas	2022			2021	Código	Designação	Notas	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad					2022	2021
ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
								CAPITAL DO FUNDO			
							61	Unidades de Participação	2	528.238.510	476.814.950
32	Construções	1 e 3	938.464.827	82.263.914	26.626.151	994.102.590	62	Variações Patrimoniais	2	268.903.846	222.196.695
33	Direitos	1 e 3	98.762	4.158	-	102.920	64	Resultados Transitados	2	213.318.861	171.832.882
34	Adiantamentos por compra de imóveis	1 e 13	30.000	-	-	30.000	66	Resultados Líquidos do Período	2	27.583.124	15.555.249
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		938.593.589	82.268.072	26.626.151	994.235.510		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		1.038.044.341	886.399.776
CONTAS DE TERCEIROS											
412	Devedores por rendas vencidas	8	8.905.707		8.905.707	7.064.612	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	7.970.197	9.734.567
413+...+419	Outras contas de devedores		1.024.164		1.024.164	5.386.974	48	Provisões acumuladas	8 e 11	201.474	163.905
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		9.929.871		9.929.871	12.451.586		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		8.171.671	9.898.472
DISPONIBILIDADES											
12	Depósitos a ordem	7	3.399.089		3.399.089	51.018.040	421	Resgates a Pagar a Participantes		43.693	51.496
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	176.722.000		176.722.000	42.888.598	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		20.000	60.023
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		180.121.089		180.121.089	93.906.638	424+...+429	Outras Contas de Credores	14.2	127.403.083	130.825.323
							432	Empréstimos Não Titulados		-	-
							44	Adiantamentos por Venda de Imóveis		195.000	195.000
								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		127.466.776	131.131.842
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
51	Acréscimos de Provetos a Receber		299.366		299.366	249.237		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	1.901.613		1.901.613	1.320.512	53	Acréscimos de Custos		8.462.269	6.121.892
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		400.986		400.986	179.801	56	Receitas com Provetto Diferido	14.3	4.510.636	4.160.901
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		2.601.965		2.601.965	1.749.550	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		232.742	-
								TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		13.205.647	10.282.793
								TOTAL DO PASSIVO		148.844.094	151.313.107
	TOTAL DO ATIVO		1.131.246.514	82.268.072	26.626.151	1.037.712.883		TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO		1.186.888.435	1.037.712.883

Abreviaturas: MV - Mais Valias; mv - Menos Valias; Af - Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis

Lisboa, 12 de agosto 2022

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC nº 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

A Administração

(Luís Augusto M. Bordado)

(Luís Ferrão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



SQUARE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Patrimônio Crescente

Demonstração dos resultados										30-06-2022
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS					
Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período		
			2022	2021				2022	2021	
711...718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS				
	De Operações Correntes		9.843	7.348	811+818	Outros, de Operações Correntes	14.8	18.136	26.921	
723	COMISSÕES					GANHOS EM OP. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS				
	Em Ativos Imobiliários	14.4	631.153	92.502	833	Em Ativos Imobiliários	14.5 e 14.8	20.943.599	12.590.128	
724+...+728	Outras em Operações Correntes	14.4	8.753.929	6.549.715						
733	PERDAS OP. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
	Em Ativos Imobiliários	14.5	10.055.004	10.190.390	851	De Ajustamento de dívidas a receber	11 e 14.8	5.989.348	8.938.511	
731+738	Outras, de Operações Extrapatrimoniais		232.742	-	852	De Provisões para Encargos	14.8	146.555	49.000	
7411+7421	IMPOSTOS									
	Impostos Sobre o Rendimento	14.6	60.351	25.412						
7412+7422	Impostos Indiretos	14.6	604.505	482.365	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.8	35.741.976	30.977.243	
7418+7428	Outros Impostos	14.6	742.219	696.574	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.8	83.794	66.369	
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		62.923.408	52.648.174	
	Ajustamento de dívidas a receber	11	5.325.605	8.832.277						
752	Provisões para Encargos		41.282	-		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.7	10.011.307	8.715.348	882	Ganhos Extraordinários	14.9	-	159.439	
					883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.9	4.012.316	2.758.661	
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		36.467.940	35.591.931						
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		4.012.316	2.918.100	
	Valores Incobráveis	14.9	2.191	-						
782	Perdas Extraordinárias		-	-						
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.9	2.882.469	4.419.094						
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		2.884.660	4.419.094						
66	Resultado Líquido do Período (se>0)	2	27.583.124	15.555.249	66	Resultado Líquido do Período (se<0)		-	-	
			66.935.724	55.566.273		TOTAL		66.935.724	55.566.273	
(8x2)/(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-						
(8x3)-(8x6)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		35.988.111	24.569.132	D-C	Resultados Eventuais		1.127.656	(1.500.994)	
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		27.643.475	15.580.661	
B-A+742	Resultados Correntes		26.455.468	17.056.243	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		27.583.124	15.555.249	

Lisboa, 12 de agosto de 2022

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC nº 26398)

10.10

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

A Administração

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

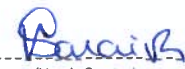
h.
D
E
A

Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em Euros)	30-06-2022	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período 2022	Período 2021
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
Recebimentos		
Subscrição de unidades de participação	70.365.373	51.632.229
Comissões de resgate	29.131	41.555
Pagamentos		
Resgates de unidades de participação	17.993.305	15.671.682
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	52.401.199	36.002.102
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
Recebimentos		
Alienação de ativos imobiliários	47.205.702	1.975.000
Rendimento de ativos imobiliários	41.937.134	35.103.515
Pagamentos		
Aquisição de ativos imobiliários	25.705.237	23.650.000
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	12.619.033	11.656.329
Outros pagamentos de ativos imobiliários	3.191.761	238.989
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	47.626.806	1.533.197
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
Recebimentos		
Juros de depósitos bancários	-	15.440
Outros recebimentos correntes	2.482	10.621
Pagamentos		
Comissão de gestão	4.917.912	4.250.223
Comissão de depósito	1.197.627	1.043.173
Comissão de Performance	3.458.431	1.758.798
Impostos e Taxas	5.576.510	4.045.065
Reembolso de empréstimos	-	11.296.000
Outros pagamentos correntes	45.029	28.203
Fluxos das operações de gestão corrente	(15.193.026)	(22.395.401)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
Pagamentos		
Perdas extraordinárias	-	89
Outros pagamentos de operações eventuais	277.303	49.000
Fluxo das operações eventuais	(277.303)	(49.089)
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	84.557.675	15.090.809
Disponibilidades no início do período.....(B)	95.563.413	78.815.829
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	180.121.089	93.906.638

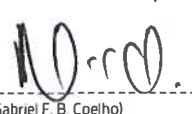
Lisboa, 12 de agosto de 2022

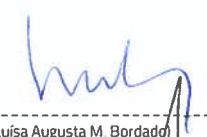
O Contabilista Certificado

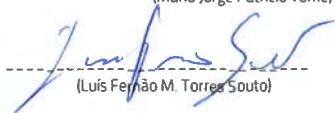

 (Vanda Sarawa)
 (CC n.º 26398)

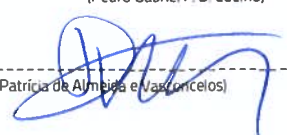
A Administração

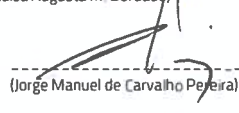

 (Mário Jorge Patrício Tomé)


 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)


 (Luísa Augusta M. Bordado)


 (Luís Fernando M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

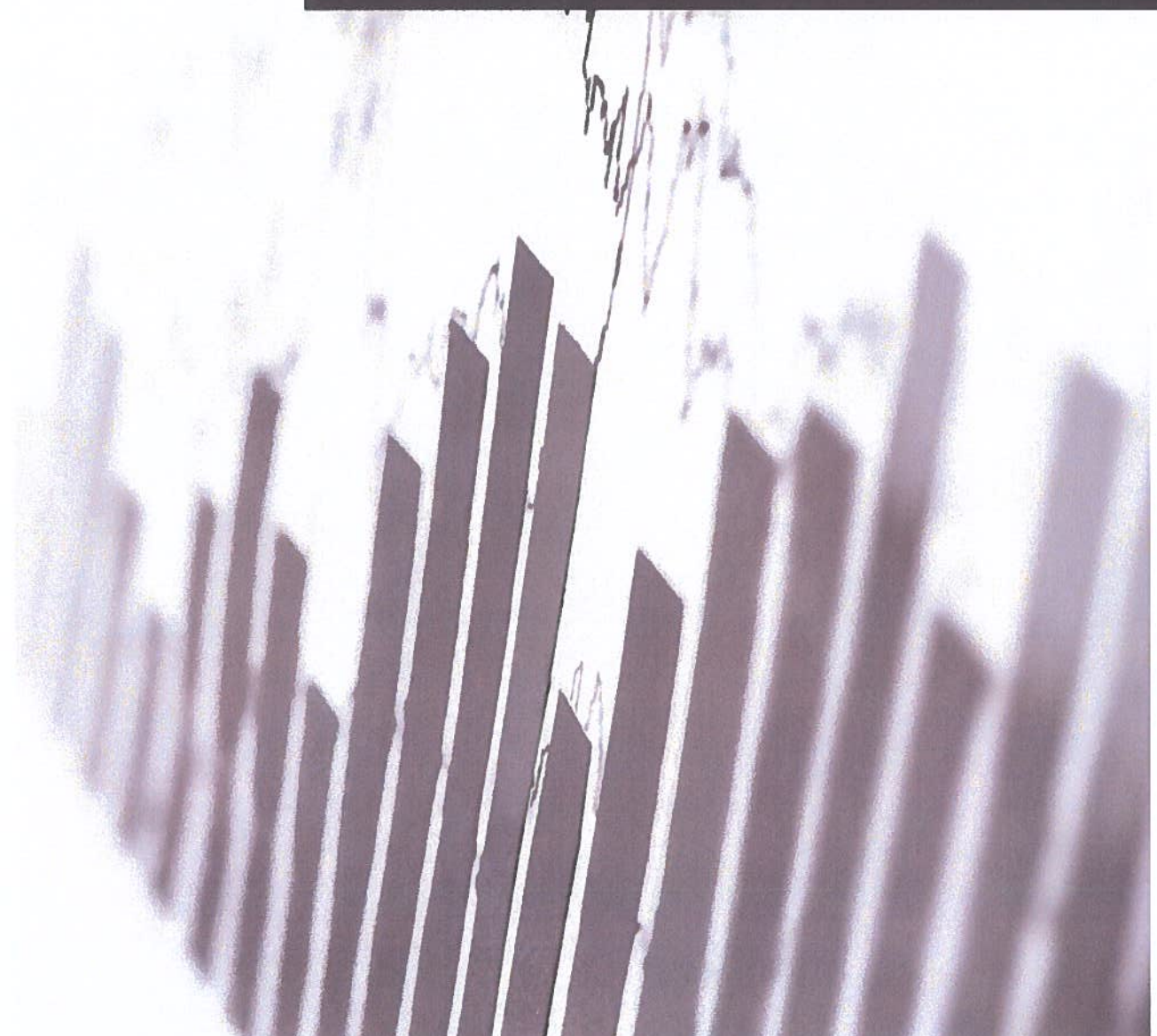

 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

l-h
✓
D
S
A.

