



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas CA IMOBILIÁRIO

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 788

20
21

Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	16
3. Caracterização do Fundo CA Imobiliário.....	17
4. Atividade do Fundo em 2021.....	18
5. Perspetivas para 2022.....	24
Balanço.....	26
Demonstração dos Resultados.....	28
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	30
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2021.....	32
Relatório de Auditoria.....	54

~
L -
A.
S





Asset Management

Relatório de Gestão

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
CA IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2021

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 Atividade e Contas, do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto CA Imobiliário (doravante designado CA Imobiliário), relativo ao exercício de 2021.



1. Enquadramento Macroeconómico

2021, um retrato do ano

- **Recuperação económica.** Portugal registou uma forte recuperação do PIB (4,8%), em linha com a economia europeia, face à histórica queda deste indicador em 2020 (-8,4%).
- **Atividade económica (ainda) afetada pela pandemia.** O ano foi marcado por indicadores positivos com impacto no volume de transações, como o caso da vacinação, que trouxe confiança aos agentes económicos. No entanto, a incerteza quanto ao surgimento de novas variantes — e medidas necessárias para as conter — continua a condicionar o investimento.
- **Desafios do futuro a exigir uma política económica robusta.** A economia portuguesa precisa de executar com eficiência o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) para enfrentar desafios tão urgentes como os efeitos do envelhecimento demográfico, o aumento do preço das matérias-primas, o crescimento da produtividade e a redução da dívida pública.

Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes em 2021:

- De 15 de janeiro a 14 de março – **Portugal volta a viver um longo período de confinamento** devido ao aumento preocupante de novos casos, internamentos e mortes por Covid-19 (a 28 de janeiro atingem-se os 303 óbitos, número que se repetiria três dias depois, o valor mais alto desde o início da pandemia). Atingido o patamar de 85% da população vacinada, a maioria das restrições foi levantada a 1 de outubro, mas o agravamento do número de casos no final de novembro levou o Governo a anunciar novas medidas restritivas.
- 20 de janeiro – **Joe Biden e Kamala Harris tomam posse** como presidente e vice-presidente dos Estados Unidos da América.
- 24 de janeiro – **Marcelo Rebelo de Sousa é reeleito presidente da República.** No discurso de vitória salienta a prioridade de “conter” e “abreviar” a pandemia, bem como a importância da “reconstrução” da economia.
- 13 de julho – A União Europeia **aprova o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) português** que prevê um apoio de 16,6 mil milhões de euros até 2026, dos quais 13,9 mil milhões em subvenções e 2,7 mil milhões de euros em empréstimos.

- 26 de maio – Decisão histórica. Um tribunal dos Países Baixos determina que a Shell tem de reduzir em 45% as suas emissões de dióxido de carbono até 2030, relativamente aos níveis de 2019. A sentença vai muito além do que a empresa tinha prometido: cortar 20% das emissões até 2030, com o objetivo de emissões zero em 2050.
- 27 de outubro – O Orçamento do Estado para 2022 é chumbado com os votos contra do PSD, CDS, IL e Chega, mas também do BE e PCP. Apenas o PS vota a favor, enquanto o PAN e as duas deputadas não inscritas optam pela abstenção.
- 5 de dezembro – O Parlamento português é formalmente dissolvido e o Presidente da República convoca eleições legislativas antecipadas para 30 de janeiro de 2022.
- 31 de dezembro – Portugal termina o ano com cerca de 90% da população vacinada contra a Covid-19.

Recuperação económica

A economia portuguesa registou uma recuperação forte em 2021 (4,8%), após uma queda histórica do PIB em 2020 (-8,4%). Para 2022, prevê-se que o crescimento económico alcance os 5,8%, a que se seguirá um ritmo de expansão mais moderado nos anos subsequentes.

A recente recuperação nas economias mais avançadas beneficiou dos extensos programas de vacinação levados a cabo desde o final de 2020. Na zona Euro, o PIB cresceu 5,1% em 2021, estimando-se um crescimento robusto de 4,2% para 2022.

No primeiro semestre de 2022, a atividade económica deverá apresentar valores anteriores à crise pandémica (2019), mas a recuperação, tal como em 2020, será assimétrica nos diferentes setores de atividade.

A disseminação da variante Ómicron, a mais contagiosa até ao momento, poderá levar à reintrodução de medidas restritivas e ao aumento da incerteza, o que terá impacto no ritmo de recuperação, particularmente no turismo, nos transportes e em várias atividades culturais.



Adicionalmente, as recentes perturbações nas cadeias de fornecimento globais, a escassez de matérias-primas com o aumento dos respetivos preços, irão influenciar o comportamento económico no início de 2022.

Forças e fraquezas da economia portuguesa

As medidas de contenção adotadas em 2020 e 2021, para contrariar os efeitos económicos da pandemia, ampararam o rendimento das famílias. Por consequência, o consumo privado cresceu 5% em 2021 – com previsão de crescimento de 4,8% para 2022.

Já a taxa de poupança – que bateu recordes em 2020, com o ano a fechar nos 12,8% – diminuirá em 2021-22.

O consumo público cresceu para os 4,8% em 2021, subida justificada pelo aumento do número de horas trabalhadas nos vários sectores da administração pública.

Quanto ao investimento impulsionado pelo PRR, apresentará um crescimento elevado em 2022, motivado pela recuperação da procura e por condições competitivas de financiamento.

Com um crescimento de 9,6% em 2021, prevê-se que o mercado das exportações continue com uma boa *performance* e alcance os 12,7% em 2022. A recuperação desta atividade será diferenciada entre bens e serviços e é expectável que as perturbações no abastecimento de matérias-primas e componentes continuem a penalizar as exportações, sobretudo no setor automóvel.

No caso das exportações de serviços, vale a pena destacar que o agravamento da pandemia que se registou na Europa no final de 2021 e no início de 2022 imprimiu uma evolução lenta ao turismo. Espera-se uma melhoria significativa em meados de 2022, mas as exportações de serviços só devem atingir o nível pré-pandemia no final de 2023.

Em sentido contrário, as importações de bens cresceram em linha com a procura global, antecipando-se um crescimento mais forte da componente de serviços. Após

um forte aumento em 2021, de 10,3%, as importações apresentarão crescimentos gradualmente mais moderados em 2022/2023.

Uma perspetiva global

Em 2022, a economia mundial deverá crescer 4,5%, uma diminuição de 1,5 pontos percentuais face aos 6% atingidos em 2021. Este abrandamento é explicado pelo menor crescimento dos Estados Unidos da América (3,5% em 2022 vs. 5,4% em 2021) e da China (5,7% vs. 8,3%, respetivamente).

O potencial aparecimento de novas e ameaçadoras variantes da Covid-19, o comportamento da inflação e a atuação dos bancos centrais são as maiores ameaças a um crescimento económico robusto em 2022.

Com as taxas de juro em valores mínimos e com o futuro da Euribor a três meses em terreno negativo até ao início de 2023, é necessário que se mantenha a estabilidade financeira, com uma gestão eficiente e equilibrada do aumento da inflação.

As diferentes atuações do FED (Reserva Federal norte-americana) e do BCE (Banco Central Europeu) têm exacerbado as discrepâncias entre os dois bancos centrais, conjuntura que poderá provocar comportamentos assimétricos nas taxas de câmbio e, consequentemente, na economia.

Na Europa, resultado das políticas de apoio à economia e ao emprego para combater a crise provocada pela pandemia, registou-se o agravamento da situação das finanças públicas, reabrindo o debate sobre as medidas inscritas no Tratado de Maastricht, designadamente quanto ao limite da dívida pública (60% do PIB) e do défice público (3% do PIB).

Acresce um desafio claro e inultrapassável no curto prazo: a divergência entre o Norte e o Sul da Europa e as dificuldades claras dos países do Sul em cumprirem o Programa de Estabilidade e Crescimento.

Pensar o futuro cá dentro e lá fora

A economia portuguesa enfrenta importantes desafios nos próximos anos, sendo decisiva a resposta do país para alcançar o crescimento sustentado e a convergência com a Europa.

A execução atempada e eficiente do PRR, bem como a implementação de reformas estruturais, como a digitalização da economia, a transição climática ou a reforma da justiça, constituem fatores primordiais para o crescimento económico. Trata-se de uma oportunidade única para potenciar o ritmo de crescimento de longo prazo da economia portuguesa.

Ultrapassada a fase crítica da pandemia, prevê-se, igualmente, uma forte redução do endividamento do setor público e o retomar do crescimento económico. Como ponto negativo, será previsível o aumento, ainda que de forma lenta, dos custos de financiamento da República, sobretudo nas maturidades mais longas da curva.

Notamos ainda que o envelhecimento da população portuguesa faz com que a força de trabalho dependa da atração de mão-de-obra estrangeira e da retenção dos trabalhadores nacionais. Só políticas fiscais atrativas e o aumento da criação de emprego, por via do crescimento económico e da modernização da estrutura produtiva, permitirão uma alteração estrutural desta dinâmica.

Neste capítulo, a melhoria das qualificações constitui um objetivo fundamental, sendo, para tal, necessário um aumento da taxa de escolaridade e uma adaptação às novas necessidades do mercado laboral, mais digital e informatizado. A dinamização dos cursos técnicos, como se verificou em Espanha nos últimos anos, poderá ser o caminho a seguir.

Em conclusão, a concretização eficiente destas mudanças determinará o aumento da produtividade, o crescimento sustentado e inclusivo e a retoma do processo de convergência real com a zona euro.

Os preços internacionais das matérias-primas energéticas e não energéticas manter-se-ão elevados em 2022, mesmo após a subida expressiva registada em 2021.

Já a inflação tem vindo a aumentar em diversas economias avançadas. Na área do euro, as projeções do Eurosistema apontam para uma subida de 0,3% em 2020 e de 2,6% em 2021 - aumento muito dependente da componente energética.

Em Portugal, em 2022, a inflação deverá cifrar-se em 1,8%. A subida dos preços das matérias-primas e de outros bens intermédios, bem como dos custos de transportes, continuará a pressionar o aumento dos preços dos bens importados. Adicionalmente, a recuperação do turismo deverá levar a um ajuste nos preços para valores próximos dos observados em 2019.

As condições monetárias e financeiras na área do euro deverão permanecer favoráveis por via da política monetária do BCE, sendo expectável que as taxas de juro de curto prazo se mantenham positivas no início de 2023. A taxa de juro implícita no *stock* de dívida pública portuguesa permanecerá em torno de 1,5% - 2%.

A recuperação económica será, assim, mais rápida do que na anterior crise de 2011-13. A evolução do PIB nas duas recessões reflete a diferente natureza dos choques subjacentes e das políticas anticiclo implementadas. Na crise pandémica, o choque teve uma natureza pontual, não sistémica, e a resposta política foi imediata e transversal na Europa. O setor financeiro estava capitalizado e as condições de financiamento foram asseguradas. Estes vários fatores reduziram o efeito recessivo e salvaguardaram o emprego e as estruturas produtivas.

Mercado Imobiliário

O volume transacionado em 2021 ficou aquém do realizado em 2020, apesar de uma queda menos pronunciada do que se antevia. Para 2022, as perspetivas são animadoras, com a expectativa de regresso ao crescimento nos vários setores.

