

RELATÓRIO & CONTAS

1.º SEMESTRE 2019



CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 789





Índice

Relatório de Gestão	
1. Introdução e objetivo do Fundo	5
2. Enquadramento Macroeconómico	5
3. Análise de Atividade do Fundo	8
4. Performance do Fundo no Primeiro Semestre de 2019	9
5. Perspetiva para o Segundo Semestre de 2019	12
Balanço	14
Demonstração dos Resultados	16
Demonstração dos Fluxos Monetários	18
Anexo às Demonstrações Financeiras em 30 de junho de 2019	20
Relatório de Auditoria	44

Relatório de Gestão

Entidade Gestora e Legal Representante:



Asset Management



CA PATRIMÔNIO CRESCENTE

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Relatório De Atividades e Contas Relativo ao Primeiro Semestre de 2019

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividades, e respectivas contas, do Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Patrimônio Crescente (doravante designado CA Patrimônio Crescente), relativo ao primeiro semestre de 2019.



h-

1. Introdução e Objetivo do Fundo

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

Tendo como depositário e comercializador a Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo e atuando como agentes comercializadores toda a rede bancária do Crédito Agrícola, o Fundo CA Património Crescente é gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA..

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

2. Enquadramento Macroeconómico

As perspetivas de crescimento da economia portuguesa apontam para a manutenção da trajetória positiva ao longo do período 2019 a 2021, em linha com o seu potencial, embora a um ritmo inferior ao observado nos últimos anos.

Após um crescimento de 2,1% em 2018, o Produto Interno Bruto deverá crescer 1,7% em 2019. No entanto, o crescimento estimado para a economia portuguesa é ligeiramente superior às estimativas para a zona euro, mantendo-se em curso o processo de convergência.

Portugal deverá continuar a beneficiar de um enquadramento económico e financeiro favorável com as condições de financiamento a manterem-se positivas para todos os setores da economia e com a procura externa a crescer 3%.

À semelhança do observado nos últimos anos, a evolução da atividade económica é sustentada no crescimento do consumo privado, estimado em 2,6% para 2019, e nas exportações.

O aumento do consumo privado está associado à evolução favorável do rendimento disponível das famílias, ao crescimento do emprego e dos salários. O descongelamento de carreiras na administração pública, a redução dos impostos, e o aumento das prestações sociais, contribuem para esta dinâmica.

Estima-se que o contributo da procura interna para o crescimento do PIB seja superior ao contributo das exportações, traduzindo-se num saldo negativo da balança de bens e serviços.



O investimento deverá continuar a recuperar ao longo de 2019, designadamente a componente empresarial (4,4% em 2018 e 8,7% em 2019) refletindo o comportamento favorável da construção entre outras rúbricas.

As exportações de bens e serviços deverão crescer 4,5% em 2019. Este valor é inferior ao observado nos últimos anos, refletindo o ciclo económico dos principais parceiros comerciais de Portugal.

As importações deverão registar um crescimento acentuado de 8,0%, que compara com 4,9% em 2018.

A taxa de poupança das famílias manter-se-á em níveis historicamente baixos (4 a 5%), valor significativamente menor do que a generalidade dos países da zona euro.

Em 2019 a inflação, medida pela taxa de variação do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), deverá fixar-se em 1%.

De acordo com o INE, o emprego aumentou 1,4% em termos homólogos no primeiro trimestre de 2019 situando-se a taxa de desemprego nos 6,5%, valor mínimo desde 2003.

O Plano de Estabilidade, no que respeita a 2019-2021, não obstante os resultados orçamentais de 2018 terem sido superiores ao previsto no Orçamento do Estado, mantém-se inalterado, permitindo a redução, ainda que de forma lenta e gradual, da dívida pública.

Em termos económicos globais, temos vindo a assistir a uma moderação do ritmo de expansão da economia mundial observada em 2018 (3,6%), e que continuará em 2019, dado o quadro de tensões comerciais e elevada incerteza política. Estima-se assim um crescimento da economia mundial de 3,1% para 2019.

Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário assistiu no 1º trimestre de 2019 a uma inversão de tendência verificada nos últimos anos. O volume transacionado foi superior a 400 milhões de euros, o que representa uma redução de 50% face ao período homólogo. Esta redução é em grande parte explicada pela ausência de operações de dimensão no segmento dos centros comerciais.

Em sentido oposto verificou-se um elevado dinamismo dos setores de retalho, em franco crescimento, nomeadamente em *high street retail* e *retail parks*.

Para o segundo 2º semestre do ano perspetiva-se a concretização de grandes transações de portefólios imobiliários detidos pela banca, bem como de NPL's.



Mercado de escritórios

O mercado de escritórios manteve a tendência verificada em 2018, na qual a oferta de qualidade não acompanha o crescimento da procura. Apesar desta realidade, estima-se que no 1º trimestre de 2019 tenham sido absorvidos 42.000 m², valores idênticos ao período homólogo. Para o 2º Semestre 2019, está prevista a introdução de mais 80.000 m² de área disponível.

A tendência de compressão das yields médias do sector mantem-se, cifrando-se atualmente em 6%.

Mercado de retalho

Sustentado no aumento do consumo privado, que atingiu máximos no início de 2019, e no crescimento do turismo, o setor do retalho manteve o crescimento que se verifica desde 2015.

A remodelação de diversos centros comerciais, adaptando os espaços aos novos padrões de consumo, designadamente com aumento das zonas de restauração, lazer e inovações tecnológicas de pagamento "contactless" têm contribuído para continuarem a ser o local preferido de consumo dos portugueses.

No comércio de rua as zonas prime continuam a ser a primeira opção das marcas que pretendem entrar no mercado. Há ainda a destacar a expansão para as zonas adjacentes à *prime areas*, no caso de Lisboa, para a rua de São Bento até à zona do Poço dos Negros. Espaços de restauração, decoração e moda têm sido os motores deste desenvolvimento.

Mercado residencial

Tal como em anos anteriores o mercado residencial manteve a tendência de crescimento com um aumento dos volumes transacionados e dos valores praticados. Os centros de Lisboa e do Porto consolidaram-se enquanto destino internacional, com uma crescente oferta dirigida ao segmento *premium*.

Em termos de freguesias, Santo António, tem vindo a perder representatividade para as freguesias das Avenidas Novas e Santa Maria Maior.

