



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas CA IMOBILIÁRIO

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 788

20
22

Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	12
3. Caracterização do Fundo CA Imobiliário.....	13
4. Atividade do Fundo em 2022.....	14
5. Perspetivas para 2023.....	20
Balanço.....	22
Demonstração dos Resultados.....	24
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	26
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022.....	28
Relatório de Auditoria.....	49



h
h-
@
S
A



Asset Management

Relatório de Gestão



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A." and "B."



**FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
CA IMOBILIÁRIO**

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2022

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividade e Contas, do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto CA Imobiliário (doravante designado CA Imobiliário), relativo ao exercício de 2022.

h
@
S
h
A



Handwritten notes in blue ink: "L- @ S m A"

1. Enquadramento Macroeconómico

2022, um retrato do ano

- **Recuperação económica.** Portugal registou um forte desempenho do PIB (6,8%), acima da economia europeia (3,4%).
- **Atividade económica cada vez menos impactada pela pandemia.** O ano foi marcado por indicadores positivos em todos os setores, com reflexo no volume de transações e no aumento da confiança dos agentes económicos.
- **Invasão da Ucrânia. O conflito** condicionou a atividade económica, acelerou a inflação e aumentou do preço das *commodities*.
- **Inflação (IHCP em Portugal 8,1%).** Subida contínua da inflação, contrariando a opinião de muitos especialistas de que a mesma seria transitória.
- **Aumento das Taxas de Juro.** A política monetária dos bancos centrais alterou-se e assistimos a um aumento sucessivo das taxas de juros por parte dos principais bancos centrais.
- **Fenómenos climáticos extremos.** Os desastres naturais ligados às alterações climáticas multiplicaram-se. A Europa registou o verão mais quente de sempre, com recordes de temperatura e ondas de calor que provocaram secas e incêndios.
- **Desafios que permanecem constantes desde o último relatório.** 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 2022:

- 30 de janeiro – **O PS vence as eleições legislativas com maioria absoluta, 41,6%.** O PSD, principal partido da oposição, perde e o líder, Rui Rio, anuncia a sua saída.
- 24 de fevereiro – **A Rússia invade a Ucrânia.** Vladimir Putin ordena a invasão da Ucrânia e abre uma crise sem precedentes desde o fim da Guerra Fria. União Europeia (UE), Reino Unido e Estados Unidos da América (EUA) impõem sanções a Moscovo, as quais endurecem, sucessivamente, enquanto fornecem apoio económico e militar à Ucrânia.
- 7 de fevereiro – **Instabilidade política no Reino Unido** Após uma sucessão de escândalos e de demissões no seu governo, o primeiro-ministro britânico, o conservador Boris



Johnson, apresenta sua renúncia em julho. Liz Truss foi oficialmente nomeada para suceder-lhe em Downing Street, mas durou apenas 44 dias no cargo. Renunciou após causar uma crise política e financeira com seu programa económico. Rishi Sunak chegou ao poder no final de outubro e é o quinto chefe de governo britânico desde o referendo do Brexit em junho de 2016.

- 5 de setembro – O Governo português **aprova o pacote de apoios às famílias** para mitigar o impacto do aumento do custo de vida, no valor global de 2.400 milhões de euros.
- 8 de setembro – Morte de Isabel II, Rainha de Inglaterra. Foi a monarca com o reinado mais longo da História britânica (70 anos) só sendo superada, a nível mundial, pelo rei Luís XIV de França.
- 4 de outubro – **O Twitter dá o seu acordo** para a venda da rede social ao empresário Elon Musk por 44 mil milhões de dólares.
- 17 de outubro – **O Conselho da UE adota sanções contra os responsáveis iranianos**, incluindo a chamada política da moralidade, na sequência da detenção e morte da jovem Masha Amini, pelo uso incorreto do véu islâmico.
- 20 de novembro – Tem **início o Campeonato do Mundo de Futebol** no Catar, o primeiro a realizar-se no inverno. A Argentina conquista o título.

Forças e fraquezas da economia portuguesa

A economia portuguesa deverá crescer 1,5% em 2023 (6,8% em 2022), expandindo-se a um ritmo próximo de 2% em 2024. A inflação (IHPC) atingiu 8,1% em 2022, estimando-se que se verifique uma redução gradual para 5,8% em 2023.

A manutenção da inflação elevada impactou negativamente a atividade económica e o rendimento das famílias. A subida acentuada da inflação na área do euro levou o Banco Central Europeu (BCE) a iniciar um processo de normalização da política monetária com o aumento progressivo das taxas de juro.

Assim, as expectativas de subidas adicionais das taxas de juros, nos próximos meses, colocam a EURIBOR a três meses em 3% no final de 2023.

A diminuição da inflação será fundamental para o reforço da atividade económica num contexto de maior incerteza. A importação das matérias-primas energéticas, mais caras, constitui igualmente uma diminuição de rendimento real da economia.

Para 2023 é importante que os aumentos de salários e das margens de lucro das empresas sejam consistentes com uma estabilização de preços, contribuindo para limitar pressões inflacionistas adicionais e preservar a competitividade externa.

O défice orçamental português diminuiu em 2022 e situa-se agora abaixo da média da área do euro. A dívida pública em percentagem do PIB, embora extremamente elevada, manteve uma trajetória descendente com a manutenção das políticas orçamentais restritivas implementadas desde os tempos da troika. Projeta-se que esta evolução favorável prossiga nos próximos anos, permitindo uma redução sustentada deste indicador tão relevante para a competitividade do país.

Num cenário económico marcado pela inflação e estagnação do rendimento disponível, a resiliência do consumo explica-se, em parte, pelo pleno emprego no mercado de trabalho. O consumo privado nominal aumentou 12,8% em 2022, muito acima da variação do rendimento disponível (6,4%). Desta forma, a taxa de poupança deverá reduzir para valores de 4,4%.

O crescimento da economia deverá ser contido no primeiro semestre de 2023, com a redução do consumo das famílias, adiamento dos investimentos das empresas e um abrandamento das exportações. O quadro de incerteza, a manutenção de preços de energia elevados, a redução do poder de compra e o aumento das taxas de juro serão os principais responsáveis para este abrandamento.

Ainda assim, a economia portuguesa cresceu acima da área do euro entre 2016 e 2022. O crescimento do PIB na área do euro situa-se em 3,4% em 2022 e reduz-se para 0,5% em 2023. O diferencial positivo de crescimento de Portugal, desde 2019, face à área do euro está próximo dos três pontos percentuais e reflete diversos fatores estruturais e conjunturais, como o aumento das qualificações, a redução do endividamento e a atração do investimento estrangeiro.

Note-se que o endividamento do setor privado já apresenta uma posição melhor comparativamente ao conjunto de países da área do euro. O crescimento do turismo tem sido igualmente preponderante para o crescimento da economia portuguesa.

Destaca-se ainda o facto de a economia portuguesa ser menos dependente dos fornecimentos energéticos da Rússia. Os fundos da UE, com destaque para o PRR, contribuem para evolução mais favorável do investimento em Portugal face à média da área do euro.

Uma perspetiva global

Em 2022 e 2023, a economia mundial foi e será fortemente condicionada pela inflação elevada, aumento das taxas de juro e incerteza geopolítica.

O comércio internacional recuperou no primeiro semestre de 2022, beneficiando de um melhor funcionamento das cadeias de produção, num quadro de normalização da oferta e de moderação da procura global.

Para 2023 prevê-se uma ligeira contração do PIB na área do euro no primeiro trimestre (-0,1%). A variação anual estimada é de apenas 0,5% (3,4% em 2022), com uma desaceleração significativa da procura interna.

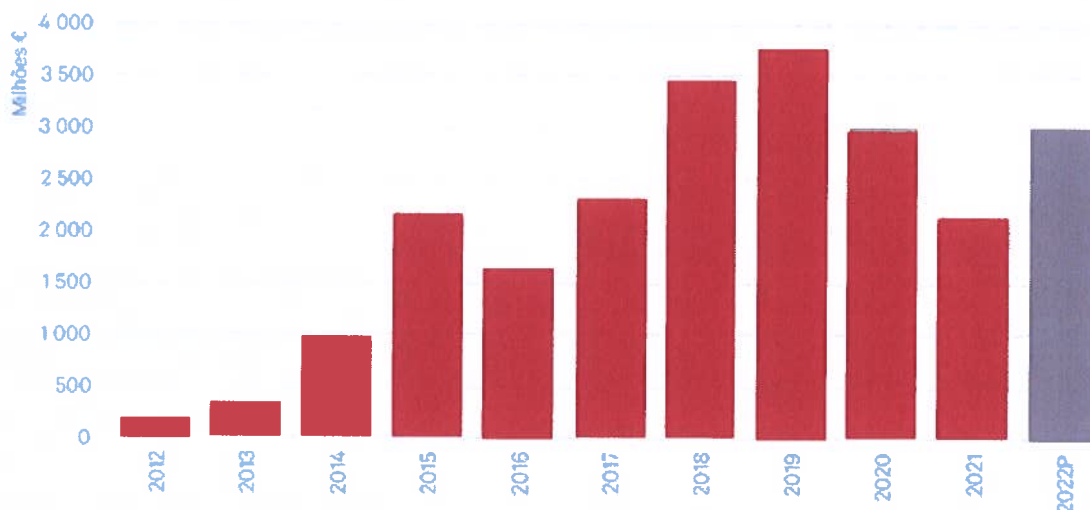
Após o aumento significativo em 2022, a inflação na zona euro reduz-se a partir de 2023 com a dissipação das pressões da oferta e o enfraquecimento da procura, num quadro de normalização da política monetária dos bancos centrais. Na área do euro, a inflação aumentou para 10% em novembro de 2022, antecipando-se uma redução gradual para 6,3% em 2023.

Mercado Imobiliário

Números significativos

- As grandes consultoras estimam que em 2022 o volume de negócios tenha alcançado os três mil milhões de euros.
- Apesar da guerra na Ucrânia e aumento da inflação, 2022 foi o terceiro melhor ano em volume transacionado.

