



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 789

20
21

L
N

Q

L-

S
A.

Índice

Relatório de Gestão.....	3
Enquadramento Macroeconómico.....	5
Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	16
Caracterização do Fundo CA Património Crescente.....	18
Atividade do Fundo em 2021.....	20
Perspetivas para 2022.....	28
Balanço.....	31
Demonstração dos Resultados.....	33
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	35
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2021.....	37
Relatório de Auditoria.....	68





Asset Management

Relatório de Gestão

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

L
M
Q
L
S
A

L
M
S
A

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2021

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividade e Contas, do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente (doravante designado CA Património Crescente), relativo ao exercício de 2021.

L M
D h
S A

1. Enquadramento Macroeconómico

2021, um retrato do ano

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

Acontecimentos nacionais e internacionais mais relevantes em 2021:

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

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

Recuperação económica

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

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

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

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

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

Forças e fraquezas da economia portuguesa

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

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

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

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

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

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

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

N
h
-
S
A.

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

Uma perspetiva global

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

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

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

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

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

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

Pensar o futuro cá dentro e lá fora

L N
D
h
E
A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mercado Imobiliário

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

Números significativos

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

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

Em pormenor

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

Perspetivas para 2022

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

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

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

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

Quadro resumo das principais transações 2021

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

Por último

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

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

Mercado de escritórios

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

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

b pr
8
b -
S
A.

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

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

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

Perspetivas para 2022

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

Mercado do retalho

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

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

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

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

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

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

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

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

Perspetivas para 2022

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

Mercado hoteleiro

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

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

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

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

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

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

Perspetivas para 2022

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

N
L
-
S
A.

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

Mercado industrial e logístico

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

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

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

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

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

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

Perspetiva para 2022

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

Mercado residencial

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

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

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

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

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

Perspetivas para 2022

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

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

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

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

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

Pela primeira vez, a entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Square Asset Management, com 1.224 milhões de euros (2020: 1.148 milhões de

euros). Este feito é ainda mais marcante quando se trata de uma sociedade independente que atua num mercado muito marcado por entidades gestoras detidas por grupos financeiros. A quota de mercado da Square no final de 2021 ascendia a 11,6% (2020: 11,3%).

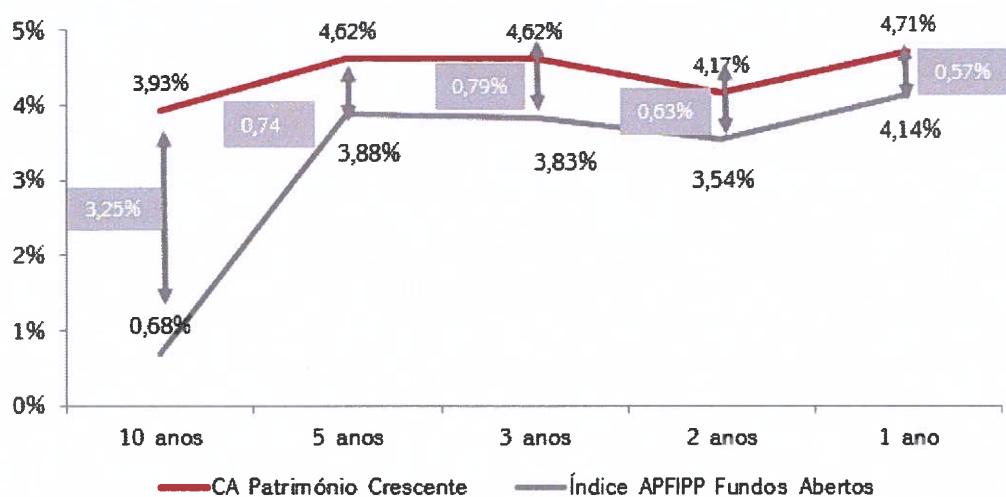
Ranking das 6 maiores Sociedades Gestoras

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

Pela sua relevância, são de referir os seguintes factos:

- Em 2021, o índice APFIPIP para fundos abertos valorizou 4,14% a 12 meses (2020: 2,82%), 3,54% a 24 meses (2020: 3,61%), e 3,83% a 36 meses (2020: 3,91%). O acentuar do crescimento do índice nos últimos 12 meses reflete o atenuar da crise provocada pela Covid-19, por via da estabilização da atividade económica. O índice mantém em todos os prazos um comportamento positivo e altamente favorável, quando comparado com as taxas médias dos depósitos bancários em 2021, cifradas em cerca de 0,04%.
- Em 2021, destaca-se a revalidação pela 11.^a vez consecutiva do prémio MSCI que distinguiu o CA Património Crescente como o mais rentável portefólio diversificado português;
- Assim, mesmo num contexto fortemente condicionado pela pandemia e pelas restrições legislativas no domínio dos contratos de arrendamento afetos a espaços comerciais, o CA Património Crescente consolidou ainda mais a imagem de um dos melhores produtos de mercado, no seguimento do que tinha vindo a acontecer nos anos transatos. Em 2021, o CA Património Crescente apresentou uma rendibilidade de 4,71% a 12 meses, 4,17% a 24 meses, e 4,62% a 36 meses, com a classe de risco mais baixa para todos estes prazos (classe de risco 1).
- Após mais de 16 anos de atividade, é de assinalar a resiliência e a capacidade de gestão deste fundo, que, mesmo em cenários altamente adversos como a crise financeira de 2010/2014 e a crise provocada pela Covid-19 em 2020/2021, terminou todos os exercícios anuais com desempenhos positivos e marcadamente acima do *benchmark*.

Rendibilidades CA Património Crescente vs. Índice APFIPIP FII Abertos



3. Caracterização do Fundo CA Património Crescente

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

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

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

O Fundo **CA Património Crescente** concluiu o seu 16º exercício completo de atividade com cerca de 958 milhões de euros sob gestão (2020: 835 milhões de euros), correspondentes a 50.107.800 unidades de participação (2020: 45.722.036), sendo o valor unitário por unidade de participação de 19,1175 euros (2020: 18,2568 euros).

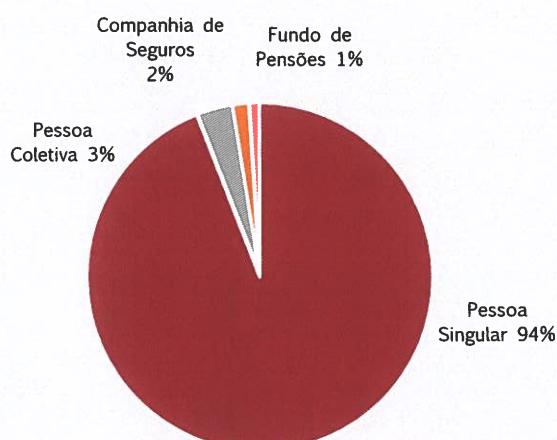
b
nº5
8
b-
S
d!

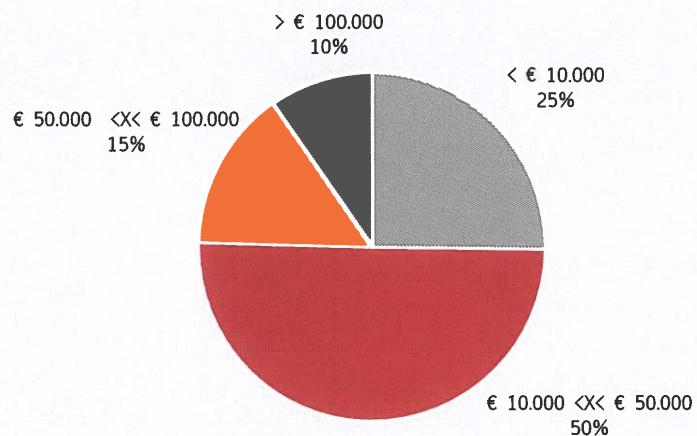
No final do seu 16.º exercício completo, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo CA Património Crescente tinha já 21.631 participantes, demonstrando um crescimento sistemático dos seus investidores e a confiança dos clientes ao longo dos anos.



É de realçar que o Fundo tem subscritores em 96% dos 618 balcões da rede Crédito Agrícola Mútuo, o que revela o dinamismo da rede na sua colocação.

A segmentação por tipologia de cliente e montante do Fundo CA Património Crescente é a seguinte:

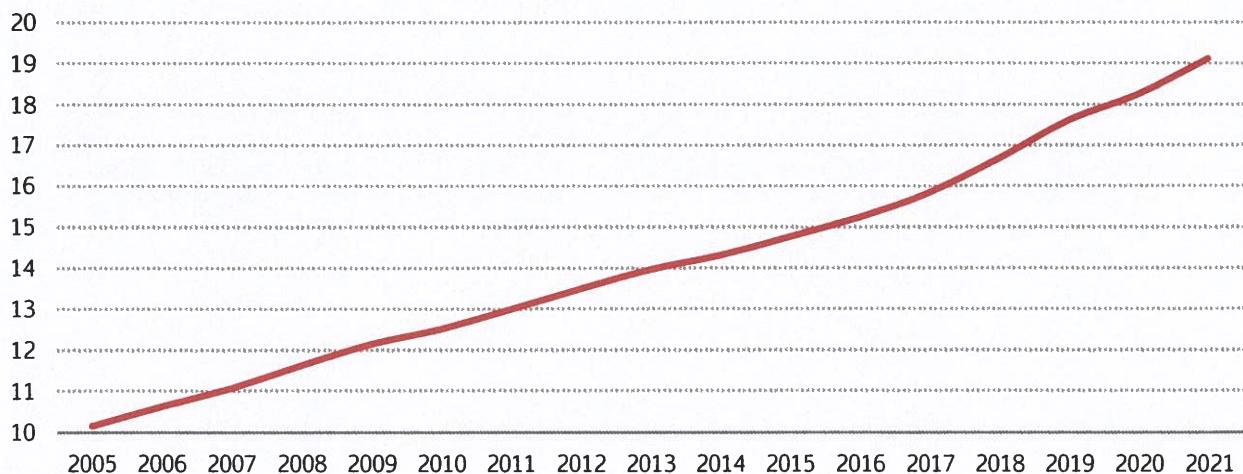




N
h
i
s
A

Relativamente à evolução do valor da unidade de participação, podemos observar uma tendência de crescimento regular, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

Evolução da cotação da unidade de participação do CA Património Crescente:

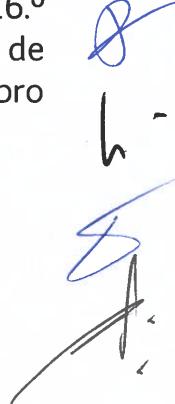


Atividade do Fundo em 2021

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

Diversificação dos Investimentos

Procurando constituir uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, concluído o seu 16.^º exercício completo. O Fundo tem 137 imóveis no seu portefólio, cuja estrutura de diversificação demonstrativa da gestão criteriosa do risco era, em 31 de dezembro de 2021, a seguinte:



Segmento	Exposição
Centros Comerciais	29,2%
Escritórios	25,9%
Logística	15,3%
Retalho Distribuição	14,1%
Hotéis	8,2%
Saúde	6,3%
Retalho de Rua	0,7%
Serviços	0,3%
Total	100%

O Fundo promoveu a aquisição de oito imóveis em Espanha, procurando diversificar ainda mais as suas fontes de receitas e a sua carteira de ativos.

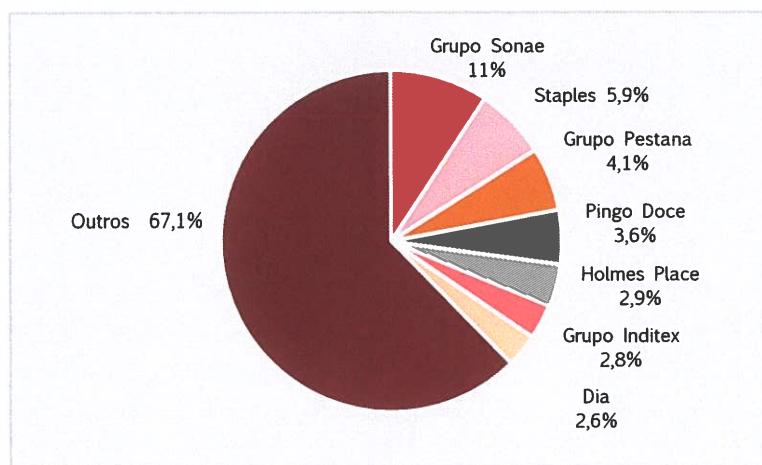
Inquilinos Sólidos

Através de uma cuidadosa análise de risco dos potenciais inquilinos, procura-se ter a garantia de que estes dispõem de condições de saúde financeira que lhes permitam o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em cada contrato de arrendamento. Simultaneamente, há o objetivo de desenvolver sempre que possível, um relacionamento de longo prazo, potenciando novas oportunidades de negócio.

Assim, além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, são também inquilinos de referência do Fundo: o Grupo Sonae, a Staples, o Grupo Pestana, o Pingo Doce, o Holmes Place e o Grupo Inditex.