Números significativos

- As grandes consultoras estimam que em 2021 o volume de negócios tenha alcançado entre os 2 e os 2,2 mil milhões de euros. Este valor corresponde a uma quebra de cerca de 28% relativamente a 2020.
- A estimativa bastante mais conservadora admitida em 2020 — cerca de 1,5 mil milhões de euros — foi claramente superada.



- Apesar da conjuntura negativa, 2021 foi o quarto melhor ano em volume transacionado.

Em pormenor

- Em 2021, a oferta não satisfez a procura (maioritariamente internacional, na ordem dos 70%), o que impediu que a recuperação fosse mais significativa.
- A manutenção do interesse dos investidores institucionais não é alheia à procura de ativos com rendimento estável, num cenário de ausência de alternativas de investimento com *yields* positivas e baixa volatilidade.
- A logística foi um dos segmentos em que se verificaram maior dinamismo, tal como em 2020 – a compressão das *yields* neste setor assim o demonstra. A procura manteve um elevado dinamismo e só a ausência de ativos de qualidade e de dimensão impediu que as transações fossem ainda mais expressivas.

Perspetivas para 2022

Com a expectativa da redução gradual da pandemia da Covid-19, na sequência dos programas de vacinação, será previsível a recuperação em vários segmentos.

- É esperada a retoma do setor do retalho, particularmente nos centros comerciais.
- O setor da hotelaria deverá permanecer no radar dos investidores, tal como aconteceu em 2021.
- Também o setor dos escritórios continuará a despertar o interesse dos *players* internacionais, mantendo-se a tendência de descida nas *yields*.
- O chamado segmento alternativo – *co-living*, residências seniores e de estudantes – irá continuar a ganhar relevância nos ativos transacionados.

Prevê-se que o investimento atinja os 3 mil milhões de euros, valor em linha com o observado em 2019.

- Os bons fundamentos de mercado e a maior procura deverão continuar a pressionar as *yields* em baixa, sobretudo nos setores da logística e do retalho alimentar.
- Nas maiores operações, irão continuar a predominar os investidores europeus e norte-americanos, sobretudo em ativos *core* e *core plus*.

Quadro resumo das principais transações 2021

Setor	Ativo	área (m2)	Vendedor	Comprador	Valor (Milhões)
Residencial	Project ZIP	4400 (Units)	Norfin	Tikehau / Albatross	€320
Healthcare	Project Heart	4 Hospitals	Fidelidade	Icadé	€213
Hotels	Tivoli Marina Vilamoura & Tivoli Carvoeiro	630 rooms	Minor International	Azora	€148
Office	Quinta da Fonte - 15 edifícios	50.260	Signal Capital Partners	Sixth Street (Acacia Point)	€130-140
Office	Portfólio Navigator	3.620	Rivercrown	South (Castel)	€120
Office	JQOne (antigo Entrepasto)	48.000	Signal Capital	Jamestown	€98
Hotel & Office	Porto Palácio	37.000	Sonae	Square	€61,5

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a signature and some illegible scribbles.

Por último

A certificação ambiental e as normas ESG (Environmental, Social, Governance) estão na ordem do dia, tornando o desenvolvimento de projetos cada vez mais exigente. A legislação de fundos relativa ao processo ESG, plasmada no regulamento SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), vem definir, nos seus artigos 8.º e 9.º, os requisitos necessários para classificar os fundos ao abrigo das exigentes normas europeias neste domínio.

De seguida, apresentamos uma análise por segmento do mercado imobiliário em Portugal, uma vez que apresentam dinâmicas distintas.

Mercado de escritórios

No ano de 2021, a procura foi 12% superior à de 2020.

Os valores de absorção (*take-up*) em Lisboa ficaram acima de 155 mil m². O Porto teve uma penalização de 16%, com os seus 45 mil m² que se deveu, essencialmente, à escassez de oferta, sobretudo de qualidade.





Apesar do crescimento do teletrabalho, verifica-se um gradual regresso aos escritórios, ainda que com alguma flexibilidade em alguns setores ou instituições. Atualmente, existe um *pipeline* de cerca de 172 mil m².

As *prime yields* do setor desceram 0,5 pontos percentuais face a 2020, cifrando-se atualmente em 4% (*prime yield*), com valores de arrendamento no *prime* CBD de 24€/m²/mês (2020: 23€/m²/mês). Espera-se que 2022 continue a evidenciar uma melhoria dos valores de renda.

No contexto atual de uma procura de maior qualidade de espaços, os principais *drivers* do setor são a adaptabilidade, flexibilidade, saúde e bem-estar, sustentabilidade e mobilidade.

Perspetivas para 2022

Prevê-se a recuperação do *take-up* para níveis pré-pandemia, mas também um repensar dos espaços, muito por força das imposições ESG. A ocupação de escritórios deverá ser impulsionada por novas empresas que pretendem iniciar atividade em Portugal, assim como pela realocização de outras já instaladas.

Mercado do retalho

O mercado do retalho foi fortemente condicionado pela mudança dos hábitos de compra, tendo havido um reforço do comércio *online*.

O surgimento da pandemia levou à diminuição do consumo privado, consequência dos sucessivos confinamentos, da redução drástica do turismo e da imposição do teletrabalho.

Embora o comércio de rua tenha visto uma evolução positiva em 2021 (mesmo que com alguma incerteza), os centros comerciais, enquanto ativos, continuaram penalizados, muito por via das medidas impostas em matéria de suspensão de rendas. Este impacto poderá ser ainda mais visível que nos espaços comerciais em localizações *prime*.

Se as vendas a retalho mostraram um aumento de 4% em 2021, as transações *online* cresceram 10%, mantendo-se esta tendência em 2022.

Não obstante as dificuldades, o investimento em algumas unidades tem vindo a ser retomado, traduzindo-se em cerca de 48 mil m² de novas aberturas em 2021 e de 56 mil m² previstos para 2022.



Quanto a novos ocupantes, comparativamente a 2020, o saldo de 2021 é positivo: mais 63% de novos contratos em comércio de rua, 2% em centros comerciais, 14% em *retail parks* e 48% na restauração.

As *prime rents* dos centros comerciais (115€/m²/mês) e do retalho de rua (130€/m²/mês, em Lisboa) originaram *yields* de 5,25% e 4,25%, respetivamente.

O setor tem como principais *drivers* o equilíbrio entre os senhorios e os inquilinos, a readaptação dos espaços comerciais, a sustentabilidade e o *e-commerce*.

Perspetivas para 2022

Espera-se a retoma do interesse por centros comerciais por parte dos investidores internacionais, o incremento das rendas e o reposicionamento de algumas unidades.

Mercado hoteleiro

2021 foi o ano de início de recuperação do setor hoteleiro e de viagens.

Entre janeiro e outubro, a procura por dormidas subiu 30% (mais 23,5 milhões), relativamente a 2020. O número de hóspedes terá atingido os 9,4 milhões, em 2021, correspondendo a cerca de mais 23% do que no ano anterior.

O mercado reagiu a esta perspetiva, encontrando-se em *pipeline* cerca de 130 novas unidades hoteleiras, que irão trazer um acréscimo de 11.500 quartos.

Apesar desta evolução positiva, no global, a operação é ainda bastante frágil e muito sensível à evolução da pandemia.

As *prime yields* para hotéis com contratos de longo prazo e exploradores de renome fixaram-se em 5% em Lisboa e 6% no Algarve.

A procura por parte de investidores institucionais e operadores hoteleiros continua elevada, mas existe uma escassez de ativos atrativos. Estas variáveis podem vir a condicionar o aumento do volume transacionado, mesmo num cenário de compressão de *prime yields*.

Perspetivas para 2022

Antecipam-se substanciais melhorias em virtude da forte taxa de vacinação da população, com a consequente diminuição do número de casos graves e a redução

das restrições. Gradualmente, assistir-se-á ao aumento não só da atividade do turismo, mas também das deslocações em trabalho.

Mercado industrial e logístico

Após um ano recorde na ocupação de espaços de logística, prevê-se que, em 2022, se mantenha uma dinâmica elevada, mesmo com a entrada de novos espaços no mercado.

O setor da logística tem sido o mais resiliente nesta crise pandémica. O aumento do *e-commerce* conduziu a uma maior procura de espaços destinados a este modelo de negócio, particularmente para operações logísticas nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e plataformas de distribuição de *last mile*.

Os cerca de 408 mil m² ocupados em 2021 (mais 44% do que no ano anterior) representam um recorde absoluto nacional.

A escassez de oferta de logística de qualidade tenderá a ser reduzida com o *pipeline* existente, parte do qual já a operar (caso da plataforma logística de Lisboa Norte — Merlin Properties), mas ainda com a entrada de *players* como a Aquila, com 115 mil m², ou a VGP (dos Países Baixos), ativamente no mercado e já com 60 mil m² em carteira.

Manter-se-á a tendência de crescimento da logística de proximidade e de distribuição urbana, o que implica espaços com possibilidade de *cross-docking*, devido à expansão do *e-commerce*, à alteração dos formatos de retalho (mais espaços e mais pequenos nos centros das cidades) e à necessidade de mão-de-obra, mais abundante nas grandes cidades.

No contexto acima referido, as *yields* do setor industrial e logística desceram 0,25 pontos percentuais, situando-se agora nos 5,75%, o valor mais baixo desde que existem dados.

Perspetiva para 2022

A melhoria qualitativa das unidades em construção, em comparação com as existentes, e uma forte procura levarão a um aumento nas rendas, atualmente na ordem de 4€/m²/mês.

Mercado residencial

O setor da habitação revelou-se particularmente resiliente em 2021, superando os dois anos anteriores.

No segmento residencial, em 2021, foram transacionados, no total, mais 18% do que em 2020 e mais 12% do que em 2019.

Os cerca de 30 mil milhões de euros transacionados distribuem-se entre o mercado nacional e o estrangeiro, numa proporção de 89% e 11%, respetivamente.

Assiste-se ainda ao aumento dos preços da habitação relativamente ao ano anterior — 2% em Lisboa e 16,5% no Porto.

Este fenómeno, mesmo no cenário adverso da crise pandémica, teve como principais *drivers* os seguintes fatores: promoção do crédito à habitação por parte das instituições financeiras; manutenção das taxas de juro em níveis historicamente baixos; e o notório desequilíbrio entre a procura e oferta.

Perspetivas para 2022

As expectativas quanto ao mercado residencial mantêm-se positivas. Continuaremos a assistir ao incremento do desenvolvimento de vários projetos em zonas mais acessíveis das grandes cidades, procurando satisfazer a procura existente no mercado.

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em dezembro de 2021, o valor sob gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), dos Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII) e dos Fundos de Gestão de Património Imobiliário (FUNGEPI) atingiu 10.924 milhões de euros — mais 340 milhões (3,2%) que em dezembro de 2020 (10.584 milhões de euros).

O conjunto dos fundos abertos nestas três categorias mostra uma evolução mais expressiva, pela positiva, apresentando um crescimento de 8,8%, ou 366 milhões de euros para os 4.537 milhões. Por outro lado, os fundos fechados viram o volume gerido contrair 4,17%, ou 278 milhões de euros para os 6.386 milhões.

O número total de fundos diminuiu, passando a contar com menos cinco unidades.