Volume de Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal



Fonte: CBRE

O investimento em imobiliário comercial foi mais expressivo no segundo semestre do ano, com particular destaque para maior transação de 2022, a venda do portefólio Crow, composto essencialmente por hotéis, cujo valor terá rondado os 850 milhões de euros.

Os setores de escritórios e industrial foram os mais dinâmicos no terceiro trimestre de 2022. Vários dos maiores negócios, inicialmente previstos para o segundo trimestre do ano, transitaram

para os três meses seguintes, com 1.086 milhões de euros transacionados, atingindo um volume total de 1.700 milhões de euros entre janeiro e setembro. Face ao período homólogo, reflete um aumento de 30%.

Tal como nos trimestres anteriores, as grandes operações foram as que mais contribuíram para este resultado, com as quatro maiores transações a representarem 43% do volume de transacionado. O terceiro trimestre foi fortemente influenciado pelo setor Industrial, com 31% do volume de transações, com as aquisições da Blackstone do Connect Portfolio ao Novo Banco por 208 milhões de euros, de um portfólio logístico à M7 Real Estate por 125 milhões de euros.

O setor de escritórios representou 45% do volume de investimento no terceiro trimestre de 2022, com a maior operação a ser concretizada pela Sonae Sierra e Bankinter Investment através da compra do edifício Atrium Saldanha à Fibeira por 205 milhões de euros.

Para 2023, o mercado deverá estar condicionado pelo aumento das taxas de juro, uma vez que os custos de financiamento terão, necessariamente, impacto negativo na modelagem financeira das operações.

Quadro resumo das principais transações 2022 (até ao 3ºT)

Setor	Ativo	Área (m2)	Vendedor	Comprador	Valor (Milhões)
Industrial	Connect	325.000	Novo Banco	Blackstone	€208
Office	Atrium Saldanha	31.224	Fibeira	Sonae Sierra/Bankinter Investment	€205
Other	Smart Studios	2.188 beds	Smart Studios	Round Hill	€200
Industrial	Blackstone Logistics	182.000	M7	Blackstone	€125
Office	Explorer Offices	21.000	Explorer	Castel Group	€110-120
Office	Liberdade 195	15.227	Novo Banco	Merlin Propertis	€112,2

Mercado Industrial e Logístico

Apesar da elevada procura, assistimos a uma redução no volume de absorção YOY de 16% durante o terceiro trimestre de 2022.

O volume de arrendamentos até setembro atingiu 331.420 m2, representando um decréscimo homólogo (YoY) de 19%. A atividade do terceiro trimestre foi principalmente concentrada na região da Grande Lisboa com 76.490 m2.

A área média locada atingiu 5.490 m² no terceiro trimestre de 2022.

h-
@
S
h
A

O elevado nível de atividade do setor continua a impulsionar o investimento em ativos de qualidade, através da remodelação ou desenvolvimento de novos projetos.

Dada a escassez de ativos logísticos no mercado, o desenvolvimento especulativo continua pujante e, além do projeto da Aquila Capital na Azambuja com 116.000 m², a VGP está a desenvolver três projetos, nomeadamente em Loures (duas unidades 100% arrendadas à DHL e DPD), Sintra e Montijo, com um total de 62.000 m². A Panattoni também anunciou, no primeiro semestre deste ano, o desenvolvimento do Panattoni Porto Park, uma unidade com 75.000 m² no Grande Porto.

No contexto acima referido, no terceiro trimestre de 2022, as rendas prime aumentaram para 4,30€/m²/mês em Lisboa. Todas as restantes zonas também registaram ligeiros aumentos. O aumento mais significativo registou-se na zona 5 de Lisboa (Sintra/Cascais) e na zona 5 do Porto (Vila Nova de Gaia), com rendas que atingiram, respetivamente, os €5,2/m²/mês e €4/m²/mês.

Neste enquadramento, as yields do setor industrial e logística desceram 0,5 pontos percentuais, situando-se agora nos 4,75%, o valor mais baixo desde que existem dados.

Mercado de escritórios

O segmento de escritórios em 2022 atingiu os 773 milhões de euros. Em Lisboa, em termos de ocupação, atingiu-se os 270 mil metros quadrados, o melhor ano de sempre. No Porto, o comportamento esteve em linha com Lisboa, com a ocupação a exceder os 60 mil metros quadrados, sendo igualmente um dos melhores anos de sempre.

O mercado de escritórios da Grande Lisboa registou 57 novos contratos de arrendamento num volume de 79.570 m² no terceiro trimestre de 2022. Com um total de 162 negócios até setembro, o volume acumulado no ano (3T) foi de 247.910 m², superando já a absorção anual de 2021 e representando um crescimento face ao período homólogo de 209%.

A área média de ocupação aumentou para 1.530 m², em comparação com 870 m² em igual período de 2021. As localizações de escritórios em zonas secundárias atingiram a quota de absorção mais elevada (30%) no terceiro trimestre.

Considerando o volume de absorção de janeiro a setembro, o volume total de área locada concentrou-se principalmente no Parque das Nações em Lisboa (zona 5) representando 28%.

A vacancy rate aumentou ligeiramente para 7,2% no terceiro trimestre de 2022, em comparação com 6,9% no trimestre anterior. Uma parte importante deste aumento é explicada pela conclusão dos dois edifícios que compõem o World Trade Center no terceiro trimestre de 2022 e que ainda têm uma área disponível de 16.400 m².



As prime yields do setor mantiveram-se inalteradas face a 2021, cifrando-se em 4%, com valores de arrendamento no prime CBD de 25€/m²/mês (2021: 24€/m²/mês). Espera-se que 2023 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.

Mercado do retalho

Nos próximos três anos espera-se a entrada no mercado de mais 71.500 m² de área bruta locável (ABL).

Durante o terceiro trimestre de 2022, o mercado de retalho registou a conclusão de 9.200 m² de ABL, considerando a conclusão de um retail park, Lagos Retail Park, e a remodelação e ampliação do Albufeira Terrace.

Ao longo dos próximos três anos, um total de 71.500 m² de ABL vão entrar no mercado, incluindo o Nova Vila Retail Park e o City Center Covilhã que deverão abrir portas em 2023, e a ampliação do Colombo (Lisboa).

No retalho de rua observaram-se 104 novas aberturas no terceiro trimestre 2022, totalizando 310 novas aberturas até setembro, com destaque para o comércio de rua, com 62% do total das novas aberturas, seguido pelos centros comerciais com 19%.

As grandes unidades continuam a ser as mais populares entre os retalhistas, que representaram cerca de 16% das operações. O setor de Alimentos e Bebidas (F&B) manteve a liderança, representando 42% das novas aberturas, seguido pelo setor de retalho alimentar com 17%.

As prime rents permaneceram estáveis, mas devem aumentar ligeiramente, comparativamente com o segundo trimestre de 2022. As rendas prime estabilizaram nos 122,5€/m²/mês no Chiado, e subiram para 75€/m²/mês no Porto. Embora as previsões económicas de curto prazo estejam atualmente marcadas pela incerteza, espera-se que os valores de mercado aumentem ligeiramente até ao final do ano.

As prime rents dos retail parks fixaram-se em 11,5€/m²/mês.

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.

Mercado hoteleiro

A hotelaria, dada a transação do portefólio Crow, atingiu um volume de investimento perto dos mil milhões em 2022, ficando acima dos valores de 2019. O sector representou cerca de um terço do total transacionado em Portugal, o que demonstra a sua vitalidade.

O Instituto Nacional de Estatística (INE) e o Banco de Portugal (BdP) divulgaram, no passado mês de novembro, as estimativas rápidas dos resultados referentes a novembro de 2022.

Os valores preliminares apontam para 1,7 milhões de hóspedes e 4,2 milhões de dormidas no total do alojamento turístico no mês de novembro de 2022, quando em novembro de 2021 tinham sido 1,4 milhões de hóspedes (+19,7%) e 3,5 milhões de dormidas (+19,4%).

A evolução face a novembro de 2019, mês pré-pandémico, deverá ser de -1% para hóspedes (-17 mil hóspedes) e de mais 4,3% para dormidas (+174 mil dormidas).

A quota das dormidas de residentes que, no total, representavam 35% em novembro de 2021, passam agora para 31%.

Face a novembro de 2021, todas as regiões do país apresentaram evoluções positivas. A área metropolitana de Lisboa concentrou 33% das dormidas, seguindo-se o Algarve e o Norte (18% em ambas).

Relativamente aos valores acumulados até novembro passado, as exportações (19.891 milhões de euros) deverão superar o observado em igual período de 2019 (17.230 milhões de euros, correspondendo a 115,4% daquele valor. As importações (5.066 milhões de euros) situar-se-ão também acima do verificado nesse período (4.721,54 milhões de euros), correspondendo a 107,3% do registado até novembro de 2019.

No terceiro trimestre, a região de Lisboa assistiu à abertura de um hotel de 5 estrelas em Cascais (oeste de Lisboa) e um de 4 estrelas no centro da cidade. Em Faro registou-se a abertura de um aldeamento turístico de 4 estrelas e no Porto foi inaugurado hotel de 4 estrelas.

A forte 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 das prime yields.

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

Em novembro de 2022, 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 10.755,6 milhões de euros - menos 194 milhões (-1,5%) que em dezembro de 2021 (10.924 milhões de euros).

O conjunto dos fundos abertos nestas três categorias mostra uma evolução positiva expressiva, apresentando um crescimento de 0,4% (19 milhões de euros), para os 4.556,11 milhões de euros. Por outro lado, os fundos fechados viram o volume gerido contrair 2,9% (186 milhões de euros) para os 6.199,51 milhões de euros.

Tal como em 2021, a Square Asset Management é a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão em 2022, com 1.449 milhões de euros (2021: 1.224 milhões de euros). Esta posição é ainda mais relevante atendendo a que a Square é uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square em novembro 2022 ascendia a 12,5% (2021: 11,6%).