Apresentamos, de seguida, a distribuição dos inquilinos, por valor de renda:

NT
L
S
J

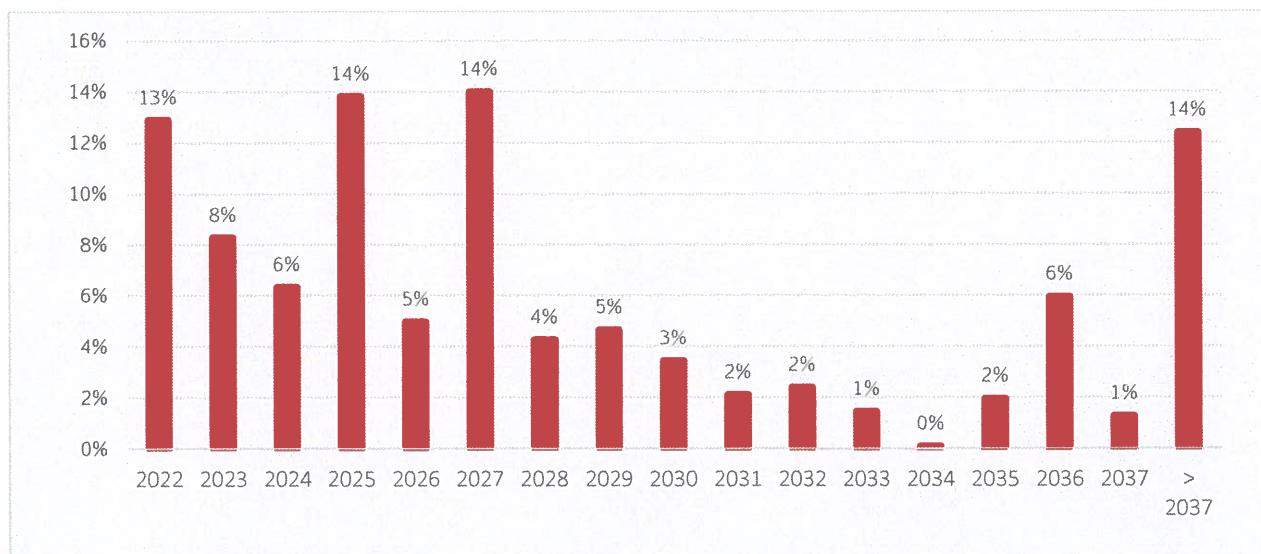


Contratos Longos

Como política genérica, o Fundo procura estabelecer **contratos com duração superior a 5 anos**, por forma a possibilitar a valorização a longo prazo de cada imóvel e a minimização do risco de quebra de rendimento proveniente das rendas.

Dos imóveis adquiridos, existem contratos com duração prevista entre os 5 e 30 anos de vigência mínima.

Apresentamos, de seguida, os prazos de maturidade destes contratos:



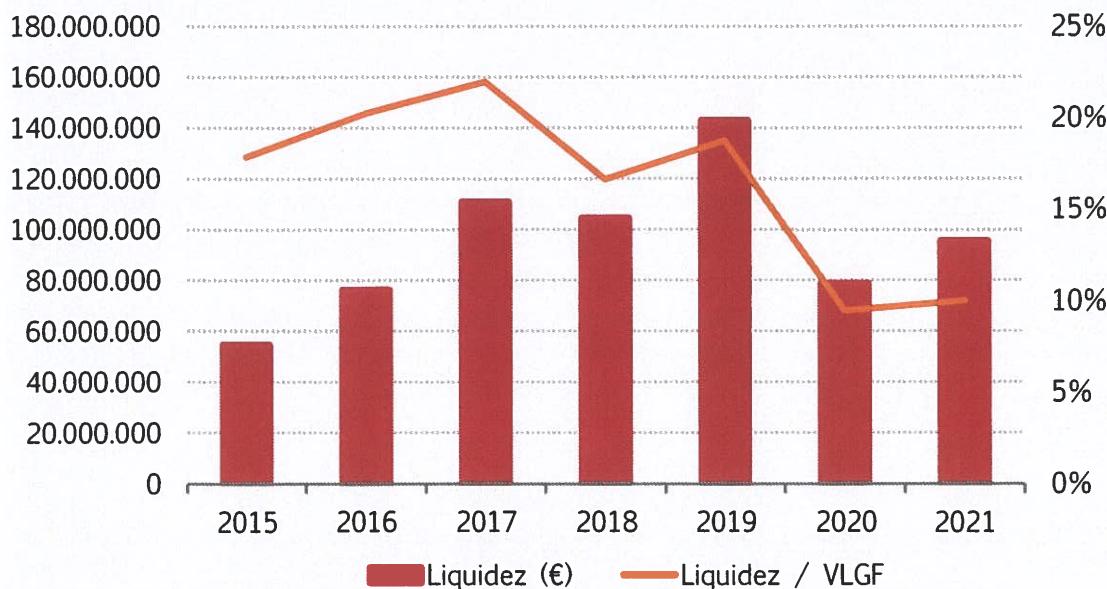
Gestão Prudente da Liquidez

A gestão eficiente da liquidez é fulcral para uma otimização da rendibilidade do Fundo e cumprimento das suas obrigações.

Apresentamos, de seguida, a evolução o rácio da liquidez do Fundo, comparativamente ao seu valor líquido global sob gestão:

L
W

S
J.



Uma gestão ativa do portefólio do fundo, é dirigida não só para a identificação de novas oportunidades a par do crescimento do volume sob gestão, mas também da concretização de desinvestimentos que permitam realizar e encaixar mais valias. Assim, os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do exercício de 2021, que totalizaram um investimento de aproximadamente 106 milhões de euros, foram os seguintes:

Imóvel	Data de escritura de compra	Valor de Transação (Aquisição) (€)	Valor Venal (€)
Av.da Boavista A	21-07-2021	28.900.000,00	31.420.000,00
Av.da Boavista B	21-07-2021	3.510.000,00	2.829.000,00
Av.da Boavista C	21-07-2021	900.000,00	988.050,00
Av.da Boavista D	21-07-2021	1.680.000,00	2.181.000,00
Av.da Boavista E	21-07-2021	10.000,00	13.850,00
Av.da Boavista F	21-07-2021	20.000,00	29.200,00
Av.da Boavista G	21-07-2021	20.000,00	23.550,00
Av.da Boavista H	21-07-2021	10.000,00	19.450,00
Av.da Boavista I	21-07-2021	20.000,00	20.500,00
Av.da Boavista J	21-07-2021	20.000,00	25.350,00
Av.da Boavista K	21-07-2021	10.000,00	18.450,00
Av.da Boavista L	21-07-2021	10.000,00	16.900,00
Av.da Boavista M	21-07-2021	20.000,00	26.350,00
Av.da Boavista N	21-07-2021	10.000,00	19.450,00
Av.da Boavista O	21-07-2021	20.000,00	22.550,00
Av.da Boavista P	21-07-2021	20.000,00	27.650,00
Av.da Boavista Q	21-07-2021	20.000,00	32.000,00
Av.da Boavista R	21-07-2021	30.000,00	39.950,00
Av.da Boavista S	21-07-2021	10.000,00	11.800,00
Av.da Boavista T	21-07-2021	20.000,00	26.100,00
Av.da Boavista U	21-07-2021	20.000,00	23.300,00
Av.da Boavista V	21-07-2021	110.000,00	117.300,00
Av.da Boavista W	21-07-2021	20.000,00	32.250,00
Av.da Boavista X	21-07-2021	20.000,00	21.750,00
Av.da Boavista Y	21-07-2021	150.000,00	184.500,00
Av.da Boavista Z	21-07-2021	250.000,00	304.500,00
Av.da Boavista AA	21-07-2021	460.000,00	547.000,00



N
S
L
J

Av.da Boavista AB	21-07-2021	970.000,00	1.146.500,00
Av.da Boavista AC	21-07-2021	2.230.000,00	2.367.000,00
Av.da Boavista AD	21-07-2021	1.820.000,00	1.532.500,00
Av.da Boavista AE	21-07-2021	320.000,00	354.500,00
Av.da Boavista AF	21-07-2021	1.090.000,00	1.267.500,00
Av.da Boavista AG	21-07-2021	2.010.000,00	3.660.000,00
Av.da Boavista AH	21-07-2021	140.000,00	161.000,00
Av.da Boavista AI	21-07-2021	520.000,00	554.000,00
Av.da Boavista AJ	21-07-2021	170.000,00	188.000,00
Av.da Boavista AK	21-07-2021	1.530.000,00	1.757.500,00
Av.da Boavista AL	21-07-2021	1.500.000,00	1.655.000,00
Av.da Boavista AM	21-07-2021	200.000,00	221.500,00
Av.da Boavista AN	21-07-2021	310.000,00	334.000,00
Av.da Boavista AO	21-07-2021	220.000,00	243.000,00
Av.da Boavista AP	21-07-2021	190.000,00	211.000,00
Av.da Boavista AQ	21-07-2021	240.000,00	263.000,00
Av.da Boavista AR	21-07-2021	150.000,00	161.500,00
Av.da Boavista AS	21-07-2021	240.000,00	262.000,00
Av.da Boavista AT	21-07-2021	200.000,00	213.000,00
Av.da Boavista AU	21-07-2021	1.510.000,00	1.658.000,00
Av.da Boavista AV	21-07-2021	200.000,00	213.000,00
Av.da Boavista AW	21-07-2021	310.000,00	337.000,00
Av.da Boavista AX	21-07-2021	240.000,00	257.500,00
Av.da Boavista AY	21-07-2021	240.000,00	253.000,00
Av.da Boavista AZ	21-07-2021	170.000,00	181.000,00
Av.da Boavista BA	21-07-2021	1.580.000,00	1.715.500,00
Av.da Boavista BB	21-07-2021	970.000,00	1.141.500,00
Av.da Boavista BC	21-07-2021	1.590.000,00	1.684.500,00
Av.da Boavista BD	21-07-2021	1.430.000,00	1.526.000,00
Av.da Boavista BE	21-07-2021	1.450.000,00	1.580.500,00
Av.da Boavista BF	21-07-2021	1.520.000,00	1.678.500,00
Av.da Boavista BG	21-07-2021	950.000,00	1.033.000,00
Zona Industrial Lordelo-Paredes	28-07-2021	2.106.025,00	2.206.000,00
Av. Andalucia	27-10-2021	1.572.882,00	1.622.605,67
Los Gallos	27-10-2021	3.533.692,00	3.641.794,92
El Almendral	27-10-2021	170.360,00	176.702,54
El Almendral	27-10-2021	136.640,00	141.792,17
El Almendral	27-10-2021	78.460,00	81.381,07
El Almendral	27-10-2021	52.290,00	54.236,74
El Almendral	27-10-2021	50.630,00	52.514,96
El Almendral	27-10-2021	58.161,00	60.326,33
C.C. El Zoco	27-10-2021	57.580,00	59.430,09
C.C. El Zoco	27-10-2021	56.480,00	58.294,76
C.C. El Zoco	27-10-2021	56.480,00	58.294,76
C.C. El Zoco	27-10-2021	556.460,00	574.339,54
C.C. El Zoco	27-10-2021	820.824,00	847.197,81
El Rosario	27-10-2021	1.060.670,00	1.093.477,76
El Rosario	27-10-2021	1.118.150,00	1.152.735,69
Golfo Salonica	27-10-2021	2.255.220,00	2.331.920,67
Golfo Salonica	27-10-2021	965.979,00	998.832,22
Crtra. Canillas	27-10-2021	1.571.500,00	1.624.051,23
Crtra. Canillas	27-10-2021	220.320,00	227.936,66
Crtra. Canillas	27-10-2021	223.535,00	233.039,82
Centro Comercial - Loures A	15-12-2021	24.113.705,00	24.895.057,61
Av. 28 de Febrero	21-12-2021	1.617.747,00	1.619.961,00
Av. 28 de Febrero	21-12-2021	812.049,00	814.263,00
Av. 28 de Febrero	21-12-2021	90.108,00	92.322,00
Total		105.855.947,00	113.551.759,02

Os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do exercício de 2021 foram os seguintes:

Imóvel	Fração	Data de Venda	Valor de Venda (€)	Valor Venal (€)
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	Loja	15-02-2021	1.975.000,00	1.966.250,00
Vila Nova de Gaia - I - LS	Armazem	18-08-2021	13.150.705,00	12.171.500,00
Quinta do Sacouto, Lote 2 - Loures	Armazém - Lote 2	12-10-2021	1.950.000,00	1.674.800,00

h
m

b
d
s

A

Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos	Povo de Varzim	14-12-2021	10.200.000,00	8.679.111,00
Rua Julio Borba - Povo de Santo Adrião	Supermercado	15-12-2021	10.148.044,00	8.149.700,00
Paredes, Lordelo	Armazém	15-12-2021	2.414.321,00	2.281.500,00
Total			39.838.070,00	34.922.861,00

Com a concretização das operações de compra e venda mencionadas, a carteira manteve sensivelmente o mesmo perfil de diversificação de 2020, sendo que foi reforçado o investimento no segmento dos hotéis, que passou a ter um peso de 8,2% na carteira, contra 6,28% no ano anterior.

Os centros comerciais, apesar de fazerem parte de um dos segmentos mais afetados pela pandemia, devido às diferentes restrições impostas, quer ao nível sanitário quer ao nível económico, tiveram um nível de desempenho positivo, quando comparado com outros setores e com o ano anterior.

Aplicações Mobiliárias

O investimento da componente mobiliária do Fundo é aplicado em depósitos a prazo na Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. Em 31 de dezembro de 2021, o montante em depósitos à ordem ascendia a **4.491 milhares de euros** (2020: 20.927 milhares de euros) e as aplicações a prazo totalizavam **91 milhões de euros** (2020: 57,9 milhões de euros).

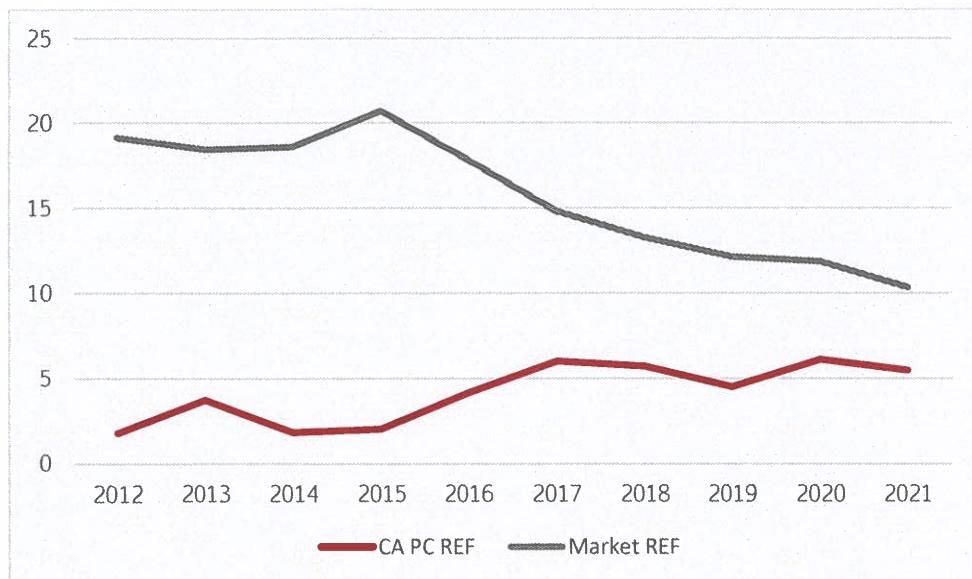
Como resultados desta política, podemos destacar os seguintes aspetos:

- **Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2021: 958 milhões de euros.** Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 25% dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da CMVM, e um crescimento de 15% face ao ano anterior.
- **Rendibilidade (a um, dois, três, cinco e 10 anos):** O Fundo CA Património Crescente obteve uma rendibilidade de **4,71%** nos últimos 12 meses, **4,17%** nos últimos 24 meses, **4,62%** nos últimos 36 meses, **4,62%** para os últimos 60 meses e **3,93%** para os últimos 120 meses.
- **Rendibilidade líquida baseada em cash flows / Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 92,4% / 7,6%;**
- **Vacancy Rate a 31 de dezembro de 2021: 5,45%** - ano após ano inferior aos comparáveis de mercado, conforme observado no gráfico infra.

h
N

S
A.