Pela primeira vez, a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Square Asset Management, com 1.224 milhões de euros (2020: 1.148 milhões de euros). Este feito é ainda mais marcante quando se trata de uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square no final de 2021 ascendia a 11,6% (2020: 11,3%).

Ranking das 6 maiores Sociedades Gestoras

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	11,6%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	11,2%
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	8,5%
GNB Real Estate - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	6,5%
BPI Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	6,0%
Silvip - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	4,5%

3. Caracterização do Fundo CA Imobiliário

O Fundo CA Imobiliário foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 2 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro do mesmo ano.

Na sequência das alterações legislativas verificadas no início de 2005, e após aprovação da CMVM em 12 de abril de 2006, o Fundo passou de Fundo de Investimento Fechado para Fundo Especial de Investimento Aberto, tornando-se assim no primeiro desta classe de fundos, entrando esta alteração em vigor em 19 de junho de 2006.

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

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

O Fundo, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro de 2005 com um capital de 12 milhões de euros, atingiu em 31 de dezembro de 2021 o seu décimo sexto exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 123,98 milhões de euros (2020: 134,4 milhões de euros), correspondentes a 30.217.153

unidades de participação (2020: 31.650.253 unidades de participação), sendo o valor unitário por unidade de participação de 4,1030 euros (2020: 4,2453 euros).

Ao longo do ano de 2021 foram os seguintes os movimentos de UP, onde se verificaram apenas resgates:

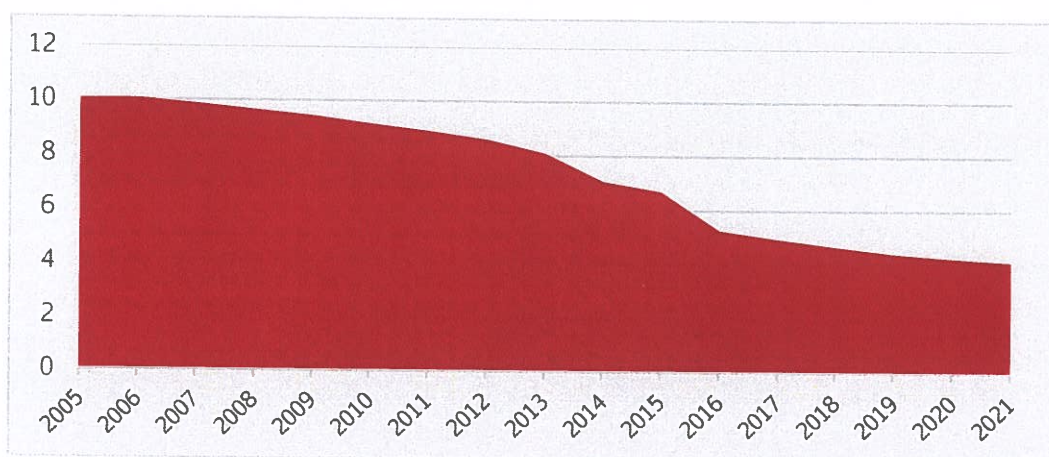
Data-Valor	Cotação	N.º UP's Resgatadas	Valor de Resgate
01-02-2021	4,2095	300	1.262,85
01-03-2021	4,2012	300	1.260,36
01-03-2021	4,2012	400	1.680,48
01-03-2021	4,2012	300	1.260,36
01-04-2021	4,1909	942.000	3.947.827,80
01-04-2021	4,1909	488.000	2.045.159,20
01-04-2021	4,1909	300	1.257,27
01-06-2021	4,1697	300	1.250,91
01-07-2021	4,1615	300	1.248,45
01-07-2021	4,1615	300	1.248,45
02-08-2021	4,1499	300	1.244,97
02-11-2021	4,1124	300	1.233,72
		1.433.100	6.005.934,82

4. Atividade do Fundo em 2021

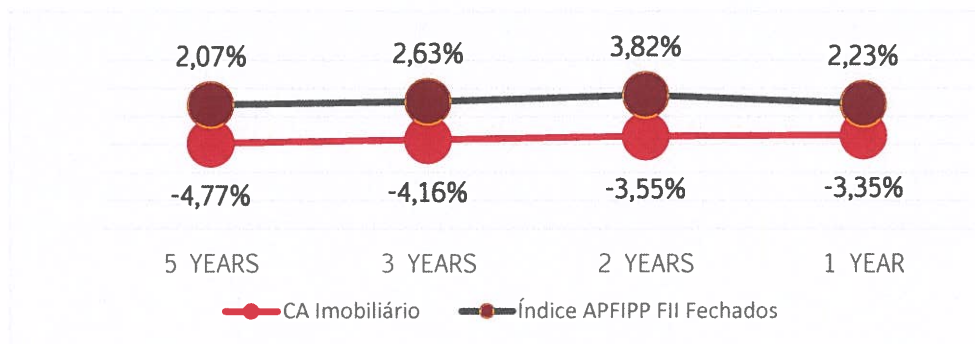
Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2021.

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

Evolução do Valor da Unidade de Participação



Esta rentabilidade, apesar de superior em alguns prazos à performance do índice dos fundos fechados do sector, apresentou no final do ano um valor abaixo do referido índice.



Sendo um fundo que tem como objetivo final desinvestimento da sua carteira, no decorrer do exercício de 2021 o Fundo CA Imobiliário não realizou nenhuma aquisição.

A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 112,09 milhões de euros de imóveis (2020: 126,32 milhões de euros), sendo a redução de valor explicada pelas vendas realizadas (13,15 milhões de euros) e, numa pequena parte, desvalorização por avaliações (1,09 milhões de euros).

O peso relativo de cada segmento no total manteve-se relativamente estável, com uma ligeira descida no segmento da habitação.

Assim, o segmento habitacional representa 36,54% (2020: 38,8%) do número de unidades, e 28,87% (2020: 31,3%) do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 57,93% (2020: 55,3%) em número de unidades, e 67,09% (2020: 63,8%) do valor da carteira do Fundo. O número de unidades inclui diversas frações autónomas de estacionamento nesta categoria, nomeadamente nos imóveis Jardins de S. Lourenço e Quinta de Santo António (Restelo), onde se verificou um número residual de vendas durante o ano findo.

Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada desta carteira, por usos e por escalões de valor.

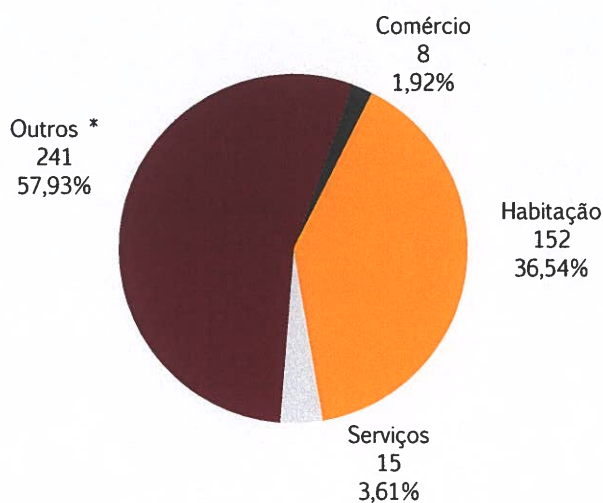
Por usos:

Segmento	Número	%	Valor	%
Comércio	8	1,92	2.564.800,00	2,29
Habitação	152	36,54	32.366.020,00	28,87
Serviços	15	3,61	1.953.950,00	1,74
Outros *	241	57,93	75.205.832,50	67,09
	416	100	112.090.602,50	100

(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

*h
d
li
S*

Unidades

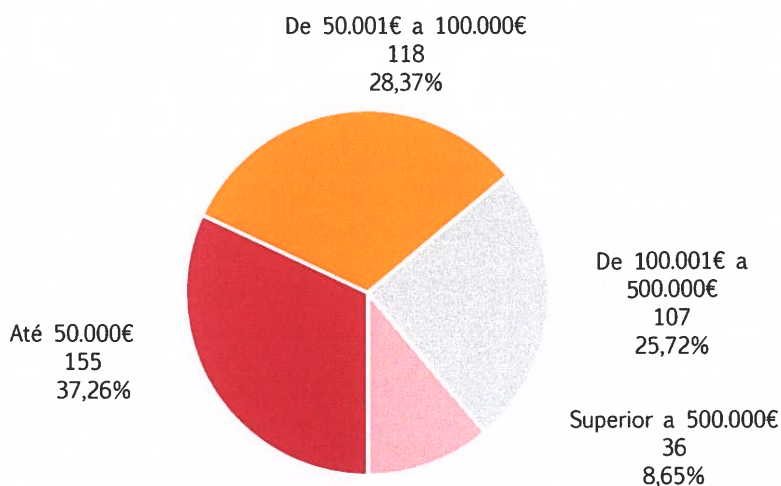


* Inclui terrenos urbanizados e não urbanizado, arrecadações, espaços industriais e lugares de estacionamento

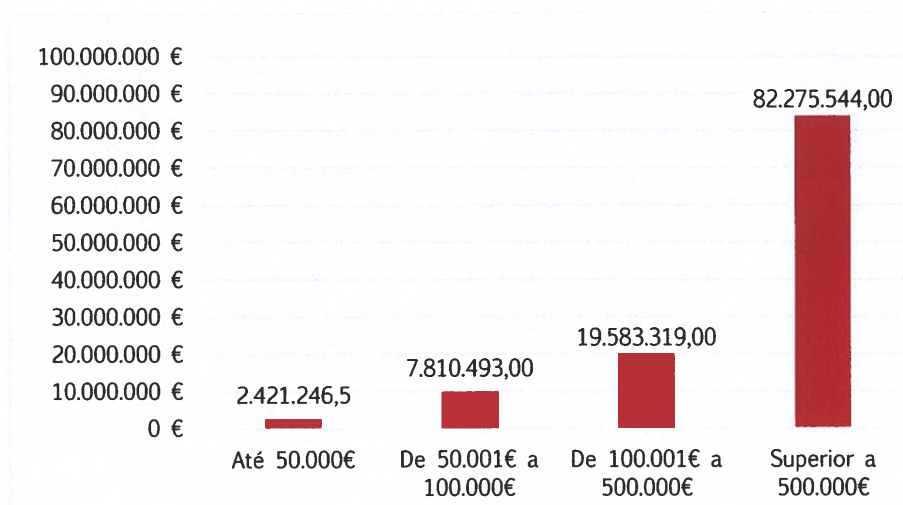
Por escalões de valor:

Valor	Número	%	Valor	%
Até 50.000	155	37,26	2.421.246,50	2,16
De 50.001 a 100.000	118	28,37	7.810.493,00	6,97
De 100.001 a 500.000	107	25,72	19.583.319,00	17,47
Superior a 500.000	36	8,65	82.275.544,00	73,40
	416	100	112.090.602,50	100,00

Unidades



Volume (em euros)



Estratificada por valor, o perfil da carteira não sofreu alterações significativas relativamente ao período anterior, quer em número de unidades, quer em valor, refletindo apenas as variações inerentes às transações realizadas.