No primeiro trimestre do ano cerca de 60% das transações foram realizadas por não residentes, ocupando o Brasil uma posição de destaque com cerca de 25% do total.



b-

3. Análise de Atividade do Fundo

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

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

Relativamente ao final do exercício de 2017, a carteira imobiliária do Fundo foi galardoada, pela oitava vez consecutiva, com o prémio de "Melhor Portfolio Imobiliário Generalista" dos últimos 3 anos, de entre todas as carteiras analisadas pelo MSCI.

Em 2018, relativamente ao ano de 2017, com o Prémio APFIPP para "Melhor Fundo de Investimento Imobiliário Aberto". Este prémio é determinado com base na rentabilidade ajustada pelo risco, tendo como referência o período relativo aos últimos cinco anos procurando assim distinguir a consistência dos resultados. Criado há quatro anos, este prémio foi ganho três vezes pelo Fundo.

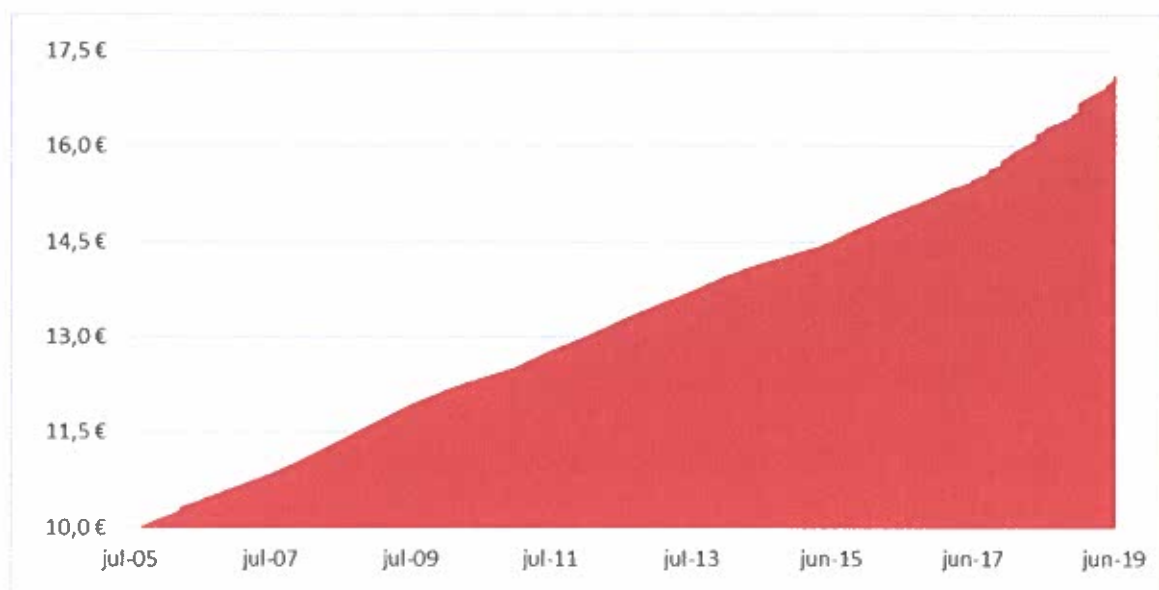
No final de 2018, o Fundo CA Património Crescente atingiu um volume de cerca de 629,3 milhões de Euros sob gestão (2017: 505,1 milhões), correspondentes a 37.702.441 unidades de participação (2017: 31.850.815). Em 30 de junho de 2019, os ativos sob gestão atingiram cerca de 701,7 milhões de Euros, correspondentes a 40.991.167 unidades de participação (3.677.947 unidades subscritas e 389.221 unidades resgatadas durante o primeiro semestre de 2019).

De salientar que, a 30 de junho de 2019, o Fundo tinha já 19.847 participantes, correspondentes a um crescimento de 4,6% quando comparado com 31 de dezembro de 2018 (18.958 participantes).

Há a destacar o facto que o Fundo é o maior Fundo Imobiliário a nível nacional, em termos de Valor Líquido Global.

A 30 de junho de 2019, temos 616 balcões cujos clientes detêm unidades de participação do Fundo (612 balcões em 31 de dezembro de 2018), correspondentes a 80 Caixas (79 em 31 de dezembro de 2018), para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo. A nível de balcões, este valor representa uma taxa de penetração de 92% em relação ao total da rede de balcões do Crédito Agrícola.

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



Os investimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do primeiro semestre do exercício de 2019 foram os seguintes:

Endereço da Fração	Data de escritura de compra	Valor de aquisição	Valor Médio de Avaliação	Estado da Fração
Rua da Beneficência, nº 119 a 119 B - Lisboa	12-03-2019	570.000 €	571.500 €	Escriturada e Arrendada
Av. dos Escultores, nº 399 e Rua Dr. Ribeiro de Magalhães, nº 126 – Vila Nova de Gaia	30-04-2019	5.823.000 €	8.395.000 €	Escriturada e Arrendada
Quinta da Caldeira - Loures	30-04-2019	30.745.000 €	31.770.000 €	Escriturada e Arrendada
Av. Robert Smith - Braga	30-04-2019	25.370.000 €	28.715.000 €	Escriturada e Arrendada
Avenida das Nações Unidas - Lisboa	30-04-2019	41.182.000 €	44.955.000 €	Escriturada e Arrendada
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro, Lote 19 e 20	21-05-2019	2.900.000 €	3.263.500 €	Escriturada e Arrendada
Nº Imóveis transacionados	6	106.590.000 €	117.670.000 €	