Evolução da Vacancy Rate do Fundo vs Mercado



Não é possível relatar o ano de 2021 sem falar novamente no impacto da Covid-19 na atividade do Fundo.

No final do ano, a variante Ómicron voltou a pôr o mundo em sobressalto com a sua elevada velocidade de propagação e com a agitação mediática em torno das suas consequências. O regresso de restrições em várias atividades, assim como a circulação dos cidadãos, condicionou setores como a aviação, o turismo, a hotelaria e os eventos culturais de grande dimensão.

Na gestão, promoveu-se ainda um maior enfoque no controlo e gestão de risco, especialmente no que respeita à liquidez e ao risco de crédito, a fim de minimizar a possibilidade de incumprimento por parte dos inquilinos.

A Entidade gestora reforçou a equipa de análise de investimento, culminando em diversas aquisições – foi, aliás, o quarto maior ano desde o início de atividade do Fundo, no que diz respeito ao volume de investimento.

De destacar a aquisição de oito supermercados em Espanha, arrendados ao Grupo Carrefour, permitindo ao Fundo encarar o ciclo pós-Covid-19 com maior diversificação geográfica da carteira e maior potencial de crescimento do valor da unidade de participação.

Em suma, as ações referidas foram determinantes para o crescimento do bom desempenho que o Fundo CA Património Crescente apresentou no final do ano, com uma rendibilidade de 4,71%.

ESG

Em termos de atuação ESG, durante o ano, continuou-se a seguir a estratégia de reposicionar e valorizar os imóveis em carteira de uma forma gradual para além das tradicionais obras de conservação e *fit out*, investindo sempre que possível na requalificação dos mesmos, dotando-os de projetos alinhados com os princípios de sustentabilidade. Neste contexto foram realizadas as seguintes ações ao nível do património do fundo:

- Introdução de fontes de energia limpa (unidades de painéis fotovoltaicos - JACL e Pentoplast);
- Colocação de carregadores para veículos elétricos (Fórum Viseu);
- Melhoria das amenidades como a inserção de lugares para a bicicletas e trotinetes;
- Reforços nas coberturas para posterior utilização de painéis fotovoltaicos (Quinta da Fonte Q60 e Q61);
- Apoio ao desenvolvimento de hortas corporativas (DPD - Chronopost Valongo);
- Promoção da segurança e saúde, através de ações regulares de formação aos colaboradores, lojistas e fornecedores de serviços;
- Implementação de estratégias de eficiência hídrica e energética e melhoria dos sistemas existentes de redução do consumo de água e eletricidade nos Centros Comerciais;
- Implementação de medidas de melhoria na gestão de resíduos, com base em estratégias de economia circular.
- Obtenção de Certificados Ambientais (Fórum Viseu e Fórum Castelo Branco - certificado ISO 14001 emitido pela Lloyd's).

Ao longo dos próximos anos estão previstas ainda várias ações que irão decorrer faseadamente quer ao nível da intervenção dos imóveis quer ao nível da dotação dos mesmos de equipamentos e estruturas que potenciem a valorização dos mesmos.

Outras Informações

As demais informações a que se refere o esquema B do Anexo II do n.º1 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.

L
W
Q
L -
S
A.

4. Perspetivas para 2022

As perspetivas económicas para 2022, sobretudo para o início do ano, deverão continuar condicionadas pela evolução da pandemia da Covid-19. Será expectável que as medidas adotadas para conter a propagação da variante Ómicron condicionem de forma significativa, ainda que com menor expressão relativamente a 2020 e 2021, a evolução dos preços de bens e serviços, a distribuição de bens energéticos, bem como todas as cadeias de abastecimento, exacerbando, ainda, alguns focos de tensões geopolíticas.

Apesar do contexto acima referido, ao qual a atividade do Fundo não é imune, antevê-se uma melhoria progressiva e sustentada da atividade económica, sobretudo após o primeiro semestre de 2022. Esta recuperação está apoiada num maior controlo da pandemia, por via da eficiência dos planos globais de vacinação, com a consequente consolidação da retoma económica.

A manutenção das taxas de juro em níveis historicamente baixos e o bom desempenho do Fundo, mesmo em cenários altamente adversos, como foram os anos de 2020 e 2021, serão fatores determinantes para o expectável crescimento do número de unidades de participação subscritas e do número de participantes.

A equipa de gestão procurará reforçar a trajetória positiva do valor da unidade de participação, em linha com os últimos anos.

Ainda de salientar a importância crescente dos critérios ESG em todos os segmentos do imobiliário, clientes, inquilinos, processo construtivo e eficiência energética, que a entidade gestora acompanhará de perto.

Considerações Finais

No 16º ano de atividade do CA Património Crescente, há que referir os **excelentes resultados** do Fundo, que têm fundamentado o seu crescimento, tornando-o o maior Fundo de investimento imobiliário nacional:

- **Único Fundo de investimento imobiliário a ganhar 11 vezes consecutivas o prestigiado prémio MSCI** do portefólio imobiliário mais rentável (três vezes ibérico e oito vezes nacional);
- **16 anos consecutivos de rendibilidade positiva;**
- **Processo de internacionalização concluído com sucesso, após a aquisição de oito supermercados em Espanha.**

De assinalar a recente invasão militar na Ucrânia por parte da Rússia, bem como a resposta dos Estados Unidos, União Europeia e outros países ocidentais com imposição de sanções económicas na defesa da paz e da ordem internacional. Este

conflito de duração incerta terá impactos na economia da Europa, cuja extensão ainda é impossível de prever.

PJ

Um agradecimento a todos os participantes que investem no Fundo, especialmente àqueles que confiaram na equipa de gestão desde a primeira hora, tornando possível comemorarmos o 16.º aniversário no lugar do portefólio mais rentável interparés.

L-

Uma especial palavra de apreço ao Crédito Agrícola e seus responsáveis, a quem se deve parte importante dos resultados alcançados.

S.J.



Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

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

Mário Tomé

(Mário Jorge Patrício Tomé)

M.J.P.T.

Pedro Gabriel Bordalo Coelho

P.G.B.C.

(Luísa Augusta Moura Bordado)

Luisa Moura

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

L.F.M.T.S.

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

Patrícia de Almeida e Vasconcelos

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Balanço

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

A handwritten signature in black ink, appearing to read "José M. P. Góes".

✓ 28-1-88

Código	Designação	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO				Notas	Períodos
		Bruto	Mv/Af	Mv/ad	Líquido	Código	Designação				
CAPITAL DO FUNDO											
32	Construções	1 e 3	965.390.129	77.697.309	31.474.821	1.011.612.616	929.670.341	61	Unidades de Participação	2	501.078.000
33	Direitos	1 e 3	92.322	-	-	92.322	-	62	Variações Patrimoniais	2	243.539.897
34	Adiantamentos por compra de imóveis	1	30.000	-	-	30.000	30.000	64	Resultados Transitados	2	171.832.882
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		965.512.451	77.697.309	31.474.821	1.011.734.938	929.700.341	66	Resultados Líquidos do Período	2	41.485.979	28.661.694
TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO											
AJUSTAMENTOS E PROVISÕES											
412	Devedores por rendas vencidas	8	6.931.459	-	6.931.459	5.845.940	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	8.633.940	9.840.801
413+...+419	Outras contas de devedores	8	4.291.593	-	4.291.593	7.022.674	48	Provisões acumuladas	11	306.747	212.905
TOTAL DOS VALORES A RECEBER		11.223.052	12.868.615	11.223.052	12.868.615	11.223.052	12.868.615	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	11	8.940.687	10.053.706
CONTAS DE TERCEIROS											
12	Depósitos à ordem	7	4.491.414	-	4.491.414	20.927.231	421	Resgates a Pagar a Participantes	196.084	198.301	
13	Depósitos a prazo e com pré aviso	7	91.072.000	-	91.072.000	57.888.598	424+...+429	Comissões e Outros Encargos a Pagar	40.000	40.023	
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		95.563.414	78.881.5829	95.563.414	78.881.5829	95.563.414	78.881.5829	Outras Contas de Credores	14.2	141.084.890	156.378.061
TOTAL DE TERCEIROS											
DISPONIBILIDADES											
12	Depósitos à ordem	7	4.491.414	-	4.491.414	20.927.231	423	Empréstimos Não Titulados	-	11.296.000	
13	Depósitos a prazo e com pré aviso	7	91.072.000	-	91.072.000	57.888.598	424+...+429	Adiantamentos por Venda de Imóveis	-	195.000	
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES											
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
51	Acréscimos de Projetos a Receber	-	347.294	-	347.294	305.503	305.503	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	141.320.974	168.107.385	
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	1.784.957	-	1.784.957	1.269.285	53	Acréscimos de Custos	8.047.939	6.436.462	
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	-	342.090	-	342.090	158.415	56	Receitas com Proveito Diferido	4.749.398	3.783.261	
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		2.474.341	2.474.341	2.474.341	2.474.341	1.733.203	1.733.203	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	12.797.327	10.219.722	
ATIVOS											
TOTAL DO ATIVO											
MV - Mais Valias; mv - Menos Valias; Af - Ajustamentos Favoráveis;		1.074.773.258	77.697.309	31.474.821	1.120.995.745	1.023.117.988	1.023.117.988	TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO	1.120.995.745	1.023.117.988	1.023.117.988
Abreviaturas:											
ad - Ajustamentos Desfavoráveis											

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

O Contabilista Certificado

 (Vanda Saraiava)
 (C.C. n.º 26398)

A Administração

 (Luisa Augusta M. Bordado)
 (Mário Jorge Patrício Tome)

O Contabilista Certificado

 (Luis Fernando M. Torres Souto)

O Contabilista Certificado

 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

O Contabilista Certificado

 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



Asset Management

Demonstração dos Resultados

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

L
V
S
G
A

Código	Designação	Demonstração dos Resultados				Notas	2021	2020	Período	Notas	2021	2020
		Periodo	2020	Código	Designação							
	CUSTOS E PERDAS											
	Designação											
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES											
	Juros e Custos Equiparados											
711...718	De Operações Correntes			14.401	10.787	811+818						
	COMISSÕES											
723	Em Ativos Imobiliários	14.4	703.645	105.276								
724...+728	Outras em Operações Correntes	14.4	14.870.607	12.079.715								
	PERDAS OP.FINANCIERAS E ATIMOBILIÁRIOS											
733	Em Ativos Imobiliários	14.5	20.594.756	24.464.582	833	GANHOS EM OP.FINANCIERAS E ATIMOBILIÁRIOS						
						Em Ativos Imobiliários						
	IMPOSTOS											
7412+7422	Impostos Indirectos	14.6	1.051.611	881.737		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES						
7418+7428	Outros Impostos	14.6	1.560.249	1.427.873	851	De Ajustamento de dívidas a receber						
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					De Provisões para Encargos						
751	Ajustamento de dívidas a receber	11	15.067.593	24.488.118	852	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS						
752	Provisões para Encargos	11	772.118	215.113	86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES						
76	FORNECIMENTO E SERVIÇOS EXTERNOS	14.7	17.217.895	15.900.147	87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		71.852.876	79.573.368		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS						
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS						
781	Valores Incobráveis	14.9	263	1.942.101	881	Recuperação de Incobráveis						
782	Perdas Extraordinárias		-	36.000	882	Ganhos Extraordinários						
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.9	6.952.107	125.491	883	Ganhos de Exercícios Anteriores						
784...788	Outras Perdas Eventuais	14.9	31.031	884..888		Outros Ganhos Eventuais						
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		6.983.401	21.103.592		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)						
66	Resultado Líquido do Período (sej0)	2	41.485.979	28.661.634	66	Resultado Líquido do Período (sej0)						
	TOTAL		120.322.256	110.338.653		TOTAL						
(8x3+86)-(7x3)	Resultados de Ativos Imobiliários		59.073.080	48.272.131	D-C	Resultados Eventuais						
B-A+742	Resultados Correntes		42.856.813	28.619.573	B-D-A-C	Resultado Líquido do Período						

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022
 O Administrador Certificado

 (Vanda Saravá)
 (CC n° 26398)
 (Mário Jorge Patrício Tomé)
 (Luis Augusto M. Bordado)
 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)
 (Luis Fernão M. Torres Souto)
 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)
 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

h
25/8
L
S

A.