Anexo às Demonstrações Financeiras



Fr. m
h
-
D
S
A-

CA PATRIMÓNIO CRESCENTE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2022

(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

O Fundo Património Crescente (o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário aberto, gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., (com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 14, em Lisboa) e foi constituído em 15 de julho de 2005 por tempo indeterminado. 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.

O objetivo do Fundo é alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

A Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo assume as funções de Banco Depositário e também comercializador das unidades de participação do Fundo.

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 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.



h - R. h
m

A Nota introdutória e a Nota 14 são introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras.

As Notas 15 e 16 são incluídas no anexo, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

g
g

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.

A,

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, 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 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

Na sequência das alterações legislativas, o Fundo passou a ter duas classes de unidades de participação distintas. As da classe A, emitidas até dia 25 de setembro de 2015 e as de classe B emitidas após o dia 26 de setembro de 2015. As unidades de participação classe A deixaram de ser emitidas. Após o dia 26 de setembro de 2015, passaram a ser emitidas apenas unidades de participação da classe B.

As subscrições de ambas as classes, bem como os resgates ocorridos nas unidades de participação da classe A, são contabilizados numa base diária considerando o valor da unidade de participação apurado no dia útil imediatamente anterior, devidamente publicada no sítio da CMVM.



Quanto aos resgates da classe B, a periodicidade será:

- **Bimestral (de dois em dois meses)** – para as unidades de participação da classe B detidas por investidores não profissionais. O pedido de resgate, devidamente cumpridos os prazos estabelecidos para o efeito, terá como datas de referência 31 de janeiro, 31 de março, 31 de maio, 31 de julho, 30 de setembro e 30 de novembro de cada ano civil.
- **Semestral** – para as unidades de participação da classe B, detidas por investidores classificados como investidores profissionais (nos termos do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários). O pedido de resgate, devidamente cumpridos os prazos estabelecidos para o efeito, terá como datas de referência 31 de maio e 30 de novembro de cada ano civil.

O valor do resgate das unidades de participação da classe B terá como referência o valor da unidade de participação calculada no último dia útil dos meses supra, sendo o valor conhecido e divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes.

Os pedidos de resgate das unidades de participação da classe B terão que ser efetuados com uma antecedência mínima de dois meses (para os participantes não profissionais) ou seis meses (para os participantes profissionais), em relação às datas de referência para efeitos de resgate acima referidas, podendo, num prazo de até 30 dias depois do pedido de resgate, solicitar o cancelamento do mesmo, desde que este pedido ocorra antes do início do período de pré-aviso de dois ou seis meses, para efeitos de resgate, consoante a classificação do participante em não profissional ou profissional respetivamente.

Os participantes da classe B apenas podem solicitar o resgate das unidades de participação decorridos doze (12) meses da data da respetiva subscrição.

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 CAPC passaram a ser avaliados com uma periodicidade semestral, correspondente ao período de resgate das unidades de participação da Classe B, 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 16/2015.

e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Entidade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o valor líquido global do fundo (Capital do Fundo), sendo respetivamente de 1% e 0,25%.

Acresce uma parte variável da comissão de gestão, determinada com base na performance do Fundo, cujo método de cálculo se encontra descrito no regulamento de gestão do fundo.

l - R. h

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.

A comissão de performance, quando devida, é calculada e liquidada anualmente.

⊗

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, passam a ser tributados, à taxa geral de IRC (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.

A

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 em fundos imobiliários forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.

g) Imposto do Selo

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

Em 2019, com a entrada em vigor da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2019), pelo art.º 319.º, são revogados os artigos 1.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, o qual criou os incentivos fiscais à constituição de fundos de investimento imobiliário. Concretamente, com a revogação do art.º 8.º do mencionado Decreto-Lei, que isentava de imposto de selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participações emitidos por fundos de investimento imobiliário, as comissões de gestão e depositário pagas pelo fundo à sociedade gestora e ao depositário, respetivamente, passam a estar sujeitas a imposto do selo a uma taxa de 4% (verba 17.3.4 da Tabela Geral do Imposto do Selo).



Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c) da Nota Introdutória, na generalidade, os imóveis em carteira encontram-se registados pela média aritmética simples de duas avaliações efetuados 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:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Construções acabadas			
Lisboa - Rua Castilho, n.º 233 - 1 fração	26.909.500	26.909.500	-
Lisboa - Rua Pascoal de Melo, n.º 47 - 1 fração	1.789.500	1.789.500	-
Loures - Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39 - 2 frações	2.245.500	2.245.500	-
Lisboa - Calçada da Palma de Baixo, n.º 6 - 1 fração	365.500	365.500	-
Figueira da Foz - Murraceira, Gala - 1 fração	1.389.500	1.389.500	-
Albufeira - Av. dos Descobrimentos, Edifício Rádio Solar, Loja CH - 1 fração	99.100	99.100	-
Valongo - 50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550 - 1 fração	3.686.650	3.686.650	-
Torres Vedras - Prédio Urbano Várzea do Choupal - 1 fração	306.500	306.500	-
Alenquer - Sítio da Quinta do Bravo - 1 fração	1.934.500	1.934.500	-
Reguengos de Monsaraz - Carapetal - 1 fração	1.833.500	1.833.500	-
Batalha - Beco Joaquim Sales Simões Carreira, n.º 6 - R/C - 1 fração	189.150	189.150	-
Paredes - Rua da Zona Industrial n.º 1307 - 1 fração	4.342.000	4.342.000	-
Mealhada - Av. da Quinta da Nova, n.º 47 - 1 fração	169.950	169.950	-
Vila Nova de Gaia - Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA - 1 fração	2.474.000	2.474.000	-
Oliveira do Bairro - Rua do Foral, n.º 23 a 25 - 1 fração	144.500	144.500	-
Valongo - Rua 1.º de Maio, n.º 1475 R/C - 1 fração	95.500	95.500	-
Vila Nova de Gaia - Lugar de Coimbrões - 1 fração	8.588.500	8.588.500	-
Moita - Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A - 1 fração	135.200	135.200	-
Aveiro - Estrada Nacional n.º 230, Gaveto com Rua da Boavista - 1 fração	305.300	305.300	-
Palmela - Volta da Pedra - Ferracinta - 1 fração	2.827.350	2.827.350	-
Torres Novas - Olhareira - Nicho - Riachos - 1 fração	6.678.000	6.678.000	-
Alenquer - Rua Vaz Monteiro, n.º 33 - R/C Esq. - 1 fração	207.000	207.000	-
Vila Nova de Gaia - Rua Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote15 - 1 fração	9.424.500	9.424.500	-
Peniche - Lugar do Convento, lote 7 - 1 fração	9.900.600	9.900.600	-
Vila Franca de Xira - Rua Projectada Nave n.º 6 e 7 - 2 frações	1.582.150	1.582.150	-
Rio Maior - Av. Dr. Mário Soares - 1 fração	9.701.000	9.701.000	-