Ranking das 6 maiores Sociedades Gestoras a novembro de 2022

Nome	Quota
Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	12,5%
Interfundos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	10,4%
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	8,7%
BPI Gestão de Ativos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.	6,0%
Silvip - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	5,6%
GNB Real Estate - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA	4,9%

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 2022 o seu décimo oitavo exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 112,82 milhões de euros (2021: 123,98 milhões de euros), correspondentes a 28.724.305 unidades de participação (2021: 30.217.153 unidades de

h-
@
S
h
A

participação), sendo o valor unitário por unidade de participação de 3,9276 euros (2021: 4,1030 euros).

Ao longo do ano de 2022 foram os seguintes os movimentos de UP, onde se verificaram apenas resgates:

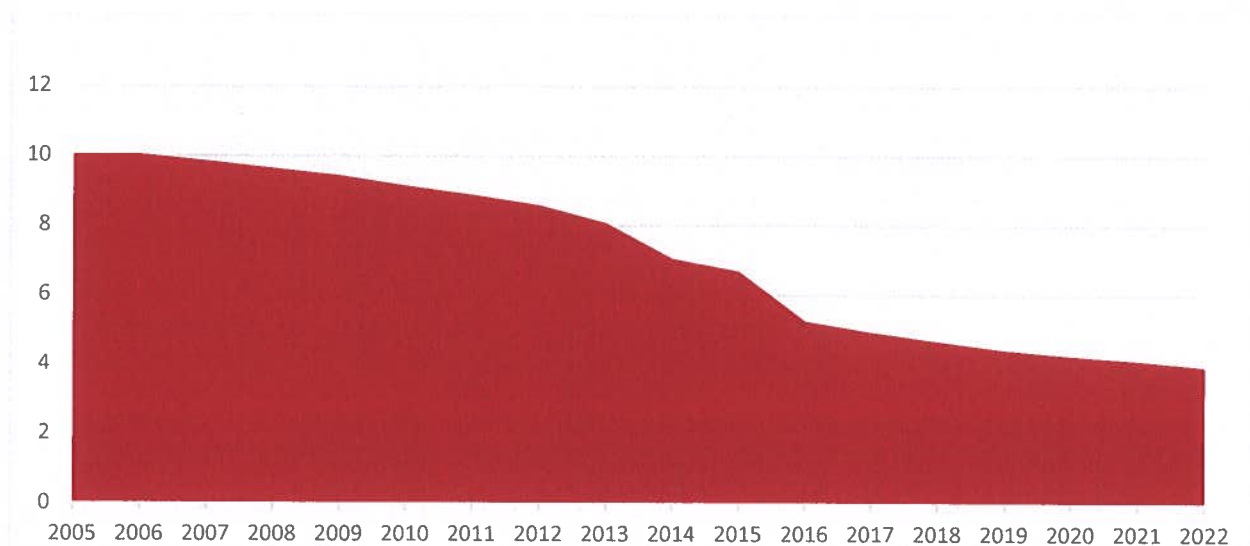
Data-Valor	Cotação	N.º UPs Resgatadas	Valor de Resgate
03-01-2022	4,103	1.492.098	6.122.078,09
02-03-2022	4,0496	300	1.214,88
01-07-2022	3,9904	300	1.197,12
01-07-2022	3,9904	150	598,56
		1.492.848	6.125.088,65

4. Atividade do Fundo em 2022

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2022.

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



Sendo um Fundo que tem como objetivo final o desinvestimento da sua carteira, Fundo CA Imobiliário não realizou nenhuma aquisição no decorrer do exercício de 2022.

A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 102,02 milhões de euros de imóveis (2021: 112,09 milhões de euros), sendo a redução de valor explicada pelas vendas realizadas (cerca de 8,9 milhões de euros) e, numa menor parte, pela desvalorização por avaliações (1,17 milhões de euros).



h@

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 34,68% (2021: 36,54%) do número de unidades, e 28,11% (2021: 28,87%) do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 62,63% (2021: 57,93%) em número de unidades, e 70,51% (2021: 67,09%) do valor da carteira do Fundo. O número de unidades inclui ainda 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.

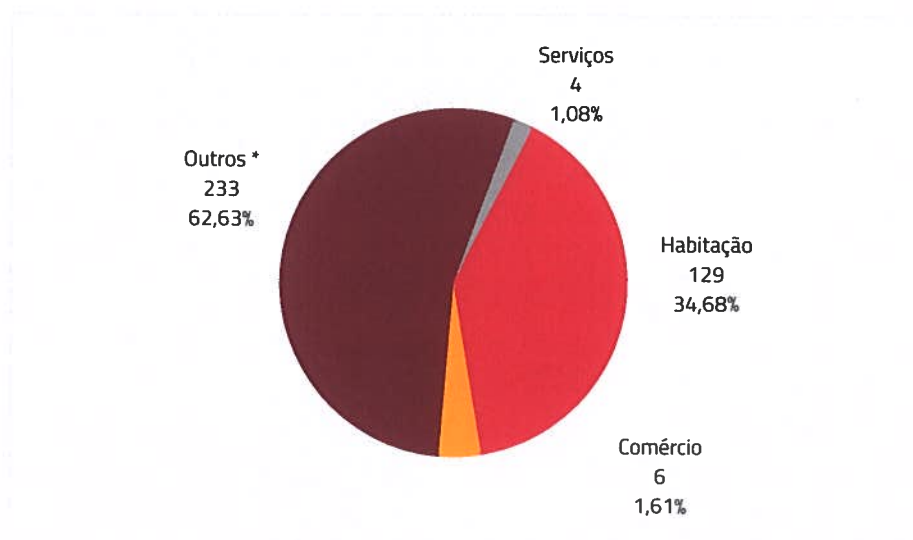
Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada desta carteira, por usos, por escalões de valor e por distribuição geográfica:

Por usos:

Segmento	Número	%	Valor	%
Comércio	6	1,61	716.450	0,70
Habitação	129	34,68	28.673.450	28,11
Serviços	4	1,08	693.200	0,68
Outros *	233	62,63	71.938.900	70,51
	372	100,00	102.022.000	100,00

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

Unidades



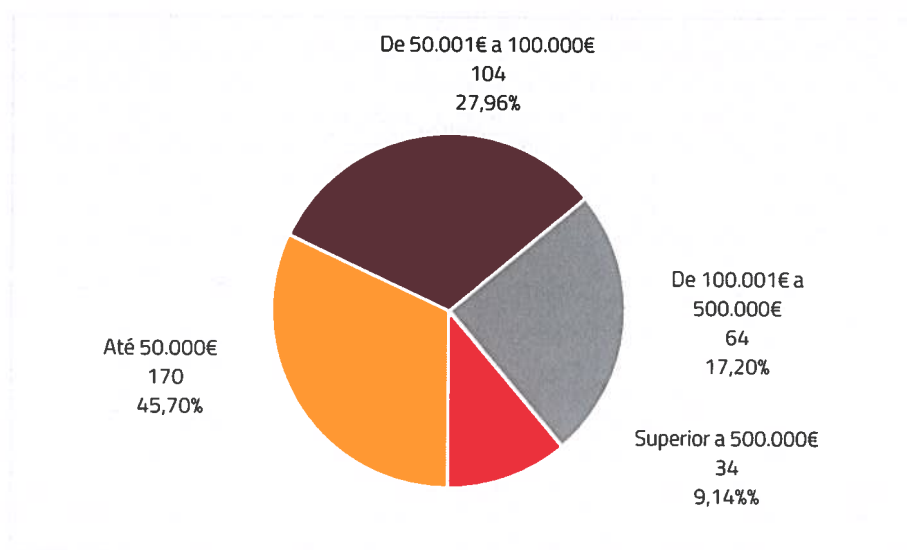
* Inclui terrenos urbanizados e não urbanizado, arrecadações, espaços industriais e lugares de estacionamento



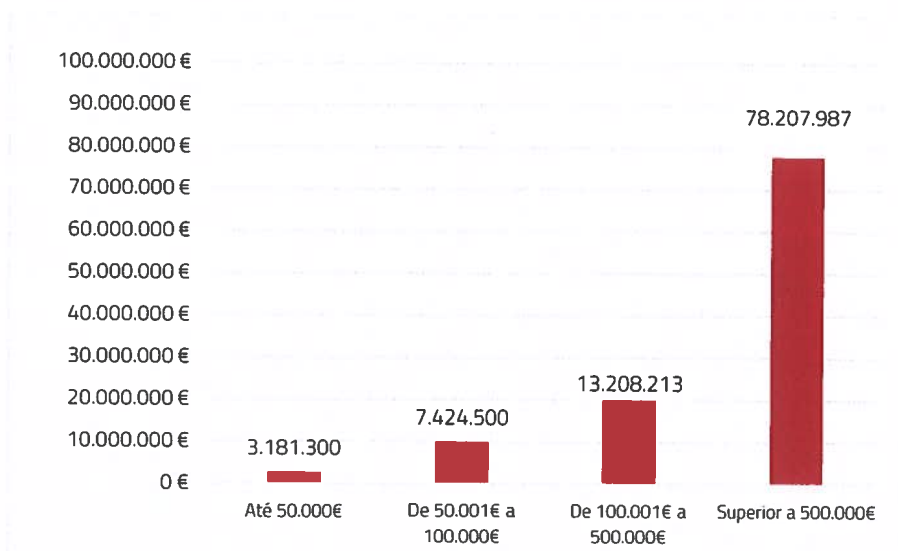
Por escalões de valor:

Valor	Número	%	Valor	%
Até 50.000	170	45,70	3.181.300	3,12
De 50.001 a 100.000	104	27,96	7.424.500	7,28
De 100.001 a 500.000	64	17,20	13.208.213	12,94
Superior a 500.000	34	9,14	78.207.987	76,66
	372	100,00	102.022.000	100,00

Unidades



Volume (em euros)



Estratificada por valor, o perfil da carteira reflete, relativamente ao período anterior, um pequeno acréscimo do peso relativo do 1º escalão (até € 50.000) por compensação de um ligeiro

decréscimo do 3º escalão (de 100.000 a 500.000 euros), refletindo as variações inerentes às transações realizadas.