Demonstração dos Fluxos Monetários

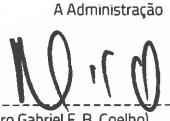
(Valores em Euros)		Período	Período
		2021	2020
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS			
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
Recebimentos			
Subscrição de unidades de participação	112.314.498	84.514.595	
Comissões de resgate	70.364	112.466	
Pagamentos			
Resgates de unidades de participação	30.603.110	41.430.209	
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	81.781.752	43.196.853	
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
Recebimentos			
Alienação de ativos imobiliários	39.643.070	-	
Rendimento de ativos imobiliários	77.655.880	62.235.122	
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	195.000	
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários	120.540.810	120.918.073	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	22.840.336	17.753.997	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	238.989	-	
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	(26.321.185)	(76.241.948)	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
Recebimentos			
Juros de depósitos bancários	16.131	143.371	
Outros recebimentos correntes	18.987	1.955	
Pagamentos			
Comissão de gestão	8.832.928	8.326.815	
Comissão de depósito	2.159.905	2.049.111	
Comissão de Performance	1.758.798	3.268.875	
Impostos e Taxas	14.599.818	8.351.396	
Reembolso de empréstimos	11.296.000	11.296.000	
Outros pagamentos correntes	67.789	514.600	
Fluxos das operações de gestão corrente	(38.680.120)	(33.661.471)	
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
Recebimentos			
Ganhos extraordinários	-	2.601.666	
Recuperação de incobráveis	17.732	-	
Pagamentos			
Perdas extraordinárias	89	-	
Outros pagamentos de operações eventuais	50.505	-	
Fluxo das operações eventuais	(32.862)	2.601.666	
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	16.747.585	(64.104.900)	
Disponibilidades no início do período.....(B)	78.815.829	142.920.729	
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	95.563.413	78.815.829	

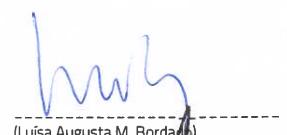
Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

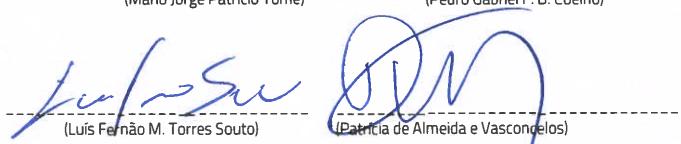
O Contabilista Certificado

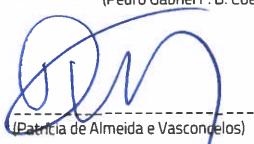

 (Vanda Saraiva)
 (CC nº 26398)


 (Mário Jorge Patrício Tomé)

A Administração

 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)


 (Luisa Augusta M. Bordalo)


 (Luís Fernando M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

*h
n
d
b
s*

Anexo às demonstrações financeiras

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

A.

CA PATRIMÓNIO CRESCENTE

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Valores expressos em euros)

Introdução

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

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

Constituição e Atividade do Fundo

O Fundo Património Crescente (o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário aberto, gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., (com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 14, em Lisboa) e foi constituído em 15 de julho de 2005 por tempo indeterminado. A atividade encontra-se regulamentada pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, que revê o regime jurídico dos organismos de investimento coletivo.

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

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

Apresentação das Contas e Resumo dos Principais Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos

a) Apresentação das contas

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário, definido no Regulamento 2/2005, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que entrou em vigor em 15 de abril de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade.

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

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

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

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

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

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

d) Unidades de Participação

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

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

Quanto aos resgates da classe B, a periodicidade será:

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

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

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

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

As unidades de participação da classe A foram subscritas de acordo com o anterior regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário em vigor, sendo que, as avaliações dos ativos subjacentes eram efetuadas com uma periodicidade superior (até dois anos) à periodicidade do resgate das unidades de participação. Os ativos imobiliários do CAPC passaram a ser avaliados com uma periodicidade semestral, correspondente ao período de resgate das unidades de participação da Classe B, considerando o disposto no artigo 144º, n.º 1, alínea a) do ROIGC e na norma transitória contida no artigo 5.º, n.º 7 da Lei 16/2015.

e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Entidade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões

são calculadas sobre o valor líquido global do fundo (Capital do Fundo), sendo respetivamente de 1% e 0,25%.

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

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

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

f) Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

g) Imposto do Selo

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

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

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

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

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

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Construções acabadas			
Lisboa - Rua Castilho, n.º 233 - 1 fração	27.334.000	27.334.000	-
Lisboa - Rua Pascoal de Melo, n.º 47 - 1 fração	1.793.500	1.793.500	-
Loures - Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39 - 2 frações	2.274.650	2.274.650	-
Lisboa - Calçada da Palma de Baixo, n.º 6 - 1 fração	352.450	352.450	-
Figueira da Foz - Murraceira, Gala - 1 fração	1.360.000	1.360.000	-
Albufeira - Av. dos Descobrimentos, Edifício Rádio Solar, Loja CH - 1 fração	100.500	100.500	-
Valongo - 50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550 - 1 fração	3.735.000	3.735.000	-
Torres Vedras - Prédio Urbano Várzea do Choupal - 1 fração	315.000	315.000	-
Alenquer - Sítio da Quinta do Bravo - 1 fração	1.673.700	1.673.700	-
Reguengos de Monsaraz - Carapetal - 1 fração	1.835.250	1.835.250	-
Batalha - Beco Joaquim Sales Simões Carreira, n.º 6 - R/C - 1 fração	188.000	188.000	-
Paredes - Rua da Zona Industrial, n.º 1307 - 1 fração	4.412.000	4.412.000	-
Mealhada - Av. da Quinta da Nova, n.º 47 - 1 fração	172.500	172.500	-
Vila Nova de Gaia - Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA - 1 fração	2.471.500	2.471.500	-

continuação

Oliveira do Bairro - Rua do Foral, n.º 23 a 25 - 1 fração	143.500	143.500	-
Valongo - Rua 1º de Maio, n.º 1475 R/C - 1 fração	93.700	93.700	-
Vila Nova de Gaia - Lugar de Coimbrões - 1 fração	8.556.500	8.556.500	-
Moita - Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A - 1 fração	134.009	134.009	-
Aveiro - Estrada Nacional n.º 230, no Gaveto com a Rua da Boavista - 1 fração	307.500	307.500	-
Palmela - Volta da Pedra - Ferracinta - 1 fração	2.774.155	2.774.155	-
Torres Novas - Olhareira - Nicho - Riachos - 1 fração	6.301.500	6.301.500	-
Alenquer - Rua Vaz Monteiro, n.º 33 - R/C Esq. - 1 fração	204.500	204.500	-
Vila Nova de Gaia - Rua Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote15 - 1 fração	10.184.500	10.184.500	-
Peniche - Lugar do Convento, lote 7 - 1 fração	9.701.500	9.701.500	-
Vila Franca de Xira - Rua Projectada Nave n.º 6 e 7 - 2 frações	1.497.850	1.497.850	-
Rio Maior - Av. Dr. Mário Soares - 1 fração	9.605.500	9.605.500	-
Setúbal - Av. do Rio Tejo, Lote 3 - 1 fração	984.500	984.500	-
Azambuja - Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - 1 fração	1.681.000	1.681.000	-
Sintra - Rua do Centro Empresarial, Lote 303, R/C - 1 fração	212.600	212.600	-
Lisboa - Quinta dos Inglesinhos - 1 fração	259.300	259.300	-
Oeiras - Tagus Park - 2 frações	1.392.150	1.392.150	-
Vila do Conde - Rua do Bairro Novo, n.º 230 - 1 fração	3.548.250	3.548.250	-
Vila do Conde - Rua Pedro Dias n.º 25 - 1 fração	7.490.000	7.490.000	-
Torres Novas - Cova do Minhoto - 1 fração	2.844.000	2.844.000	-
Oeiras - Virgin Oeiras - 1 fração	13.372.000	13.372.000	-
Gondomar - Rua D. Afonso Henriques, n.º 742 - 2 frações	6.032.000	6.032.000	-
Vila Nova de Gaia - Alameda da Bela Vista, n.º 89 - 2 frações	3.105.500	3.105.500	-
Vila Nova de Gaia - Rua dos Terços, Lote 7 - 2 frações	4.563.500	4.563.500	-
Vila do Conde - Av. José Ramos Maia, n.º 401 - 1 fração	1.303.000	1.303.000	-
Oeiras - Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9 - 1 fração	18.653.254	18.653.254	-
Valongo - Rua Nossa Senhora do Amparo, n.º 2501 - 1 fração	6.188.000	6.188.000	-
Porto - Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105 - 2 frações	2.955.500	2.955.500	-
Porto - Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172 - 1 fração	2.092.500	2.092.500	-
Vila Franca de Xira - Lugar dos Alamos, n.º 1 a 113 - 2 frações	2.517.350	2.517.350	-
Cascais - Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D - 5 frações	1.854.350	1.854.350	-
Santo Tirso - Rua de São Roque, n.º 70 - 1 fração	10.186.500	10.186.500	-
Moita - Estrada Nacional, n.º 11 - 1 fração	8.408.733	8.408.733	-
Vila do Conde - Av. José Ramos Maia, n.º 572 - 1 fração	1.317.000	1.317.000	-
Palmela - Melgaços, E. N. 252 - 1 fração	4.119.000	4.119.000	-
Lisboa - Av. Berna, n.º 24 - 93 frações	17.512.830	17.512.830	-
Vila Franca de Xira - Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29 - 1 fração	4.986.250	4.986.250	-
Vila do Conde - Varziela - Beches - 1 fração	3.043.000	3.043.000	-
Lagoa - Hotel - Apartamentos Pestana Viking - 1 fração	19.149.000	19.149.000	-

continuação

Lisboa - Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C - 1 fração	23.301.750	23.301.750	-
Coimbra - Coimbra Retail Park - 1 fração	17.752.500	17.752.500	-
Funchal - Hotel Regency Palace - 2 frações	25.951.750	25.951.750	-
Santana - Quinta do Arco - 4 frações	3.477.251	3.477.251	-
Lisboa - Torre de São Gabriel - 1 fração	4.923.500	4.923.500	-
Braga - Lugar da Ventosa ou Misericórdia - 1 fração	4.463.960	4.463.960	-
Sintra - Sintra Business Park - 1178 frações	32.800.750	32.800.750	-
Lisboa - Av. Duque d'Avila, n.º 72, 72-A, 72-B e 72-C - 1 fração	1.123.500	1.123.500	-
Oeiras - Quinta da fonte - Edifício Q60 - 6 frações	10.629.250	10.629.250	-
Oeiras - Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 7 frações	10.409.700	10.409.700	-
Vila do Conde - Rua Pedra Alta - 1 fração	4.541.500	4.541.500	-
Oeiras - Rua do Proletariado, n.º 4 - 1 fração	6.836.000	6.836.000	-
Maia - Rua de Florentino Lessa, n.º 106 - 1 fração	1.126.000	1.126.000	-
Almada - Rua Abel Salazar, n.º 7 a 7F, 11 e 11A - 1 fração	2.375.050	2.375.050	-
Lisboa - Av. Marchal Gomes da Costa, n.º 10 - 1 fração	4.789.000	4.789.000	-
Montijo - E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado - 1 fração	1.295.750	1.295.750	-
Barcelos - Lugar de Mereces, EN 205 - 1 fração	1.109.000	1.109.000	-
Palmela - Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre - 1 fração	1.142.900	1.142.900	-
Braga - Lugar de Bretas - Vale de Larnaçães - 1 fração	2.714.500	2.714.500	-
Penafiel - Av. de Mouta - 1 fração	1.585.684	1.585.684	-
Porto - Estrada da Circunvalação, n.º 12437 - 1 fração	3.201.500	3.201.500	-
Caldas da Rainha - Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira - 1 fração	1.470.500	1.470.500	-
Santa Maria da Feira - Gândara - 1 fração	796.500	796.500	-
Cascais - Salgadas - 1 fração	3.499.550	3.499.550	-
Santarém - Bida de S. Domingos, Lote 1 - 1 fração	1.285.500	1.285.500	-
Coimbra - Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim - 1 fração	2.044.000	2.044.000	-
Setúbal - Cruz de Peixe - 1 fração	1.268.800	1.268.800	-
Torres Vedras - Bairro Rabão - 1 fração	1.153.500	1.153.500	-
Valongo - Lugar de Solgidro - 1 fração	771.000	771.000	-
Viana do Castelo - Edifício Rotunda, Lugar de S. João - 1 fração	1.086.000	1.086.000	-
Vila Nova de Gaia - Rua Florinda Gomes, n.º 539 - 1 fração	2.156.025	2.156.025	-
Viseu - 2ª Circular Norte de Viseu - 1 fração	750.500	750.500	-
Coimbra - Relvinha - 1 fração	1.859.500	1.859.500	-
Valongo - Rua Dr. Faria Sampaio, n.º 260 a 300, Lote 9 - 1 fração	976.500	976.500	-
Faro - Sítio da Má Vontade - 1 fração	3.447.450	3.447.450	-
Guimarães - Variante de Creixomil - 1 fração	2.333.500	2.333.500	-
Amarante - Alto da Lixa - 1 fração	713.000	713.000	-
Lamego - Nazes Quinta do Rabolal - 1 fração	12.015.000	12.015.000	-
Leiria - Estrada Nacional n.º 1 - Alto do Vieiro, Azóia - 1 fração	963.500	963.500	-
Portimão - Quinta da Malata, Lote 1 - 34 frações	25.376.400	25.376.400	-