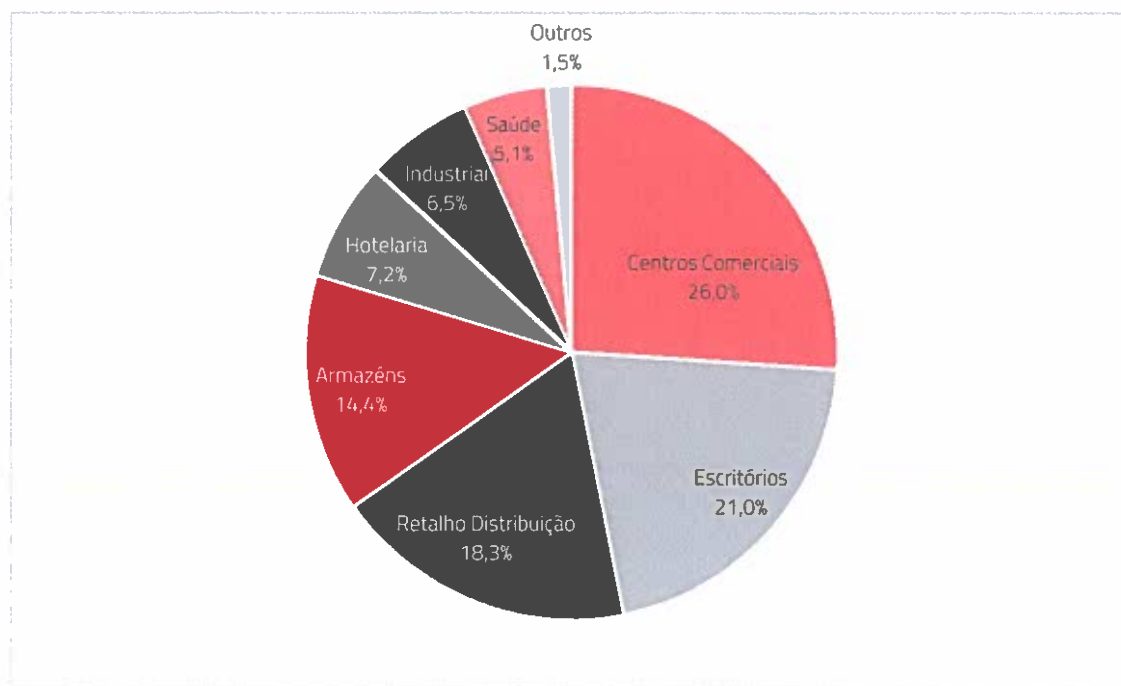
Durante o primeiro semestre de 2019, não foi efetuado qualquer desinvestimento imobiliário.

4. Performance do Fundo no Primeiro Semestre 2019

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

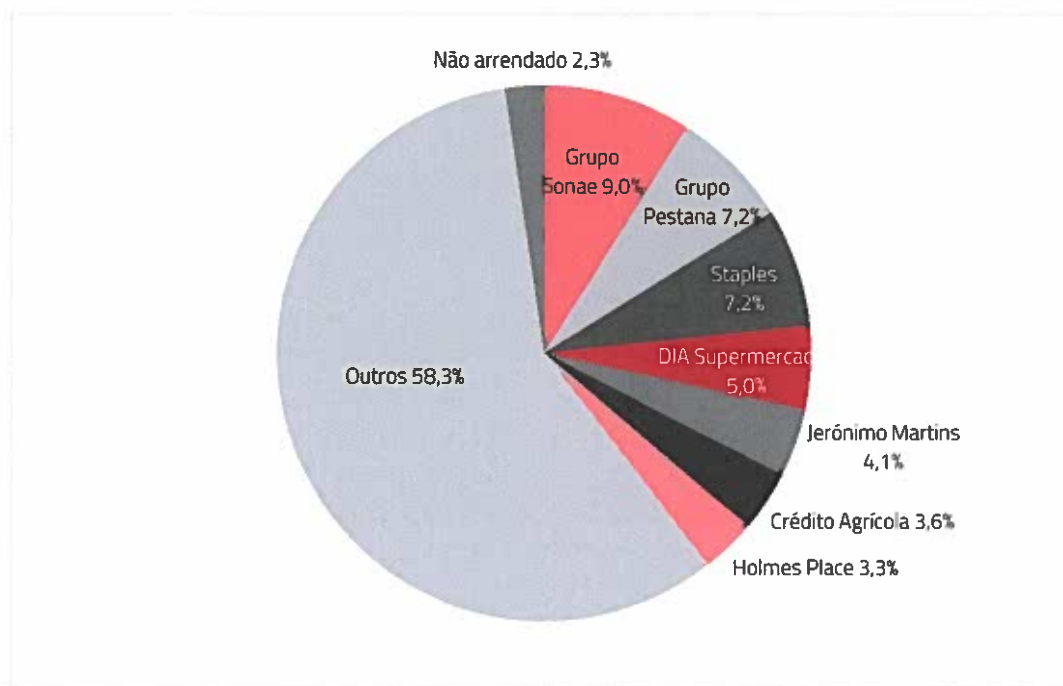
Diversificação dos Investimentos

Procurando uma carteira de imóveis que se distribua de um modo equilibrado pelos vários segmentos do mercado, o Fundo, nos seus cerca de 14 anos de existência, construiu um portfólio diversificado, como se pode verificar abaixo:



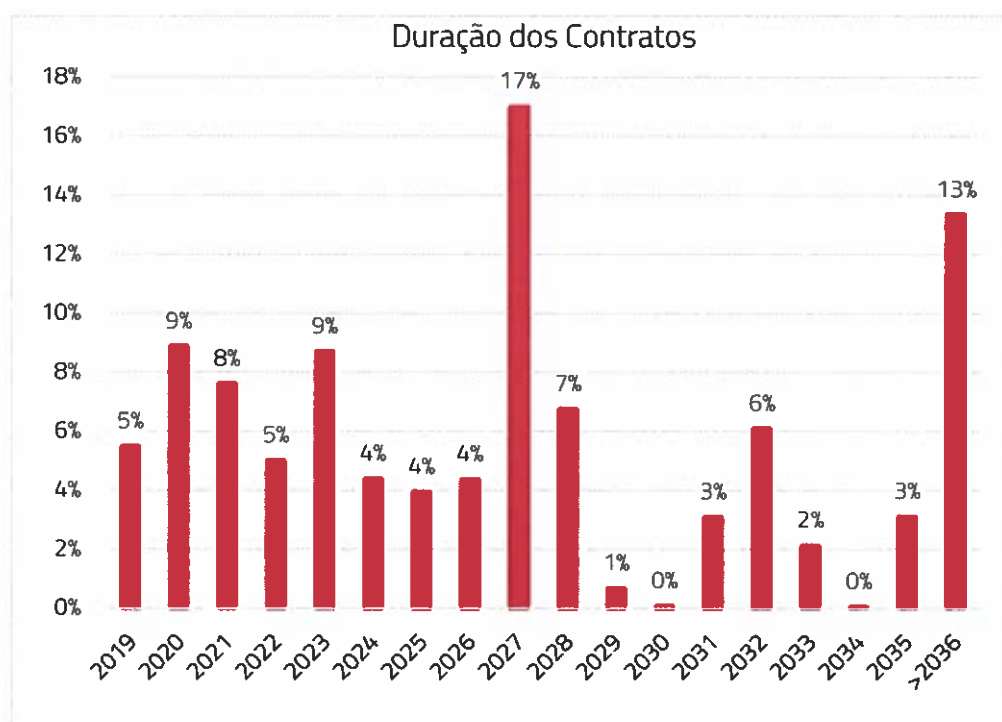
Inquilinos Sólidos

Garantindo, através da avaliação de risco de aceitação ou continuação de clientes arrendatários, uma carteira de inquilinos sólidos com condições de saúde financeira que lhes permita o cumprimento regular das obrigações estabelecidas em contrato. Assim, para além da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, o Grupo Pestana, Sonae, Staples, Luís Simões, Holmes Place e Jerónimo Martins, garantem o cumprimento de cerca de 40% das rendas, conforme apresentado no gráfico abaixo:



Contratos Longos

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





Aplicações Mobiliárias

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

Como resultados desta política podemos destacar os seguintes aspetos:

- Valor Líquido Global do Fundo em 30 de junho de 2019: 701,7 milhões de euros. Este valor representa uma quota de mercado de cerca de 18,6% dentro da categoria dos Fundos de Investimento Imobiliários Abertos, de acordo com os dados da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários;
- Rendibilidades:

Rendibilidade a 1 ano:	5,20%
Rendibilidade a 2 anos:	5,14%
Rendibilidade a 3 anos:	4,46%
Rendibilidade a 5 anos:	3,86%
Rendibilidade a 10 anos:	3,69%

Esta rendibilidade é a melhor do mercado dos FII Abertos para todos os prazos, na ótica do participante.

- Risco:

Risco a 1 ano:	Classe 2 (médio baixo)
Risco a 2 anos:	Classe 2 (médio baixo)
Risco a 3 anos:	Classe 2 (médio baixo)
Risco a 5 anos:	Classe 2 (médio baixo)
Risco a 10 anos:	Classe 1 (baixo)
- Rendibilidade líquida baseada em *cash flows*/Rendibilidade líquida baseada em reavaliações imobiliárias – 92,6% / 7,4%;
- *Vacancy Rate* em 30 de junho de 2019: 2,3% (APFIPP 4,98%). Com uma das menores *vacancy rate* do mercado dos Fundos Abertos.

5. Perspetivas do Fundo para o Segundo Semestre de 2019

Para o segundo semestre de 2019 perspectiva-se a manutenção sustentada do crescimento do valor da unidade de participação, associado a uma rentabilidade dentro dos valores apresentados no primeiro semestre pelo Fundo.

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



Lisboa, 13 de agosto de 2019

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mário Tomé", written over a dashed line.

(Mário Jorge Patrício Tomé)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pedro Bordalo", written over a dashed line.

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luísa Moura", written over a dashed line.

(Luísa Augusta Moura Bordado)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luís Souto", written over a dashed line.

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Patrícia Almeida", written over a dashed line.

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jorge Pereira", written over a dashed line.

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789

Balanço



Asset Management

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Patrimônio Crescente

(Valores em Euros)

Balanço

30-06-2019

ATIVO						CAPITAL E PASSIVO						
Código	Designação	Notas	2019			2018		Código	Designação	Notas	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2019	2018
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO				
31	Terenos	1 e 3	100.958		39.458	61.500	42.000	61	Unidades de Participação	2	409.911.670	353.647.190
32	Construções	1 e 3	699.516.218	45.095.479	20.397.930	724.213.767	520.389.509	62	Variações Patrimoniais	2	169.711.041	132.356.265
34	Adiantamentos por compra de imóveis	1 e 13	30.000			30.000	30.000	64	Resultados Translatados	2	104.954.420	75.407.658
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		699.647.176	45.095.479	20.437.388	724.305.267	520.461.509	66	Resultados Líquidos do Período	2	17.080.113	14.023.835
	CONTAS DE TERCEIROS								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		701.857.244	575.434.948
412	Devedores por rendas vencidas	8	4.285.597			4.285.597	4.443.399		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
413+...+419	Outras contas de devedores		1.248.766			1.248.766	1.962.925	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	381.1483	3927.786
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		5.534.363			5.534.363	6.406.324	48	Provisões acumuladas	8 e 11	177.699	209.169
	DISPONIBILIDADES								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		3.989.182	4.136.955
12	Depósitos à ordem	7	6.401.830			6.401.830	17.798.763		CONTAS DE TERCEIROS			
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	140.072.000			140.072.000	152.000.000	421	Resgates a Pagar a Participantes		68.092	167.483
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		146.473.830			146.473.830	169.798.763	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		18.025	11
							424+...+429	424+	Outras Contas de Credores	142	148.314.917	111.806.553
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							432	Empréstimos Não Titulados	-	22.592.000	-
51	Acrescimos de Proveitos a Receber		5.696.400			5.696.400	198.736		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		170.993.034	111.974.047
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	1.116.170			1.116.170	1.288.207		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		4049.013			4049.013		53	Acréscimos de Custos		7.481.639	3926.763
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		10.861.582			10.861.582	1.486.942	56	Recetas com Proveito Diferido	143	3.053.944	2670.943
								58	Outros Acréscimos e Diferimentos			10.882
									TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		10.535.582	6.608.588
	TOTAL DO ATIVO		862.516.951	45.095.479	20.437.388	887.175.042	698.154.538		TOTAL DO PASSIVO		185.517.798	122.719.590
Abreviaturas:	MV - Mais Valias; mv - Menos Valias; Af - Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis								TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO		887.175.042	698.154.538

Lisboa, 13 de agosto 2019

Contabilista Certificado

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luisa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

Patricia de Almeida Vasconcelos

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789

Demonstração dos Resultados



Asset Management

Demonstração dos resultados

30-06-2019

Lisboa, 13 de agosto de 2019

O Contabilista Certificado

A Administração

A Administração

Paul
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789

Demonstração dos Fluxos Monetários



Asset Management



Fundo de Investimento Imobiliário Aberto CA Património Crescente

Demonstração dos Fluxos Monetários

(Valores em Euros)		30-06-2019	
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período	Período	
	2019	2018	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO			
Recebimentos			
Subscrição de unidades de participação	61.862.018		63.152.278
Comissões de resgate	9.428		17.003
Pagamentos			
Resgates de unidades de participação	6.655.641		6.819.190
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	55.215.805		56.350.091
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS			
Alienação de ativos imobiliários	-		11.069.000
Rendimento de ativos imobiliários	26.262.382		19.096.580
Pagamentos			
Aquisição de ativos imobiliários	54.490.909		16.557.091
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	7.489.300		4.668.662
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	(35.717.827)		8.939.827
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
Recebimentos			
Juros de depósitos bancários	47.193		60.895
Contracção de empréstimos	22.592.000		
Outros recebimentos correntes	-		47.494
Pagamentos			
Comissão de gestão	3.404.918		2.646.534
Comissão de depósito	809.489		634.706
Comissão de Performance	2.413.625		1.162.082
Juros de empréstimos bancários	715.313		
Impostos e Taxas	3.481.524		2.078.878
Outros pagamentos correntes	1.973.843		17.242
Fluxos das operações de gestão corrente	9.840.482		(6.431.053)
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
Recebimentos			
Ganhos extraordinários	12.614.774		-
Fluxo das operações eventuais	12.614.774		-
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	41.953.234		58.858.864
Disponibilidades no início do período.....(B)	104.520.596		110.940.899
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	146.473.830		104.520.596