continuação

Setúbal - Av. do Rio Tejo, Lote 3 - 1 fração	966.091	966.091	-
Sintra - Rua do Centro Empresarial, Lote 303, R/C - 1 fração	219.000	219.000	-
Lisboa - Quinta dos Inglesinhos - 1 fração	257.400	257.400	-
Oeiras - Tagus Park - 2 frações	1.406.800	1.406.800	-
Vila do Conde - Rua do Bairro Novo, n.º 230 - 1 fração	3.558.000	3.558.000	-
Vila do Conde - Rua Pedro Dias n.º 25 - 1 fração	7.476.000	7.476.000	-
Torres Novas - Cova do Minhoto - 1 fração	2.833.650	2.833.650	-
Oeiras - Virgin Oeiras - 1 fração	13.097.500	13.097.500	-
Gondomar - Rua D. Afonso Henriques, n.º 742 - 2 frações	6.013.500	6.013.500	-
Vila Nova de Gaia - Alameda da Bela Vista, n.º 89 - 2 frações	3.141.500	3.141.500	-
Vila do Conde - Av. José Ramos Maia, n.º 401 - 1 fração	1.248.500	1.248.500	-
Oeiras - Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9 - 1 fração	19.654.590	19.654.590	-
Porto - Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105 - 2 frações	2.971.500	2.971.500	-
Porto - Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172 - 1 fração	2.137.500	2.137.500	-
Vila Franca de Xira - Lugar dos Alamos, n.º 1 a 113 - 2 frações	2.518.500	2.518.500	-
Cascais - Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D - 4 frações	1.500.800	1.500.800	-
Santo Tirso - Rua de São Roque, n.º 70 - 1 fração	10.084.500	10.084.500	-
Moita - Estrada Nacional, n.º 11 - 1 fração	8.488.525	8.488.525	-
Vila do Conde - Av. José Ramos Maia, n.º 572 - 1 fração	1.268.000	1.268.000	-
Palmela - Melgaços, E. N. 252 - 1 fração	4.078.000	4.078.000	-
Lisboa - Av. Berna, n.º 24 - 93 frações	18.153.550	18.153.550	-
Vila Franca de Xira - Quinta da Ónia, Estr. Nacional 1 - Km 29 - 1 fração	4.997.500	4.997.500	-
Vila do Conde - Varziela - Beches - 1 fração	3.027.000	3.027.000	-
Lagoa - Hotel - Apartamentos Pestana Viking - 1 fração	19.158.042	19.158.042	-
Lisboa - Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C - 1 fração	23.660.000	23.660.000	-
Coimbra - Coimbra Retail Park - 1 fração	17.375.350	17.375.350	-
Funchal - Hotel Regency Palace - 2 frações	26.614.000	26.614.000	-
Santana - Quinta do Arco - 4 frações	3.522.500	3.522.500	-
Lisboa - Torre de São Gabriel - 1 fração	5.028.000	5.028.000	-
Braga - Lugar da Ventosa ou Misericórdia - 1 fração	4.367.500	4.367.500	-
Sintra - Sintra Business Park - 1196 frações	33.641.377	33.549.935	(91.442)
Lisboa - Av. Duque d'Ávila, n.º 72, 72-A, 72-B e 72-C - 1 fração	1.134.500	1.134.500	-
Oeiras - Quinta da fonte - Edifício Q60 - 6 frações	11.111.000	11.111.000	-
Oeiras - Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 7 frações	10.753.500	10.753.500	-
Oeiras - Rua do Proletariado, n.º 4 - 1 fração	6.923.000	6.923.000	-
Maia - Rua de Florentino Lessa, n.º 106 - 1 fração	1.149.500	1.149.500	-
Almada - Rua Abel Salazar, n.º 7 a 7F, 11 e 11A - 1 fração	2.383.500	2.383.500	-
Lisboa - Av. Marchal Gomes da Costa, n.º 10 - 1 fração	4.897.500	4.897.500	-
Montijo - E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado - 1 fração	1.253.500	1.253.500	-
Barcelos - Lugar de Mereces, EN 205 - 1 fração	1.134.500	1.134.500	-

Palmela - Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre - 1 fração	1.156.500	1.156.500	-
Braga - Lugar de Bretas - Vale de Lameações - 1 fração	2.686.000	2.686.000	-
Penafiel - Av. de Mouta - 1 fração	1.577.500	1.577.500	-
Porto - Estrada da Circunvalação, n.º 12437 - 1 fração	3.223.000	3.223.000	-
Caldas da Rainha - Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira - 1 fração	1.522.250	1.522.250	-
Santa Maria da Feira - Gândara - 1 fração	798.000	798.000	-
Cascais - Salgadas - 1 fração	3.506.500	3.506.500	-
Santarém - Bida de S. Domingos, Lote 1 - 1 fração	1.332.000	1.332.000	-
Coimbra - Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim - 1 fração	2.041.074	2.041.074	-
Setúbal - Cruz de Peixe - 1 fração	1.281.500	1.281.500	-
Torres Vedras - Bairro Rabão - 1 fração	1.205.500	1.205.500	-
Valongo - Lugar de Solgido - 1 fração	789.000	789.000	-
Viana do Castelo - Edifício Rotunda, Lugar de S. João - 1 fração	1.074.000	1.074.000	-
Vila Nova de Gaia - Rua Florinda Gomes, n.º 539 - 1 fração	2.095.500	2.095.500	-
Viseu - 2ª Circular Norte de Viseu - 1 fração	770.500	770.500	-
Coimbra - Relvinha - 1 fração	1.842.050	1.842.050	-
Valongo - Rua Dr. Faria Sampaio, n.º 260 a 300, Lote 9 - 1 fração	936.500	936.500	-
Faro - Sítio da Má Vontade - 1 fração	3.572.000	3.572.000	-
Guimarães - Variante de Creixomil - 1 fração	2.242.500	2.242.500	-
Amarante - Alto da Lixa - 1 fração	666.000	666.000	-
Lamego - Nazes Quinta do Rabolal - 1 fração	11.953.000	11.953.000	-
Leiria - Estrada Nacional n.º 1 - Alto do Vieiro, Azóia - 1 fração	987.700	987.700	-
Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - 34 frações	24.267.000	24.267.000	-
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - 12 frações	24.523.482	24.523.482	-
Almada - Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66 - 1 fração	970.500	970.500	-
Lisboa - Rua da Beneficência, n.º 119 a 119 B - 1 fração	610.500	610.500	-
Almada - Praça Capitães de Abril, n.º 14 - 1 fração	565.500	565.500	-
Vila Franca de Xira - Lugar dos Caniços-Naves 3, 4, 5, E, F, G - 9 frações	11.940.700	11.940.700	-
Amarante - Rua da Boavista, n.º 275 - 1 fração	2.813.000	2.813.000	-
Póvoa de Lanhoso - Rua de Ponte Pereiros, n.º 268 - 1 fração	2.452.500	2.452.500	-
Lisboa - Av. José Malhoa, Lote 1682 - 1 fração	20.771.700	20.771.700	-
Coimbra - Coimbra Shopping - 15 frações	17.241.073	17.241.073	-
Valongo - Rua Alto da Ribeira, n.º 905 - 1 fração	15.850.500	15.850.500	-
Torres Novas - Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas - 1 fração	15.269.000	15.269.000	-
Vila Nova de Gaia - Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 12 frações	7.580.500	7.580.500	-
Loures - Centro Comercial - Loures - 2 frações	56.127.700	56.127.700	-
Braga - Centro Comercial - Minho - 18 frações	27.737.500	27.737.500	-
Lisboa - Centro Comercial - Telheiras - 3 frações	42.529.000	42.529.000	-
Montijo - Montijo Retail - 1 fração	16.732.500	16.732.500	-
Alenquer - Alconchel, Limite do Lugar do Carregado - 1 fração	9.230.750	9.230.750	-

continuação

Portimão - Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia - Edifício Eclipse Lote 53 - 1 fração	114.671	114.671	-
Porto - Rua do Campo Alegre, n.º 1216 - 1 fração	840.500	840.500	-
Lisboa - Rua Silva e Albuquerque, n.º 25 e 25B - 1 fração	72.500	72.500	-
Lisboa - Rua Silva e Albuquerque, n.º 17, 17-A e 17-B - 1 fração	3.590.000	3.590.000	-
Lisboa - Av. Estados Unidos da America, n.º 74 - 28 frações	451.360	451.360	-
Lisboa - Edifício CUF Alvalade - 1 fração	3.966.500	3.966.500	-
Lisboa - Edifício Smart - 14 frações	11.648.000	11.648.000	-
Amadora - Edifício AlfaPark - 1 fração	14.948.000	14.948.000	-
Lisboa - Edifício Visconde de Alvalade - 8 frações	19.625.500	19.625.500	-
Castelo Branco - Fórum Castelo Branco - 16 frações	22.199.200	22.199.200	-
Viseu - Fórum Viseu - 18 frações	43.777.354	43.777.354	-
Lisboa - Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 50 frações	23.336.750	23.336.750	-
Lisboa - Edifício Altejo - 7 frações	5.754.550	5.754.550	-
Porto - Rua Ricardo Severo, n.º 3 - 2 frações	8.590.000	8.590.000	-
Porto - Av.da Boavista, n.º 1219 - 59 frações	68.928.700	68.928.700	-
Cadiz - Av. Andalucia, n.º 66 - 1 fração	1.619.211	1.619.211	-
Algeciras - Av. 28 de Febrero, Crta. de Getare - 2 frações	2.774.668	2.774.668	-
Chiclana de la Frontera - Los Gallos - 1 fração	4.001.002	4.001.002	-
Jerez de la Frontera - Urb. El Almendral n.º 10 e 11 - 6 frações	566.427	566.427	-
Mijas - Centro Comercial El Zoco - 5 frações	1.770.538	1.770.538	-
Marbella - El Rosario - 2 frações	2.244.058	2.244.058	-
Madrid - Golfo Salonica - 2 frações	3.634.484	3.634.484	-
Madrid - Ctra. Canillas, n.º 142 - 3 frações	2.468.231	2.468.231	-
Sintra - Vale Flores - Rua das Cerejeiras - 1 fração	12.178.786	11.377.500	(801.286)
Subtotal - Construções acabadas	994.102.590	993.209.862	(892.728)
Direitos - Concessão			
Algeciras - Av. 28 de Febrero, Crta. de Getare - 1 fração	102.920	102.920	-
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	102.920	102.920	-
Adiantamentos por compra de imóveis			
Oeiras - Parque Residencial e Turístico de Miraflores, Lote 6 - 48 frações	30.000	375.850	345.850
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	30.000	375.850	345.850
Total da carteira	994.235.510	993.688.632	(546.878)

O valor contabilístico apresentado no quadro acima corresponde ao valor de aquisição acrescido de investimentos já realizados nos imóveis e, na forma acima descrita, 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, durante o primeiro semestre de 2022, são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	501.078.000	-	-	-	-	528.238.510
- Categoria A	153.913.440	-	(2.783.650)	-	-	151.129.790
- Categoria B	347.164.560	36.358.570	(6.414.410)	-	-	377.108.720
Diferença em subsc. e resgates	243.539.897	-	-	-	-	268.903.846
- Categoria A	17.878.434	-	(2.604.646)	-	-	15.273.788
- Categoria B	225.661.463	34.006.803	(6.038.208)	-	-	253.630.058
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	171.832.882	-	-	41.485.979	-	213.318.861
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	41.485.979	-	-	(41.485.979)	27.583.124	27.583.124
SOMA	957.936.758	70.365.373	(17.840.914)	-	27.583.124	1.038.044.341
Nº de unidades de participação	50.107.800	3.635.857	919.806	-	-	52.823.851
Valor da unidade de participação	19,1175					19,6511



Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de junho de 2022										
	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	Localização	País
									Município	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1. Arrendadas										
Habitação										
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 11 frações	861	21-09-2020	3.059.380	25-02-2022	3.030.000	25-02-2022	3.091.900	3.060.950	Lisboa	Portugal
Comércio										
Av. dos Descobrimentos, Edifício Rádio Solar, Loja CH - 1 fração	85	09-04-2008	203.272	25-02-2022	98.200	25-02-2022	100.000	99.100	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano Várzea do Choupal - 1 fração	393	31-07-2008	658.627	26-05-2022	297.000	26-05-2022	316.000	306.500	Torres Vedras	Portugal
Sítio da Quinta do Bravo - 1 fração	1.370	02-04-2009	2.118.156	25-02-2022	1.919.000	25-02-2022	1.950.000	1.934.500	Alenquer	Portugal
Carapetal - 1 fração	1.660	02-04-2009	2.101.658	25-02-2022	1.815.000	25-02-2022	1.852.000	1.833.500	Reguengos de Monsaraz	Portugal
Lugar de Coimbra - 1 fração	5.900	25-09-2009	10.116.092	26-05-2022	8.566.000	26-05-2022	8.611.000	8.588.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Volta da Pedra - Ferracinta - 1 fração	3.525	18-12-2009	3.124.881	26-05-2022	2.775.000	26-05-2022	2.879.700	2.827.350	Palmela	Portugal
Olhareira - Nicho - Riachos - 1 fração	5.240	18-12-2009	7.255.849	25-02-2022	6.606.000	25-02-2022	6.750.000	6.678.000	Torres Novas	Portugal
Lugar do Convento, lote 7 - 1 fração	5.400	07-07-2010	8.181.330	25-02-2022	9.706.200	25-02-2022	10.095.000	9.900.600	Peniche	Portugal
Av. Dr. Mário Soares - 1 fração	5.400	22-07-2010	8.305.127	26-05-2022	9.655.000	26-05-2022	9.747.000	9.701.000	Rio Maior	Portugal
Rua D. Afonso Henriques, n.º 742 - 2 frações	19.344	25-05-2012	5.830.067	26-05-2022	5.940.000	26-05-2022	6.087.000	6.013.500	Gondomar	Portugal
Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105 - 2 frações	1.441	19-12-2013	3.008.160	26-05-2022	2.935.000	26-05-2022	3.008.000	2.971.500	Porto	Portugal
Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172 - 1 fração	2.500	20-12-2013	1.719.872	25-02-2022	2.130.000	25-02-2022	2.145.000	2.137.500	Porto	Portugal
Lugar dos Alamos, n.º 1 a 113 - 2 frações	3.413	31-12-2013	2.156.216	26-05-2022	2.495.000	26-05-2022	2.542.000	2.518.500	Vila Franca de Xira	Portugal
Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D - 3 frações	180	11-03-2014	970.482	26-05-2022	967.700	26-05-2022	988.700	978.200	Cascais	Portugal
Estrada Nacional, n.º 11 - 1 fração	3.313	17-04-2015	7.408.591	26-05-2022	8.432.000	26-05-2022	8.545.050	8.488.525	Mota	Portugal
Av. Berna, n.º 24 - 1 fração	123	23-12-2015	267.563	26-05-2022	661.000	26-05-2022	700.000	680.500	Lisboa	Portugal
Coimbra Retail Park - 1 fração	13.952	21-10-2016	13.850.406	25-02-2022	17.250.000	25-02-2022	17.500.700	17.375.350	Coimbra	Portugal
Av. Duque d'Ávila, n.º 72, 72-A, 72-B e 72-C - 1 fração	390	10-07-2017	958.323	25-02-2022	1.124.000	25-02-2022	1.145.000	1.134.500	Lisboa	Portugal
Rua do Proletariado, n.º 4 - 1 fração	2.578	15-12-2017	6.508.287	25-02-2022	6.840.000	25-02-2022	7.006.000	6.923.000	Oeiras	Portugal
a transportar								94.151.075		



SQUARE

Transporte										94151.075	continuação
Rua de Florentino Lessa, n.º 106 - 1 fração	2.498	15-12-2017	936.546	26-05-2022	1.072.000	26-05-2022	1.227.000	1.149.500	Maia	Portugal	
Rua Abel Salazar, n.º 7 a 7F, 11 e 11A - 1 fração	1.887	15-12-2017	2.178.606	25-02-2022	2.378.000	25-02-2022	2.399.000	2.383.500	Almada	Portugal	
Av. Marchal Gomes da Costa, n.º 10 - 1 fração	2.111	15-12-2017	4.422.392	25-02-2022	4.886.000	25-02-2022	4.909.000	4.897.500	Lisboa	Portugal	
E.N. 5. Zona Industrial do Pau Queimado - 1 fração	2.057	15-12-2017	1.089.779	25-02-2022	1.247.000	25-02-2022	1.260.000	1.253.500	Montijo	Portugal	
Lugar de Mereces, EN 205 - 1 fração	2.183	15-12-2017	818.122	26-05-2022	1.108.000	26-05-2022	1.161.000	1.134.500	Barcelos	Portugal	
Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre - 1 fração	2.433	15-12-2017	860.655	25-02-2022	1.106.000	25-02-2022	1.207.000	1.156.500	Palmela	Portugal	
Lugar de Bretas - Vale de Lamações - 1 fração	2.074	15-12-2017	2.408.013	26-05-2022	2.617.000	26-05-2022	2.755.000	2.686.000	Braga	Portugal	
Av. de Mouta - 1 fração	3.508	15-12-2017	1.602.941	25-02-2022	1.565.000	25-02-2022	1.590.000	1.577.500	Penafiel	Portugal	
Estrada da Circunvalação, n.º 12437 - 1 fração	1.702	18-06-2018	2.957.453	26-05-2022	3.215.000	26-05-2022	3.231.000	3.223.000	Porto	Portugal	
Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira - 1 fração	2.517	15-12-2017	1.375.090	25-02-2022	1.489.500	25-02-2022	1.555.000	1.522.250	Caldas da Rainha	Portugal	
Gândara - 1 fração	2.120	15-12-2017	681.937	26-05-2022	757.000	26-05-2022	839.000	798.000	Santa Maria da Feira	Portugal	
Salgadas - 1 fração	2.282	15-12-2017	3.471.315	25-02-2022	3.493.000	25-02-2022	3.520.000	3.506.500	Cascais	Portugal	
Bida de S. Domingos, Lote 1 - 1 fração	3.141	15-12-2017	1.110.649	25-02-2022	1.326.000	25-02-2022	1.338.000	1.332.000	Santarém	Portugal	
Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim - 1 fração	2.340	15-12-2017	2.018.135	26-05-2022	2.032.148	26-05-2022	2.050.000	2.041.074	Évora	Portugal	
Cruz de Peixe - 1 fração	2.226	15-12-2017	1.098.686	25-02-2022	1.257.000	25-02-2022	1.306.000	1.281.500	Setúbal	Portugal	
Bairro Rabão - 1 fração	3.493	15-12-2017	1.435.850	25-02-2022	1.151.000	25-02-2022	1.260.000	1.205.500	Torres Vedras	Portugal	
Lugar de Solgido - 1 fração	1.500	15-12-2017	394.049	26-05-2022	760.000	26-05-2022	818.000	789.000	Valongo	Portugal	
Edifício Rotunda, Lugar de S. João - 1 fração	7.047	15-12-2017	910.906	26-05-2022	1.036.000	26-05-2022	1.112.000	1.074.000	Viana do Castelo	Portugal	
Rua Florinda Gomes, n.º 539 - 1 fração	2.100	15-12-2017	2.138.643	25-02-2022	2.049.000	25-02-2022	2.142.000	2.095.500	Vila Nova de Gaia	Portugal	
2ª Circular Norte de Viseu - 1 fração	2.005	15-12-2017	630.779	25-02-2022	770.000	25-02-2022	771.000	770.500	Viseu	Portugal	
Relvinha - 1 fração	2.098	15-12-2017	1.613.067	26-05-2022	1.839.000	26-05-2022	1.845.100	1.842.050	Coimbra	Portugal	
Rua Dr. Faria Sampaio, n.º 260 a 300, Lote 9 - 1 fração	2.182	15-12-2017	769.552	26-05-2022	889.000	26-05-2022	984.000	936.500	Valongo	Portugal	
Sítio da Má Vontade - 1 fração	2.061	15-12-2017	3.468.277	25-02-2022	3.396.000	25-02-2022	3.748.000	3.572.000	Faro	Portugal	
Variante de Creixomil - 1 fração	2.200	15-12-2017	2.131.554	26-05-2022	2.208.000	26-05-2022	2.277.000	2.242.500	Guimarães	Portugal	
Alto da Lixa - 1 fração	2.412	18-06-2018	470.717	26-05-2022	646.000	26-05-2022	686.000	666.000	Amarante	Portugal	
Nazes Quinta do Rabolal - 1 fração	11.939	28-03-2018	11.084.984	26-05-2022	11.939.000	26-05-2022	11.967.000	11.953.000	Lamego	Portugal	
Estrada Nacional n.º 1 - Alto do Vieiro, Azóia - 1 fração	2.124	15-12-2017	724.636	25-02-2022	975.400	25-02-2022	1.000.000	987.700	Leiria	Portugal	
Quinta da Malata, Lote 1 - 8 frações	1.880	28-12-2017	5.512.593	25-02-2022	6.285.400	25-02-2022	6.377.700	6.331.550	Portimão	Portugal	
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G - 2 frações	776	08-08-2018	132.604	26-05-2022	133.200	26-05-2022	136.231	134.716	Vila Franca de Xira	Portugal	
Rua da Boavista, n.º 275 - 1 fração	2.403	30-08-2018	2.430.516	26-05-2022	2.810.000	26-05-2022	2.816.000	2.813.000	Amarante	Portugal	
Rua de Ponte Pereiros, n.º 268 - 1 fração	1.355	30-08-2018	2.120.516	26-05-2022	2.445.000	26-05-2022	2.460.000	2.452.500	Póvoa de Lanhoso	Portugal	
Coimbra Shopping - 6 frações	3.138	13-12-2018	7.099.641	25-02-2022	7.605.394	25-02-2022	7.898.000	7.751.697	Coimbra	Portugal	
a transportar										171.711.612	