continuação

Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - 12 frações	19.632.600	19.632.600	-
Vila Nova de Gaia - Rua 1º de Maio, n.º 267 - 1 fração	4.080.550	4.080.550	-
Almada - Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66 - 1 fração	967.050	967.050	-
Lisboa - Rua da Beneficência, n.º 119 a 119 B - 1 fração	611.000	611.000	-
Almada - Praça Capitães de Abril, n.º 14 - 1 fração	536.000	536.000	-
Vila Franca de Xira - Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G - 9 frações	11.578.600	11.578.600	-
Amarante - Rua da Boavista, n.º 275 - 1 fração	2.827.000	2.827.000	-
Póvoa de Lanhoso - Rua de Ponte Pereiros, n.º 268 - 1 fração	2.520.000	2.520.000	-
Lisboa - Av. José Malhoa, Lote 1682 - 1 fração	19.851.850	19.851.850	-
Coimbra - Coimbra Shopping - 15 frações	17.812.500	17.812.500	-
Torres Novas - Lameira Grande - 1 fração	17.384.800	17.384.800	-
Valongo - Rua Alto da Ribeira, n.º 905 - 1 fração	15.829.330	15.829.330	-
Torres Novas - Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas - 1 fração	15.235.450	15.235.450	-
Vila Nova de Gaia - Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 12 frações	7.439.000	7.439.000	-
Loures - Centro Comercial - Loures - 2 frações	56.045.558	55.890.450	(155.108)
Braga - Centro Comercial - Minho - 18 frações	27.935.500	27.935.500	-
Lisboa - Centro Comercial - Telheiras - 3 frações	41.355.000	41.355.000	-
Azambuja - Quinta da Mina ou Casal S. Pedro, Lote 19 e 20 - 1 fração	3.534.500	3.534.500	-
Montijo - Montijo Retail - 1 fração	16.676.200	16.676.200	-
Alenquer - Alconchel, Limite do Lugar do Carregado - 1 fração	9.280.500	9.280.500	-
Portimão - Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia - Edifício Eclipse Lote 53 - 1 fração	114.500	114.500	-
Porto - Rua do Campo Alegre, n.º 1216 - 1 fração	781.000	781.000	-
Lisboa - Rua Silva e Albuquerque, n.º 25 e 25B - 1 fração	73.500	73.500	-
Lisboa - Rua Silva e Albuquerque, n.º 17, 17-A e 17-B - 1 fração	3.355.000	3.355.000	-
Lisboa - Av. Estados Unidos da America, n.º 74 - 28 frações	449.400	449.400	-
Lisboa - Edifício CUF Alvalade - 1 fração	3.961.500	3.961.500	-
Lisboa - Edifício Smart - 14 frações	11.781.000	11.781.000	-
Amadora - Edifício AlfraPark - 1 fração	14.860.500	14.860.500	-
Lisboa - Edifício Visconde de Alvalade - 8 frações	19.510.500	19.510.500	-
Castelo Branco - Fórum Castelo Branco - 16 frações	21.894.000	21.894.000	-
Viseu - Fórum Viseu - 18 frações	44.030.500	44.030.500	-
Lisboa - Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 50 frações	22.648.500	22.648.500	-
Lisboa - Edifício Altejo - 7 frações	5.532.000	5.532.000	-
Porto - Rua Ricardo Severo, n.º 3 - 1 fração	8.318.000	8.318.000	-
Porto - Av.da Boavista, n.º 1219 - 59 frações	68.833.250	68.833.250	-
Cadiz - Av. Andalucia, n.º 66 - 1 fração	1.622.606	1.603.444	(19.162)
Algeciras - Av. 28 de Febrero, Crta. de Getare - 3 frações	2.434.224	2.747.473	313.249
Chiclana de la Frontera - Los Gallos - 1 fração	3.641.795	3.979.576	337.781
Jerez de la Frontera - Urb. El Almendral n.º 10 e 11 - 6 frações	566.954	617.158	50.204
Mijas - Centro Comercial El Zoco - 5 frações	1.597.557	1.744.568	147.011

continuação

Marbella - El Rosario - 2 frações	2.246.213	2.187.133	(59.080)
Madrid - Golfo Salónica - 2 frações	3.330.753	3.624.564	293.811
Madrid - Ctra. Canillas, n.º 142 - 3 frações	2.085.028	2.362.911	277.883
Subtotal - Construções acabadas	1.011.612.616	1.012.799.205	1.186.588
Direitos - Concessão			
Algeciras - Av. 28 de Febrero, Ctra. de Getare - 3 frações	92.322	90.108	(2.214)
Subtotal - Direitos - Concessão	92.322	90.108	(2.214)
Adiantamentos por compra de imóveis			
Oeiras - Parque Residencial e Turístico de Miraflores, Lote 6	30.000	385.384	355.384
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	30.000	385.384	355.384
Total da carteira	1.011.734.938	1.013.274.696	1.539.758

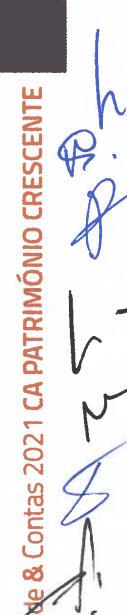
O valor contabilístico apresentado no quadro acima corresponde ao valor de aquisição acrescido de investimentos já realizados nos imóveis e, na forma acima descrita, da atribuição das valias potenciais determinadas pela média das avaliações.

Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

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

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	457.220.360			-	-	-	501.078.000
- Categoria A	160.059.010	-	(6.145.570)	-	-	-	153.913.440
- Categoria B	297.161.350	60.302.180	(10.298.970)	-	-	-	347.164.560
Diferença em subsc. e resgates	205.683.932	-	-	-	-	-	243.539.897
- Categoria A	23.177.892	-	(5.299.458)	-	-	-	17.878.434
- Categoria B	182.506.040	52.012.317	(8.856.894)	-	-	-	225.661.463
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	143.171.188	-	-	-	28.661.694	-	171.832.882
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	28.661.694	-	-	-	(28.661.694)	41.485.979	41.485.979
SOMA	834.737.174	112.314.497	(30.600.892)			41.485.979	957.936.758
Nº de unidades de participação	45.722.036	6.030.218	1.644.454				50.107.800
Valor da unidade de participação	18,2568	18,6253	18,6085				19,1175

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2021						
Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA						
1.4. Construções Acabadas						
1.4.1. Arrendadas						
Habitacção						
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 11 frações	846	21-09-2020	2.999.446	02-09-2021	2.942.000	02-09-2021
Comércio						
Av. dos Descobrimentos, Edifício Rádio Solar, Loja CH - 1 fração	85	09-04-2008	203.272	02-09-2021	100.000	02-09-2021
Prédio Urbano Várzea do Choupal - 1 fração	393	31-07-2008	658.627	29-11-2021	314.000	29-11-2021
Sítio da Quinta do Bravo - 1 fração	1.370	02-04-2009	2.118.156	02-09-2021	1.645.400	02-09-2021
Carapetal - 1 fração	1.660	02-04-2009	2.101.658	02-09-2021	1.818.000	02-09-2021
Lugar de Coimbrões - 1 fração	5.900	25-09-2009	10.116.092	29-11-2021	8.443.000	29-11-2021
Volta da Pedra - Ferracinta - 1 fração	3.525	18-12-2009	3.124.881	29-11-2021	2.770.000	29-11-2021
Olhareira - Nicho - Riachos - 1 fração	5.240	18-12-2009	7.255.849	02-09-2021	6.253.000	02-09-2021
Lugar do Convento, lote 7 - 1 fração	5.400	07-07-2010	8.181.330	02-09-2021	9.667.000	02-09-2021
Av. Dr. Mário Soares - 1 fração	5.400	22-07-2010	8.305.127	29-11-2021	9.590.000	29-11-2021
Rua D. Afonso Henriques, n.º 742 - 1 fração	10.453	25-05-2012	5.471.158	29-11-2021	5.610.000	29-11-2021
Rua D. Afonso Henriques, n.º 742 - 1 fração	8.891	25-05-2012	358.909	29-11-2021	289.000	29-11-2021
Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105 - 1 fração	120	19-12-2013	1.101.026	29-11-2021	1.147.000	29-11-2021
Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105 - 1 fração	1.321	19-12-2013	1.907.134	29-11-2021	1.717.000	29-11-2021
Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172 - 1 fração	2.500	20-12-2013	1.719.872	02-09-2021	2.028.000	02-09-2021

Relatório de Atividade & Contas 2021 CA PATRIMÔNIO CRESCENTE


SAR


Lugar dos Alamos, nº 1 a 113 - 2 frações	3.413	31-12-2013	2.156.216	29-11-2021	2.484.700	29-11-2021	2.550.000	2.517.350	Vila Franca de Xira	Portugal
Al. Combatentes da Grande Guerra, nº 247 ao 247-D - 4 frações	229	11-03-2014	1.231.364	29-11-2021	1.312.500	29-11-2021	1.336.900	1.324.700	Cascais	Portugal
Estrada Nacional, nº 11 - 1 fração	3.313	17-04-2015	7.408.591	29-11-2021	8.407.000	29-11-2021	8.410.466	8.408.733	Moita	Portugal
Av. Berna, nº 24 - 1 fração	123	23-12-2015	267.563	29-11-2021	632.600	29-11-2021	748.200	690.400	Lisboa	Portugal
Coimbra Retail Park - 1 fração	13.952	21-10-2016	13.850.406	02-09-2021	17.740.000	02-09-2021	17.765.000	17.752.500	Coimbra	Portugal
Av. Duque d'Avila, nº 72, 72A, 72-B e 72-C - 1 fração	390	10-07-2017	958.323	02-09-2021	1.117.000	02-09-2021	1.130.000	1.123.500	Lisboa	Portugal
Rua do Proletariado, nº 4 - 1 fração	2.578	15-12-2017	6.508.287	02-09-2021	6.820.000	02-09-2021	6.852.000	6.836.000	Oeiras	Portugal
Rua de Florentino Lessa, nº 106 - 1 fração	2.498	15-12-2017	936.546	29-11-2021	1.099.000	29-11-2021	1.153.000	1.126.000	Máia	Portugal
Rua Abel Salazar, nº 7 a 7F, 11 e 11A - 1 fração	1.887	15-12-2017	2.178.606	02-09-2021	2.360.000	02-09-2021	2.390.100	2.375.050	Almada	Portugal
Av. Marchal Gomes da Costa, nº 10 - 1 fração	2.111	15-12-2017	4.422.392	02-09-2021	4.558.000	02-09-2021	5.020.000	4.789.000	Lisboa	Portugal
E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado - 1 fração	2.057	15-12-2017	1.089.779	02-09-2021	1.252.000	02-09-2021	1.339.500	1.295.750	Montijo	Portugal
Lugar de Mereces, EN 205 - 1 fração	2.183	15-12-2017	818.122	29-11-2021	1.104.000	29-11-2021	1.114.000	1.109.000	Barcelos	Portugal
Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre - 1 fração	2.433	15-12-2017	860.655	02-09-2021	1.124.000	02-09-2021	1.161.800	1.142.900	Palmela	Portugal
Lugar de Bretas - Vale de Lamações - 1 fração	2.074	15-12-2017	2.408.013	29-11-2021	2.651.000	29-11-2021	2.778.000	2.714.500	Braga	Portugal
Av. de Mouta - 1 fração	3.508	15-12-2017	1.602.941	02-09-2021	1.551.368	02-09-2021	1.620.000	1.585.684	Penafiel	Portugal
Estrada da Circunvalação, nº 12437 - 1 fração	1.702	18-06-2018	2.957.453	29-11-2021	3.153.000	29-11-2021	3.250.000	3.201.500	Porto	Portugal
Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira - 1 fração	2.517	15-12-2017	1.375.090	02-09-2021	1.467.000	02-09-2021	1.474.000	1.470.500	Caldas da Rainha	Portugal
Gândara - 1 fração	2.120	15-12-2017	681.937	29-11-2021	765.000	29-11-2021	828.000	796.500	Santa Maria da Feira	Portugal
Salgadas - 1 fração	2.282	15-12-2017	3.471.315	02-09-2021	3.471.100	02-09-2021	3.528.000	3.499.550	Cascais	Portugal
Bida de S. Domingos, Lote 1 - 1 fração	3.141	15-12-2017	1.110.649	02-09-2021	1.278.000	02-09-2021	1.293.000	1.285.500	Santarém	Portugal
Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim - 1 fração	2.340	15-12-2017	2.018.135	29-11-2021	2.015.000	29-11-2021	2.073.000	2.044.000	Évora	Portugal
Cruz de Peixe - 1 fração	2.226	15-12-2017	1.098.686	02-09-2021	1.255.000	02-09-2021	1.282.600	1.268.800	Setúbal	Portugal
Bairro Rabão - 1 fração	3.493	15-12-2017	1.435.850	02-09-2021	1.099.000	02-09-2021	1.208.000	1.153.500	Torres Vedras	Portugal
Lugar de Solgidro - 1 fração	1.500	15-12-2017	394.049	29-11-2021	760.000	29-11-2021	782.000	771.000	Valongo	Portugal
Edifício Rotunda, Lugar de S. João - 1 fração	7.047	15-12-2017	910.906	29-11-2021	1.050.000	29-11-2021	1.122.000	1.086.000	Viana do Castelo	Portugal
Rua Florinda Gomes, nº 539 - 1 fração	2.100	15-12-2017	2.138.643	02-09-2021	2.092.049	02-09-2021	2.220.000	2.156.025	Vila Nova de Gaia	Portugal

continuação

continuação									
2a Circular Norte de Viseu - 1 fração	2.005	15-12-2017	630.779	02-09-2021	734.000	02-09-2021	767.000	750.500	Viseu
Relvinha - 1 fração	2.098	15-12-2017	1.613.067	29-11-2021	1.842.000	29-11-2021	1.877.000	1.859.500	Coimbra
Rua Dr. Faria Sampiao, n.º 260 a 300, Lote 9 - 1 fração	2.182	15-12-2017	769.552	29-11-2021	975.000	29-11-2021	978.000	976.500	Valongo
Sítio da Má Vontade - 1 fração	2.061	15-12-2017	3.468.277	02-09-2021	3.442.000	02-09-2021	3.452.900	3.447.450	Faro
Variante de Creixomil - 1 fração	2.200	15-12-2017	2.131.554	29-11-2021	2.253.000	29-11-2021	2.414.000	2.333.500	Guimarães
Alto da Lixa - 1 fração	2.412	18-06-2018	470.717	29-11-2021	683.000	29-11-2021	743.000	713.000	Amarante
Nazes Quinta do Rabolal - 1 fração	11.939	28-03-2018	11.084.984	29-11-2021	11.939.000	29-11-2021	12.091.000	12.015.000	Lamego
Estrada Nacional n.º 1 - Alto do Vieiro, Azóia - 1 fração	2.124	15-12-2017	724.636	02-09-2021	950.000	02-09-2021	977.000	963.500	Leiria
Quinta da Malata, Lote 1 - 6 frações	1.268	28-12-2017	3.716.632	02-09-2021	4.415.800	02-09-2021	4.511.530	4.463.665	Portimão
Cerro da Alagoa, lote 32 - 1 fração	803	28-12-2017	2.260.933	29-11-2021	2.725.800	29-11-2021	3.080.000	2.902.900	Albufeira
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G - 1 fração	595	08-08-2018	102.328	29-11-2021	100.400	29-11-2021	104.000	102.200	Vila Franca de Xira
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G - 1 fração	181	08-08-2018	30.276	29-11-2021	29.000	29-11-2021	30.200	29.600	Vila Franca de Xira
Rua da Boavista, n.º 275 - 1 fração	2.403	30-08-2018	2.430.516	29-11-2021	2.804.000	29-11-2021	2.850.000	2.827.000	Amarante
Rua de Ponte Pereiros, n.º 268 - 1 fração	1.355	30-08-2018	2.120.516	29-11-2021	2.445.000	29-11-2021	2.595.000	2.520.000	Póvoa de Lanhoso
Coimbra Shopping - 5 frações	2.709	13-12-2018	6.146.493	02-09-2021	6.930.000	02-09-2021	6.945.800	6.937.900	Coimbra
Coimbra Shopping - 1 fração	429	13-12-2018	953.148	02-09-2021	1.068.200	02-09-2021	1.070.000	1.069.100	Coimbra
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 7 frações	4.392	30-04-2019	5.132.568	02-09-2021	6.029.000	02-09-2021	6.096.200	6.062.600	Vila Nova de Gaia
Centro Comercial - Loures - 1 fração	14.733	30-04-2019	33.158.012	02-09-2021	30.921.000	02-09-2021	31.380.000	31.150.500	Loures
Centro Comercial - Loures - 1 fração	17.692	15-12-2021	24.895.058	10-12-2021	24.430.000	10-12-2021	25.049.900	24.895.058	Loures
Centro Comercial - Minho - 11 frações	7.200	30-04-2019	22.816.076	29-11-2021	23.411.000	29-11-2021	23.520.000	23.465.500	Braga
Centro Comercial - Telheiras - 3 frações	13.513	30-04-2019	44.406.781	29-11-2021	40.860.000	29-11-2021	41.850.000	41.355.000	Lisboa
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maiá - Edifício Eclipse Lote 53 - 1 fração	2.774	18-09-2019	117.453	29-11-2021	114.000	29-11-2021	115.000	114.500	Portimão
Rua do Campo Alegre, n.º 1216 - 1 fração	515	18-09-2019	796.929	29-11-2021	744.000	29-11-2021	818.000	781.000	Porto
Rua Silva e Albuquerque, n.º 25 e 25B - 1 fração	34	18-09-2019	77.615	29-11-2021	72.000	29-11-2021	75.000	73.500	Lisboa
Edifício Smart - 5 frações	907	23-12-2019	4.075.282	02-09-2021	3.833.000	02-09-2021	4.172.000	4.002.500	Lisboa
Edifício Smart - 3 frações	460	23-12-2019	2.698.550	02-09-2021	2.841.000	02-09-2021	3.125.000	2.983.000	Lisboa
Fórum Castelo Branco - 14 frações	10.956	30-01-2020	19.411.205	29-11-2021	19.586.560	29-11-2021	19.647.500	19.617.030	Castelo Branco
Fórum Viseu - 14 frações	16.419	06-03-2020	36.782.054	02-09-2021	35.372.000	02-09-2021	37.728.045	36.550.023	Viseu