Lisboa, 13 de agosto de 2019

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC nº 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789

Anexo às Demonstrações Financeiras



Asset Management

(Valores expressos em Euros)

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.



R.
h-
m

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

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. Para os imóveis que permanecem ainda valorizados pelas regras anteriores, esta incorporação é feita de forma progressiva, ao longo do período que medeia até à próxima reavaliação, exceto quando se mostre obrigatória para cumprir a regra da valorização no intervalo entre o preço de aquisição e a média das avaliações, caso em que é feita de imediato.

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, o valor da Unidade de Participação é o calculado com referência ao último dia útil do mês de maio e do mês de novembro de cada ano civil, e o valor conhecido é

B
h
Z
h



divulgado no primeiro dia útil dos meses imediatamente subsequentes. Nesta classe de unidades de participação a periodicidade dos pedidos de resgate é semestral, embora tenham de ser efetuados com um mínimo de seis meses de antecedência em relação às datas de referência para efeitos de resgate referidas anteriormente, 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 seis meses para efeitos de resgate.

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

As unidades de participação da classe A foram subscritas de acordo com o anterior regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário em vigor, sendo que, as avaliações dos ativos subjacentes eram efetuadas com uma periodicidade superior (até dois anos) à periodicidade do resgate das unidades de participação. Os ativos imobiliários do CAPC passaram a ser avaliados com uma periodicidade semestral, correspondente ao período de resgate das unidades de participação da Classe B, considerando o disposto no artigo 144.º, nº. 1, alínea a) do ROIGC e na norma transitória contida no artigo 5.º, nº 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 (2016 e 2017: 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 de selo calculada sobre o ativo líquido global do OIC, à taxa de 0,0125% e liquidada trimestralmente.

Nota 1 - Valias potenciais em imóveis

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

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

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Terrenos			
Santa Marinha, Vila Nova de Gaia	61.500	61.500	-
Subtotal - Terrenos	61.500	61.500	-
Construções acabadas			
Rua Castilho, 233 - Lisboa	26.291.000	26.291.000	-
R. Pascoal de Melo, 47	1.622.000	1.622.000	-
Qta. Sacouto, Loures - Lote 1	2.068.000	2.068.000	-
Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3 - Lisboa	391.750	391.750	-
Quinta do Sacouto, Lote 2 - Loures	2.014.500	2.014.500	-
Murraceira, Gala - Figueira da Foz	1.593.250	1.593.250	-
Edifício Rádio Solar, Loja CH, Oura - Albufeira	117.005	117.005	-
50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550, Alfena Valongo	3.766.750	3.766.750	-



Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	1.750.000	1.750.000	-
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	416.000	416.000	-
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	1.686.000	1.686.000	-
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	1.798.300	1.798.300	-
Rua Bernardo Santareno, nº 7 - 4º piso	358.150	358.150	-
Beco Joaquim Sales Simões Carreira, nº 6 - R/C	218.550	218.550	-
50% do imóvel Zona Industrial Lordelo-Paredes	2.106.500	2.106.500	-
Av. da Quinta da Nova, nº 47 - Mealhada	182.000	182.000	-
Centro Empresarial de Canelas	2.622.050	2.622.050	-
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	176.000	176.000	-
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	92.500	92.500	-
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	8.849.400	8.849.400	-
Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	132.850	132.850	-
Estrada Nacional 230 - Alagoas	324.050	324.050	-
Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	2.774.850	2.774.850	-
Olhareira - Riachos - Torres Novas	6.295.500	6.295.500	-
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado	212.450	212.450	-
Largo de Camilo Castelo Branco - Vila Pouca de Aguiar	105.500	105.500	-
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinha	10.405.000	10.405.000	-
Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	9.143.900	9.143.900	-
R Projetada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribatejo	1.380.000	1.380.000	-
Av Dr Mario Soares - Rio Maior	9.150.800	9.150.800	-
Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.028.450	1.028.450	-
Arneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	1.479.500	1.479.500	-
Lugar da Trancada, Lote 42, Laundos	7.707.000	7.707.000	-
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	224.000	224.000	-
Quinta dos Inglesinhos, Lisboa	295.750	295.750	-
Tagus Park - Barcarena	1.322.350	1.322.350	-
50% imóvel em Touguinhó- Vila do Conde	3.670.500	3.670.500	-
Rio Mau Dorel II	7.161.000	7.161.000	-
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	2.817.500	2.817.500	-
Virgin Oeiras	13.693.400	13.693.400	-
Rio Tinto	6.156.050	6.156.050	-
Seixezelo	3.208.350	3.208.350	-
Rua dos Terços - Canelas	4.676.550	4.676.550	-
Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhó	1.300.000	1.300.000	-
Edifício Zenith - Rua Dr. Ant. Loureiro Borges, nº	17.135.750	17.135.750	-
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	6.084.000	6.084.000	-
Porto Prio - Ramalde	2.904.800	2.904.800	-



Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Rua Julio Borba - Povia de Santo Adrião	8.542.000	8.542.000	-
Campo 24 de Agosto - Porto	1.919.850	1.919.850	-
Alverca	2.591.000	2.591.000	-
Al. Combatentes da Grande Guerra	3.160.900	3.160.900	-
Agua Longa	10.116.000	10.116.000	-
Alhos Vedros- E.N. 11	8.700.950	8.700.950	-
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	1.381.500	1.381.500	-
Melgaços, E. N. 252	4.702.050	4.702.050	-
Av. Berna, nº 24	14.717.900	14.717.900	-
Castanheira do Ribatejo	5.099.400	5.099.400	-
Vila do Conde	2.935.000	2.935.000	-
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	19.705.000	19.705.000	-
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	20.965.250	20.965.250	-
Coimbra Retail Park	17.400.000	17.400.000	-
Hotel Regency Palace	28.678.902	28.678.902	-
Quinta do Arco	3.726.955	3.726.955	-
Torre São Gabriel	5.136.500	5.136.500	-
Lugar da Ventosa ou Misericórdia	4.211.000	4.211.000	-
Sintra Business Park	28.171.450	28.171.450	-
Av. Duque d'Avila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	1.106.150	1.106.150	-
Quinta da fonte - Edifício Q60	9.684.100	9.684.100	-
Quinta da Fonte - Edifício Q61	9.460.050	9.460.050	-
Pedra Alta - Aveleda	4.703.500	4.703.500	-
Alfragide-STP	6.703.900	6.703.900	-
Maia - STP	1.079.500	1.079.500	-
Almada - STP	2.401.500	2.401.500	-
Olivais - STP	4.811.000	4.811.000	-
Montijo - STP	1.220.400	1.220.400	-
Barcelos - STP	932.000	932.000	-
Palmela - STP	1.017.050	1.017.050	-
Braga - STP	2.489.000	2.489.000	-
Penafiel - STP	1.592.500	1.592.500	-
Porto - STP	2.893.000	2.893.000	-
Caldas da Rainha - STP	1.508.800	1.508.800	-
Santa Maria da Feira - STP	734.850	734.850	-
Alcabideche-STP	3.653.500	3.653.500	-
Santarem - STP	1.308.350	1.308.350	-
Evora - STP	2.149.800	2.149.800	-
Setubal - STP	1.200.150	1.200.150	-
Torres Vedras - STP	1.297.600	1.297.600	-



Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Valongo - STP	641.500	641.500	-
Viana do Castelo - STP	974.500	974.500	-
Vila Nova de Gaia - STP	2.182.500	2.182.500	-
Viseu - STP	729.750	729.750	-
Coimbra Norte - STP	1.790.250	1.790.250	-
Ermesinde - STP	900.500	900.500	-
Faro - STP	3.868.349	3.868.349	-
Guimarães - STP	2.185.500	2.185.500	-
Lixa - STP	590.500	590.500	-
Quinta do Rabolal- Lamego	11.386.000	11.386.000	-
Leiria - STP	950.800	950.800	-
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	23.451.300	23.451.300	-
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	18.392.051	18.392.051	-
Vila Nova de Gaia - I - LS	12.224.500	12.224.500	-
Vila Nova de Gaia - II - LS	3.595.000	3.595.000	-
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	1.020.200	1.020.200	-
Vila Nova de Gaia - I - LS	619.500	619.500	-
Vila Nova de Gaia - II - LS	550.200	550.200	-
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	11.996.100	11.996.100	-
Rua da Beneficência	2.166.000	2.166.000	-
Praça Capitães de Abril - Almada	2.629.000	2.629.000	-
Lugar dos Caniços	2.222.000	2.222.000	-
Paredes, Lordelo	19.543.000	19.543.000	-
Amarante	18.184.550	18.184.550	-
Póvoa do Lanhoso	19.820.000	19.820.000	-
Av. José Malhoa, Lote 1682	14.730.000	14.730.000	-
Lameira Grande - Torres Novas	6.297.629	8.395.000	2.097.371
Rua Alto da Ribeira - Valongo	33.158.012	31.770.000	(1.388.012)
Centro Comercial - Minho	27.161.995	28.715.000	1.553.005
Centro Comercial - Telheiras	44.406.781	44.955.000	548.219
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	3.127.937	3.263.500	135.563
Subtotal - Construções acabadas	724.213.767	727.159.912	2.946.145
Adiantamentos por compra de imóveis			
48 estac. Parque Residencial e Turístico de Miraflores	30.000	390.950	360.950
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	30.000	390.950	360.950
Total da carteira	724.305.267	727.612.362	3.307.095



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

Nota 2 - Unidades de participação e capital do Fundo

Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital do Fundo, durante o primeiro semestre de 2019, são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base	377.024.410	-	-	-	-	409.911.670
- Categoria A	174.680.160	-	(3.082.030)	-	-	171.598.130
- Categoria B	202.344.250	36.779.470	(810.180)	-	-	238.313.540
Diferença em subsc. e resgates	147.306.738	-	-	-	-	169.711.041
- Categoria A	34.342.095	-	(2.111.459)	-	-	32.230.636
- Categoria B	112.964.643	25.082.548	(566.785)	-	-	137.480.406
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	75.407.658	-	-	29.546.762	-	104.954.420
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-	-
Resultados do período	29.546.762	-	-	(29.546.762)	17.080.113	17.080.113
SOMA	629.285.568	61.862.018	(6.570.454)	-	17.080.113	701.657.244
Nº de unidades de participação	37.702.441	3.677.947	389.221	-	-	40.991.167
Valor da unidade de participação	16,6908					17,1173



Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de Junho de 2019

1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
1.1. TERRENOS											
1.1.1. Urbanizados											
Não Arrendados											
Prédio Urbano - Santa Maria, Vila Nova de Gaia - Lugar da Barrosa - Coimbra	591	25-09-2009	100.958	24-01-2019	58.000	24-01-2019	65.000	61.500	Vila Nova de Gaia		Portugal
1.4. Construções Acabadas											
1.4.1. Arrendadas											
Comércio											
Prédio Urbano - Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa - AF	640	20-05-2008	1.418.319	24-01-2019	1.600.000	24-01-2019	1.900.000	1.750.000	Lisboa		Portugal
Prédio Urbano - Varzea do Choupal - Opel - Torres Vedras - Fr. J - J	393	31-07-2008	698.627	24-01-2019	410.000	24-01-2019	422.000	416.000	Torres Vedras		Portugal
Prédio Urbano - Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer - A	1.370	02-04-2009	2.118.156	10-05-2019	1.633.000	10-05-2019	1.739.000	1.686.000	Alenquer		Portugal
Prédio Urbano - Carapetal - Reguengos de Monsaraz - Carapetal - A	1.660	02-04-2009	2.101.658	10-05-2019	1.707.700	10-05-2019	1.888.900	1.798.300	Reguengos de Monsaraz		Portugal
Prédio Urbano - Santa Maria - Vila Nova de Gaia - Lugar de Coimbra	5.900	25-09-2009	1.011.692	24-01-2019	8.764.000	24-01-2019	8.934.800	8.849.400	Vila Nova de Gaia		Portugal
Prédio Urbano - Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela - A	3.525	18-12-2009	3.124.881	24-01-2019	2.761.100	24-01-2019	2.774.850	2.774.850	Palmela		Portugal
Prédio Urbano - Olharia - Riachos - Torres Novas - A	5.240	18-12-2009	7.255.849	10-05-2019	6.150.000	10-05-2019	6.441.000	6.295.500	Torres Novas		Portugal
Prédio Urbano - Lugar do Convento, lote 7 - Peniche	5.400	07-07-2010	8.181.330	24-01-2019	8.997.000	24-01-2019	9.330.800	9.143.900	Peniche		Portugal
Prédio Urbano - Av. Dr. Mano Soares - Rio Maior	5.400	22-07-2010	8.305.127	24-01-2019	8.964.000	24-01-2019	9.337.600	9.150.800	Rio Maior		Portugal
Prédio Misto - Rio Tinto - Rua Don Afonso Henriques, nº 742	10.453	25-05-2012	5.471.158	24-01-2019	5.536.100	24-01-2019	5.922.000	5.729.050	Gondomar		Portugal
Prédio Misto - Rio Tinto - Rua Don Afonso Henriques, nº 742	8.891	25-05-2012	358.909	24-01-2019	411.000	24-01-2019	443.000	427.000	Gondomar		Portugal
Prédio Urbano - Porto Pto - Ramalde - Rua Eng. Ferreira Dias, nº 1104 e 1105 - B	120	19-12-2013	1.101.026	24-01-2019	1.214.000	24-01-2019	1.236.000	1.225.000	Porto		Portugal
Prédio Urbano - Rua Júlio Borba - Póvoa de Santo Adrião - Rua Júlio Borba	5.367	20-12-2013	7.730.086	24-01-2019	8.484.000	24-01-2019	8.600.000	8.542.000	Odivelas		Portugal
Prédio Urbano - Campo 24 de Agosto - Porto - Campo 24 de Agosto, nº 170, 171 e 172	2.500	20-12-2013	1.719.872	24-01-2019	1.752.000	24-01-2019	2.087.700	1.919.850	Porto		Portugal
Prédio Urbano - Alverca - Lugar dos Alamos, nº 1 a 113 - A	1.413	31-12-2013	323.432	24-01-2019	432.000	24-01-2019	445.000	438.500	Vila Franca de Xira		Portugal
Prédio Urbano - Alverca - Lugar dos Alamos, nº 1 a 113 - B	2.000	31-12-2013	1.832.784	24-01-2019	2.066.000	24-01-2019	2.239.000	2.152.500	Vila Franca de Xira		Portugal
Prédio Urbano - Al. Combatentes da Grande Guerra, nº 247, 247-A, 247-C e 247-D - C	636	11-03-2014	2.211.238	24-01-2019	2.312.400	24-01-2019	2.499.000	2.375.700	Cascais		Portugal
Prédio Urbano - Al. Combatentes da Grande Guerra, nº 247, 247-A, 247-C e 247-D - W	317	11-03-2014	804.561	24-01-2019	610.000	24-01-2019	620.700	613.550	Cascais		Portugal
Prédio Urbano - Alhos Vedros- EN. 11 - Estrada Nacional, nº 11	3.313	17-04-2015	7.649.091	24-01-2019	8.683.900	24-01-2019	8.718.000	8.700.950	Moita		Portugal
Prédio Urbano - Av. Bema, nº 24 - B	123	23-12-2015	2.761.176	24-01-2019	620.900	24-01-2019	690.000	655.450	Lisboa		Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Retail Park - Estrada da Ribeira de Eiras	13.952	21-10-2016	13.850.406	24-01-2019	17.300.000	24-01-2019	17.500.000	17.400.000	Coimbra		Portugal
Prédio Urbano - Av. Duque d'Ávila, 72-B, 72-B e 72-C	390	10-07-2017	998.323	10-05-2019	1.082.300	10-05-2019	1.130.000	1.106.150	Lisboa		Portugal
Prédio Urbano - Alfragide-STP - Rua do Proletariado, 4	2.578	15-12-2017	6.925.574	10-05-2019	6.701.800	10-05-2019	6.706.000	6.703.900	Oeiras		Portugal
Prédio Urbano - Maia - STP - Rua de Florentino Lessa, nº 106	2.498	15-12-2017	1.012.199	10-05-2019	1.045.000	10-05-2019	1.114.000	1.079.500	Maia		Portugal
Prédio Urbano - Almada - STP - Rua Abel Salazar, nº 7 a 7F, 11 e 11A - B	1.887	15-12-2017	2.330.074	10-05-2019	2.392.600	10-05-2019	2.410.400	2.401.500	Almada		Portugal
Prédio Urbano - Olivais - STP - Av. Marcelh Gomes da Costa, nº 10	2.111	15-12-2017	4.705.792	10-05-2019	4.765.000	10-05-2019	4.857.000	4.811.000	Lisboa		Portugal
Prédio Urbano - Montijo - STP - EN. 5, Zona Industrial do Pau Queimado	2.057	15-12-2017	1.186.002	10-05-2019	1.197.100	10-05-2019	1.243.700	1.220.400	Montijo		Portugal
Prédio Urbano - Barcelos - STP - Lugar de Mercês, EN. 205 - Barcelinhos - A	2.183	15-12-2017	870.317	10-05-2019	930.000	10-05-2019	934.000	932.000	Barcelos		Portugal
Prédio Urbano - Palmela - STP - Estrada dos 4 Castelos - Herdade Quinta da Torre	2.433	15-12-2017	931.907	10-05-2019	994.300	10-05-2019	1.017.050	1.017.050	Palmela		Portugal
Prédio Urbano - Braga - STP - Lugar de Bietas - Vale de Lameações	2.074	15-12-2017	2.562.258	10-05-2019	2.480.000	10-05-2019	2.498.000	2.489.000	Braga		Portugal
Prédio Urbano - Penafiel - STP - Av. de Moita - A	3.508	15-12-2017	1.705.511	10-05-2019	1.963.000	10-05-2019	1.622.000	1.592.500	Penafiel		Portugal
Prédio Urbano - Porto - STP - Estrada da Circunvalação, nº 12437	1.702	18-06-2018	2.957.453	10-05-2019	2.645.000	10-05-2019	3.141.000	2.893.000	Porto		Portugal
Prédio Urbano - Caldas da Rainha - STP - Av. Infante D. Henrique - Casal da Eira	2.517	15-12-2017	1.463.035	10-05-2019	1.504.000	10-05-2019	1.513.600	1.508.800	Caldas da Rainha		Portugal
Prédio Urbano - Santa Maria da Feira - STP - Gândara	2.120	15-12-2017	729.621	10-05-2019	699.600	10-05-2019	770.100	734.950	Santa Maria da Feira		Portugal