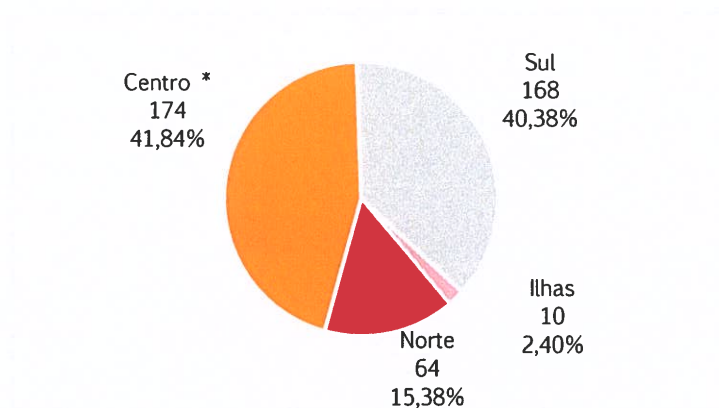
Por distribuição geográfica:

No que respeita à distribuição geográfica, também não se verificam alterações significativas relativamente ao ano anterior, constatando-se diferença maior na zona centro, onde se verificou a maioria das transações realizadas.

Localização	Número	%	Valor	%
Norte	64	15,38	18.414.271,50	16,43
Centro *	174	41,84	35.052.450,00	31,27
Sul	168	40,38	57.866.731,00	51,62
Ilhas	10	2,40	757.150,00	0,68
	416	100,00	112.090.602,50	100,00

* Inclui Lisboa

Unidades



* Inclui Lisboa

Manteve-se para este Fundo a estratégia de desinvestimento, privilegiando a venda, em detrimento do arrendamento, embora não o descartando, principalmente nos imóveis onde a venda se revela mais difícil, tentando dessa forma melhorar a performance global da carteira.

Neste ano de 2021 verificou-se uma alteração significativa no tipo de transações verificadas na carteira do Fundo tendo-se conseguido concretizar a venda de lotes de terreno para construção.

Vindos de um ano, 2020, em que não se transacionou nenhum lote para construção, em 2021 houve um total de 14 vendas, só de lotes para construção de habitação unifamiliar, algumas das quais com especial significado, como as primeiras vendas de lotes em Guardais (Póvoa de Varzim), Quinta do Pinhal (Alcácer do Sal), e em Ponte do Rol, sendo que nesta última já haviam sido vendidas várias habitações em anos anteriores, mas nenhum lote.

Para além daquelas vendas, tiveram também particular significado as vendas do terreno da Ajuda, em Lisboa, da Quinta do Casalinho, em Belas, dos terrenos no Caminho do Lago, em Vilamoura, e da Herdade do Arneiro, em Montemor-o-Novo.

O volume de vendas global foi de 13,9 milhões de euros, significativamente superior ao do ano anterior (9 milhões de euros), em resultado das vendas acima referidas.

Foram os seguintes, os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo durante o exercício de 2021:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Valor Venal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	Edif. IV - Apt. 4.3	09-02-2021	1.194.000,00	1.100.100,00	1.255.500,00	1.118.100,00
Barradas - São Bartolomeu de Messines	lote 15	17-02-2021	100.000,00	98.900,00	100.000,00	99.450,00
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 178	03-03-2021	185.000,00	180.000,00	185.500,00	182.750,00
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	OQ - Est. 3186	10-03-2021	25.000,00	18.000,00	18.800,00	18.400,00
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	Lote 10	22-03-2021	70.000,00	52.000,00	58.900,00	55.450,00
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 416	06-04-2021	190.000,00	185.000,00	189.000,00	187.000,00
Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04	AL	16-04-2021	115.000,00	109.800,00	110.000,00	109.900,00
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	R	16-04-2021	50.000,00	25.600,00	26.000,00	25.800,00
Barradas - São Bartolomeu de Messines	lote 13	07-05-2021	105.000,00	95.000,00	100.000,00	97.500,00
Barradas - São Bartolomeu de Messines	lote 14	10-05-2021	105.000,00	98.100,00	100.000,00	99.050,00
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	Lote 121	19-05-2021	68.000,00	53.000,00	54.200,00	53.600,00
Casal da Carregueira, Belas - Sintra	Lote 195	25-05-2021	250.000,00	226.000,00	231.600,00	228.800,00
Barradas - São Bartolomeu de Messines	lote 12	27-05-2021	110.000,00	96.900,00	100.000,00	98.450,00
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	Lote 20	18-06-2021	122.000,00	98.600,00	107.000,00	102.800,00
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	Lote 2	22-06-2021	80.000,00	61.100,00	66.000,00	63.550,00
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	Apart- fr N - 5º Esq	28-06-2021	280.000,00	269.400,00	286.000,00	277.700,00
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro - Lugar da Cabrela	A	07-07-2021	1.430.000,00	1.395.000,00	1.430.000,00	1.400.800,00
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 396	13-07-2021	190.000,00	175.000,00	185.800,00	180.400,00

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Valor Venal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 384	27-07-2021	190.000,00	175.000,00	186.000,00	180.500,00
Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04	AN	17-08-2021	200.000,00	188.600,00	190.000,00	189.300,00
Rua do Cruzeiro, 29-A a C/ Rua D. João de Castro,	Fr A	24-09-2021	1.725.000,00	1.654.000,00	1.718.400,00	1.663.430,00
R. D. João Castro - Ajuda	Habitação	24-09-2021	191.000,00	181.000,00	191.800,00	185.630,00
Ajuda	Terreno	24-09-2021	784.000,00	750.000,00	783.800,00	758.740,00
Famões, Moradias Rua Vasco da Gama,	Lote 3	01-10-2021	300.000,00	270.000,00	296.300,00	283.150,00
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	Edif. I - Apt. 1.3B	01-10-2021	1.150.000,00	1.110.000,00	1.175.000,00	1.142.500,00
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 404	02-11-2021	192.000,00	173.000,00	186.000,00	179.500,00
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	Lote 13	08-11-2021	68.000,00	50.300,00	53.000,00	51.650,00
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 12	10-11-2021	240.000,00	214.600,00	248.000,00	231.300,00
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	Lote 12	18-11-2021	70.000,00	52.600,00	53.000,00	52.800,00
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 424	29-11-2021	195.000,00	180.000,00	186.000,00	183.000,00
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	Casa A	07-12-2021	304.929,00	281.900,00	292.000,00	286.950,00
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	Casa B	07-12-2021	24.335,00	21.800,00	24.000,00	22.900,00
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	Casa C	07-12-2021	32.411,00	29.000,00	32.000,00	30.500,00
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	Casa D	07-12-2021	32.411,00	29.000,00	32.000,00	30.500,00
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	Casa E	07-12-2021	20.244,00	18.100,00	20.000,00	19.050,00
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	Casa F	07-12-2021	11.423,00	10.500,00	11.000,00	10.750,00
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	Casa G	07-12-2021	20.244,00	18.100,00	20.000,00	19.050,00
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	Casa H	07-12-2021	9.351,00	8.600,00	9.000,00	8.800,00
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	Casa I	07-12-2021	24.335,00	21.800,00	24.000,00	22.900,00
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	Terreno	07-12-2021	156.317,00	147.000,00	147.200,00	147.100,00
Lugar de Guardais	Lote 11	22-12-2021	37.000,00	31.000,00	34.700,00	32.850,00
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	Restaurante	28-12-2021	1.308.000,00	1.125.000,00	1.152.000,00	1.138.500,00
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	Terreno	28-12-2021	1.942.000,00	1.835.000,00	1.931.000,00	1.883.000,00
			13.897.000,00			

Os arrendamentos celebrados durante o exercício de 2021 foram totalmente residuais, resumindo-se a três lugares de estacionamento:

Imóvel	Fração	Data Início do Contrato	Valor de Renda	Valor Venal
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	67	01-07-2021	45,00	0
Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04	61	01-02-2021	80,00	13.250,00
Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04	62	01-02-2021	80,00	13.250,00

Outras Informações

As demais informações a que se refere o esquema B do Anexo II do n.º 1 do artigo 161 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo estão detalhadas nas notas do anexo às demonstrações financeiras que faz parte integrante deste relatório.

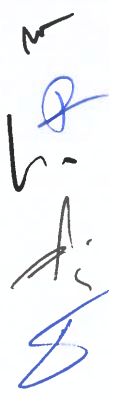
Perspetivas para 2022

Para o ano de 2022 perspectiva-se o prosseguimento da política de desinvestimento que vem sendo seguida, mantendo o foco principal nas vendas, perseguindo uma melhoria da performance do Fundo relativamente ao ano anterior, tendo presente o objetivo de redução significativa da carteira de imóveis, em função dos objetivos traçados.

Perspetiva-se a continuação de um nível consistente de vendas, com grandes expectativas relativamente aos terrenos urbanizados para construção, onde o mercado tem vindo a demonstrar uma dinâmica interessante.

De assinalar a recente invasão militar na Ucrânia por parte da Rússia, bem como a resposta dos Estados Unidos, União Europeia e outros países ocidentais com imposição de sanções económicas na defesa da paz e da ordem internacional. Este conflito de duração incerta terá impactos na economia da Europa, cuja extensão ainda é impossível de prever.

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



Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

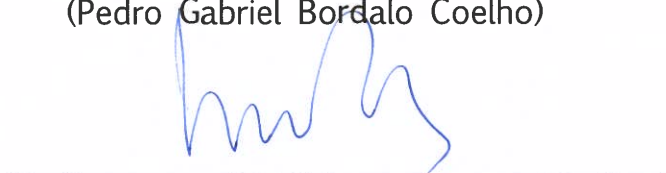
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.



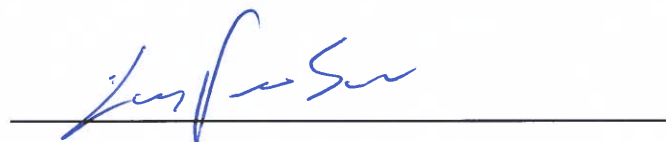
(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



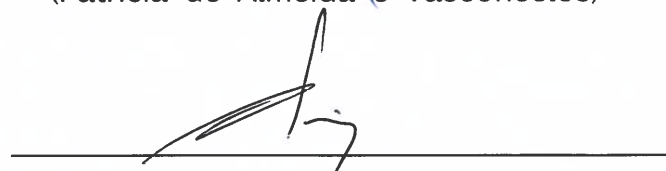
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Sw
h-
h
Q
A