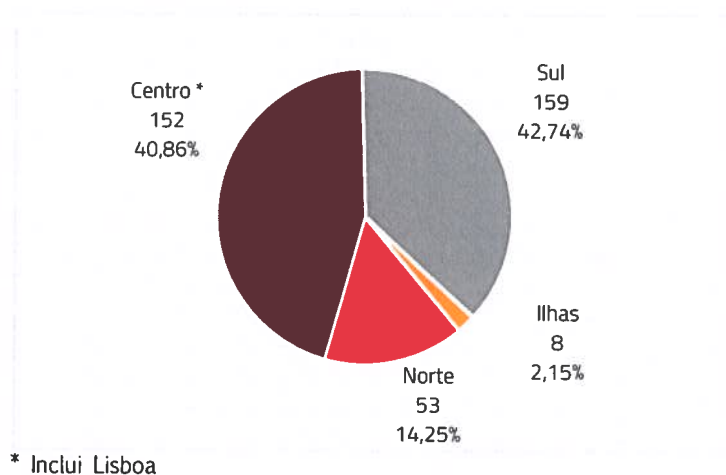
Por distribuição geográfica:

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	53	14,25	15.998.550	15,68
Centro *	152	40,86	31.495.800	30,87
Sul	159	42,74	53.972.700	52,90
Ilhas	8	2,15	554.950	0,55
	372	100,00	102.022.000	100,00

* Inclui Lisboa

Unidades



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 2022, manteve-se um bom ritmo de vendas, continuando a alienação, quer de lotes para construção, com especial destaque para Ponte do Rol e Malveira, quer de outras frações, como em Jardins de S. Lourenço e Luna Rio.

Para além daquelas transações, tiveram também particular significado as vendas do Temeroso, em Alcochete, do armazém na Zona Industrial da Murteira, e das instalações em Terroa, Setúbal.

O volume de vendas global foi de 8,9 milhões de euros, inferior ao do ano anterior (13,9 milhões de euros).

Contudo, deve referir-se que adicionalmente, em 2022, foram concluídas negociações para venda de imóveis no valor total de 20,6 milhões de euros, para os quais foram assinados Contratos Promessa de Compra e Venda no valor global de 19,1 milhões de euros, aqui se incluindo o empreendimento Fontes Romanas, em Vilamoura, a Herdade do Monte Novo, em Portel, o terreno de Cabeçados (Quinta do Lago) em Almansil, para além de vários lotes em Ponte do Rol. As respetivas escrituras ocorrerão, na sua maioria, em 2023, exceto a Herdade do Monte Novo cuja escritura ocorrerá até 2025. Foi ainda acordada a venda do imóvel Fábrica em Pombal, cuja escritura se realizou em de janeiro de 2023, no montante de 1,5 milhões de euros.

Os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo durante o exercício de 2022 foram os seguintes:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal (à data de venda)
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	U	06-01-2022	52.500,00 €	42.050,00 €
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	Lote 92	08-02-2022	70.000,00 €	51.700,00 €
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 222	09-02-2022	195.000,00 €	185.500,00 €
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	X	10-03-2022	70.000,00 €	43.050,00 €
Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151,175 e 193	5º Esq.	10-03-2022	192.000,00 €	189.000,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	DF	15-03-2022	21.000,00 €	17.500,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	DG	15-03-2022	21.000,00 €	17.500,00 €
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	Z	23-03-2022	37.548,00 €	32.650,00 €
Arruda dos Vinhos	D	20-04-2022	52.000,00 €	49.200,00 €
Lugar de Quereleda, Trofa, Covelas	Terreno	28-04-2022	65.000,00 €	59.000,00 €
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	Q	12-05-2022	83.000,00 €	80.700,00 €
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	S	12-05-2022	132.000,00 €	127.950,00 €
Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151,175 e 193	9º Dto	19-05-2022	290.000,00 €	285.000,00 €
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 234	25-05-2022	185.000,00 €	179.950,00 €
R Dr Anibal Bettencourt nº 242	AC	25-05-2022	75.000,00 €	66.160,00 €
R Dr Anibal Bettencourt nº 242	AD	25-05-2022	120.000,00 €	116.215,00 €
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 238	30-05-2022	200.000,00 €	180.000,00 €
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	V	07-06-2022	135.000,00 €	122.300,00 €
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 2	08-06-2022	270.000,00 €	263.500,00 €
Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151,175 e 193	7º Dto	14-06-2022	290.000,00 €	285.000,00 €
Luna Rio, Zona de Intervenção. da Expo 98, Parcela 2.04	AS	20-06-2022	190.000,00 €	174.000,00 €
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	P	22-06-2022	225.000,00 €	205.350,00 €
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 408	23-06-2022	200.000,00 €	181.450,00 €
Luna Rio, Zona de Intervenção. da Expo 98, Parcela 2.04	CC	08-07-2022	15.000,00 €	13.250,00 €
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 11	14-07-2022	145.000,00 €	142.550,00 €
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 392	27-07-2022	190.000,00 €	181.000,00 €
Casal da Carregueira, Belas - Sintra	Lote 7/8	05-08-2022	340.000,00 €	290.500,00 €
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 340	09-09-2022	208.000,00 €	180.500,00 €
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 26	16-09-2022	95.000,00 €	93.350,00 €

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal (à data de venda)
Lugar de Guardais	Lote 14	27-09-2022	38.200,00 €	35.500,00 €
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	Fr. P	03-10-2022	24.000,00 €	23.300,00 €
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 25	28-10-2022	100.000,00 €	97.900,00 €
Luna Rio, Zona de Intervenção. da Expo 98, Parcela 2.04	AQ	09-11-2022	180.000,00 €	172.500,00 €
Luna Rio, Zona de Intervenção. da Expo 98, Parcela 2.04	AR	09-11-2022	125.000,00 €	120.000,00 €
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 7	18-11-2022	140.000,00 €	135.050,00 €
Av. António Sergio, Terroa - Setúbal		14-12-2022	1.800.000,00 €	1.704.150,00 €
Alcochete, Herdade do Temeroso	Terreno	15-12-2022	870.000,00 €	863.500,00 €
Luna Rio, Zona de Intervenção. da Expo 98, Parcela 2.04	AU	15-12-2022	215.000,00 €	201.500,00 €
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 10	16-12-2022	130.000,00 €	119.000,00 €
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários	Lote 3	19-12-2022	94.000,00 €	85.500,00 €
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários	Lote 4	19-12-2022	94.000,00 €	85.500,00 €
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários	Lote 5	19-12-2022	94.000,00 €	85.500,00 €
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários	Lote 6	19-12-2022	159.000,00 €	156.500,00 €
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 17	21-12-2022	160.000,00 €	144.300,00 €
Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19		23-12-2022	510.000,00 €	453.500,00 €
			8.897.248,00 €	8.339.075,00 €

E as vendas acordadas, em 2022, foram as seguintes:

Imóvel	Fração	Valor CPCV	Valor Venal (à data da celebração do CPCV)	Data CPCV	Data Limite Escritura
Fontes Romanas, Vilamoura - Quarteira, Loulé		10.500.000,00	10.395.500,00	17/05/2022	30/10/2023
Quinta das Flores - Rua Almada Negreiros, nº 14	Fr. AX	265.000,00	245.500,00	17/10/2022	31/01/2023
Casal da Carregueira - Belas	Lote 41-A	265.000,00	256.000,00	02/08/2022	30/04/2023
Cabeçados - Almancil		3.000.000,00	2.649.500,00	19/10/2022	28/02/2023
Jardins de S. Lourenço	Apart.8.1B	700.000,00	690.950,00	06/07/2022	16/01/2023
Barradas, São Bartolomeu de Messines	Lote 18	68.200,00	62.700,00	19/12/2022	14/03/2023
Barradas, São Bartolomeu de Messines	Lote 19	70.000,00	63.700,00	19/12/2022	14/03/2023
Herdade do Monte Novo		3.250.000,00	2.751.100,00	21/10/2022	21/10/2025
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 6	142.500,00	140.100,00	01/06/2022	31/03/2023
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 8	140.000,00	116.450,00	19/12/2022	05/04/2023
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 16	160.000,00	142.150,00	20/06/2022	31/03/2023
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 19	165.000,00	136.350,00	26/12/2022	20/03/2023
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 24	180.000,00	148.450,00	03/10/2022	31/03/2023
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 29	110.000,00	94.250,00	23/12/2022	20/03/2023
		19.015.700,00	17.892.700,00		
Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carriço - Pombal		1.520.000,00	1.517.500,00		16/01/2023
		20.535.700,00	19.410.200,00		



Os arrendamentos celebrados durante o exercício de 2022 foram totalmente residuais, resumindo-se a lugares de estacionamento e arrecadações no empreendimento Quinta dos Grilos:

Imóvel	Fração	Data Início do Contrato	Valor de Renda
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	CAI-CA-7-40	01-05-2022	60,00 €
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	CAI-CA-7-51	01-02-2022	30,00 €
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	CAI-CA-7-64	01-05-2022	25,00 €
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	CAI-CA-7-68	01-06-2022	120,00 €

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 2023

Para o ano de 2023 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.

Foi autorizada pela comissão do mercado de valores mobiliários em 12 de dezembro a transferência da gestão do fundo para a Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A.. A substituição da entidade gestora torna-se eficaz no final do dia 1 de fevereiro de 2023.

De assinalar ainda a 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 está a ter impactos na economia da Europa, nomeadamente a subida da inflação e das taxas de juro de referência.

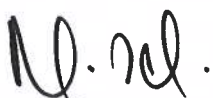
Estando cientes do inevitável impacto negativo que a crise económica poderá ter no futuro, tal facto merece uma postura cautelosa e realista da nossa parte.

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

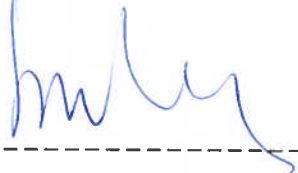
Por último, queremos agradecer toda a colaboração, empenho e apoio prestado pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, na qualidade de Banco Depositário e de entidade comercializadora do Fundo.

Lisboa, 31 de janeiro de 2023

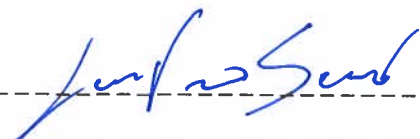
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.