a transportar



SQUARE

Transporte										464.005.642	continuação	
Rua 1.º de Maio, n.º 1475 R/C - 1 fração	92	24-09-2009	194.482	26-05-2022	95.000	26-05-2022	96.000	95.500	Valongo	Portugal		
Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A - 1 fração	100	22-10-2009	204.559	26-05-2022	135.000	26-05-2022	135.400	135.200	Moita	Portugal		
Rua Vaz Monteiro, n.º 33 - R/C Esq. - 1 fração	181	29-01-2010	295.393	25-02-2022	206.000	25-02-2022	208.000	207.000	Alenquer	Portugal		
Rua do Centro Empresarial, Lote 303, R/C - 1 fração	120	25-10-2010	386.379	26-05-2022	212.000	26-05-2022	226.000	219.000	Sintra	Portugal		
Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9 - 1 fração	12.122	25-07-2013	12.101.145	26-05-2022	19.094.500	26-05-2022	20.214.680	19.654.590	Oeiras	Portugal		
Av. Bema, n.º 24 - 8 frações	5.440	23-12-2015	10.574.784	26-05-2022	15.324.000	26-05-2022	16.470.000	15.897.000	Lisboa	Portugal		
Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C - 1 fração	12.380	21-06-2016	20.273.709	26-05-2022	23.330.000	26-05-2022	23.990.000	23.660.000	Lisboa	Portugal		
Torre de São Gabriel - 1 fração	1.694	30-06-2017	4.718.975	26-05-2022	4.897.000	26-05-2022	5.159.000	5.028.000	Lisboa	Portugal		
Lugar da Ventosa ou Misericórdia - 1 fração	1.997	18-08-2017	3.866.530	25-02-2022	4.340.000	25-02-2022	4.395.000	4.367.500	Braga	Portugal		
Sintra Business Park - 1 fração	132	30-12-2020	135.416	25-02-2022	133.840	25-02-2022	139.900	136.870	Sintra	Portugal		
Sintra Business Park - 590 frações	26.718	30-05-2017	11.554.527	25-02-2022	17.564.130	25-02-2022	18.921.400	18.242.765	Sintra	Portugal		
Quinta da fonte - Edifício Q60 - 6 frações	4.881	25-07-2017	8.455.479	25-02-2022	11.020.000	25-02-2022	11.202.000	11.111.000	Oeiras	Portugal		
Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 7 frações	5.300	25-07-2017	7.656.659	25-02-2022	10.588.000	25-02-2022	10.919.000	10.753.500	Oeiras	Portugal		
Quinta da Malata, Lote 1 - 14 frações	3.536	28-12-2017	10.381.960	25-02-2022	11.837.100	25-02-2022	12.011.000	11.924.050	Portimão	Portugal		
Cerro da Alagoa, lote 32 - 3 frações	1.442	28-12-2017	4.891.365	26-05-2022	6.487.538	26-05-2022	6.528.000	6.507.769	Albufeira	Portugal		
Praça Capitães de Abril, n.º 14 - 1 fração	150	05-07-2018	486.621	25-02-2022	551.000	25-02-2022	580.000	565.500	Almada	Portugal		
Av. José Malhoa, Lote 1682 - 1 fração	12.660	23-11-2018	20.977.913	25-02-2022	20.531.400	25-02-2022	21.012.000	20.771.700	Lisboa	Portugal		
Coimbra Shopping - 4 frações	2.511	13-12-2018	5.582.048	25-02-2022	5.958.919	25-02-2022	6.187.000	6.072.960	Coimbra	Portugal		
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 1 fração	571	30-04-2019	692.739	25-02-2022	821.800	25-02-2022	845.900	833.850	Vila Nova de Gaia	Portugal		
Montijo Retail - 1 fração	35.808	11-09-2019	16.291.722	26-05-2022	16.515.000	26-05-2022	16.950.000	16.732.500	Montijo	Portugal		
Rua Silva e Albuquerque, n.º 17, 17-A e 17-B - 1 fração	1.080	18-09-2019	3.617.378	26-05-2022	3.400.000	26-05-2022	3.780.000	3.590.000	Lisboa	Portugal		
Edifício Smart - 7 frações	1.679	23-12-2019	6.395.452	25-02-2022	5.772.000	25-02-2022	6.106.000	5.939.000	Lisboa	Portugal		
Edifício AlfaPark - 1 fração	5.864	23-12-2019	14.454.422	25-02-2022	14.630.000	25-02-2022	15.266.000	14.948.000	Amadora	Portugal		
Edifício Visconde de Alvalade - 9 frações	7.655	23-12-2019	23.323.384	25-02-2022	23.436.000	25-02-2022	23.748.000	23.592.000	Lisboa	Portugal		
Fórum Viseu - 2 frações	1.983	06-03-2020	6.132.930	25-02-2022	5.942.856	25-02-2022	6.175.000	6.058.928	Viseu	Portugal		
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 1 fração	4.945	21-09-2020	11.321.854	25-02-2022	10.536.400	25-02-2022	11.074.000	10.805.200	Lisboa	Portugal		
Edifício Altejo - 7 frações	4.171	07-10-2020	5.632.066	25-02-2022	5.508.100	25-02-2022	6.001.000	5.754.550	Lisboa	Portugal		
Rua Ricardo Severo, n.º 3 - 2 frações	5.649	30-12-2020	7.469.170	26-05-2022	8.266.000	26-05-2022	8.914.000	8.590.000	Porto	Portugal		
Avda Boavista, n.º 1219 - 30 frações	31.667	21-07-2021	53.781.827	26-05-2022	55.547.400	26-05-2022	57.279.200	56.413.300	Porto	Portugal		
a transportar										772.612.874		



SQUARE

Transporte										772612874		continuação
Industrial												
Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39 - 2 frações	2.600	02-07-2008	3.510.747	26-05-2022	2.172.900	26-05-2022	2.318.100	2.245.500	Loures			Portugal
Rua da Zona Industrial , n.º 1307 - 1 fração	9.520	25-11-2010	4.540.662	26-05-2022	4.339.000	26-05-2022	4.345.000	4.342.000	Paredes			Portugal
Rua Pedro Dias n.º 25 - 1 fração	11.345	29-03-2011	7.081.380	26-05-2022	7.406.000	26-05-2022	7.546.000	7.476.000	Vila do Conde			Portugal
Alameda da Bela Vista, n.º 89 - 2 frações	15.430	25-05-2012	3.033.213	26-05-2022	3.139.000	26-05-2022	3.144.000	3.141.500	Vila Nova de Gaia			Portugal
Av. José Ramos Maia, n.º 401 - 1 fração	1.500	24-05-2013	1.341.238	26-05-2022	1.230.000	26-05-2022	1.267.000	1.248.500	Vila do Conde			Portugal
Rua de São Roque, n.º 70 - 1 fração	16.800	29-05-2014	9.354.993	26-05-2022	10.028.000	26-05-2022	10.141.000	10.084.500	Santo Tirso			Portugal
Av. José Ramos Maia, n.º 572 - 1 fração	987	05-05-2015	1.502.552	26-05-2022	1.211.000	26-05-2022	1.325.000	1.268.000	Vila do Conde			Portugal
Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29 - 1 fração	5.212	22-01-2016	4.992.350	26-05-2022	4.980.000	26-05-2022	5.015.000	4.997.500	Vila Franca de Xira			Portugal
Varziela - Beches - 1 fração	3.647	22-01-2016	2.777.010	26-05-2022	2.981.000	26-05-2022	3.073.000	3.027.000	Vila do Conde			Portugal
Sintra Business Park - 1 fração	1.390	24-02-2022	1.363.813	23-02-2022	1.233.000	23-02-2022	1.320.000	1.363.813	Sintra			Portugal
Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66 - 1 fração	450	26-04-2018	1.012.040	26-05-2022	963.000	26-05-2022	978.000	970.500	Almada			Portugal
Rua da Beneficência, n.º 119 a 119 B - 1 fração	864	12-03-2019	615.537	26-05-2022	600.000	26-05-2022	621.000	610.500	Lisboa			Portugal
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G - 7 frações	15.273	08-08-2018	11.671.603	26-05-2022	11.555.610	26-05-2022	12.056.359	11.805.985	Vila Franca de Xira			Portugal
Rua Alto da Ribeira, n.º 905 - 1 fração	26.334	27-12-2018	13.574.306	25-02-2022	15.714.000	25-02-2022	15.987.000	15.850.500	Valongo			Portugal
Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas - 1 fração	16.987	05-08-2020	15.574.186	26-05-2022	15.205.000	26-05-2022	15.333.000	15.269.000	Torres Novas			Portugal
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado - 1 fração	13.027	29-08-2019	9.951.961	26-05-2022	9.192.000	26-05-2022	9.269.500	9.230.750	Alenquer			Portugal
Vale Flores - Rua das Cerejeiras - 1 fração	15.417	17-05-2022	12.178.786	02-03-2022	11.277.000	02-03-2022	11.478.000	12.178.786	Sintra			Portugal
Outros												
Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA - 1 fração	2.600	21-09-2009	2.636.758	26-05-2022	2.462.000	26-05-2022	2.486.000	2.474.000	Vila Nova de Gaia			Portugal
Rua Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote15 - 1 fração	4.077	26-03-2010	10.010.138	26-05-2022	9.017.000	26-05-2022	9.832.000	9.424.500	Vila Nova de Gaia			Portugal
Rua Projectada Nave n.º 6 e 7 - 1 fração	1.696	08-07-2010	1.053.062	26-05-2022	828.000	26-05-2022	901.700	864.850	Vila Franca de Xira			Portugal
Rua do Bairro Novo, n.º 230 - 1 fração	13.650	22-12-2010	3.713.200	26-05-2022	3.518.000	26-05-2022	3.598.000	3.558.000	Vila do Conde			Portugal
Cova do Minhoto - 1 fração	8.500	04-10-2011	3.235.595	26-05-2022	2.830.000	26-05-2022	2.837.300	2.833.650	Torres Novas			Portugal
Virgin Oeiras - 1 fração	4.000	30-07-2012	13.114.905	25-02-2022	12.816.000	25-02-2022	13.379.000	13.097.500	Oeiras			Portugal
Av. Berna, n.º 24 - 83 frações	1.079	23-12-2015	1.260.872	26-05-2022	1.549.200	26-05-2022	1.563.500	1.556.350	Lisboa			Portugal
Sintra Business Park - 17 frações	226	24-02-2022	57.679	23-02-2022	49.300	23-02-2022	57.800	57.679	Sintra			Portugal
Sintra Business Park - 3 frações	54	30-12-2020	6.997	25-02-2022	12.000	25-02-2022	12.900	12.450	Sintra			Portugal
Quinta da Malata, Lote 1 - 1 fração	534	28-12-2017	1.560.055	25-02-2022	1.779.000	25-02-2022	1.805.200	1.792.100	Portimão			Portugal
Av. Estados Unidos da America, n.º 74 - 28 frações	677	18-09-2019	457.182	26-05-2022	449.120	26-05-2022	453.600	451.360	Lisboa			Portugal
Avda Boavista, n.º 1219 - 1 fração	5.805	21-07-2021	3.738.963	26-05-2022	2.612.250	26-05-2022	2.950.000	2.781.125	Porto			Portugal
a transportar								916626771				