Balanço

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros) BALANÇO 31-12-2021

			ATIVO				CAPITAL E PASSIVO				
Código	Designação	Notas	2021			2020	Código	Designação	Notas	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	2021
ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
31	Terrenos	1 e 3	101.441.162	3.330.909	42.660.988	62.111.083	61	Unidades de Participação	2	302.171.530	316.502.530
32	Construções	1 e 3	72.370.727	1.157.704	23.548.911	49.979.520	62	Variações Patrimoniais	2	13.281.155	4.956.090
							64	Resultados Transitados	2	(187.095.380)	(181.639.798)
							66	Resultados Líquidos do Período	2	(4.376.256)	(5.455.583)
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		173.811.889	4.488.613	66.209.899	112.090.603		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		123.981.049	134.363.239
CONTAS DE TERCEIROS								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
412	Devedores por rendas vencidas	8	1.198.796			1.198.796	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	1.178.885	1.224.196
413+...+419	Outras contas de devedores		11.528			11.528	48	Provisões acumuladas	11	219.690	159.042
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.210.324			1.210.324		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		1.398.575	1.383.238
DISPONIBILIDADES								CONTAS DE TERCEIROS			
12	Depósitos à ordem	7	7.556.708			7.556.708	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		3.233	3.503
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7 e 14.6	5.000.000			5.000.000	- 424+...+429	Outras Contas de Credores		261.385	245.595
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		12.556.708			12.556.708	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	352.000	1.310.000
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		616.618	1.559.098
51	Acréscimo de Proveditos a Receber		-			-	10.135	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	167.621			167.621	53	Acréscimos de Custos		516.952	828.476
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		534.539			534.539	56	Receitas com Provedito Diferido		46.601	56.943
	TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. ATIVOS		702.160			702.160		TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. PASSIVOS		563.553	885.419
								TOTAL DO PASSIVO		2.578.746	3.827.755
	TOTAL DO ATIVO		188.281.081	4.488.613	66.209.899	126.559.795		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		126.559.795	138.190.994

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

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

O Contabilista Certificado


(Vanda Saraiva)
(CC 26398)


(Mário Jorge Patrício Tomé)


(Pedro Gabriel F. B. Coelho)


(Luísa Augusta M. Bordado)


(Luís Fernão M. Torres Souto)


(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Resultados

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto



(Valores em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

Baru's

4312

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Data: 31-12-2021

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período	
	2021	2020
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Recebimentos</i>		
Comissão de resgate	359.579	374.226
<i>Pagamentos</i>		
Resgates de unidades de participação	6.005.935	6.001.532
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	(5.646.356)	(5.627.306)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Recebimentos</i>		
Alienação de ativos imobiliários	12.861.000	8.990.400
Rendimento de ativos imobiliários	652.998	861.139
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	42.000	1.060.000
Outros recebimentos de ativos imobiliários	50.000	700.996
<i>Pagamentos</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	-	1.850
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	1.725.046	1.703.911
Outros pagamentos de ativos imobiliários	18.635	17.256
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	11.862.318	9.889.518
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>Recebimentos</i>		
Juros de depósitos bancários	2.710	4.534
Outros recebimentos correntes	5.289	-
<i>Pagamentos</i>		
Comissão de gestão	2.562.692	2.832.951
Comissão de depósito	324.498	359.455
Impostos e Taxas	595.642	644.569
Outros pagamentos correntes	38.602	31.208
Fluxos das operações de gestão corrente	(3.513.434)	(3.863.649)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>Recebimentos</i>		
Ganhos extraordinários	5.911	3.050
Fluxo das operações eventuais	5.911	3.050
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	2.708.439	401.613
Disponibilidades no início do período.....(B)	9.848.269	9.446.656
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	12.556.708	9.848.269

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

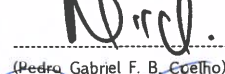
O Contabilista Certificado

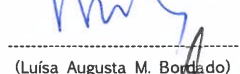


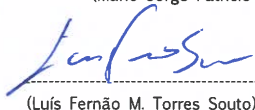
(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

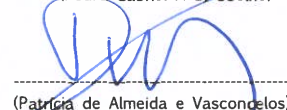
A Administração


(Mário Jorge Patrício Tomé)


(Pedro Gabriel F. B. Coelho)


(Luísa Augusta M. Bordado)


(Luís Fernão M. Torres Souto)


(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

h
h
h
h
h

Anexo às Demonstrações Financeiras CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO CA IMOBILIÁRIO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Valores expressos em euros)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'S.B.', 'h-', 'h.p.', and 'A.'.

Introdução

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

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

Constituição e atividade do fundo

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

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

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



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.

A Nota introdutória e a Nota 14 são introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras. As Notas 15, 16 e 17 são incluídas no anexo às contas de 2021, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

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

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

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

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

Handwritten notes in blue ink: "S. B.", "h-", "oh", and "A₄".

d) Unidades de Participação

O Fundo é composto por quatro classes distintas de unidades de participação:

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

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

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

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

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

As unidades de participação da classe A foram subscritas de acordo com o anterior regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário em vigor, sendo que, as avaliações dos ativos subjacentes eram efetuadas com uma periodicidade superior (até dois anos) à periodicidade do resgate das unidades de participação. Os ativos imobiliários do CAI passaram a ser avaliados com uma periodicidade anual, correspondente ao período de resgate das unidades de participação da Classe A1





e B1, considerando o disposto no artigo 144.º, n.º 1, alínea a) do ROIGC e na norma transitória contida no artigo 5.º, n.º 7 da Lei 16/2015.

e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão (fixa e variável) e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Entidade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o património líquido do fundo, sendo respetivamente de 2%, a fixa, e de 10% da variação acima de uma taxa de referência de Euribor a doze meses adicionada de dois pontos percentuais, ao ano, a variável, que neste exercício não foi atingida, e cabendo ao depositário uma comissão 0,25% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no prospeto completo do fundo.



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

f) Imposto sobre o rendimento

A partir de 1 de julho de 2015, os organismos de investimento coletivo (“OIC”), neste caso particular os OIC Imobiliários, passaram a ser tributados, à taxa geral de IRC (2020 e 2021: 21%), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

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

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



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

g) Imposto do Selo

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

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.ª 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 de selo a uma taxa de 4% (verba 17.3.4 da Tabela Geral do Imposto de Selo).

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

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

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

Handwritten notes in blue ink: "ZB", "h-", a circled "P", "h", and "A,".



5.8.3.3
L-

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)
Terrenos			
Valongo - Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160 - 2 frações	5.022.000	5.022.000	-
Alcochete - Alcochete, Herdade do Temeroso - 1 fração	883.950	883.950	-
Paços Ferreira - Terreno Lugar de São Domingos - Paços de Ferreira - 1 fração	911.500	911.500	-
Paredes - Terreno Mata Grande do Corgo - 1 fração	761.000	761.000	-
Sintra - Rua das Murtas n.º 22 - 1 fração	1.088.300	1.088.300	-
Torres Vedras - Freguesia Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira - 1 fração	444.500	444.500	-
Estarreja - Estarreja, Samouqueiro-Avanca - 1 fração	188.850	188.850	-
Alcácer do Sal - Pinhal de Alcácer, Santiago - 124 frações	8.635.050	8.635.050	-
Sintra - Casal do Suímo, Belas - Sintra - 1 fração	1.188.200	1.188.200	-
Sintra - Quinta Águas Férreas, Belas - 1 fração	1.330.500	1.330.500	-
Sintra - Casal da Carregueira, Belas - 3 frações	778.750	778.750	-
Sintra - Quinta da Fonteira, Belas - 2 frações	471.100	471.100	-
Loulé - Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé - 1 fração	2.791.000	2.791.000	-
Póvoa de Varzim - Lugar de Guardais - 7 frações	243.100	243.100	-
Trofa - Lugar de Quereledo, Trofa, Covelas - 1 fração	57.850	57.850	-
Sintra - Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins - 1 fração	1.163.600	1.163.600	-
Viana do Castelo - Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo - 1 fração	141.000	141.000	-
Peso da Régua - Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires - 1 fração	279.072	279.072	-
Peso da Régua - Terreno Rustico Barreiro - Vilarinho dos Freires - 1 fração	3.882	3.882	-
Peso da Régua - Terreno Rústico - Além do Rio - 1 fração	4.954	4.954	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Rosas - Vilarinho dos Freires - 1 fração	9.654	9.654	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Chousa Velha - 1 fração	663	663	-
Peso da Régua - Terreno Rústico - Matos - 1 fração	101.248	101.248	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Ribeiro da Horta - 1 fração	2.146	2.146	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Barreiro - 1 fração	8.377	8.377	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Ribeira das Hortas - 1 fração	6.028	6.028	-
Santa Maria da Feira - Quinta Vendas Novas - Fiães - 1 fração	665.900	665.900	-
Arraiolos - Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 8 frações	6.380.841	6.380.841	-
Mafrá - Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários - 4 frações	420.000	420.000	-
Sintra - Quinta dos Loios - 3 frações	496.400	496.400	-
Sintra - Terreno covas de Ferro, Almargem do Bispo - 1 fração	5.300	5.300	-
Penafiel - Lugar de Agrela - Penafiel - 1 fração	25.000	25.000	-
Porto - S. Pedro da Cova - Lugar do Passal de Baixo - 1 fração	21.600	21.600	-
Portalegre - Torrenho - Carreiras - Portalegre - 1 fração	321.500	321.500	-
Silves - Barradas - São Bartolomeu de Messines - 5 frações	318.230	318.230	-
Évora - Amieira, Herdade do Monte Novo - 7 frações	1.959.190	1.959.190	-
Torres Vedras - Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 18 frações	2.228.900	2.228.900	-
Silves - Panasqueira, Armação de Pêra - 3 frações	3.325.400	3.325.400	-
Albufeira - Várzeas de Quarteira, Albufeira - 2 frações	4.063.500	4.063.500	-
Albufeira - Foros, Vale de Carro de Baixo - 2 frações	3.235.800	3.235.800	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 20 - 1 fração	2.808.000	2.808.000	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 50 - 1 fração	5.183.000	5.183.000	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 326 - 1 fração	242.750	242.750	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 472 - 1 fração	194.000	194.000	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 134 - 1 fração	3.699.500	3.699.500	-
Subtotal - Terrenos	62.111.083	62.111.083	-
Construções acabadas			
Valongo - Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160 - 1 fração	3.282.500	3.282.500	-
São João da Madeira - Rua Alão de Moraes, n.º 354-368 - 2 frações	152.000	152.000	-
a transportar	3.434.500	3.434.500	-

h

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "R.", "h-w", and "D".