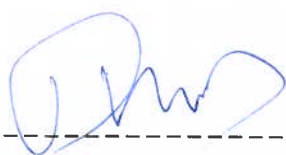
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



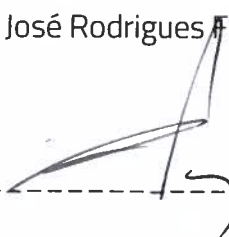
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Balanço



5-
2
4
h
A



CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

BALANÇO										31-12-2022			
ATIVO					CAPITAL E PASSIVO								
Código	Designação	Notas	2022			2021	Código	Designação	Notas	Períodos			
			Bruto	Mv/Af	mv/ad					Líquido	Líquido		
ATIVOS IMOBILIÁRIOS													
31	Terrenos	1 e 3	96 581 650	3 421 766	42 492 366					2022	2021		
32	Construções	1 e 3	64 645 617	1 222 193	21 356 860	44 510 950	62	Unidades de Participação	2	287 243 050	302 171 530		
							62	Variações Patrimoniais	2	22 084 546	13 281 155		
							64	Resultados Transitados	2	(191 471 636)	(187 095 380)		
							66	Resultados Líquidos do Período	2	(5 037 878)	(4 376 256)		
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		161 227 267	4 643 959	63 849 226	102 022 000		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		112 818 082	123 981 049		
CONTAS DE TERCEIROS													
412	Devedores por rendas vencidas	8	1 043 375			1 043 375	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8, 11 e 14.6	1 025 425	1 178 885		
413+...+419	Outras contas de devedores		9 752			9 752	48	Provisões acumuladas	8 e 11	60 648	219 690		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1 053 127			1 053 127		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		1 086 073	1 398 575		
DISPONIBILIDADES													
12	Depósitos à ordem	7	10 833 590			10 833 590		CONTAS DE TERCEIROS					
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7 e 14.6	2 500 000			2 500 000	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		2 960	3 233		
							424+...+429	Outras Contas de Credores	14.2	483 355	261 385		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		13 333 590			13 333 590	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	1 740 570	352 000		
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS													
51	Acrécimo de Provetos a Receber		1			1		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		2 226 885	616 618		
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	285 987			285 987		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		270 380			270 380	53	Acréscimos de Custos	14.3	522 066	516 952		
							56	Receitas com Provelto Diferido		34 782	46 601		
							58	Outros Acréscimos e Diferimentos		277 197	-		
	TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. ATIVOS		556 368			556 368		TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. PASSIVOS		834 045	563 553		
TOTAL DO ATIVO											TOTAL DO PASSIVO	4 147 003	2 578 746
											TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO	116 965 085	126 559 795

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

Lisboa, 31 de janeiro de 2023

O Contabilista Certificado

(Nanda Saraiva)
(CC 26398)

A Administração

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Resultados

h
2
S
h
D
A



SQUARE

CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Data: 31-12-2022

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
Código	Designação	Notas	Período	Código	Designação	Notas	Período
			2022				2022
			2021				2021
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
	De Operações Correntes				Outros, de Operações Financeiras	7 e 14.8	
	COMISSÕES				GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS		
723	Em Ativos Imobiliários	14.4	325.942	811+818	Em Ativos Imobiliários	14.8	2.416
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.4	2.624.285		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS				De Ajustamento de dívidas a receber		
733	Em Ativos Imobiliários	14.5	8.110.644	851	De Provisões para Encargos	11 e 14.8	223.407
731+738	Outras, de Operações Extrapatrimoniais			852	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	11 e 14.8	159.042
	IMPOSTOS			86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.8	516.914
	Impostos Indiretos			87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	14.8	372.760
7412+7422	Impostos	14.6	160.986				4.016.164
7418+7428	Outros impostos	14.6	323.264				3.559.701
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO						
751	Ajustamento de dívidas a receber	11	69.947		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
752	Provisões para Encargos			881	Recuperação de incobráveis	14.9	-
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.7	94.314	882	Ganhos Extraordinários	14.9	150.718
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.9	4.305.271
				884...888	Outros Ganhos Eventuais	14.9	188
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		12.839.169		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		4.456.177
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						2.617.870
781	Valores Incobráveis	14.9	119.844				
782	Perdas Extraordinárias	14.9	63.466				
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.9	487.737				
788	Outros custos e perdas eventuais	14.9	3				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		671.050				
66	Resultado Líquido do Período (se>0)		-	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	5.037.878
	TOTAL		13.510.219		TOTAL		13.510.219
			10.553.827				10.553.827
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-				
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		(6.118.773)	D-C	Resultados Eventuais		3.785.127
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		1.587.203
B-A+742	Resultados Correntes		(8.823.005)	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		(4.376.256)
			(5.963.459)				(4.376.256)

Lisboa, 31 de janeiro de 2023

Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC 26398)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

A Administração

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Fernando José Rodrigues Ferreira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

h
2
S
L
A

CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Data: 31-12-2022

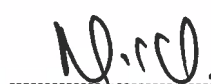
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período	
	2022	2021
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Recebimentos</i>		
Comissão de resgate	367.325	359.579
<i>Pagamentos</i>		
Resgates de unidades de participação	6.125.089	6.005.935
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	(5.757.764)	(5.646.356)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Recebimentos</i>		
Alienação de ativos imobiliários	8.857.248	12.861.000
Rendimento de ativos imobiliários	567.280	652.998
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	1.578.570	42.000
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	50.000
<i>Pagamentos</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	40.713	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	1.297.680	1.725.046
Outros pagamentos de ativos imobiliários	-	18.635
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	9.664.705	11.862.318
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>Recebimentos</i>		
Juros de depósitos bancários	-	2.710
Outros recebimentos correntes	-	5.289
<i>Pagamentos</i>		
Comissão de gestão	2.319.224	2.562.692
Comissão de depósito	294.307	324.498
Impostos e Taxas	526.370	595.642
Outros pagamentos correntes	12.694	38.602
Fluxos das operações de gestão corrente	(3.152.595)	(3.513.434)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>Recebimentos</i>		
Ganhos extraordinários	22.536	5.911
Fluxo das operações eventuais	22.536	5.911
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	776.882	2.708.439
Disponibilidades no início do período.....(B)	12.556.708	9.848.269
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	13.333.590	12.556.708

Lisboa, 31 de janeiro de 2023

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

A Administração



(Luísa Augusta M. Bordado)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Luís Fernando M. Torres Souto)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras

h-
Q
S
L
#

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
CA IMOBILIÁRIO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Valores expressos em euros)

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 2022, 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.

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 (2021 e 2022: 21%), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

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

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

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

g) Imposto de selo

Esta alteração fiscal 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.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, o qual criou os incentivos fiscais à constituição de fundos de investimento imobiliário. Concretamente, com a revogação do art.º 8.º do mencionado Decreto-Lei, que isentava de imposto de selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participações emitidos por fundos de investimento imobiliário, as comissões de gestão e depositário pagas pelo fundo à sociedade gestora e ao depositário, respetivamente, passam a estar sujeitas a imposto 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.

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	4.462.000	4.462.000	-
Paços Ferreira - Terreno Lugar de São Domingos - 1 fração	906.000	906.000	-
Paredes - Terreno Mata Grande do Corgo - 2 frações	754.500	754.500	-
Sintra - Rua das Murtas n.º 22 - 1 fração	1.144.150	1.144.150	-
Torres Vedras - Freguesia Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira - 1 fração	445.000	445.000	-
Estarreja - Samouqueiro - Avanca - 1 fração	187.350	187.350	-
Alcácer do Sal - Pinhal de Alcácer, Santiago - 123 frações	8.152.900	8.152.900	-
Sintra - Casal do Suímo, Belas - 1 fração	1.080.200	1.080.200	-
Sintra - Quinta Águas Férreas, Belas - 1 fração	1.130.500	1.130.500	-
Sintra - Casal da Carregueira, Belas - 2 frações	501.000	501.000	-
Sintra - Quinta da Fonteireira, Belas - 2 frações	481.000	481.000	-
Loulé - Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé - 1 fração	2.649.500	2.649.500	-
Póvoa de Varzim - Lugar de Guardais - 6 frações	213.000	213.000	-
Sintra - Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins - 1 fração	1.162.500	1.162.500	-
Viana do Castelo - Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - 1 fração	145.000	145.000	-
Peso da Régua - Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires - 1 fração	281.000	281.000	-
Peso da Régua - Terreno Rustico Barreiro - Vilarinho dos Freires - 1 fração	3.900	3.900	-
Peso da Régua - Terreno Rústico - Além do Rio - 1 fração	4.950	4.950	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Rosas - Vilarinho dos Freires - 1 fração	9.800	9.800	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Chousa Velha - 1 fração	650	650	-
Peso da Régua - Terreno Rústico - Matos - 1 fração	100.150	100.150	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Ribeiro da Horta - 1 fração	2.150	2.150	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Barreiro - 1 fração	8.400	8.400	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Ribeira das Hortas - 1 fração	6.050	6.050	-
Santa Maria da Feira - Quinta Vendas Novas - Fiães - 3 frações	703.100	703.100	-
Arraiolos - Herdade das Mouras, São Gregório - 8 frações	6.251.450	6.251.450	-
Sintra - Quinta dos Loios - 3 frações	390.750	390.750	-
Sintra - Terreno covas de Ferro, Almargem do Bispo - 1 fração	5.800	5.800	-
Penafiel - Lugar de Agrela - 1 fração	21.550	21.550	-
Porto - S. Pedro da Cova - Lugar do Passal de Baixo - 1 fração	23.000	23.000	-
<i>A transportar</i>	<i>31.227.300</i>	<i>31.227.300</i>	