continuação

Avda Boavista, n.º 1219 - 3 frações	212	21-07-2021	753.991	29-11-2021	732.700	29-11-2021	779.000	755.850	Porto	Portugal
Avda Boavista, n.º 1219 - 2 frações	3.739	21-07-2021	2.084.061	29-11-2021	2.157.000	29-11-2021	2.527.000	2.342.000	Porto	Portugal
Av. Andalucia, n.º 66 - 1 fração	958	27-10-2021	1.622.606	01-10-2021	1.593.000	01-10-2021	1.613.888	1.622.606	Cadiz	Espanha
Av. 28 de Febrero, Ctra. de Getare - 2 frações	3.450	21-12-2021	2.434.224	01-10-2021	2.498.294	01-10-2021	2.996.651	2.434.224	Algeciras	Espanha
Los Gallos - 1 fração	4.273	27-10-2021	3.641.795	01-10-2021	3.761.000	01-10-2021	4.198.152	3.641.795	Chiclana de la Frontera	Espanha
Urb. El Almendral n.º 10 e 11 - 6 frações	672	27-10-2021	566.954	01-10-2021	566.316	01-10-2021	668.000	566.954	Jerez de la Frontera	Espanha
Centro Comercial El Zoco - 5 frações	1.452	27-10-2021	1.597.557	01-10-2021	1.645.000	01-10-2021	1.844.136	1.597.557	Mijas	Espanha
El Rosario - 2 frações	1.065	27-10-2021	2.246.213	01-10-2021	2.055.000	01-10-2021	2.319.266	2.246.213	Marbella	Espanha
Golfo Salonica - 2 frações	1.659	27-10-2021	3.330.753	01-10-2021	3.618.000	01-10-2021	3.631.127	3.330.753	Madrid	Espanha
Ctra. Canillas, n.º 142 - 3 frações	1.254	27-10-2021	2.085.028	01-10-2021	2.235.000	01-10-2021	2.490.821	2.085.028	Madrid	Espanha
Turístico										
Hotel - Apartamentos Pestana Viking - 1 fração	14.905	28-04-2016	18.069.115	29-11-2021	19.027.000	29-11-2021	19.271.000	19.149.000	Lagoa	Portugal
Hotel Regency Palace - 2 frações	36.302	27-12-2016	25.745.834	02-09-2021	25.048.500	02-09-2021	26.855.000	25.951.750	Funchal	Portugal
Quinta do Arco - 4 frações	1.688	26-06-2017	3.440.454	02-09-2021	3.470.001	02-09-2021	3.484.500	3.477.251	Santana	Portugal
Serviços										
Rua Castilho, n.º 233 - 1 fração	11.000	27-10-2005	25.879.781	29-11-2021	26.072.000	29-11-2021	28.596.000	27.334.000	Lisboa	Portugal
Rua Pascoal de Melo, n.º 47 - 1 fração	740	27-10-2005	3.500.000	29-11-2021	1.661.000	29-11-2021	1.926.000	1.793.500	Lisboa	Portugal
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, n.º 6 - R/C - 1 fração	124	29-07-2009	280.515	29-11-2021	185.000	29-11-2021	191.000	188.000	Batalha	Portugal
Av. da Quinta da Nova, n.º 47 - 1 fração	150	07-09-2009	356.730	29-11-2021	171.000	29-11-2021	174.000	172.500	Mealhada	Portugal
Rua do Floral, n.º 23 a 25 - 1 fração	220	24-09-2009	285.684	29-11-2021	142.000	29-11-2021	145.000	143.500	Oliveira do Bairro	Portugal
Rua 1º de Maio, n.º 1475 R/C - 1 fração	92	24-09-2009	194.482	29-11-2021	93.400	29-11-2021	94.000	93.700	Valongo	Portugal
Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A - 1 fração	100	22-10-2009	204.559	29-11-2021	131.000	29-11-2021	137.018	134.009	Moita	Portugal
Rua Vaz Monteiro, n.º 33 - R/C Esq. - 1 fração	181	29-01-2010	295.393	02-09-2021	199.000	02-09-2021	210.000	204.500	ALENQUER	Portugal
Rua do Centro Empresarial, Lote 303, R/C - 1 fração	120	25-10-2010	386.379	29-11-2021	212.200	29-11-2021	213.000	212.600	Sintra	Portugal
Tagus Park - 2 frações	750	17-12-2010	1.363.710	29-11-2021	1.351.000	29-11-2021	1.433.300	1.392.150	Oeiras	Portugal
Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9 - 1 fração	12.122	25-07-2013	12.101.145	29-11-2021	18.276.507	29-11-2021	19.030.000	18.653.254	Oeiras	Portugal



continuação										
Av. Berna, n.º 24 - 8 frações	5.440	23-12-2015	10.574.784	29-11-2021	14.861.660	29-11-2021	15.678.100	15.269.880	Lisboa	Portugal
Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C - 1 fração	12.380	21-06-2016	20.273.709	29-11-2021	23.102.600	29-11-2021	23.500.900	23.301.750	Lisboa	Portugal
Torre de São Gabriel - 1 fração	1.694	30-06-2017	4.718.975	29-11-2021	4.890.000	29-11-2021	4.957.000	4.923.500	Lisboa	Portugal
Lugar da Ventosa ou Misericórdia - 1 fração	1.997	18-08-2017	3.866.530	02-09-2021	4.427.919	02-09-2021	4.500.000	4.463.960	Braga	Portugal
Sintra Business Park - 535 frações	16.880	30-05-2017	6.063.218	02-09-2021	9.817.440	02-09-2021	10.741.100	10.279.270	Sintra	Portugal
Sintra Business Park - 7 frações	6.720	30-05-2017	4.233.834	02-09-2021	6.049.200	02-09-2021	6.792.000	6.420.600	Sintra	Portugal
Sintra Business Park - 1 fração	132	30-12-2020	135.416	02-09-2021	130.000	02-09-2021	140.900	135.450	Sintra	Portugal
Quinta da fonte - Edifício Q60 - 6 frações	4.881	25-07-2017	8.455.479	02-09-2021	10.444.700	02-09-2021	10.813.800	10.629.250	Oeiras	Portugal
Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 1 fração	749	25-07-2017	1.071.668	02-09-2021	1.583.500	02-09-2021	1.605.400	1.594.450	Oeiras	Portugal
Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 6 frações	4.551	25-07-2017	6.584.991	02-09-2021	8.721.300	02-09-2021	8.909.200	8.815.250	Oeiras	Portugal
Quinta da Malata, Lote 1 - 16 frações	3.616	28-12-2017	10.618.085	02-09-2021	12.615.700	02-09-2021	12.889.350	12.752.525	Portimão	Portugal
Cerro da Alagoa, lote 32 - 5 frações	2.605	28-12-2017	7.333.114	29-11-2021	8.840.400	29-11-2021	9.985.000	9.412.700	Albufeira	Portugal
Praça Capitães de Abril, n.º 14 - 1 fração	150	05-07-2018	486.621	02-09-2021	535.000	02-09-2021	537.000	536.000	Almada	Portugal
Av. José Malhoa, Lote 1682 - 1 fração	12.660	23-11-2018	20.977.913	02-09-2021	19.749.700	02-09-2021	19.954.000	19.851.850	Lisboa	Portugal
Coimbra Shopping - 4 frações	2.511	13-12-2018	5.582.048	02-09-2021	6.270.000	02-09-2021	6.279.100	6.274.550	Coimbra	Portugal
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 1 fração	571	30-04-2019	692.739	02-09-2021	814.000	02-09-2021	822.800	818.400	Vila Nova de Gaia	Portugal
Montijo Retail - 1 fração	35.808	11-09-2019	16.291.722	29-11-2021	16.389.400	29-11-2021	16.963.000	16.676.200	Montijo	Portugal
Rua Silva e Albuquerque, n.º 17, 17-A e 17-B - 1 fração	1.080	18-09-2019	3.617.378	29-11-2021	3.123.000	29-11-2021	3.587.000	3.355.000	Lisboa	Portugal
Edifício CUF Alvalade - 1 fração	1.533	23-12-2019	3.993.736	02-09-2021	3.953.000	02-09-2021	3.970.000	3.961.500	Lisboa	Portugal
Edifício Smart - 3 frações	481	23-12-2019	1.916.843	02-09-2021	1.659.000	02-09-2021	1.785.000	1.722.000	Lisboa	Portugal
Edifício Smart - 3 frações	838	23-12-2019	3.183.747	02-09-2021	2.999.000	02-09-2021	3.148.000	3.073.500	Lisboa	Portugal
Edifício AlfaPark - 1 fração	5.864	23-12-2019	14.454.422	02-09-2021	14.604.000	02-09-2021	15.117.000	14.860.500	Amadora	Portugal
Edifício Visconde de Alvalade - 4 frações	3.352	23-12-2019	10.554.086	02-09-2021	10.183.000	02-09-2021	10.464.000	10.323.500	Lisboa	Portugal
Edifício Visconde de Alvalade - 4 frações	2.770	23-12-2019	8.775.562	02-09-2021	8.853.000	02-09-2021	9.521.000	9.187.000	Lisboa	Portugal
Fórum Viseu - 2 frações	1.983	06-03-2020	6.132.930	02-09-2021	5.897.000	02-09-2021	6.290.280	6.093.640	Viseu	Portugal
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 1 fração	4.945	21-09-2020	11.321.854	02-09-2021	10.078.000	02-09-2021	10.250.000	10.164.000	Lisboa	Portugal
Edifício Altoje - 7 frações	4.171	07-10-2020	5.632.066	02-09-2021	5.467.000	02-09-2021	5.597.000	5.532.000	Lisboa	Portugal
Av.da Boavista, n.º 1219 - 25 frações	27.385	21-07-2021	50.081.897	29-11-2021	50.459.000	29-11-2021	51.470.000	50.964.500	Porto	Portugal
Av.da Boavista, n.º 1219 - 8 frações	5.527	21-07-2021	7.963.074	29-11-2021	9.355.000	29-11-2021	10.356.100	9.855.550	Porto	Portugal



Industrial							
Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39 - 2 frações	2.600	02-07-2008	3.510.747	29-11-2021	2.165.000	29-11-2021	2.384.300
Rua da Zona Industrial, n.º 1307 - 1 fração	9.520	25-11-2010	4.540.662	29-11-2021	4.324.000	29-11-2021	4.500.000
Rua Pedro Dias n.º 25 - 1 fração	11.345	29-03-2011	7.081.380	29-11-2021	7.465.000	29-11-2021	7.515.000
Alameda da Bela Vista, n.º 89 - 2 frações	15.430	25-05-2012	3.033.213	29-11-2021	2.984.000	29-11-2021	3.227.000
Rua dos Terços, Lote 7 - 2 frações	6.377	29-05-2012	5.317.751	02-09-2021	4.485.000	02-09-2021	4.642.000
Av. José Ramos Maia, n.º 401 - 1 fração	1.500	24-05-2013	1.341.238	29-11-2021	1.262.000	29-11-2021	1.344.000
Rua de São Roque, n.º 70 - 1 fração	16.800	29-05-2014	9.354.993	29-11-2021	10.168.000	29-11-2021	10.205.000
Av. José Ramos Maia, n.º 572 - 1 fração	987	05-05-2015	1.502.552	29-11-2021	1.234.000	29-11-2021	1.400.000
Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29 - 1 fração	5.212	22-01-2016	4.992.350	29-11-2021	4.949.000	29-11-2021	5.023.500
Varziela - Beches - 1 fração	3.647	22-01-2016	2.777.010	29-11-2021	3.015.000	29-11-2021	3.071.000
Rua Pedra Alta - 1 fração	5.228	19-10-2017	4.303.366	29-11-2021	4.483.000	29-11-2021	4.600.000
Rua 1º de Maio, n.º 267 - 1 fração	5.848	28-12-2017	3.482.661	02-09-2021	3.974.000	02-09-2021	4.187.100
Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66 - 1 fração	450	26-04-2018	1.012.040	29-11-2021	964.100	29-11-2021	970.000
Rua da Beneficência, n.º 119 a 119 B - 1 fração	864	12-03-2019	615.537	29-11-2021	598.000	29-11-2021	624.000
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G - 2 frações	110	08-08-2018	65.000	29-11-2021	63.400	29-11-2021	68.000
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G - 5 frações	15.163	08-08-2018	11.606.603	29-11-2021	11.324.000	29-11-2021	11.438.200
Lameira Grande - 1 fração	28.878	27-12-2018	19.545.887	02-09-2021	17.358.600	02-09-2021	17.411.000
Rua Alto da Ribeira, n.º 905 - 1 fração	26.334	27-12-2018	13.574.306	02-09-2021	15.718.660	02-09-2021	15.940.000
Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas - 1 fração	16.987	05-08-2020	15.574.186	29-11-2021	15.159.000	29-11-2021	15.311.900
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro, Lote 19 e 20 - 1 fração	7.124	21-05-2019	3.479.707	02-09-2021	3.402.000	02-09-2021	3.667.000
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado - 1 fração	13.027	29-08-2019	9.951.961	29-11-2021	9.264.000	29-11-2021	9.297.000
Outros							
Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA - 1 fração	2.600	21-09-2009	2.636.758	29-11-2021	2.450.000	29-11-2021	2.493.000