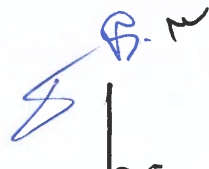
(continuação)

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Transporte	3.434.500	3.434.500	-
Oeiras - Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, n.º 14, Queijas - 4 frações	1.946.950	1.946.950	-
Coimbra - Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha - 1 fração	198.050	198.050	-
Loulé - Apartamentos Turísticos Fontes Romanas - 1 fração	10.492.950	10.492.950	-
Sintra - Quinta Águas Férreas, Belas - 1 fração	1.115.050	1.115.050	-
Vila Nova Famalicão - Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 23 frações	4.056.150	4.056.150	-
Loulé - Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1 - 1 fração	1.603.200	1.603.200	-
Loulé - Edifício Clube-Mouratlântico, Rua da Marina lote D - 1 fração	6.668.925	6.668.925	-
Pombal - Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carriço - 1 fração	1.935.250	1.935.250	-
Leça da Palmeira - Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151,175 e 193 - 6 frações	1.553.300	1.553.300	-
Sintra - Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins - 1 fração	337.800	337.800	-
Sintra - Moradia Rua dos Carvalhos, Lote 46 - Belas - 1 fração	2.161.100	2.161.100	-
Viana do Castelo - Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo - 1 fração	189.000	189.000	-
Peso da Régua - Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires - 1 fração	358.500	358.500	-
Santa Maria da Feira - Quinta Vendas Novas - Fiães - 1 fração	238.500	238.500	-
Arraiolos - Adega, Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Gregório - 1 fração	3.830.500	3.830.500	-
Alcácer do Sal - Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 8 frações	781.300	781.300	-
Setúbal - Av. António Sérgio, Terroa - Setúbal - 1 fração	1.788.100	1.788.100	-
Sintra - Quinta dos Loios - 1 fração	1.216.500	1.216.500	-
Lisboa - Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 44 frações	1.465.950	1.465.950	-
Oeiras - Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - 1 fração	22.000	22.000	-
Oeiras - Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - 4 frações	39.800	39.800	-
Oeiras - Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - 4 frações	48.000	48.000	-
Santarém - Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19 - 1 fração	514.550	514.550	-
Arruda dos Vinhos - Arruda dos Vinhos - 1 fração	48.950	48.950	-
Sintra - Pr. 5 de Outubro - 1 fração	559.000	559.000	-
Porto - Rua Sto. António de Contumil 162 R/c - 1 fração	130.500	130.500	-
Lisboa - Luna Rio, Zona de Intervenção. da Expo 98, Parcela 2.04 - 11 frações	1.218.000	1.218.000	-
Angra do Heroísmo - Rua Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 10 frações	757.150	757.150	-
Évora - Amieira, Herdade do Monte Novo - 1 fração	787.295	787.295	-
Lisboa - Quinta de Sto. António R Sam Levy 1A 1B 1C - 14 frações	212.750	212.750	-
Torres Vedras - Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 1 fração	269.950	269.950	-
Subtotal - Construções acabadas	49.979.520	49.979.520	-
Total da Carteira	112.090.603	112.090.603	-

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

À data de 31 de dezembro de 2021 toda a carteira do Fundo está valorizada à média dos valores das duas avaliações efetuadas por peritos independentes, dando cumprimento ao estabelecido no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, e no Regulamento 2/2015 da CMVM, estando reconhecidas nas contas todas as valias das mesmas resultantes.






Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

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

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Resultados do Período	No Fim
Valor Base:	316.502.530					302.171.530
- Categoria A	316.333.630	-	(14.300.000)	-	-	302.033.630
- Categoria B	168.900	-	(31.000)	-	-	137.900
Diferença em subscrição e resgates	4.956.090					13.281.155
- Categoria A	4.991.735	-	8.307.013	-	-	13.298.748
- Categoria B	(35.645)	-	18.052	-	-	(17.593)
Resultados acumulados	(181.639.798)			(5.455.583)		(187.095.380)
Resultados do período	(5.455.583)			5.455.583	(4.376.256)	(4.376.256)
SOMA	134.363.239		(6.005.935)	-	(4.376.256)	123.981.049
Número de unidades de participação						
- Categoria A	31.633.363	-	(1.430.000)			30.203.363
- Categoria B	16.890	-	(3.100)			13.790
Valor da unidade de participação	4,2453	-	-			4,1030



Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2021

	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	
									Município	País
1. - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.1. Terrenos										
1.1.1. Urbanizados										
Arrendados										
Torrenho - Carreiras - Portalegre - 1 fração	244.750	20-03-2012	405.598	23-04-2021	320.000	23-04-2021	323.000	321.500	Portalegre	Portugal
Não Arrendados										
Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160 - 2 frações	13.996	01-08-2006	6.611.735	08-01-2021	4.994.000	08-01-2021	5.050.000	5.022.000	Valongo	Portugal
Alcochete, Herdade do Temeroso - 1 fração	300.000	01-08-2006	2.397.151	08-01-2021	856.000	08-01-2021	911.900	883.950	Alcochete	Portugal
Terreno Mata Grande do Corgo - 1 fração	22.442	01-08-2006	605.976	08-01-2021	493.000	08-01-2021	505.000	499.000	Paredes	Portugal
Terreno Mata Grande do Corgo - 1 fração	9.200	11-06-2019	268.934	23-04-2021	249.000	23-04-2021	275.000	262.000	Paredes	Portugal
Rua das Murtas n.º 22 - 1 fração	8.385	01-08-2006	2.810.145	08-01-2021	1.044.600	08-01-2021	1.132.000	1.088.300	Sintra	Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - 120 frações	86.291	19-11-2008	12.737.587	23-04-2021	8.013.100	23-04-2021	8.699.000	8.356.050	Alcácer do Sal	Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - 3 frações	3.280	19-11-2008	416.332	23-04-2021	242.000	23-04-2021	243.000	242.500	Alcácer do Sal	Portugal
Casal da Carregueira, Belas - 1 fração	5.320	21-11-2008	293.086	23-04-2021	248.000	23-04-2021	250.900	249.450	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Belas - 2 frações	15.480	21-11-2008	714.125	23-04-2021	518.600	23-04-2021	540.000	529.300	Sintra	Portugal
Quinta da Fonteira, Belas - 2 frações	11.452	21-11-2008	625.757	23-04-2021	459.000	23-04-2021	483.200	471.100	Sintra	Portugal
Lugar de Guardais - 7 frações	3.076	05-06-2009	313.295	23-04-2021	234.000	23-04-2021	252.200	243.100	Póvoa de Varzim	Portugal
Lugar de Quereleido, Trofa, Covelas - 1 fração	33.523	05-06-2009	199.411	23-04-2021	57.000	23-04-2021	58.700	57.850	Trofa	Portugal
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários - 4 frações	714	31-03-2010	540.204	08-01-2021	410.000	08-01-2021	430.000	420.000	Mafra	Portugal
Terreno covas de Ferro, Almagem do Bispo - 1 fração	555	12-11-2010	65.646	08-01-2021	5.000	08-01-2021	5.600	5.300	Sintra	Portugal
Lugar de Agrela - Penafiel - 1 fração	3.620	02-02-2012	55.440	08-01-2021	24.000	08-01-2021	26.000	25.000	Penafiel	Portugal
S. Pedro da Cova -Lugar do Passal de Baixo - 1 fração	4.634	12-03-2012	147.746	23-04-2021	20.000	23-04-2021	23.200	21.600	Gondomar	Portugal
Barradas - São Bartolomeu de Messines - 5 frações	4.046	18-05-2012	306.140	08-01-2021	311.000	08-01-2021	325.460	318.230	Silves	Portugal
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 1 fração	359	29-10-2012	202.294	23-04-2021	150.100	23-04-2021	180.000	165.050	Torres Vedras	Portugal
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 17 frações	7.788	29-10-2012	2.909.153	23-04-2021	1.964.000	23-04-2021	2.163.700	2.063.850	Torres Vedras	Portugal
Panasqueira, Armação de Pêra - 3 frações	1.590	21-03-2013	3.843.375	23-04-2021	3.300.800	23-04-2021	3.350.000	3.325.400	Silves	Portugal
Várzeas de Quarteira, Albufeira - 1 fração	900	21-03-2013	252.831	08-01-2021	160.000	08-01-2021	165.000	162.500	Albufeira	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 20 - 1 fração	7.698	28-12-2016	2.446.347	15-07-2021	2.799.000	15-07-2021	2.817.000	2.808.000	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 50 - 1 fração	13.036	28-12-2016	4.232.522	15-07-2021	5.129.000	15-07-2021	5.237.000	5.183.000	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 326 - 1 fração	611	28-12-2016	212.048	15-07-2021	240.000	15-07-2021	245.500	242.750	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 472 - 1 fração	489	28-12-2016	162.812	15-07-2021	192.000	15-07-2021	196.000	194.000	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 134 - 1 fração	14.007	28-12-2016	3.946.667	15-07-2021	3.613.000	15-07-2021	3.786.000	3.699.500	Sintra	Portugal
1.1.2. Não Urbanizados										
Arrendados										
Freguesia Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira - 1 fração	186.160	07-12-2007	1.115.208	23-04-2021	425.000	23-04-2021	464.000	444.500	Torres Vedras	Portugal
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires - 1 fração	82.746	29-12-2009	396.476	15-07-2021	276.843	15-07-2021	281.300	279.072	Peso da Régua	Portugal
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 2 frações	1.069.080	15-01-2010	1.872.073	08-01-2021	2.021.000	08-01-2021	2.341.538	2.181.269	Arraiolos	Portugal
a transportar								39.765.121		

(Continuação)

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2021

Transporte	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 Município	País
Transporte								39.765.121		
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 6 frações	2.056.398	20-03-2012	6.560.618	08-01-2021	3.939.000	08-01-2021	4.460.144	4.199.572	Arraiolos	Portugal
Amieira, Herdade do Monte Novo - 4 frações	4.700.360	31-07-2012	1.841.562	23-04-2021	1.911.000	23-04-2021	1.931.280	1.921.140	Portel	Portugal
Amieira, Herdade do Monte Novo - 3 frações	61.500	31-07-2012	26.721	23-04-2021	37.800	23-04-2021	38.300	38.050	Portel	Portugal
Não Arrendados										
Terreno Lugar de São Domingos - Paços de Ferreira - 1 fração	9.069	01-08-2006	1.387.879	08-01-2021	907.000	08-01-2021	916.000	911.500	Paços de Ferreira	Portugal
Estarreja, Samouquero-Avanca - 1 fração	13.478	07-12-2007	2.433.764	23-04-2021	188.700	23-04-2021	189.000	188.850	Estarreja	Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - 1 fração	18.000	19-11-2008	1.033.654	23-04-2021	36.000	23-04-2021	37.000	36.500	Alcácer do Sal	Portugal
Casal do Súlmo, Belas - 1 fração	144.050	21-11-2008	6.481.667	08-01-2021	1.080.400	08-01-2021	1.296.000	1.188.200	Sintra	Portugal
Quinta Águas Férreas, Belas - 1 fração	150.705	21-11-2008	6.694.800	08-01-2021	1.300.000	08-01-2021	1.361.000	1.330.500	Sintra	Portugal
Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé - 1 fração	27.500	21-11-2008	7.101.187	23-04-2021	2.690.000	23-04-2021	2.892.000	2.791.000	Loulé	Portugal
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins - 1 fração	22.783	18-06-2009	196.084	08-01-2021	1.139.200	08-01-2021	1.188.000	1.163.600	Sintra	Portugal
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo - 1 fração	8.152	04-12-2009	241.813	08-01-2021	130.000	08-01-2021	152.000	141.000	Viana do Castelo	Portugal
Terreno Rustico Barreiro - Vilarinho dos Freires - 1 fração	1.125	29-12-2009	5.870	15-07-2021	3.764	15-07-2021	4.000	3.882	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico - Além do Rio - 1 fração	1.437	29-12-2009	6.885	15-07-2021	4.808	15-07-2021	5.100	4.954	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Rosas - Vilarinho dos Freires - 1 fração	2.812	29-12-2009	13.474	15-07-2021	9.408	15-07-2021	9.900	9.654	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Chousa Velha - 1 fração	187	29-12-2009	896	15-07-2021	626	15-07-2021	700	663	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico - Matos - 1 fração	29.499	29-12-2009	141.344	15-07-2021	98.695	15-07-2021	103.800	101.248	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Ribeiro da Horta - 1 fração	625	29-12-2009	2.995	15-07-2021	2.091	15-07-2021	2.200	2.146	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Barreiro - 1 fração	2.437	29-12-2009	11.677	15-07-2021	8.153	15-07-2021	8.600	8.377	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Ribeira das Hortas - 1 fração	1.750	29-12-2009	8.385	15-07-2021	5.855	15-07-2021	6.200	6.028	Peso da Régua	Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães - 3 frações	13.700	30-12-2009	1.081.861	15-07-2021	646.600	15-07-2021	685.200	665.900	Santa Maria da Feira	Portugal
Quinta dos Loios - 3 frações	59.720	30-07-2010	1.679.169	08-01-2021	478.000	08-01-2021	514.800	496.400	Sintra	Portugal
Várzeas de Quarteira, Albufeira - 1 fração	223.260	21-03-2013	7.304.553	08-01-2021	3.895.000	08-01-2021	3.907.000	3.901.000	Albufeira	Portugal
Foros, Vale de Carro de Baixo - 2 frações	116.470	21-03-2013	6.078.191	08-01-2021	3.145.000	08-01-2021	3.326.600	3.235.800	Loulé	Portugal
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1 Arrendadas										
Habitação										
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, nº 14, Queijas - 1 fração	83	28-12-2007	213.568	23-04-2021	244.900	23-04-2021	249.000	246.950	Oeiras	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 19 frações	2.356	23-12-2008	4.031.043	23-04-2021	3.212.000	23-04-2021	3.434.300	3.323.150	V. N. de Famalicão	Portugal
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193 - 3 frações	401	04-06-2009	656.436	09-12-2021	716.000	09-12-2021	742.900	729.450	Matosinhos	Portugal
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193 - 2 frações	326	04-06-2009	524.751	09-12-2021	560.000	09-12-2021	580.000	570.000	Matosinhos	Portugal
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193 - 1 fração	163	04-06-2009	272.434	08-01-2021	252.700	08-01-2021	255.000	253.850	Matosinhos	Portugal
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires - 1 fração	630	29-12-2009	519.007	15-07-2021	347.000	15-07-2021	370.000	358.500	Peso da Régua	Portugal
a transportar								67.592.983		