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	<i>31.227.300</i>	<i>31.227.300</i>	
Portalegre - Torrenho - Carreiras - 1 fração	321.000	321.000	-
Silves - Barradas - São Bartolomeu de Messines - 5 frações	312.550	312.550	-
Évora - Amieira, Herdade do Monte Novo - 7 frações	1.949.400	1.949.400	-
Torres Vedras - Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 12 frações	1.476.450	1.476.450	-
Silves - Panasqueira, Armação de Pêra - 3 frações	3.348.400	3.348.400	-
Albufeira - Várzeas de Quarteira - 2 frações	3.778.200	3.778.200	-
Albufeira - Foros, Vale de Carro de Baixo - 2 frações	2.851.650	2.851.650	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 20 - 1 fração	2.889.000	2.889.000	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 50 - 1 fração	5.304.187	5.304.187	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 326 - 1 fração	248.628	248.628	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 472 - 1 fração	198.836	198.836	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 134 - 1 fração	3.605.450	3.605.450	-
Subtotal - Terrenos	57.511.050	57.511.050	-
Construções			
Construções acabadas			
Valongo - Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160 - 1 fração	3.152.500	3.152.500	-
São João da Madeira - Rua Alão de Morais, n.º 354-368 - 1 fração	154.350	154.350	-
Oeiras - Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, n.º 14, Queijas - 4 frações	1.951.000	1.951.000	-
Coimbra - Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha - 1 fração	198.100	198.100	-
Loulé - Apartamentos Turísticos Fontes Romanas - 1 fração	10.842.550	10.842.550	-
Sintra - Quinta Águas Férreas, Belas - 1 fração	1.127.000	1.127.000	-
Vila Nova Famalicão - Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 17 frações	3.043.400	3.043.400	-
Loulé - Parque Impervilla, Zona 5 - Setor 2 - Bloco B9/1 - 1 fração	1.953.100	1.953.100	-
Loulé - Edifício Clube-Mouratllântico, Rua da Marina Lote D - 1 fração	6.866.350	6.866.350	-
Pombal - Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carriço - 1 fração	1.517.500	1.517.500	-
Leça da Palmeira - Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151,175 e 193 - 3 frações	897.000	897.000	-
Sintra - Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins - 1 fração	349.000	349.000	-
Sintra - Moradia Rua dos Carvalhos, Lote 46 - Belas - 1 fração	2.134.350	2.134.350	-
Viana do Castelo - Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - 1 fração	174.000	174.000	-
Peso da Régua - Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires - 1 fração	363.500	363.500	-
Santa Maria da Feira - Quinta Vendas Novas - Fiães - 1 fração	251.000	251.000	-
Arraiolos - Adega, Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Gregório - 1 fração	3.606.050	3.606.050	-
Alcácer do Sal - Clube Náutico - Senhora de Santana, Bloco 6 - 1 fração	137.200	137.200	-
Sintra - Quinta dos Loios - 1 fração	1.304.000	1.304.000	-
Lisboa - Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 42 frações	1.405.250	1.405.250	-
Oeiras - Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - 4 frações	41.950	41.950	-
Oeiras - Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - 4 frações	50.000	50.000	-
Sintra - Praça 5 de Outubro - 1 fração	556.000	556.000	-
Porto - Rua Sto. António de Contumil 162 R/c - 1 fração	130.250	130.250	-
Lisboa - Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04 - 6 frações	588.400	588.400	-
Angra do Heroísmo - Rua Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 8 frações	554.950	554.950	-
Évora - Amieira, Herdade do Monte Novo - 1 fração	801.700	801.700	-
Lisboa - Quinta de Sto. António R. Sam Levy 1A 1B 1C - 14 frações	209.800	209.800	-
Albufeira - Foros, Vale de Carro de Baixo - 1 fração	150.700	150.700	-
Subtotal - Construções acabadas	44.510.950	44.510.950	-
Total da Carteira	102.022.000	102.022.000	-

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

À data de 31 de dezembro de 2022 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	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base:	302.171.530						287.243.050
- Categoria A	302.033.630	-	(14.920.980)	-	-	-	287.112.650
- Categoria B	137.900	-	(7.500)	-	-	-	130.400
Diferença em subscrição e resgates	13.281.155						22.084.546
- Categoria A	13.298.748	-	8.798.902	-	-	-	22.097.650
- Categoria B	(17.593)	-	4.489	-	-	-	(13.104)
Resultados acumulados	(187.095.380)			-	(4.376.256)		(191.471.636)
Resultados do período	(4.376.256)			-	4.376.256	(5.037.878)	(5.037.878)
SOMA	123.981.049	-	(6.125.089)	-	-	(5.037.878)	112.818.082
Número de unidades de participação							
- Categoria A	30.203.363	-	(1.492.098)				28.711.265
- Categoria B	13.790	-	(750)				13.040
Valor da unidade de participação	4,1030	-	4,1030				3,9276



Nota 3 – Ativos imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização		
									Município	País	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. Terrenos											
1.1.1. Urbanizados											
Arrendados											
Torrenho - Carreiras - 1 fração											
Não Arrendados											
Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160 - 2 frações											
Terreno Mata Grande do Corgo - 1 fração											
Terreno Mata Grande do Corgo - 1 fração											
Rua das Murtas n.º 22 - 1 fração											
Pinhal de Alcácer, Santiago - 122 frações											
Casal da Carregueira, Belas - 2 frações											
Quinta da Fonteireira, Belas - 2 frações											
Lugar de Guardais - 6 frações											
Terreno covas de Ferro, Almargem do Bispo - 1 fração											
Lugar de Agrela - 1 fração											
S. Pedro da Cova - Lugar do Passal de Baixo - 1 fração											
Barradas - São Bartolomeu de Messines - 5 frações											
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 12 frações											
Panasqueira, Armação de Pêra - 3 frações											
Várzeas de Quarteira - 1 fração											
Casal da Carregueira, Lote 20 - 1 fração											
Casal da Carregueira, Lote 50 - 1 fração											
Casal da Carregueira, Lote 326 - 1 fração											
Casal da Carregueira, Lote 472 - 1 fração											
Casal da Carregueira, Lote 134 - 1 fração											
1.1.2. Não Urbanizados											
Arrendados											
Freguesia Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira - 1 fração											
Herdade das Mouras, São Gregório - 2 frações											
Herdade das Mouras, São Gregório - 6 frações											
Amieira, Herdade do Monte Novo - 7 frações											
a transportar											

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

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	
Não Arrendados											
Terreno Lugar de São Domingos - 1 fração Samouqueiro - Avanca - 1 fração Pinhal de Alcácer, Santiago - 1 fração Casal do Suímo, Belas - 1 fração Quinta Águas Férreas, Belas - 1 fração Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé - 1 fração Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins - 1 fração Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - 1 fração Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires - 1 fração Terreno Rustico Barreiro - Vilarinho dos Freires - 1 fração Terreno Rústico - Além do Rio - 1 fração Terreno Rústico Rosas - Vilarinho dos Freires - 1 fração Terreno Rústico Chousa Velha - 1 fração Terreno Rústico - Matos - 1 fração Terreno Rústico Ribeiro da Horta - 1 fração Terreno Rústico Barreiro - 1 fração Terreno Rústico Ribeira das Hortas - 1 fração Quinta Vendas Novas - Fiães - 3 frações Quinta dos Loios - 3 frações Várzeas de Quarteira - 1 fração Foros, Vale de Carro de Baixo - 2 frações	9.069	01-08-2006	1.387.879	05-12-2022	905.000	05-12-2022	907.000	906.000	Paços de Ferreira	Portugal	
	13.478	07-12-2007	2.433.764	22-04-2022	186.000	22-04-2022	188.700	187.350	Estarreja	Portugal	
	18.000	19-11-2008	1.033.654	05-12-2022	46.000	05-12-2022	54.000	50.000	Alcácer do Sal	Portugal	
	144.050	21-11-2008	6.481.667	05-12-2022	1.008.000	05-12-2022	1.152.400	1.080.200	Sintra	Portugal	
	150.705	21-11-2008	6.694.800	05-12-2022	1.055.000	05-12-2022	1.206.000	1.130.500	Sintra	Portugal	
	27.500	21-11-2008	7.101.187	22-04-2022	2.500.000	22-04-2022	2.799.000	2.649.500	Loulé	Portugal	
	22.783	18-06-2009	196.084	05-12-2022	1.139.000	05-12-2022	1.186.000	1.162.500	Sintra	Portugal	
	8.152	04-12-2009	241.813	05-12-2022	134.000	05-12-2022	156.000	145.000	Viana do Castelo	Portugal	
	82.746	29-12-2009	396.476	15-07-2022	281.000	15-07-2022	281.000	281.000	Peso da Régua	Portugal	
	1.125	29-12-2009	5.870	15-07-2022	3.800	15-07-2022	4.000	3.900	Peso da Régua	Portugal	
	1.437	29-12-2009	6.885	15-07-2022	4.900	15-07-2022	5.000	4.950	Peso da Régua	Portugal	
	2.812	29-12-2009	13.474	15-07-2022	9.600	15-07-2022	10.000	9.800	Peso da Régua	Portugal	
	187	29-12-2009	896	15-07-2022	600	15-07-2022	700	650	Peso da Régua	Portugal	
	29.499	29-12-2009	141.344	15-07-2022	100.000	15-07-2022	100.300	100.150	Peso da Régua	Portugal	
	625	29-12-2009	2.995	15-07-2022	2.100	15-07-2022	2.200	2.150	Peso da Régua	Portugal	
	2.437	29-12-2009	11.677	15-07-2022	8.300	15-07-2022	8.500	8.400	Peso da Régua	Portugal	
	1.750	29-12-2009	8.385	15-07-2022	6.000	15-07-2022	6.100	6.050	Peso da Régua	Portugal	
	13.700	30-12-2009	1.081.861	15-07-2022	649.600	15-07-2022	756.600	703.100	Santa Maria da Feira	Portugal	
59.720	30-07-2010	1.679.169	05-12-2022	382.900	05-12-2022	398.600	390.750	Sintra	Portugal		
223.260	21-03-2013	7.304.553	05-12-2022	3.394.100	05-12-2022	3.818.000	3.606.050	Albufeira	Portugal		
116.310	21-03-2013	5.834.064	05-12-2022	2.795.300	05-12-2022	2.908.000	2.851.650	Loulé	Portugal		
1.4. Construções Acabadas											
1.4.1 Arrendadas											
Habitação											
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, n.º 14, Queijas - 1 fração Lugar do Pinhal, Rua Solverde - 15 frações Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151, 175 e 193 - 3 frações Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 1 fração	83	28-12-2007	213.568	22-04-2022	242.000	22-04-2022	249.000	245.500	Oeiras	Portugal	
	1.860	23-12-2008	3.215.706	22-04-2022	2.613.600	22-04-2022	2.752.000	2.682.800	Vila Nova de Famalicão	Portugal	
	467	04-06-2009	758.659	05-12-2022	856.000	05-12-2022	938.000	897.000	Matosinhos	Portugal	
	13	29-06-2011	20.000	05-12-2022	17.900	05-12-2022	18.000	17.950	Lisboa	Portugal	
Comércio											
Praça 5 de Outubro - 1 fração Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 2 frações Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 fração	190	01-03-2012	810.504	05-12-2022	542.000	05-12-2022	570.000	556.000	Sintra	Portugal	
	131	20-03-2012	464.854	22-04-2022	345.000	22-04-2022	368.000	356.500	Lisboa	Portugal	
	10	20-03-2012	12.642	22-04-2022	5.800	22-04-2022	6.000	5.900	Lisboa	Portugal	
a transportar											
62.272.700											