Handwritten signature and initials.



Transporte										916626.771	continuação
1.4.2. Não Arrendadas											
Habituação											
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 38 frações											
2668	21-09-2020	7.402.943	25-02-2022	9.360.000	25-02-2022	9.581.200	9.470.600	Lisboa	Portugal		
Comércio											
AL Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D - 1 fração											
123	11-03-2014	532.200	26-05-2022	519.200	26-05-2022	526.000	522.600	Cascais	Portugal		
Quinta da Malata, Lote 1 - 6 frações											
927	28-12-2017	2.718.165	25-02-2022	3.098.600	25-02-2022	3.144.200	3.121.400	Portimão	Portugal		
Cerro da Alagoa, lote 32 - 1 fração											
803	28-12-2017	2.724.711	26-05-2022	3.614.124	26-05-2022	3.637.000	3.625.562	Albufeira	Portugal		
Coimbra Shopping - 3 frações											
824	13-12-2018	1.832.730	25-02-2022	1.962.168	25-02-2022	2.038.000	2.000.084	Coimbra	Portugal		
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 2 frações											
153	30-04-2019	1.889.929	25-02-2022	2.242.000	25-02-2022	2.307.000	2.271.450	Vila Nova de Gaia	Portugal		
Centro Comercial - Minho - 7 frações											
1.307	30-04-2019	4.345.919	26-05-2022	4.365.000	26-05-2022	4.512.000	4.438.500	Braga	Portugal		
Fórum Castelo Branco - 2 frações											
1.189	30-01-2020	2.246.211	26-05-2022	2.305.900	26-05-2022	2.311.600	2.308.750	Castelo Branco	Portugal		
Fórum Viseu - 1 fração											
621	06-03-2020	1.360.048	25-02-2022	1.318.249	25-02-2022	1.369.000	1.343.625	Viseu	Portugal		
Avda Boavista, n.º 1219 - 1 fração											
26	21-07-2021	13.164	26-05-2022	14.000	26-05-2022	15.600	14.800	Porto	Portugal		
Serviços											
Calçada da Palma de Baixo, n.º 6 - 1 fração											
263	04-07-2007	581.584	26-05-2022	356.000	26-05-2022	375.000	365.500	Lisboa	Portugal		
50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550 - 1 fração											
8.000	03-04-2008	5.065.481	26-05-2022	3.638.800	26-05-2022	3.734.500	3.686.650	Valongo	Portugal		
Estrada Nacional n.º 230, no Gaveto com a Rua da Boavista - 1 fração											
253	03-12-2009	456.089	26-05-2022	305.000	26-05-2022	305.600	305.300	Aveiro	Portugal		
Quinta dos Inglesinhos - 1 fração											
75	05-11-2010	431.928	26-05-2022	253.800	26-05-2022	261.000	257.400	Lisboa	Portugal		
Tagus Park - 2 frações											
750	17-12-2010	1.363.710	26-05-2022	1.373.000	26-05-2022	1.440.600	1.406.800	Oeiras	Portugal		
Sintra Business Park - 584 frações											
17.590	30-05-2017	9.009.093	25-02-2022	13.342.600	25-02-2022	14.313.000	13.827.800	Sintra	Portugal		
Quinta da Malata, Lote 1 - 4 frações											
243	28-12-2017	759.362	25-02-2022	865.100	25-02-2022	877.800	871.450	Portimão	Portugal		
Cerro da Alagoa, lote 32 - 4 frações											
1.354	28-12-2017	4.594.524	26-05-2022	6.093.356	26-05-2022	6.132.000	6.112.678	Albufeira	Portugal		
Coimbra Shopping - 1 fração											
122	13-12-2018	295.906	25-02-2022	351.273	25-02-2022	365.000	358.137	Coimbra	Portugal		
Avda Boavista, n.º 1219 - 22 frações											
2.342	21-07-2021	4.805.165	26-05-2022	4.844.650	26-05-2022	5.002.800	4.923.725	Porto	Portugal		
Industrial											
Melgaços, E. N. 252 - 1 fração											
11.520	12-08-2015	5.047.465	26-05-2022	4.040.000	26-05-2022	4.116.000	4.078.000	Palmela	Portugal		
Outros											
Murraceira, Gala - 1 fração											
3.150	19-07-2007	4.549.867	26-05-2022	1.378.000	26-05-2022	1.401.000	1.389.500	Figueira da Foz	Portugal		
a transportar										981.283.081	



R.

h



Transporte										981.283.081		continuação
Rua Projectada Nave n.º 6 e 7 - 1 fração	1.350	08-07-2010	834.998	26-05-2022	671.000	26-05-2022	763.600	717.300	Vila Franca de Xira			Portugal
Av. do Rio Tejo, Lote 3 - 1 fração	1.700	27-07-2010	1.616.055	26-05-2022	920.000	26-05-2022	1.012.181	966.091	Setúbal			Portugal
Av. Bena, n.º 24 - 1 fração	13	23-12-2015	15.191	26-05-2022	19.700	26-05-2022	19.700	19.700	Lisboa			Portugal
Quinta da Malata, Lote 1 - 1 fração	67	28-12-2017	197.340	25-02-2022	224.800	25-02-2022	228.100	226.450	Portimão			Portugal
Cerro da Alagoa, lote 32 - 4 frações	1.834	28-12-2017	6.221.719	26-05-2022	8.251.946	26-05-2022	8.303.000	8.277.473	Albufeira			Portugal
Coimbra Shopping - 1 fração	437	13-12-2018	970.422	25-02-2022	1.038.391	25-02-2022	1.078.000	1.058.196	Coimbra			Portugal
Av.da Boavista, n.º 1219 - 1 fração	2.652	21-07-2021	1.938.814	26-05-2022	1.458.600	26-05-2022	1.650.000	1.554.300	Porto			Portugal
1.5. DIREITOS												
Arrendamento												
Concessão												
Av. 28 de Febrero, Crta. de Getare - 1 fração	1.965	21-12-2021	98.762	25-02-2022	95.500	25-02-2022	110.340	102.920	Algeciras			Espanha
Total										994.205.510		









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 derrogadas.

Nota 7 – Discriminação Da Liquidez Do Fundo

Os movimentos ocorridos nestas rubricas, durante o primeiro semestre de 2022, são os que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	4.491.414	-	-	3.399.089
Descobertos (Empréstimos)	-			-
Depósitos a prazo e com pré-aviso	91.072.000	85.650.000	-	176.722.000
Total	95.563.414	85.650.000	-	180.121.089

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 30 de junho de 2022, a rubrica Devedores por rendas vencidas e outros proveitos apresenta um saldo de 9.929.871 Euros (2021: 12.451.586 Euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 7.970.197 Euros (2021: 9.734.567 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.

Nota 11 – Ajustamentos de Dividas a Receber e Provisões

O movimento ocorrido no primeiro semestre de 2022 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	8.633.940	5.325.605	(5.989.348)	7.970.197
482- Provisões para encargos	306.747	41.282	(146.555)	201.474
Total	8.940.687	5.366.887	(6.135.903)	8.171.671

O valor apresentado na rubrica de ajustamentos diz respeito a provisões para rendas vencidas e não pagas (ver Nota 8).

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do primeiro semestre de 2022 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 com a legislação nacional em vigor.

No entanto, para os investimentos realizados em Espanha, as normas locais não dispensam a retenção na fonte sobre rendimentos prediais, pelo que no decurso do primeiro semestre foram efetuadas retenções na fonte no montante de 132.382 Euros.

Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com Terceiros

Em 30 de junho de 2022 as responsabilidades assumidas por e para com terceiros são as que abaixo se descrevem:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No fim
Operações a prazo de compra de imóveis	30.000	11.310.000
Contratos de opções sobre imóveis	115.677.673	116.794.631
Operações sobre direitos - concessão	90.108	90.108
Valores cedidos em garantia	581.532	-
Hipoteca	207.927.626	126.769.533
Penhor de Aplicação Financeira	36.072.000	36.072.000
Valores recebidos em garantia	20.138.491	18.913.806
Total	380.517.430	309.950.078

Em 30 de junho de 2022, existiam imóveis objeto de operações a prazo de compra e venda, com a seguinte descrição das operações:

Operações de Compra

48 Estacionamentos no Parque residencial e turístico de Miraflores – operação de compra a prazo, cujo preço total será de 30.000 Euros, encontrando-se integralmente pagos a título de adiantamento.