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2021

	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
Transporte										
Jardins S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6/10 - 3 frações	39	29-06-2011	60.000	08-01-2021	54.000	08-01-2021	56.300	67.592.983	Lisboa	Portugal
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 1 fração	464	29-10-2012	347.815	23-04-2021	254.900	23-04-2021	285.000	269.950	Torres Vedras	Portugal
Comércio										
Arruda dos Vinhos - 1 fração	30	13-02-2012	66.061	08-01-2021	48.000	08-01-2021	49.900	48.950	Arruda dos Vinhos	Portugal
Pr. 5 de Outubro - 1 fração	190	01-03-2012	810.504	08-01-2021	513.000	08-01-2021	605.000	559.000	Sintra	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 5 frações	171	20-03-2012	520.439	23-04-2021	370.300	23-04-2021	382.000	376.150	Lisboa	Portugal
Rua Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 2 frações	113	22-03-2012	181.196	08-01-2021	173.600	08-01-2021	181.000	177.300	Angra do Heroísmo	Portugal
Serviços										
Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160 - 1 fração	4.714	01-08-2006	3.809.176	08-01-2021	3.265.000	08-01-2021	3.300.000	3.282.500	Valongo	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 1 fração	141	26-04-2010	261.488	14-12-2021	122.900	14-12-2021	133.000	127.950	Alcácer do Sal	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 fração	78	20-03-2012	124.020	23-04-2021	190.300	23-04-2021	194.000	192.150	Lisboa	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 4 frações	244	20-03-2012	919.603	23-04-2021	629.000	23-04-2021	643.900	636.450	Lisboa	Portugal
Rua Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 2 frações	146	22-03-2012	214.787	08-01-2021	187.400	08-01-2021	214.000	200.700	Angra do Heroísmo	Portugal
Industrial										
Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19 - 1 fração	814	30-09-2011	807.649	23-04-2021	472.100	23-04-2021	557.000	514.550	Benavente	Portugal
Outros										
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, n.º 14, Queijas - 1 fração	775	10-05-2006	2.040.650	23-04-2021	1.163.000	23-04-2021	1.207.300	1.185.150	Oeiras	Portugal
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, n.º 14, Queijas - 1 fração	540	10-05-2006	783.328	23-04-2021	462.700	23-04-2021	509.000	485.850	Oeiras	Portugal
Adega, Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Gregório - 1 fração	72.832	31-12-2009	5.306.963	08-01-2021	3.701.000	08-01-2021	3.960.000	3.830.500	Arraiolos	Portugal
Quinta de Sto. António R Sam Levy 1A 1B 1C - 1 fração	13	02-08-2012	18.096	08-01-2021	14.900	08-01-2021	15.400	15.150	Lisboa	Portugal
1.4.2 Não Arrendadas										
Habitação										
Quinta Águas Férreas, Belas - 1 fração	535	21-11-2008	279.904	08-01-2021	1.066.100	08-01-2021	1.154.000	1.115.050	Sintra	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solveirde - 1 fração	124	23-12-2008	244.601	15-06-2021	181.000	15-06-2021	190.000	185.500	V. N. de Famalicão	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solveirde - 3 frações	372	23-12-2008	622.080	23-04-2021	537.000	23-04-2021	558.000	547.500	V. N. de Famalicão	Portugal
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1 - 1 fração	1.190	23-12-2008	1.962.264	08-01-2021	1.588.000	08-01-2021	1.618.400	1.603.200	Loulé	Portugal
Edifício Clube-Mouratântico, Rua da Marna lote D - 1 fração	3.633	17-04-2009	11.248.639	08-01-2021	6.544.650	08-01-2021	6.793.200	6.668.925	Loulé	Portugal
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins - 1 fração	697	18-06-2009	2.351.575	08-01-2021	334.000	08-01-2021	341.600	337.800	Sintra	Portugal
Moradia Rua dos Carvalhos, Lote 46 - Belas - 1 fração	4.857	28-08-2009	2.724.443	08-01-2021	2.122.200	08-01-2021	2.200.000	2.161.100	Sintra	Portugal
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo - 1 fração	525	04-12-2009	263.563	08-01-2021	178.000	08-01-2021	200.000	189.000	Viana do Castelo	Portugal
a transportar								92.358.508		

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2021

	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	
									Município	País
Transporte										
Quinta Vendas Novas - Fiães - 1 fração	814	30-12-2009	263.367	15-07-2021	237.000	15-07-2021	240.000	92.358.508	Santa Maria da Feira	Portugal
Quinta dos Loios - 1 fração	3.160	30-07-2010	1.298.421	08-01-2021	1.200.000	08-01-2021	1.233.000	1.216.500	Sintra	Portugal
Jardins S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6/10 - 1 fração	164	29-06-2011	586.531	08-01-2021	643.600	08-01-2021	710.000	676.800	Lisboa	Portugal
Jardins S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6/10 - 38 frações	494	29-06-2011	760.000	08-01-2021	684.000	08-01-2021	714.400	699.200	Lisboa	Portugal
Jardins S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6/10 - 2 frações	26	29-06-2011	40.000	15-07-2021	34.000	15-07-2021	35.600	34.800	Lisboa	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - 1 fração	28	29-06-2011	24.000	15-07-2021	21.000	15-07-2021	23.000	22.000	Oeiras	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - 4 frações	43	29-06-2011	38.338	08-01-2021	36.600	08-01-2021	43.000	39.800	Oeiras	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - 4 frações	52	29-06-2011	47.000	08-01-2021	44.000	08-01-2021	52.000	48.000	Oeiras	Portugal
Amieira, Herdade do Monte Novo - 1 fração	1.422	31-07-2012	1.213.310	23-04-2021	772.590	23-04-2021	802.000	787.295	Portel	Portugal
Comércio										
Rua Alão de Morais, n.º 354-368 - 1 fração	153	19-12-2005	157.934	23-04-2021	150.000	23-04-2021	154.000	152.000	São João da Madeira	Portugal
Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha - 1 fração	341	01-08-2006	250.313	08-01-2021	191.100	08-01-2021	205.000	198.050	Coimbra	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 1 fração	72	26-04-2010	142.189	14-12-2021	78.400	14-12-2021	83.000	80.700	Alcácer do Sal	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 1 fração	308	26-04-2010	541.924	14-12-2021	200.000	14-12-2021	210.700	205.350	Alcácer do Sal	Portugal
Av. António Sérgio, Terroa - Setúbal - 1 fração	2.130	15-06-2010	2.221.049	23-04-2021	1.752.200	23-04-2021	1.824.000	1.788.100	Setúbal	Portugal
Rua Sto. António de Contumil 162 R/c - 1 fração	277	12-03-2012	194.246	23-04-2021	126.000	23-04-2021	135.000	130.500	Porto	Portugal
Rua Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 2 frações	162	22-03-2012	151.160	08-01-2021	121.000	08-01-2021	141.100	131.050	Angra do Heroísmo	Portugal
Serviços										
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 2 frações	284	26-04-2010	508.272	14-12-2021	240.100	14-12-2021	259.000	249.550	Alcácer do Sal	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 3 frações	95	26-04-2010	168.365	14-12-2021	110.000	14-12-2021	125.500	117.750	Alcácer do Sal	Portugal
Rua Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	23	22-03-2012	67.866	15-07-2021	54.000	15-07-2021	54.300	54.150	Angra do Heroísmo	Portugal
Rua Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 3 frações	128	22-03-2012	209.792	08-01-2021	185.000	08-01-2021	202.900	193.950	Angra do Heroísmo	Portugal
Industrial										
Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carriço - 1 fração	26.410	25-03-2009	2.483.513	08-01-2021	1.895.500	08-01-2021	1.975.000	1.935.250	Pombal	Portugal
Outros										
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, n.º 14, Queijas - 1 fração	196	10-05-2006	97.463	23-04-2021	28.000	23-04-2021	30.000	29.000	Oeiras	Portugal
Apartamentos Turísticos Fontes Romanas - 1 fração	3.373	03-06-2008	18.459.085	23-04-2021	10.435.900	23-04-2021	10.550.000	10.492.950	Loulé	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 fração	18	20-03-2012	25.266	23-04-2021	12.500	23-04-2021	14.000	13.250	Lisboa	Portugal
Quinta de Sto. António R Sam Levy 1A 1B 1C - 13 frações	169	02-08-2012	235.243	08-01-2021	193.700	08-01-2021	201.500	197.600	Lisboa	Portugal
Total									112.090.603	

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

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	9.848.269			7.556.708
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	5.000.000	-	5.000.000
Total	9.848.269	5.000.000	-	12.556.708

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 1.198.796 euros (2020: 1.237.399 euros) referente a rendas em atraso, ascendendo o montante da provisão a 1.178.885 euros (2020: 1.224.196 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 e Provisões

Em 31 de dezembro 2021, os ajustamentos e provisões são os que abaixo se descrevem:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	1.224.196	81.992	127.303	1.178.885
482- Provisões para encargos	159.042	110.648	50.000	219.690
Total	1.383.238	192.640	177.303	1.398.575

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

O movimento apresentado na rubrica de “Provisões para encargos” diz respeito a uma provisão constituída para fazer face a valores em dívida no âmbito da rescisão

do contrato de associação em participação na sequência da venda da Herdade de Pegos Claros.

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2021, não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo a legislação em vigor. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pelo Fundo ver a Nota 14.4.