Continuação



continuação						
Rua Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote15 - 1 fração	4.077	26-03-2010	10.010.138	29-11-2021	10.156.000	29-11-2021
Rua Projectada Nave n.º 6 e 7 - 2 frações	3.046	08-07-2010	1.888.060	29-11-2021	1.483.700	29-11-2021
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - 1 fração	2.400	03-08-2010	1.627.442	29-11-2021	1.680.000	29-11-2021
Rua do Bairro Novo, n.º 230 - 1 fração	13.650	22-12-2010	3.713.200	29-11-2021	3.544.000	29-11-2021
Cova do Minhoto - 1 fração	8.500	04-10-2011	3.235.595	29-11-2021	2.827.000	29-11-2021
Virgin Oeiras - 1 fração	4.000	30-07-2012	13.114.905	02-09-2021	13.316.000	02-09-2021
Rua Nossa Senhora do Amparo, n.º 2501 - 1 fração	8.200	30-07-2013	6.015.125	02-09-2021	6.130.000	02-09-2021
Av. Berna, n.º 24 - 83 frações	1.079	23-12-2015	1.260.872	29-11-2021	1.440.700	29-11-2021
Sintra Business Park - 3 frações	54	30-12-2020	6.997	02-09-2021	11.220	02-09-2021
Quinta da Malata, Lote 1 - 1 fração	534	28-12-2017	1.560.055	02-09-2021	1.853.900	02-09-2021
Cerro da Alagoa, lote 32 - 2 frações	649	28-12-2017	1.827.673	29-11-2021	2.203.100	29-11-2021
Av. Estados Unidos da America, n.º 74 - 28 frações	677	18-09-2019	457.182	29-11-2021	436.800	29-11-2021
Rua Ricardo Severo, n.º 3 - 1 fração	683	30-12-2020	7.469.170	29-11-2021	8.297.000	29-11-2021
Avda Boavista, n.º 1219 - 2 frações	8.457	21-07-2021	5.677.777	29-11-2021	4.173.000	29-11-2021
1.4.2. Não Arrendadas						
Habitação						
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 32 frações	2.170	21-09-2020	6.020.305	02-09-2021	7.519.000	02-09-2021
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B - 6 frações	513	21-09-2020	1.442.572	02-09-2021	1.734.000	02-09-2021
Comércio						
Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D - 1 fração	123	11-03-2014	532.200	29-11-2021	522.600	29-11-2021
Quinta da Malata, Lote 1 - 8 frações	1.539	28-12-2017	4.514.127	02-09-2021	5.363.100	02-09-2021
Coimbra Shopping - 1 fração	81	13-12-2018	181.079	02-09-2021	200.000	02-09-2021
Coimbra Shopping - 2 frações	743	13-12-2018	1.651.651	02-09-2021	1.863.900	02-09-2021

Centro Comercial - Vila Nova de Gaia - 4 frações	373	30-04-2019	472.322	02-09-2021	555.000	02-09-2021	561.000	558.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Centro Comercial - Minho - 7 frações	1.307	30-04-2019	4.345.919	29-11-2021	4.460.000	29-11-2021	4.480.000	4.470.000	Braga	Portugal
Fórum Castelo Branco - 2 frações	1.189	30-01-2020	2.246.211	29-11-2021	2.273.440	29-11-2021	2.280.500	2.276.970	Castelo Branco	Portugal
Fórum Viseu - 2 frações	638	06-03-2020	1.396.839	02-09-2021	1.342.000	02-09-2021	1.431.675	1.386.838	Viseu	Portugal
Serviços										
Calçada da Palma de Baixo, nº 6 - 1 fração	263	04-07-2007	581.584	29-11-2021	341.900	29-11-2021	363.000	352.450	Lisboa	Portugal
50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550 - 1 fração	8.000	03-04-2008	5.065.481	29-11-2021	3.650.000	29-11-2021	3.820.000	3.735.000	Valongo	Portugal
Estrada Nacional nº 230, no Gaveto com a Rua da Boavista - 1 fração	253	03-12-2009	456.089	29-11-2021	305.000	29-11-2021	310.000	307.500	Aveiro	Portugal
Quinta dos Inglesinhos - 1 fração	75	05-11-2010	431.928	29-11-2021	253.000	29-11-2021	265.600	259.300	Lisboa	Portugal
Sintra Business Park - 618 frações	14.226	30-05-2017	6.160.607	02-09-2021	9.571.840	02-09-2021	10.204.900	9.888.370	Sintra	Portugal
Sintra Business Park - 14 frações	6.482	30-05-2017	4.105.961	02-09-2021	5.712.300	02-09-2021	6.418.000	6.065.150	Sintra	Portugal
Quinta da Malata, Lote 1 - 2 frações	163	28-12-2017	523.238	02-09-2021	621.400	02-09-2021	634.840	628.120	Portimão	Portugal
Cerro da Alagoa, lote 32 - 2 frações	191	28-12-2017	538.167	29-11-2021	648.300	29-11-2021	732.000	690.150	Albufeira	Portugal
Coimbra Shopping - 1 fração	122	13-12-2018	295.906	02-09-2021	370.000	02-09-2021	370.100	370.050	Coimbra	Portugal
Av.da Boavista, nº 1219 - 19 frações	1.097	21-07-2021	542.022	29-11-2021	538.700	29-11-2021	569.000	553.850	Porto	Portugal
Industrial										
Melgaços, E. N. 252 - 1 fração	11.520	12-08-2015	5.047.465	29-11-2021	4.044.000	29-11-2021	4.194.000	4.119.000	Palmela	Portugal
Outros										
Murraceira, Gala - 1 fração	3.150	19-07-2007	4.549.867	29-11-2021	1.340.000	29-11-2021	1.380.000	1.360.000	Figueira da Foz	Portugal
Av. do Rio Tejo, Lote 3 - 1 fração	1.700	27-07-2010	1.616.055	29-11-2021	971.000	29-11-2021	998.000	984.500	Setúbal	Portugal
Av. Berna, nº 24 - 1 fração	13	23-12-2015	15.191	29-11-2021	18.000	29-11-2021	19.600	18.800	Lisboa	Portugal
Quinta da Malata, Lote 1 - 1 fração	67	28-12-2017	197.340	02-09-2021	234.300	02-09-2021	239.370	236.835	Portimão	Portugal
Cerro da Alagoa, lote 32 - 2 frações	1.185	28-12-2017	3.335.038	29-11-2021	4.020.600	29-11-2021	4.541.000	4.280.800	Albufeira	Portugal
Coimbra Shopping - 1 fração	437	13-12-2018	970.422	02-09-2021	1.090.000	02-09-2021	1.094.200	1.092.100	Coimbra	Portugal

continuação

1.5. DIREITOS

Arrendamento

Concessão

	Av. 28 de Febrero, Crtá. de Getare - 1 fração	1.965	21-12-2021	92.322	01-10-2021	88.510	01-10-2021	91.706	92.322	Algeciras	Espanha
Total											
									1.011.704.938		



L
N
R.
R.
S
J.

Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCFII

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

Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Os movimentos ocorridos nestas rubricas são os que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	20.927.231			4.491.414
Depósitos a prazo e com pré-aviso	57.888.598	55.000.000	(21.816.598)	91.072.000
Total	78.815.829	55.000.000	(21.816.598)	95.563.414

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2021, a rubrica Devedores por rendas vencidas e outros proveitos apresenta um saldo de 11.223.052 Euros (2020: 12.868.615 Euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 8.633.940 Euros (2020: 9.840.801 Euros), de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver detalhe na Nota 11).

Nota 9 – Valores Comparativos

Os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras são de uma forma geral comparáveis com os do período homólogo do ano anterior.

Nota 11 – Ajustamentos De Dívidas A Receber E Provisões

O movimento ocorrido no exercício de 2021 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	9.840.801	15.067.593	(16.274.454)	8.633.940
482- Provisões para encargos	212.905	772.118	(678.276)	306.747
Total	10.053.706	15.839.711	(16.952.730)	8.940.687

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

O exercício de 2021 foi marcado pela pandemia associada ao vírus SARS-COV 2 a nível mundial e pelas consequências que medidas decretadas pelos governos de combate à doença marcaram a economia. Em Portugal, por força do confinamento obrigatório, foram criados apoios extraordinários principalmente no que respeitou

à concessão de moratórias no pagamento de rendas. Esta alteração legislativa foi introduzida pela Lei 27A/2020 de 27 de julho e reforçada pelo Decreto-Lei 78-A/2020 de 29 de setembro.

A concessão de moratórias aumentou o saldo de rendas vencidas, tendo consequentemente, por uma questão de prudência face à incerteza do futuro próximo das organizações, obrigado a um reforço das provisões espelhado no quadro acima.

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2021 não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a legislação em vigor.

Nota 13 – Responsabilidades Assumidas Por E Para Com Terceiros

Em 31 de dezembro de 2021 as responsabilidades assumidas por e para com terceiros são as que abaixo se descrevem:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No fim
Operações a prazo de compra de imóveis	30.000	30.000
Operações a prazo de venda de imóveis	1.950.000	-
Contratos de opções sobre imóveis	117.676.123	115.677.673
Operações sobre direitos - concessão	-	90.108
Valores cedidos em garantia	581.532	581.532
Hipoteca	230.002.007	207.927.626
Penhor de Aplicação Financeira	42.888.598	36.072.000
Valores recebidos em garantia	13.051.490	20.138.491
Total	406.179.749	380.517.430

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

Operações de Compra

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

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

h
R.
O.
L.
O.
A.

Lugar do Convento, lote 7	9.701.500
Av. Dr. Mário Soares	9.605.500
Av. José Ramos Maia, n.º 401	1.371.428
Rua de São Roque, n.º 70	10.186.500
Estrada Nacional, n.º 11	8.163.556
Av. José Ramos Maia, n.º 572	1.500.000
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	19.281.089
Hotel Regency Palace	25.951.750
Quinta do Arco	3.477.251
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G	11.578.600
Edifício AlfraPark	14.860.500

Os valores cedidos em garantia respeitam a garantias bancárias prestadas às Câmaras Municipais de Peniche e Rio Maior e as hipotecas sobre os seguintes imóveis:

Zona Industrial de Riachos - Estrada do Relvas	9.686.657
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia	5.311.755
Centro Comercial - Loures	28.045.667
Centro Comercial - Minho	23.142.579
Centro Comercial - Telheiras	37.855.000
Fórum Viseu	24.850.000
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B	15.405.513
Rua Ricardo Severo, n.º 3	5.505.456
Avda Boavista, n.º 1219	58.125.000

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

Nota 14 – Outras Informações Relevantes para a 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:

	2021	2020
Seguros	736.713	591.729

Despesas com avaliações	876.080	639.356
Conservação / Reparações em imóveis	104.694	4.023
Vigilância e Segurança	46	24.887
Higiene e Limpeza	961	6.636
Promoção e Publicidade	-	1.272
Despesas Comuns	18.569	-
Comissão de Garantia Bancária	1.383	1.383
Rendas Imóveis Adquiridos	46.512	-
Total	1.784.957	1.269.285

14.2 Outras contas de credores

	2021	2020
Imposto sobre o rendimento	1.155	796
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	570.713	822.581
Valores a regularizar da compra de imóveis	134.240.970	148.925.834
Outros credores	6.272.052	6.628.851
Total	141.084.890	156.378.061