Em relação aos contratos de opções sobre imóveis, estes dizem respeito a contratos de arrendamento com opção de compra por parte do inquilino, conforme quadro abaixo:

Lugar do Convento, lote 7	9.900.600
Av. Dr. Mário Soares	9.701.000
Av. José Ramos Maia, n.º 401	1.371.428
Rua de São Roque, n.º 70	10.084.500
Estrada Nacional, n.º 11	8.163.556
Av. José Ramos Maia, n.º 572	1.500.000
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	19.281.089
Hotel Regency Palace	26.614.000
Quinta do Arco	3.522.500
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G	11.940.700
Edifício AlfaPark	14.715.258

Os valores cedidos em garantia respeitam a hipotecas sobre os seguintes imóveis:

Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas	4.843.329
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia	1.000.000
Centro Comercial - Loures	11.590.000
Centro Comercial - Minho	9.550.000
Centro Comercial - Telheiras	13.932.000
Fórum Viseu	19.800.500
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B	8.588.915
Rua Ricardo Severo, n.º 3	3.069.414
Av. da Boavista, n.º 1219	46.875.000
Vale Flores - Rua das Cerejeiras	7.520.376

Os valores recebidos em garantia foram entregues ao Fundo, na sua maioria, como garantia prestada nos contratos de arrendamento.

Nota 14 – Outras Informações Relevantes Para A Avaliação 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:

	jun-22	jun-21
Seguros	770.787	524.469
Despesas com avaliações	659.094	642.411
Conservação e Reparação	166.997	115.592
Condomínios	98.662	33
Comissões de mediação imobiliária	82.670	-

Comparticipação Obras de Fitout	31.399	
Vigilância e Segurança	25.981	21.496
Despesas Comuns	19.231	-
Projetos e estudos	18.364	-
Decoração - C.Comercial	13.365	12.661
Promoção e Publicidade	11.358	-
Comissões Garantia Bancária	1.433	1.433
Higiene e Limpeza	937	1.715
Outras despesas	842	75
Taxas e Licenças	493	628
Total	1.901.613	1.320.512

14.2 Outras contas de credores

	jun-22	jun-21
Imposto sobre o rendimento	55.945	25.449
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	1.030.714	630.275
Valores a regularizar da compra de imóveis	121.133.346	125.275.834
Outros credores	5.183.078	4.893.766
Total	127.403.083	130.825.323

14.3 Receitas com proveito diferido

As receitas com proveito diferido dizem respeito a rendas antecipadas, recebidas adiantadamente no início de cada contrato de arrendamento e são desagregadas como se segue:

	jun-22	jun-21
Rua Castilho, n.º 233	138.353	138.353
Rua Pascoal de Melo, n.º 47	7.227	7.196
Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39	12.447	12.337
Prédio Urbano Várzea do Choupal	1.508	1.508
Sítio da Quinta do Bravo	10.806	10.806
Carapetal	10.806	10.806
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, n.º 6 - R/C	1.032	1.028
Av. da Quinta da Nova, n.º 47	893	890
Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA	17.699	17.623
Rua do Foral, n.º 23 a 25	919	915
Rua 1.º de Maio, n.º 1475 R/C	520	518
Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A	919	915

Volta da Pedra - Ferracinta	16.609	16.538
Olhareira - Nicho - Riachos	39.983	39.983
Rua Vaz Monteiro, n.º 33 - R/C Esq.	1.040	1.035
Rua Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote15	41.607	56.614
Rua Projectada Nave n.º 6 e 7	4.084	8.730
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29	-	10.471
Lugar da Trancada, Lote 42	-	49.295
Rua do Centro Empresarial, Lote 303, R/C	1.084	1.079
Tagus Park	-	7.407
Rua do Bairro Novo, n.º 230	23.065	22.967
Cova do Minhoto	7.266	11.075
Virgin Oeiras	73.352	73.038
Rua D. Afonso Henriques, n.º 742	15.925	15.866
Alameda da Bela Vista, n.º 89	18.900	18.819
Rua dos Terços, Lote 7	-	17.634
Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9	90.270	88.775
Rua Nossa Senhora do Amparo, n.º 2501	-	38.797
Parque Residencial e Turístico de Miraflares, Lote 6	1.232	1.569
Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105	11.120	9.534
Rua Júlio Borba	-	46.512
Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172	9.975	9.932
Lugar dos Alamos, n.º 1 a 113	13.495	13.437
Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D	5.897	6.793
Rua de São Roque, n.º 70	58.800	64.421
Av. José Ramos Maia, n.º 572	10.397	10.353
Av. Berna, n.º 24	104.694	82.101
Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29	30.565	30.434
Varziela - Beches	19.391	19.308
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	100.690	100.259
Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C	125.755	124.921
Coimbra Retail Park	121.700	18.879
Hotel Regency Palace	142.609	141.999
Quinta do Arco	20.640	20.551
Torre de São Gabriel	27.716	27.501
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	29.789	28.951
Sintra Business Park	169.019	110.750
Av. Duque d'Ávila, n.º 72, 72-A, 72-B e 72-C	5.722	5.697
Quinta da fonte - Edifício Q60	60.344	58.578
Quinta da Fonte - Edifício Q61	65.445	55.523
Rua Pedra Alta	-	25.701
Rua do Proletariado, n.º 4	42.693	42.510

Rua de Florentino Lessa, n.º 106	4.428	4.409
Rua Abel Salazar, n.º 7 a 7F, 11 e 11A	13.082	13.026
Av. Marchal Gomes da Costa, n.º 10	28.879	28.755
E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado	6.800	6.771
Lugar de Mereces, EN 205	5.464	5.441
Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre	4.600	4.581
Lugar de Bretas - Vale de Lamações	15.862	15.794
Av. de Mouta	9.917	9.875
Estrada da Circunvalação, n.º 12437	19.207	19.125
Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira	8.442	8.406
Gândara	3.966	3.949
Salgadas	20.590	20.502
Bida de S. Domingos, Lote 1	6.870	6.841
Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim	13.037	12.981
Cruz de Peixe	6.555	6.527
Bairro Rabão	4.453	4.434
Lugar de Solgidro	2.073	2.065
Edifício Rotunda, Lugar de S. João	5.819	5.794
Rua Florinda Gomes, n.º 539	13.247	13.190
2ª Circular Norte de Viseu	3.771	3.754
Relvinha	9.901	9.858
Rua Dr. Faria Sampaio, n.º 260 a 300, Lote 9	4.118	4.100
Sítio da Má Vontade	23.224	23.124
Variante de Creixomil	13.792	13.733
Alto da Lixa	2.022	2.014
Estrada Nacional n.º 1 - Alto do Vieiro, Azóia	5.089	5.067
Quinta da Malata, Lote 1	167.046	39.563
Cerro da Alagoa, lote 32	11.700	18.399
Rua das Industrias, n.º 249	-	65.450
Rua 1º de Maio, n.º 267	-	19.550
Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66	5.531	5.507
Rua da Beneficência, n.º 119 a 119 B	3.356	3.342
Praça Capitães de Abril, n.º 14	2.859	2.847
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E. F, G	72.643	72.643
Av. José Malhoa, Lote 1682	156.765	107.983
Coimbra Shopping	148.010	44.401
Lameira Grande	-	111.491
Rua Alto da Ribeira, n.º 905	87.572	87.197
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia	7.013	3.534
Centro Comercial - Loures	169.806	72.422
Centro Comercial - Minho	101.140	43.456

R.
L - h
m
A

Centro Comercial - Telheiras	54.470	24.947
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro, Lote 19 e 20	-	23.629
Montijo Retail	118.434	113.540
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado	50.647	50.647
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia - Edifício Eclipse Lote 53	582	582
Rua do Campo Alegre, n.º 1216	4.223	4.223
Rua Silva e Albuquerque, n.º 25 e 25B	335	335
Rua Silva e Albuquerque, n.º 17, 17-A e 17-B	20.820	20.820
Av. Estados Unidos da America, n.º 74	1.540	1.540
Edifício CUF Alvalade	572	569
Edifício Smart	68.486	67.849
Edifício AlfraPark	86.975	79.223
Edifício Visconde de Alvalade	120.908	119.615
Fórum Castelo Branco	245.667	491.211
Fórum Viseu	391.796	396.488
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B	12.840	12.484
Edifício Altejo	28.364	28.364
Rua Ricardo Severo, n.º 3	45.730	35.705
Av.da Boavista, n.º 1219	291.748	-
Centro Comercial El Zoco	2.248	-
Vale Flores - Rua das Cerejeiras	61.600	-
Total	4.510.636	4.160.901

14.4 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, conforme o quadro abaixo:

	jun-22	jun-21
Comissão de intermediação - Arrendamento	65.195	19.625
Comissão de intermediação - Venda	565.958	72.878
Comissão de gestão	7.394.054	5.362.530
Comissão de depósito	1.239.875	1.067.185
Taxa de supervisão	120.000	120.000
Total	9.385.082	6.642.217

B.
 L - h
 w
 S
 A
 i

14.5 Ganhos e Perdas em ativos imobiliários

Os ganhos em ativos imobiliários incluem:

- (i) as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputada numa base diária durante o exercício do primeiro semestre de 2022, no montante de 16.699.792 Euros (1.º semestre de 2021: 12.033.447 Euros);
- (ii) as valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 4.243.807 Euros (1.º semestre de 2021: 556.681 Euros).

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potencias, no total de 8.984.079 Euros (1.º semestre de 2021: 10.190.390 Euros), resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos. Registaram-se ainda menos valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 1.070.925 Euros (1.º semestre de 2021: 0 Euros).