A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

	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		País
										Município		
62.272.700												
Serviços												
Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160 - 1 fração		4,714	01-08-2006	3.809,176	05-12-2022	3.114,000	05-12-2022	3.191,000	3.152.500	Valongo		Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 fração		78	20-03-2012	124,020	22-04-2022	193,000	22-04-2022	206,000	199.500	Lisboa		Portugal
Rua Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 1 fração		106	22-03-2012	98,616	05-12-2022	98,000	05-12-2022	101,300	99,650	Lisboa		Portugal
Rua Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 1 fração		40	22-03-2012	116,171	05-12-2022	91,000	05-12-2022	95,300	93.150	Lisboa		Portugal
Outros												
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, n.º 14, Queijas - 1 fração		540	10-05-2006	783,328	22-04-2022	465,000	22-04-2022	497,000	481.000	Oeiras		Portugal
Adega, Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Gregório - 1 fração		72,832	31-12-2009	5.306,963	05-12-2022	3.584,000	05-12-2022	3.628,100	3.606,050	Arraiolos		Portugal
Quinta de Sto. António R. Sam Levy 1A 1B 1C - 1 fração		13	02-08-2012	18,096	05-12-2022	15,000	05-12-2022	15,900	15,450	Lisboa		Portugal
1.4.2 Não Arrendadas												
Habitação												
Quinta Águas Férreas, Belas - 1 fração		535	21-11-2008	279,904	05-12-2022	1.127,000	05-12-2022	1.127,000	1.127.000	Sintra		Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 2 frações		248	23-12-2008	393.709	22-04-2022	353,200	22-04-2022	368,000	360,600	Vila Nova de Famalicão		Portugal
Parque Impervilla, Zona 5 - Setor 2 - Bloco B9/1 - 1 fração		1.190	23-12-2008	1.962,264	05-12-2022	1.857,000	05-12-2022	2.049,200	1.953.100	Loulé		Portugal
Edifício Clube-Mouratiântico, Rua da Marina Lote D - 1 fração		3,633	17-04-2009	11,248,639	05-12-2022	6,823,000	05-12-2022	6,909,700	6,866,350	Loulé		Portugal
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins - 1 fração		697	18-06-2009	2,351,575	05-12-2022	347,000	05-12-2022	351,000	349,000	Sintra		Portugal
Moradia Rua dos Carvalhos, Lote 46 - Belas - 1 fração		4,857	28-08-2009	2.724,443	05-12-2022	2.047,700	05-12-2022	2.221,000	2.134,350	Sintra		Portugal
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - 1 fração		525	04-12-2009	263,563	05-12-2022	164,000	05-12-2022	184,000	174,000	Viana do Castelo		Portugal
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires - 1 fração		630	29-12-2009	519,007	15-07-2022	358,000	15-07-2022	369,000	363.500	Peso da Régua		Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães - 1 fração		814	30-12-2009	263,367	15-07-2022	242,000	15-07-2022	260,000	251.000	Santa Maria da Feira		Portugal
Quinta dos Loios - 1 fração		3.160	30-07-2010	1,298,421	05-12-2022	1.304,000	05-12-2022	1.304,000	1.304,000	Sintra		Portugal
Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 1 fração		164	29-06-2011	586,531	05-12-2022	696,300	05-12-2022	709,000	702,650	Lisboa		Portugal
Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 42 frações		520	29-06-2011	800,000	05-12-2022	644,000	05-12-2022	725,300	684,650	Lisboa		Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - 3 frações		39	29-06-2011	35,250	05-12-2022	37,500	05-12-2022	37,500	37.500	Oeiras		Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - 1 fração		4	29-06-2011	3,088	05-12-2022	4,100	05-12-2022	4,800	4,450	Oeiras		Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - 4 frações		52	29-06-2011	47,000	05-12-2022	50,000	05-12-2022	50,000	50,000	Oeiras		Portugal
Amieira, Herdade do Monte Novo - 1 fração		1,422	31-07-2012	1,213,310	22-04-2022	801,400	22-04-2022	802,000	801,700	Portel		Portugal
Foros, Vale de Carro de Baixo - 1 fração		160	21-03-2013	244,126	05-12-2022	140,000	05-12-2022	161,400	150,700	Albufeira		Portugal
Comércio												
Rua Alão de Morais, n.º 354-368 - 1 fração		153	19-12-2005	157,934	22-04-2022	151,900	22-04-2022	156,800	154,350	São João da Madeira		Portugal
Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha - 1 fração		341	01-08-2006	250,313	05-12-2022	198,000	05-12-2022	198,200	198.100	Coimbra		Portugal
Rua Sto. António de Contumil 162 R/c - 1 fração		277	12-03-2012	194,246	22-04-2022	129,000	22-04-2022	131,500	130,250	Porto		Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 fração		12	20-03-2012	17,683	22-04-2022	13,000	22-04-2022	13,500	13,250	Lisboa		Portugal
a transportar									87.730.500			

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2022

	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
Transporte	88	22-03-2012	82.580	05-12-2022	65.000	05-12-2022	68.200	87.730.500	Angra do Heroísmo	Portugal
	74	22-03-2012	68.580	05-12-2022	55.000	05-12-2022	64.000	59.500	Angra do Heroísmo	Portugal
	145	26-04-2010	268.906	05-12-2022	133.000	05-12-2022	141.400	137.200	Alcácer do Sal	Portugal
	82	22-03-2012	75.479	05-12-2022	63.000	05-12-2022	72.000	67.500	Angra do Heroísmo	Portugal
Industrial	151	22-03-2012	134.314	05-12-2022	110.000	05-12-2022	115.100	112.550	Angra do Heroísmo	Portugal
	23	22-03-2012	67.866	15-07-2022	54.000	15-07-2022	58.000	56.000	Angra do Heroísmo	Portugal
	26.410	25-03-2009	2.483.513	05-12-2022	1.435.000	05-12-2022	1.600.000	1.517.500	Pombal	Portugal
Outros	775	10-05-2006	2.040.650	22-04-2022	1.176.000	22-04-2022	1.212.000	1.194.000	Oeiras	Portugal
	196	10-05-2006	97.463	22-04-2022	29.000	22-04-2022	32.000	30.500	Oeiras	Portugal
	3.373	03-06-2008	18.459.085	05-12-2022	10.533.100	05-12-2022	11.152.000	10.842.550	Loulé	Portugal
	18	20-03-2012	25.266	22-04-2022	13.000	22-04-2022	13.500	13.250	Lisboa	Portugal
	169	02-08-2012	235.243	05-12-2022	182.000	05-12-2022	206.700	194.350	Lisboa	Portugal
Total								102.022.000		

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	7.556.708			10.833.590
Depósitos a prazo e com pré-aviso	5.000.000	2.500.000	(5.000.000)	2.500.000
Total	12.556.708	2.500.000	(5.000.000)	13.333.590

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 1.043.375 euros (2021: 1.198.796 euros) referente a rendas por receber, ascendendo o montante da provisão a 1.025.425 euros (2021: 1.178.885 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 2022, os ajustamentos e provisões são os que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	1.178.885	69.947	223.407	1.025.425
482- Provisões para encargos	219.690	-	159.042	60.648
Total	1.398.575	69.947	382.449	1.086.073

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

A redução apresentada na rubrica de provisões e encargos, no valor de 159.042 euros é consequência da impossibilidade de cobrança da dívida por insolvência da entidade.

Nota 12 – Retenção de impostos

No decurso do exercício de 2022, não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo a legislação em vigor. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pelo Fundo ver a Nota 14.6..

Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 31 de dezembro de 2022, as responsabilidades assumidas com terceiros são como se segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	9.475.000	20.615.700
Contratos de opções sobre imóveis	14.915.619	19.072.299
Valores cedidos em garantia	384.558	287.790
Valores recebidos em garantia	87.493	67.079
Total	24.862.670	40.042.868

Em 31 de dezembro de 2022 existiam imóveis sujeitos a operações a prazo de venda, com a seguinte descrição das operações:

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor total da venda	Adiantamentos recebidos por conta da venda
Oeiras - Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, n.º 14, Queijas – Fr AX	265.000	26.500
Loulé - Apartamentos Turísticos Fontes Romanas	10.500.000	1.000.000
Sintra - Casal da Carregueira, Belas	265.000	26.500
Loulé - Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé	3.000.000	100.000
Loulé - Parque Impervilla, Zona 5 - Setor 2 - Bloco B9/1	1.600.000	160.000
Lisboa - Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 – Apart. 8.1B	700.000	70.000
Silves - Barradas - São Bartolomeu de Messines – Lote 18	68.200	6.820
Silves - Barradas - São Bartolomeu de Messines – Lote 19	70.000	7.000
Évora - Amieira, Herdade do Monte Novo	3.250.000	250.000
Torres Vedras - Casalito do Calvo - Ponte do Rol – Lote 6	142.500	14.250
Torres Vedras - Casalito do Calvo - Ponte do Rol – Lote 8	140.000	14.000
Torres Vedras - Casalito do Calvo - Ponte do Rol – Lote 16	160.000	20.000
Torres Vedras - Casalito do Calvo - Ponte do Rol – Lote 19	165.000	16.500
Torres Vedras - Casalito do Calvo - Ponte do Rol – Lote 24	180.000	18.000
Torres Vedras - Casalito do Calvo - Ponte do Rol – Lote 29	110.000	11.000
Total	20.615.700	1.740.570