14.3 Receitas com proveito diferido

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

	2021	2020
Rua Castilho, n.º 233	138.353	138.353
Rua Pascoal de Melo, n.º 47	7.196	7.196
Rua Martim Afonso de Sousa, n.º 39	12.337	12.284
Rua Gonçalves Zarco, n.º 21, Bloco 2, Piso -1	-	9.923
Prédio Urbano Várzea do Choupal	1.508	1.508
Sítio da Quinta do Bravo	10.806	10.806
Carapetal	10.806	10.806
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, n.º 6 - R/C	1.028	1.028
Av. da Quinta da Nova, n.º 47	893	890
Centro Empresarial de Canelas, lote 22 AA	17.623	17.623
Rua do Foral, n.º 23 a 25	915	915
Rua 1º de Maio, n.º 1475 R/C	520	518
Gaveto da Rua Miguel Bombarda n.º 102 e 104 e Trav. Conde Ferreira n.º 2 e 2A	915	915

continuação

Volta da Pedra - Ferracinta	16.538	16.538
Olhareira - Nicho - Riachos	39.983	39.983
Rua Vaz Monteiro, n.º 33 - R/C Esq.	1.035	1.035
Rua Amélia de Sousa Luz n.º 91 lote15	33.143	56.614
Rua Projectada Nave n.º 6 e 7	4.067	8.730
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29	10.471	20.943
Lugar da Trancada, Lote 42	-	49.295
Rua do Centro Empresarial, Lote 303, R/C	1.084	1.079
Tagus Park	-	7.407
Rua do Bairro Novo, n.º 230	23.065	22.967
Cova do Minhoto	11.075	11.075
Virgin Oeiras	58.430	73.038
Rua D. Afonso Henriques, n.º 742	15.925	15.866
Alameda da Bela Vista, n.º 89	18.900	18.819
Rua dos Terços, Lote 7	17.634	17.634
Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, n.º 9	93.283	94.156
Rua Nossa Senhora do Amparo, n.º 2501	38.797	38.797
Parque Residencial e Turístico de Miraflores, Lote 6	1.571	1.673
Porto Prio - Rua Eng. Ferreira Dias, n.º 1104 e 1105	11.120	7.247
Rua Júlio Borba	46.512	46.512
Campo 24 de Agosto, n.º 170, 171 e 172	9.932	9.932
Lugar dos Alamos, n.º 1 a 113	13.437	13.437
Al. Combatentes da Grande Guerra, n.º 247 ao 247-D	10.893	4.793
Rua de São Roque, n.º 70	58.800	64.421
Av. José Ramos Maia, n.º 572	10.353	10.353
Av. Berna, n.º 24	104.694	81.345
Quinta da Ónia, Estrada Nacional 1 - Km 29	30.434	30.434
Varziela - Beches	19.308	19.308
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	100.259	100.259
Av. José Malhoa, n.º 27, 27-A, 27-B e 27-C	124.968	124.937
Coimbra Retail Park	120.110	45.109
Hotel Regency Palace	142.609	141.999
Quinta do Arco	20.551	20.551
Torre de São Gabriel	27.501	27.417
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	28.951	28.167
Sintra Business Park	111.411	78.134
Av. Duque d'Ávila, n.º 72, 72-A, 72-B e 72-C	5.697	5.697
Quinta da fonte - Edifício Q60	58.578	58.585

continuação

Quinta da Fonte - Edifício Q61	55.563	60.307
Rua Pedra Alta	25.701	25.701
Rua do Proletariado, n.º 4	42.693	42.510
Rua de Florentino Lessa, n.º 106	4.428	4.409
Rua Abel Salazar, n.º 7 a 7F, 11 e 11A	13.082	13.026
Av. Marchal Gomes da Costa, n.º 10	28.879	28.755
E.N. 5, Zona Industrial do Pau Queimado	6.800	6.771
Lugar de Mereces, EN 205	5.464	5.441
Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre	4.600	4.581
Lugar de Bretas - Vale de Lamaçães	15.862	15.794
Av. de Mouta	9.917	9.875
Estrada da Circunvalação, n.º 12437	19.125	19.125
Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira	8.442	8.406
Gândara	3.966	3.949
Salgadas	20.590	20.502
Bida de S. Domingos, Lote 1	6.870	6.841
Quinta de Alcantara, Lote 3 - Zona Industrial Almeirim	13.037	12.981
Cruz de Peixe	6.555	6.527
Bairro Rabão	4.453	4.434
Lugar de Solgidro	2.073	2.065
Edifício Rotunda, Lugar de S. João	5.819	5.794
Rua Florinda Gomes, n.º 539	13.247	13.190
2ª Circular Norte de Viseu	3.771	3.754
Relvinha	9.901	9.858
Rua Dr. Faria Sampaio, n.º 260 a 300, Lote 9	4.118	4.100
Sítio da Má Vontade	23.224	23.124
Variante de Creixomil	13.792	13.733
Alto da Lixa	2.014	2.014
Estrada Nacional n.º 1 - Alto do Vieiro, Azóia	5.089	5.067
Quinta da Malata, Lote 1	152.414	56.267
Cerro da Alagoa, lote 32	33.116	37.837
Rua das Industrias, n.º 249	-	65.450
Rua 1º de Maio, n.º 267	19.634	19.550
Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º 66	5.507	5.507
Rua da Beneficência, n.º 119 a 119 B	3.342	3.342
Praça Capitães de Abril, n.º 14	2.847	2.847
Lugar dos Caniços - Naves 3, 4, 5, E, F, G	72.643	72.643
Av. José Malhoa, Lote 1682	108.448	107.983
Coimbra Shopping	140.108	48.376
Lameira Grande	111.970	111.491

continuação

Rua Alto da Ribeira, n.º 905	87.572	87.197
Centro Comercial - Vila Nova de Gaia	5.380	290
Centro Comercial - Loures	169.566	10.581
Centro Comercial - Minho	63.350	31.149
Centro Comercial - Telheiras	39.621	1.408
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro, Lote 19 e 20	23.629	23.059
Montijo Retail	113.540	111.662
Alconchel, Limite do Lugar do Carregado	50.647	50.647
Rua dos Oceanos - Rotunda Salgueiro Maia - Edificio Eclipse Lote 53	582	582
Rua do Campo Alegre, n.º 1216	4.223	4.223
Rua Silva e Albuquerque, n.º 25 e 25B	335	335
Rua Silva e Albuquerque, n.º 17, 17-A e 17-B	20.820	20.820
Av. Estados Unidos da America, n.º 74	1.540	1.540
Edifício CUF Alvalade	569	569
Edifício Smart	68.205	61.960
Edifício AlfraPark	86.139	86.139
Edifício Visconde de Alvalade	120.241	119.405
Fórum Castelo Branco	462.645	461.432
Fórum Viseu	376.828	119.754
Rua da Jangada de Pedra, n.º 2, 2A e 2B	13.056	15.386
Edifício Altejo	28.364	28.364
Rua Ricardo Severo, n.º 3	44.774	5.784
Av.da Boavista, n.º 1219	294.648	-
Total	4.749.398	3.783.261

14.4 Comissões

O fundo suporta encargos com comissões de gestão e depositário e ainda a taxa de supervisão paga mensalmente à Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, conforme o quadro abaixo:

	2021	2020
Comissão de intermediação - Arrendamento	92.736	87.564
Comissão de intermediação - Venda	610.909	17.712
Comissão de gestão	12.396.190	9.823.531
Comissão de depósito	2.234.440	2.016.183
Taxa de supervisão	239.977	240.000
Total	15.574.252	12.184.990

h
m
d
r
l
s
A

14.5 Ganhos e Perdas em ativos imobiliários

Os ganhos em ativos imobiliários incluem:

- (i) as valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações, imputada numa base diária durante o exercício de 2021, no montante de 23.736.272 Euros (2020: 27.969.657 Euros);
- (ii) as valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 6.897.712 Euros (2020: 0 Euros).

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potencias, no total de 18.984.892 Euros (2020: 24.464.582 Euros), resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos. Registaram-se ainda menos valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 1.609.865 Euros (2020: 0 Euros).

14.6 Impostos

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

	2021	2020
Impostos indiretos		
Imposto Selo	1.051.611	881.757
Outros impostos		
IMI	1.560.249	1.427.873
	Total	2.611.860
	2.309.630	

14.7 Fornecimentos e serviços externos

	2021	2020
Despesas de condomínio	3.357.090	3.489.701
Avaliações de ativos imobiliários	2.892.479	2.580.068
Gestão Operacional	1.965.587	1.905.488
Despesas de conservação e reparação imóveis	1.801.137	1.305.295
Despesas Comuns	1.149.682	1.190.602
Seguros	1.090.490	987.922
Vigilância e segurança	1.019.808	898.611
Higiene e limpeza	771.646	624.635
Idemnizações por revogação contratual	761.404	-
Electricidade	760.026	596.343

h
 w
 R.
 J.
 I.
 S.
 J.

Honorários	509.821	644.583
Gestão Locativa	388.897	283.604
Decoração - C.Comercial	132.644	149.508
Projetos e Estudos	118.538	160.687
Consultoria	115.829	716.765
Água	111.643	94.430
Promoção e Publicidade	70.569	36.352
Auditória	70.110	89.966
Rendas Imóveis	36.383	-
Contencioso e Notariado	29.847	55.456
Telecomunicações	27.261	32.507
Outras	37.005	57.623
Total	17.217.895	15.900.147

Em 2021, existiu a obrigação de proceder a indemnizações por revogação contratual a alguns inquilinos do centro comercial sito em Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32, uma vez que este imóvel foi encerrado para obras de remodelação.

A rubrica “Rendas Imóveis” diz respeito a reembolso de rendas antecipadas relativas a imóveis vendidos.

14.8 Outros Proveitos e Ganhos Correntes

	2021	2020
Juros e proveitos equiparados	45.514	112.032
Ganhos em ativos imobiliários	30.633.985	27.969.657
Reversões de ajustamentos e de provisões	16.952.730	19.207.450
Rendimentos de ativos imobiliários	66.955.392	60.772.479
Outros proveitos e ganhos correntes	122.068	131.322
Total	114.709.689	108.192.940

O valor de juros e proveitos equiparados refletem os juros obtidos com as aplicações a curto prazo efetuadas no exercício corrente. A 31 de dezembro de 2021 as aplicações em carteira venciam juros a uma taxa de 0,10% (2020: taxas compreendidas entre 0,05% e 0,10%).

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2021 no montante total de 66.955.392 Euros (2020: 60.772.479 Euros).

14.9 Ganhos e perdas eventuais

	2021	2020
Proveitos e Ganhos Eventuais	5.612.567	2.145.713
Custos e Perdas Eventuais	(6.983.401)	(2.103.592)
Total	(1.370.834)	42.121

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a proveitos de anos anteriores, integrando o montante de 3.398.631 Euros (2020: 864.566 Euros) relacionados com rendimentos de imóveis de anos anteriores e o montante de 1.877.865 Euros relativos a rendimentos de anulação de valias potenciais relacionados com a venda do imóvel sito na Quinta do Sacouto, Lote 2 – Loures.

Os custos e perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, integrando o montante de 4.960.214 Euros (2020: 105.952 Euros) relacionados com gastos de imóveis de anos anteriores e o montante de 1.991.892 Euros relativos a gastos de anulação de valias potenciais relacionados com as vendas dos imóveis Rua Gonçalves Zarco, 21 – Lisboa, Lugar da Trancada, Lote 42, Laúndos, Rua Júlio Borba - Povoa de Santo Adrião, Vila Nova de Gaia - I – LS e Paredes, Lordelo.

Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

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

	2021	2020	2019
Valor líquido da carteira de imóveis	1.011.734.938	929.700.341	808.830.811
Valor da unidade de participação	19,1175	18,2568	17,6171

Nota 16 – Discriminação das remunerações pagas pela sociedade gestora

Dando cumprimento ao disposto no artigo 161º n.º2 da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2021, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

In
nr.
fr.
of
i
S
J.

	Remunerações fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	468.698	58.924
Fiscalização	20.941	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	135.191	10.016
Outros	1.416.724	198.559
Total	2.041.554	267.499

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

	2021
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	43
Total	52

Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

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

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

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

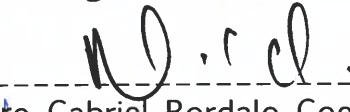
O Contabilista Certificado

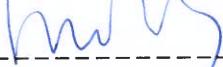


Vanda Saraiva
(CC nº26398)

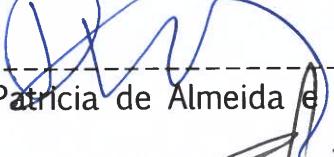
A Administração:


(Mário Jorge Patrício Tomé)


(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)


(Luísa Augusta Moura Bordado)


(Luís Fernão de Moura Torres Souto)


(Patricia de Almeida e Vasconcelos)


(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Relatório de Auditoria

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

L
O
U
B
E

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** (Fundo), gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 1.120.995.745 euros e um total do capital do fundo de 957.936.758 euros, incluindo um resultado líquido do período de 41.485.979 euros), a demonstração dos resultados, por naturezas, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

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

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes do Fundo e da Sociedade Gestora, nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Matérias relevantes de auditoria

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

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



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

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

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

- Verificação da correspondência da valorização dos imóveis com os valores de mercado, decorrentes das avaliações periciais, e averiguámos se cumpre os objetivos e regras previstas no Regulamento do Fundo e as normas específicas definidas pela CMVM para os fundos de investimento imobiliário.
- Verificação por amostragem representativa dos relatórios de avaliação e dos respetivos pressupostos utilizados, nomeadamente no que respeita aos potenciais impactos da pandemia Covid-19.
- Verificação se o Fundo aplica os controlos adequados e cumpre com as leis e os regulamentos aplicáveis à valorização dos imóveis que constituem a carteira.
- Adoção de procedimentos analíticos para compreensão das principais variações nos valores dos "Ativos imobiliários" e seus efeitos nos resultados do período e no valor dos capitais próprios do Fundo.
- Verificação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis, designadamente da razoabilidade da apreciação que é feita dos efeitos e perspetivas associados à pandemia Covid-19.

A confirmação do adequado reconhecimento do crédito associado a rendas e cedências de espaço em centro comercial, cujos valores se encontram divulgados nas notas 14.3 e 14.8 do Anexo às demonstrações financeiras, são uma área significativa de auditoria.

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

- Confirmação da plenitude e exatidão do valor das rendas através da análise da concordância dos registos contabilísticos com os contratos e respetivos aditamentos existentes ou celebrados no período em apreciação;
- Realização de testes de revisão analítica sobre a variação e a evolução mensal das rendas reconhecidas nas contas;
- Verificação da correção especialização e o reconhecimento do crédito com rendas.
- Verificação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

A análise da antiguidade dos saldos em dívida por parte dos inquilinos, nomeadamente das que resultam do atual contexto pandémico, bem como a adequada estimativa do total de "Ajustamentos para créditos vencidos", cujos valores se encontram divulgadas nas



notas 8 e 11 do Anexo às demonstrações financeiras, são uma área significativa de auditoria.

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

- Adoção de procedimentos alternativos no sentido de compreender a composição dos referidos saldos e da sua antiguidade e verificação das liquidações subsequente à data de reporte das demonstrações financeiras;
- Verificação da adequação dos pressupostos utilizados para a estimativa do valor dos "Ajustamentos para créditos vencidos" e o correto cálculo do respetivo valor.
- Verificação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de



auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

- obtivemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação da Sociedade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação do Fundo, incluindo o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declararmos ao órgão de fiscalização da Sociedade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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



RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

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

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

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

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela Sociedade Gestora responsável pela gestão dos ativos e passivos do Fundo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;



- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 29 de março de 2022

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



Asset Management