Nota 13 – Responsabilidades Assumidas por e para com Terceiros

Em 31 de dezembro de 2021, as responsabilidades assumidas com terceiros são como se segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	14.199.000	9.475.000
Contratos de opções sobre imóveis	15.161.550	14.915.619
Valores cedidos em garantia	384.558	384.558
Valores recebidos em garantia	128.133	87.493
Total	29.873.241	24.862.670

Em 31 de dezembro de 2021 existiam imóveis sujeitos a operações a prazo de compra e venda, com a seguinte descrição das operações:

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor total da venda	Adiantamentos recebidos por conta da venda
Edifício Clube-Mouratlântico, Rua da Marina lote D	6.700.000	150.000
Parque Impervilla Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1, Vilamoura	1.600.000	160.000
Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19	575.000	-
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	390.000	21.000
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	140.000	14.000
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	70.000	7.000
Total	9.475.000	352.000

Os contratos de opções sobre imóveis dizem respeito a contratos de arrendamento com opção de compra por parte do inquilino.



Os valores cedidos em garantia incluem (i) o montante de 178.179 euros, respeitante a garantias bancárias prestadas às Câmaras Municipais de Valongo e de Vila Nova de Famalicão para assegurar a boa execução das obras de urbanização dos empreendimentos de Valongo e do Lugar do Pinheiral, respetivamente e (ii) o valor de 206.379 euros respeitante à garantia prestada para efeitos de levantamento de arrestos sobre o Fontes Romanas.

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

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

14.1 Despesas com custo diferido

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

Descrição	2021	2020
Avaliações ativos imobiliários	67.119	76.405
Seguros	66.651	70.643
Conservação	29.794	-
Certificações Energéticas	1.796	3.407
Consultoria	1.129	-
Comissão de garantia bancária	549	544
Outros	584	-
Total	167.621	150.999

14.2 Comissões

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

Descrição	2021	2020
Comissão de intermediação - Arrendamento	197	7.442
Comissão de intermediação - Venda	503.390	385.969
Comissão de gestão	2.545.691	2.812.235
Comissão de depósito	318.211	351.529
Taxa de supervisão	39.622	43.763
Total	3.407.111	3.600.938

14.3 Perdas em Operações Financeiras e ativos imobiliários

Descrição	2021	2020
Perdas em ativos imobiliários	4.390.561	7.852.386
Total	4.390.561	7.852.386

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 2.402.654 euros (2020: 3.873.358 euros) são resultantes de desvalorizações decorrentes da aplicação dos critérios constantes do novo quadro legal e regulamentar, conforme descrito na alínea c) da Nota Introdutória, conjugada com a recente alteração à Lei dos Solos, a qual impôs a desclassificação de terrenos urbanizáveis para terrenos rústicos sem edificabilidade, sempre que não estão abrangidos por perímetros urbanos ou inseridos em instrumentos urbanísticos de plena eficácia, nomeadamente até que os Planos Diretores Municipais em revisão sejam efetivamente aprovados;
- (ii) as menos valias realizadas com alienações de ativos no montante total de 1.987.907 euros (2020: 3.979.028 euros).

14.4 Impostos

O montante registado em Impostos sobre o rendimento é decomposto como segue:

Descrição	2021	2020
Impostos Indiretos		
Imposto de selo	178.000	197.583
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	359.332	356.892
Total	537.332	554.475



14.5 Fornecimentos e serviços externos

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

Descrição	2021	2020
Avaliações dos ativos imobiliários	366.371	297.215
Despesas de condomínio	155.196	128.176
Despesas de vigilância e segurança	115.693	111.387
Seguros	94.944	104.224
Despesas de conservação e reparação imóveis	63.958	345.184
Serviços de Vistoria Técnica	38.033	30.467
Promoção e Publicidade	35.178	-
Auditoria	31.217	33.505
Contencioso e notariado (despesas com registos imóveis)	25.702	62.958
Custos Gerais de Herdade	7.788	75.971
Certificações energéticas	7.443	10.258
Outros fornecimentos e serviços externos	47.575	45.482
Total	989.098	1.244.827

Os valores incluídos na linha “Outros fornecimentos e serviços externos” dizem respeito a custos com água, eletricidade, limpeza, telecomunicações e consultoria.

14.6 Proveitos e Ganhos Correntes

Os proveitos e ganhos correntes estão discriminados como abaixo:

Descrição	2021	2020
Juros e proveitos equiparados	2.416	4.296
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	2.374.238	2.752.734
Reversões de ajustamentos e de provisões	177.303	79.440
Rendimentos de ativos imobiliários	632.040	970.503
Outros proveitos e ganhos correntes	373.704	730.821
Total	3.559.701	4.537.794

O valor de juros e proveitos equiparados incluem 2.416 euros (2020: 2.123 euros) de juros de depósitos à ordem. Em 2020, esta rubrica incluía igualmente o montante de 2.173 euros relativo a juros obtidos com as aplicações a curto prazo efetuadas no exercício corrente e já vencidas (ver Nota 7).

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos



B. m
L
h
A
S

e os valores das avaliações resultantes do cumprimento das exigências da CMVM (ver Nota 14.3), durante o exercício de 2021, no montante de 1.310.796 euros (2020: 1.778.128 euros) imputadas a resultados nos termos descritos no capítulo introdutório relativo aos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos;

- (ii) às mais valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 1.063.442 euros (2020: 974.606 euros);

Relativamente à rubrica de Reversões de ajustamentos e de provisões, o saldo reflete (i) a redução da provisão para crédito vencido no valor de 127.303 euros (2020: 79.440) e (ii) redução à provisão constituída no exercício, no valor de 50.000 euros, para fazer face aos valores em dívida resultantes à rescisão do contrato de associação em participação na sequência da venda da Herdade de Pegos Claros (ver Notas 8 e 11).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas e utilização/cessão de espaço dos imóveis que respeitam ao exercício de 2021 no montante total de 632.040 euros (2020: 970.503 euros).

A rubrica de outros proveitos e ganhos correntes inclui: (i) 359.579 euros (2020: 359.833 euros) referentes à comissão de resgate cobrada na operação de resgate de unidades de participação classe A (ver Nota 2) e (ii) 14.125 euros recuperados no âmbito de processos judiciais sobre inquilinos. Em 2020, esta rubrica incluía ainda o montante de 370.988 euros, obtidos no âmbito do contrato de associação em participação na Herdade de Pegos Claros, alienada no final desse ano.

14.7 Ganhos e Perdas Eventuais

Descrição	2021	2020
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Recuperação de incobráveis	4.109	5
Ganhos extraordinários	-	5.631
Ganhos de exercícios anteriores	2.607.850	4.468.667
Outros ganhos eventuais	5.911	20.105
	2.617.870	4.494.408
Custos e Perdas Eventuais		
Valores Incobráveis	(20.462)	-
Perdas Extraordinárias	(38.996)	(145.055)
Perdas de Exercícios Anteriores	(971.195)	(909.090)
Outros custos e perdas eventuais	(14)	(69.811)
	(1.030.667)	(1.123.956)
Saldo Líquido	1.587.203	3.370.452



Os ganhos de exercícios anteriores resultam essencialmente do reconhecimento da reversão das menos valias potenciais, registadas em exercícios anteriores, relativamente aos imóveis vendidos no presente exercício, no montante de 2.570.501 euros (2020: 4.205.055 euros).

Em sentido inverso, as perdas de exercícios anteriores incluem o montante de 903.311 euros (2020: 835.395 euros) referente à anulação de mais valias potenciais, registadas em anos anteriores, associadas a imóveis alienados no ano em análise.

A rubrica de Perdas extraordinárias regista o montante de 38.996 euros, relativos a correções aos valores do IVA suportado em adiantamentos à Herdade de Pegos Claros, no âmbito do acordo de associação em participação. Em 2020, esta rubrica registava o montante de 145.055 euros relativo à indemnização paga pela rescisão do referido contrato na sequência da venda do imóvel.

Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como da cotação da unidade de participação nos três últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

	2021	2020	2019
Valor líquido da carteira de imóveis	112.090.603	126.318.100	137.041.642
Valor da unidade de participação	4,1030	4,2453	4,4108

Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

Dando cumprimento ao disposto no artigo 161º n.º 2 da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, com as alterações dadas pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2021, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	60.661	7.626
Fiscalização	2.710	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	17.497	1.296
Outros	183.360	25.699
Total	264.228	34.621

O número de colaboradores da entidade gestora em 31 de dezembro de 2021 era o que abaixo se descreve:

	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	43
Total	52

Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

De assinalar a recente invasão militar na Ucrânia por parte da Rússia, bem como a resposta dos Estados Unidos, União Europeia e outros países ocidentais com imposição de sanções económicas na defesa da paz e da ordem internacional. Este conflito de duração incerta terá impactos na economia da Europa, cuja extensão ainda é impossível de prever.

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2021, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

O Contabilista Certificado

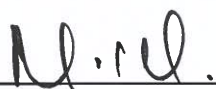


Vanda Saraiva
(CC nº26398)

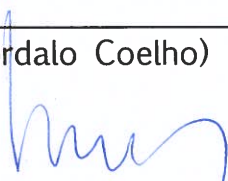
A Administração:



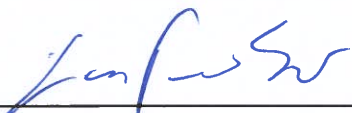
(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Relatório de Auditoria

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CA IMOBILIÁRIO - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto** (Fundo), gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 126.559.795 euros e um total do capital do fundo de 123.981.049 euros, incluindo um resultado líquido do período negativo de 4.376.256 euros), a demonstração de resultados, por naturezas, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **CA IMOBILIÁRIO - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto**, em 31 de dezembro de 2021, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes do Fundo e da 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 corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

No âmbito do processo de identificação e avaliação de riscos de distorção material ao nível das demonstrações financeiras e de asserções para as classes de transações, saldos de contas e divulgações, os riscos mais significativos prendem-se com a avaliação dos





vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

imóveis, sobre a qual o Fundo aplica os controlos adequados e cumpre com as leis e os regulamentos aplicáveis.

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

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

- Verificação da 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.
- Verificação por amostragem representativa dos relatórios de avaliação e dos respetivos pressupostos utilizados, nomeadamente no que respeita aos potenciais impactos da pandemia Covid-19.
- Verificação se o Fundo aplica os controlos adequados e cumpre com as leis e os regulamentos aplicáveis à valorização dos imóveis que constituem a carteira.
- Adoção de 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.
- Verificação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis, designadamente da razoabilidade da apreciação que é feita dos efeitos e perspectivas associados à pandemia Covid-19.

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtivemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora;
- 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, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de



- controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação 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 todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014, aplicável no período de referência das demonstrações financeiras

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

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



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

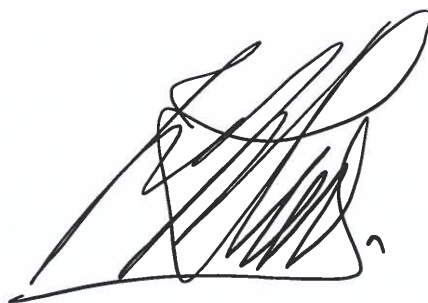
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

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

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela 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 sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 05 de abril de 2022



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



Asset Management