14.6 Impostos

A rubrica de Impostos sobre o Rendimento apresenta a seguinte decomposição:

	jun-22	jun-21
Pagos em Portugal		
Imposto sobre o rendimento	55.922	25.412
Impostos indiretos		
Imposto Selo	604.505	482.365
Outros impostos		
IMI	742.219	696.574
Pagos no estrangeiro		
Imposto sobre o rendimento	4.429	-
Total	1.407.075	1.204.351

14.7 Fornecimentos e serviços externos

	jun-22	jun-21
Despesas de condomínio	2.664.866	2.088.932
Avaliações de ativos imobiliários	1.718.757	1.466.936
Despesas de conservação e reparação imóveis	1.102.756	817.727
Gestão Operacional	1.023.466	1.004.961
Despesas Comuns	807.908	626.646
Vigilância e segurança	585.267	547.948

Seguros	554.565	505.023
Eletricidade	463.684	355.091
Higiene e limpeza	398.601	395.969
Gestão Locativa	246.590	151.972
Consultoria	150.014	20.015
Projetos e Estudos	97.149	73.438
Água	55.153	56.531
Auditoria	34.474	34.474
Decoração - C.Comercial	31.765	33.850
Promoção e Publicidade	18.919	9.119
Contencioso e Notariado	18.880	14.966
Idemnizações por revogação contratual	14.868	-
Telecomunicações	11.868	12.785
Outras	11.755	498.964
Total	10.011.307	8.715.348

No primeiro semestre de 2022, existiu a obrigação de proceder a indemnizações por revogação contratual a alguns inquilinos do centro comercial sito em Albufeira – Cerro da Alagoa, lote 32, uma vez que este imóvel foi encerrado para obras de remodelação.

14.8 Proveitos e Ganhos Correntes

	jun-22	jun-21
Juros e proveitos equiparados	18.136	26.921
Ganhos em ativos imobiliários	20.943.599	12.590.128
Reversões de ajustamentos e de provisões	6.135.903	8.987.511
Rendimentos de ativos imobiliários	35.741.976	30.977.243
Outros proveitos e ganhos correntes	83.794	66.369
Total	62.923.408	52.648.174

O valor de juros e proveitos equiparados refletem os juros obtidos com as aplicações a curto prazo efetuadas no semestre corrente. A 30 de junho de 2022 as aplicações em carteira venciam juros a taxas compreendidas entre 0,00% e 0,10% (1.º semestre de 2021: taxas compreendidas entre 0,01% e 0,10%).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete essencialmente o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao primeiro semestre de 2022 no montante total de 31.058.365 Euros (1.º semestre de 2021: 27.004.130 Euros).

14.9 Ganhos e perdas eventuais

	jun-22	jun-21
Custos e Perdas Eventuais	(2.882.469)	(4.419.094)
Proveitos e Ganhos Eventuais	4.012.316	2.918.100
Valores Incobráveis	(2.191)	-
Total	1.127.656	(1.500.994)

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a proveitos de anos anteriores, integrando o montante de 1.096.978 Euros (1.º semestre de 2021: 2.758.661 Euros) relacionados com rendimentos de imóveis de anos anteriores e o montante de 2.915.338 Euros relativos a rendimentos de anulação de valias potenciais relacionados com a venda dos imóveis Rua dos Terços, Lote 7 e Lameira Grande.

Os custos e perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, integrando o montante de 1.670.852 Euros (1.º semestre de 2021: 3.871.162 Euros) relacionados com gastos de imóveis de anos anteriores e o montante de 1.211.617 Euros relativos a gastos de anulação de valias potenciais relacionados com a vendas dos imóveis: Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29; Rua Nossa Senhora do Amparo, n.º 2501; Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D; Rua Pedra Alta; Rua 1º de Maio, n.º 267 e Quinta da Mina ou Casal S. Pedro, Lote 19 e 20.

Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imoveis, bem como da cotação da unidade de participação no primeiro semestre de 2022 e nos dois últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

	jun-22	dez-21	dez-20
Valor líquido da carteira de imóveis	994.235.510	1.011.734.938	929.700.341
Valor da unidade de participação	19,6511	19,1175	18,2568

Nota 16 - Acontecimentos Subsequentes

Não existem factos relevantes ocorridos após 30 de junho de 2022, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Nota 17 - Pressupostos relativos ao futuro

No que respeita à pandemia, a imunidade de grupo atingida em Portugal, que permitiu o sucesso do atual plano de desconfinamento, trouxe alguma esperança de que o regresso à normalidade não venha a ser posto em causa.

A invasão da Ucrânia pela Rússia, sendo estes dois países os principais produtores e exportadores de produtos como trigo e cereais, petróleo, gás natural, carvão, ouro e outros metais preciosos, veio trazer alguma incerteza nos mercados, nomeadamente no energético, o que poderá traduzir-se numa retração dos seus níveis de consumo. Apesar de estarmos cientes do inevitável impacto negativo que a crise económica poderá ter no futuro, tal facto merece uma postura cautelosa e realista da nossa parte.

Em conformidade com a avaliação global efetuada, atendendo à situação económica e financeira do Fundo, a Sociedade gestora conclui que a continuidade operacional das operações, pressuposto em que são apresentadas as contas, não será posta em causa.

Lisboa, 12 de agosto de 2022

O Contabilista Certificado

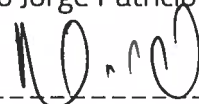


(Vanda Saraiva CC 26398)

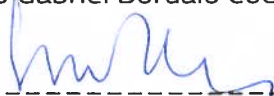
A Administração



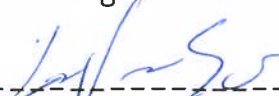
(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



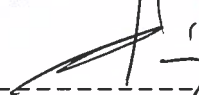
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SEMESTRAIS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CA PATRIMÓNIO CRESCENTE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** (Fundo) gerido pela Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 30 de junho de 2022 (que evidencia um total de 1.186.888.435 euros e um total de capital do fundo de 1.038.044.341 euros, incluindo um resultado líquido de 27.583.124 euros), a demonstração dos resultados por naturezas e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao período findo naquela data, e o anexo, que inclui 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 PATRIMÓNIO CRESCENTE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** em 30 de junho de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento coletivo imobiliários.

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 e da respetiva Sociedade Gestora 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 período. 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 transações, saldos de contas e divulgações, os riscos mais significativos prendem-se com as situações que apresentamos de seguida:



**Descrição dos riscos de distorção material
mais significativos**

**Síntese da nossa resposta aos riscos de
distorção material mais significativos**

Valorização dos imóveis que constituem a carteira

Os ativos imobiliários representam 84% do total do ativo e as valias potencias imputadas a resultados do período contribuem em 28% para o Resultado líquido obtido.

As avaliações imobiliárias, cujos valores e datas de determinação se encontram divulgados na nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, têm por base pressupostos em que a influência da conjuntura económica e financeira e a capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. A evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário, incluindo as ainda decorrentes da pandemia Covid-19 e as emergentes do conflito na Ucrânia e das consequentes sanções económicas impostas à Rússia, poderão traduzir-se na alteração destes pressupostos e, consequentemente, ter impacto na valorização dos imóveis.

Esta matéria foi considerada relevante para a auditoria face à materialidade dos valores envolvidos.

A nossa abordagem de auditoria nesta área incluiu os seguintes procedimentos:

- Verificámos a correspondência da valorização dos imóveis com os valores de mercado decorrentes das avaliações periciais e averiguámos se cumpre os objetivos e regras previstas no Regulamento do Fundo e as normas específicas definidas pela CMVM para os fundos de investimento imobiliário;
- Verificámos o apuramento e registo nas contas das operações de compra e venda de imóveis e decorrentes valias realizadas, bem como a existência e conformidade das avaliações associadas, exigidas pelas regras previstas no Regulamento do Fundo e no RGOIC;
- Confirmamos se o Fundo aplica os controlos adequados e cumpre com as leis e os regulamentos aplicáveis à valorização dos imóveis que constituem a carteira, analisando uma amostra representativa dos relatórios de avaliação e apreciando as bases, métodos e pressupostos utilizados, incluindo a consideração dos potenciais impactos da pandemia e do conflito na Europa;
- Adotámos procedimentos analíticos para compreensão das principais variações nos valores dos "Ativos imobiliários" e seus efeitos nos resultados do exercício e no valor dos capitais próprios do Fundo;
- Verificámos as divulgações efetuadas no Relatório de Atividade e Contas do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

Reconhecimento do rédito – Rendimentos de ativos imobiliários

Os Rendimentos de ativos imobiliários representam cerca de 53% do total dos Proveitos.

A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas são uma área significativa de auditoria, face à materialidade dos valores envolvidos.

A nossa abordagem de auditoria nesta área incluiu os seguintes procedimentos:

- Efetuámos testes de revisão analítica sobre a variação e a evolução mensal das rendas reconhecidas nas contas;

**Descrição dos riscos de distorção material
mais significativos**

**Síntese da nossa resposta aos riscos de
distorção material mais significativos**

- Confirmámos a plenitude e exatidão do valor das rendas através da análise da concordância dos registos contabilísticos com os contratos e respetivos aditamentos existentes ou celebrados no período em apreciação;
- Verificámos a correta especialização e o reconhecimento do rédito com rendas.

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

O órgão de gestão da Sociedade 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 do Fundo 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
- avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- 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 Sociedade Gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- 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 Sociedade Gestora, 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 do Fundo, incluindo o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do período 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 Sociedade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos-lhes todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças, ou quais as salvaguardas aplicadas.

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 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 Sociedade Gestora, responsável pela gestão dos ativos e passivos do Fundo, 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 sistemas 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, 23 de agosto de 2022

carlos teixeira, noé gomes
& associados, sroc, lda.
Noé Gonçalves Gomes

(inscrito na OROC sob o n.º 498 e na CMVM sob o n.º 20160176),

em representação de

CARLOS TEIXEIRA, NOÉ GOMES & ASSOCIADO, SROC, LDA.

(inscrita na OROC sob o n.º 28 e na CMVM sob o n.º 20161383)