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

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor total da opção de compra	Ajustamentos em opções de compra
Valongo - Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160	4.396.600	-
Arraiolos - Adega, Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Gregório	5.505.974	-
Arraiolos - Herdade das Mouras, São Gregório	8.748.917	277.197
Portalegre - Torrenho - Carreiras	420.808	-
Total	19.072.299	277.197

Os valores cedidos em garantia incluem (i) o montante de 81.411 euros, respeitante a garantia bancária prestada à Câmara Municipal de Valongo para assegurar a boa execução das obras de urbanização dos empreendimentos de Valongo 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:

	dez-22	dez-21
Despesas com avaliações	203.603	67.119
Seguros	59.368	66.651
Conservação / Reparações em imóveis	18.637	29.794
Outras despesas com custo diferido	4.379	4.058
Total	285.987	167.621

14.2 Outras contas de credores

Em 31 de dezembro de 2022, esta rubrica apresenta o seguinte detalhe:

	dez-22	dez-21
Estado e outros entes públicos	373	887
Credores por fornecimentos serviços externos	441.658	201.680
Outros credores	41.324	58.818
Total	483.355	261.385

14.3 Acréscimos de custos

Em 31 de dezembro de 2022, os acréscimos de custos são os abaixo apresentados:

	dez-22	dez-21
Comissões e outros encargos a liquidar	277.650	303.976
Impostos a liquidar		
IMI	180.660	181.135
Imposto selo	14.264	15.671
Custos com fornecimentos e serviços externos		
Auditoria	17.380	15.227
Outros custos	32.112	943
Total	522.066	516.952

14.4 Comissões

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

	dez-22	dez-21
Em ativos Imobiliários		
Comissão de intermediação - Arrendamento	-	197
Comissão de intermediação - Venda	325.942	503.390
	<i>325.942</i>	<i>503.587</i>
De operações Correntes		
Comissão de gestão	2.300.886	2.545.691
Comissão de depósito	287.611	318.211
Taxa de supervisão	35.788	39.622
	<i>2.624.285</i>	<i>2.903.524</i>
Total	2.950.227	3.407.111

14.5 Perdas em ativos imobiliários

	dez-22	dez-21
Perdas em ativos imobiliários	8.110.644	4.390.561
Total	8.110.644	4.390.561

Na rubrica de Perdas em ativos imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 4.264.274 euros (2021: 2.402.654 euros) são resultantes de desvalorizações decorrentes da aplicação dos critérios constantes do quadro legal e regulamentar, conforme descrito na alínea c) da Nota Introdutória, conjugada com a 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 3.846.370 euros (2021: 1.987.907 euros), das quais havia ajustamentos que foram revertidos, cujo reconhecimento foi feito tanto em exercícios anteriores como no exercício corrente (Ver Nota 14.19)

14.6 Impostos

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

	dez-22	dez-21
Impostos Indiretos		
Imposto de selo	160.986	178.000
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	323.264	359.332
Total	484.250	537.332

14.7 Fornecimentos e serviços externos

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

	dez-22	dez-21
Avaliações dos ativos imobiliários	383.542	366.371
Despesas de conservação e reparação de imóveis	104.778	63.958
Despesas de condomínio	94.032	155.196
Despesas de vigilância e segurança	89.784	115.693
Seguros	86.778	94.944
Contencioso e notariado (despesas com registos imóveis)	37.995	25.702
Auditoria	31.980	31.217
Projetos e estudos	26.199	-
Serviços de vistoria técnica	23.051	38.033
Certificações energéticas	22.139	7.443
Promoção e publicidade	-	35.178
Outros fornecimentos e serviços externos	42.864	55.363
Total	943.142	989.098

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

14.8 Proveitos e ganhos correntes

Os proveitos e ganhos correntes estão discriminados como abaixo:

	dez-22	dez-21
Juros e proveitos equiparados	-	2.416
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	2.744.041	2.374.238
Reversões de ajustamentos e de provisões	382.448	177.303
Rendimentos de ativos imobiliários	516.914	632.040
Outros proveitos e ganhos correntes	372.760	373.704
Total	4.016.163	3.559.701

A 31 de dezembro de 2021, o valor de juros e proveitos equiparados dizia respeito a juros de depósitos à ordem.

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem à diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações resultantes do cumprimento das exigências da CMVM (ver Nota 14.5), durante o exercício de 2022, no montante de 2.625.758 euros (2021: 1.310.796 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 118.283 euros (2021: 1.063.442 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 223.406 euros (2021: 127.303) e (ii) a anulação da provisão constituída para outros encargos, no valor de 159.042 euros (2021: 50.000 euros) (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 2022 no montante total de 516.914 euros (2021: 632.040 euros).

A rubrica de outros proveitos e ganhos correntes inclui 367.325 euros (2021: 359.579 euros) referentes à comissão de resgate cobrada na operação de resgate de unidades de participação classe A (ver Nota 2).

14.9 Ganhos e perdas eventuais

O saldo líquido destas rubricas, no montante total de 3.785.127 euros (2021: 1.587.203 euros), decompõe-se da seguinte forma:

	dez-22	dez-21
Ganhos Eventuais		
Recuperação de incobráveis	-	4.109
Ganhos extraordinários	150.718	-
Ganhos de exercícios anteriores	4.305.271	2.607.850
Outros ganhos eventuais	188	5.911
	4.456.177	2.617.870
Perdas Eventuais		
Valores incobráveis	119.844	20.462
Perdas extraordinárias	63.466	38.996
Perdas de exercícios anteriores	487.737	971.195
Outros perdas eventuais	3	14
	671.050	1.030.667
Saldo Líquido	3.785.127	1.587.203

Quanto aos ganhos e perdas de exercícios anteriores, o saldo decompõe-se como abaixo se detalha:

	dez-22	dez-21
Ganhos de Exercícios anteriores		
Rendimentos de Imóveis e gastos relacionados	82.030	36.097
Ganhos em ativos imobiliários (anos anteriores)	4.220.670	2.570.501
Outros ganhos de exercícios anteriores	2.571	1.252
	4.305.271	2.607.850
Perdas de Exercícios anteriores		
Rendimentos de Imóveis e gastos relacionados	261.978	67.884
Perdas em ativos imobiliários (anos anteriores)	66.134	903.311
Outras perdas de exercícios anteriores	159.625	-
	487.737	971.195
Total	3.817.534	1.636.655

Os ganhos e perdas em ativos imobiliários aqui registados resultam do reconhecimento da reversão, respetivamente, das menos valias e das mais valias potenciais anteriormente registadas relativamente aos imóveis vendidos no exercício de 2022.

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:

	dez-22	dez-21	dez-20
Valor líquido da carteira de imóveis	102.022.000	112.090.603	126.318.100
Valor da unidade de participação	3,9276	4,1030	4,2453

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 2022, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	66.681	10.410
Fiscalização	2.083	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	16.002	1.681
Outros	167.725	28.538
Total	252.491	40.629

O número de colaboradores da entidade gestora em 31 de dezembro de 2022 era o que abaixo se descreve:

	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	47
Total	56

Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

A 12 de dezembro, foi autorizada pela comissão do mercado de valores mobiliários a transferência da gestão do fundo para a Crédito Agrícola Gest - SGOIC, S.A.. A substituição da entidade gestora torna-se eficaz no final do dia 1 de fevereiro de 2023.

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2022, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.



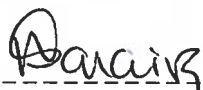
Nota 18 – Pressupostos relativos ao futuro

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

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

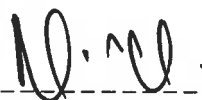
Lisboa, 31 de janeiro de 2023

O Contabilista Certificado

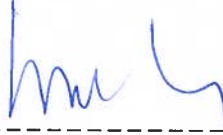


(Vanda Saraiva CC 26398)

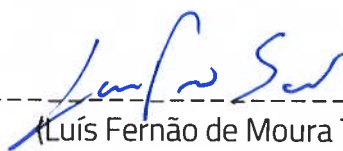
A Administração



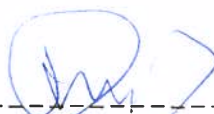
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



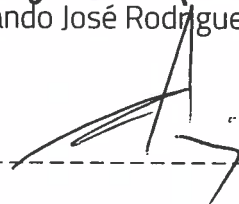
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Fernando José Rodrigues Ferreira)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Relatório de Auditoria

h
C
B
A

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANUAIS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CA IMOBILIÁRIO – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** (o 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 2022 (que evidencia um total de 116.965.085 euros e um total de capital do fundo de 112.818.082 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 5.037.878 euros), a demonstração dos resultados por naturezas e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao período findo naquela data, e o anexo, que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **CA IMOBILIÁRIO – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** em 31 de dezembro de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento coletivo imobiliários.

Bases para a opinião

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

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

Matérias relevantes de auditoria

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

No âmbito do processo de identificação e avaliação de riscos de distorção material ao nível das demonstrações financeiras e de asserções para as classes de transações, saldos de contas e

divulgações, os riscos mais significativos prendem-se com as situações que apresentamos de seguida:

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos	Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos
---	---

Valorização dos imóveis que constituem a carteira

Os ativos imobiliários representam 87% do total do ativo e as valias potencias imputadas a resultados do período contribuem em 30% para o Resultado líquido obtido.

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

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

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

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

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário.
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas

significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação da Sociedade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria e as conclusões significativas da auditoria, incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno, identificada durante a auditoria;

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

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

negociação multilateral;

- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 31 de janeiro de 2023

carlos teixeira, noé gomes
& associados, sroc, lda.

CARLOS TEIXEIRA, NOÉ GOMES & ASSOCIADOS, SROC, LDA.
(inscrita na OROC sob o n.º 28 e na CMVM sob o n.º 20161383)

representada por

Noé Gonçalves Gomes

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

h
@
S
h
A



Asset Management