(continua)

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de junho de 2019

Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data de Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização
2.282	15-12-2017	3.693.810	10-05-2019	3.617.000	10-05-2019	3.690.000	3.653.500	Cascais	Portugal
3.141	15-12-2017	1.213.188	10-05-2019	1.289.000	10-05-2019	1.327.700	1.308.350	Santarém	Portugal
2.340	15-12-2017	2.147.355	10-05-2019	2.066.500	10-05-2019	2.233.100	2.149.800	Coimbra	Portugal
2.226	15-12-2017	1.185.648	10-05-2019	1.198.900	10-05-2019	1.201.400	1.200.150	Setúbal	Portugal
3.493	15-12-2017	1.527.695	10-05-2019	1.288.200	10-05-2019	1.307.000	1.297.600	Torres Vedras	Portugal
1.900	15-12-2017	429.077	10-05-2019	621.000	10-05-2019	662.000	641.500	Valongo	Portugal
7.047	15-12-2017	1.023.116	10-05-2019	974.000	10-05-2019	975.000	975.000	Viana do Castelo	Portugal
2.100	15-12-2017	2.275.598	10-05-2019	2.173.000	10-05-2019	2.192.000	2.182.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
2.008	15-12-2017	670.949	10-05-2019	692.200	10-05-2019	767.300	729.750	Viseu	Portugal
2.182	15-12-2017	835.299	10-05-2019	825.000	10-05-2019	976.000	900.500	Coimbra	Portugal
2.061	15-12-2017	3.690.577	10-05-2019	3.824.698	10-05-2019	3.912.000	3.883.349	Faro	Portugal
2.200	15-12-2017	2.288.054	10-05-2019	2.185.000	10-05-2019	2.186.000	2.185.500	Guimarães	Portugal
2.412	18-06-2018	470.717	10-05-2019	551.000	10-05-2019	630.000	590.500	Amarante	Portugal
11.939	28-03-2018	11.804.859	24-01-2019	11.265.000	24-01-2019	11.507.000	11.386.000	Lamego	Portugal
2.124	15-12-2017	774.087	10-05-2019	937.500	10-05-2019	964.100	950.800	Lerina	Portugal
2.807	28-12-2017	8.688.805	10-05-2019	9.022.400	10-05-2019	9.247.474	9.134.937	Portimão	Portugal
803	28-12-2017	2.231.369	10-05-2019	2.674.471	10-05-2019	2.763.205	2.718.838	Albufeira	Portugal
776	08-06-2018	135.371	24-01-2019	132.900	24-01-2019	138.000	135.450	Vila Franca de Xira	Portugal
1.234	30-08-2018	2.039.666	24-01-2019	2.104.000	24-01-2019	2.228.000	2.166.000	Paredes	Portugal
2.403	30-08-2018	2.588.141	24-01-2019	2.593.000	24-01-2019	2.665.000	2.629.000	Amarante	Portugal
1.355	30-08-2018	2.257.991	24-01-2019	2.069.000	24-01-2019	2.375.000	2.222.000	Póvoa de Lanhoso	Portugal
81	13-12-2018	192.831	10-05-2019	203.000	10-05-2019	204.889	203.845	Coimbra	Portugal
3.138	13-12-2018	7.560.438	10-05-2019	8.052.718	10-05-2019	8.287.000	8.169.859	Coimbra	Portugal
4.522	30-04-2019	5.290.009	26-04-2019	6.963.600	26-04-2019	7.140.000	5.290.009	Vila Nova de Gaia	Portugal
14.733	30-04-2019	33.158.012	26-04-2019	31.000.000	26-04-2019	32.540.000	33.158.012	Loures	Portugal
7.464	30-04-2019	23.766.746	26-04-2019	23.826.250	26-04-2019	26.425.000	23.766.746	Braga	Portugal
13.513	30-04-2019	44.406.781	26-04-2019	42.500.000	26-04-2019	47.410.000	44.406.781	Lisboa	Portugal
Turístico									
14.905	28-04-2016	18.069.115	24-01-2019	19.583.000	24-01-2019	19.827.000	19.705.000	Lagoa	Portugal
36.302	27-12-2016	25.745.834	10-05-2019	27.420.000	10-05-2019	29.937.804	28.678.902	Funchal	Portugal
1.688	26-06-2017	3.440.454	10-05-2019	3.537.000	10-05-2019	3.916.909	3.726.995	Santana	Portugal
Serviços									
11.000	27-10-2005	25.875.781	24-01-2019	25.515.000	24-01-2019	27.067.000	26.291.000	Lisboa	Portugal
740	27-10-2005	3.500.000	24-01-2019	1.619.000	24-01-2019	1.625.000	1.622.000	Lisboa	Portugal
124	29-07-2009	280.515	24-01-2019	209.000	24-01-2019	228.100	218.550	Batalha	Portugal
150	07-09-2009	356.730	24-01-2019	175.000	24-01-2019	189.000	182.000	Mealhada	Portugal
220	24-09-2009	285.684	24-01-2019	172.000	24-01-2019	180.000	176.000	Oliveria do Bairro	Portugal
92	24-09-2009	194.482	24-01-2019	90.000	24-01-2019	95.000	92.500	Valongo	Portugal
100	22-10-2009	204.559	24-01-2019	126.400	24-01-2019	139.300	132.850	Moita	Portugal
181	29-01-2010	295.353	10-05-2019	210.900	10-05-2019	214.000	212.450	Alenquer	Portugal
120	25-10-2010	386.379	24-01-2019	217.000	24-01-2019	231.000	224.000	Sintra	Portugal
75	05-11-2010	431.928	24-01-2019	290.500	24-01-2019	301.000	295.750	Lisboa	Portugal

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

(continuação)

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de junho de 2019

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data de Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data de Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	País
Prédio Urbano - Tagus Park - Barcarena - Pq Ciência e tecnologia de Oeiras Lote 30 nº0 Piso 2 - Q	750	17-12-2010	1.363.710	24-01-2019	1.311.000	24-01-2019	1.333.700	1.323.350	Município Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Edifício Zenith - Rua Dr. António Loureiro Borges, nº 9	12.122	25-07-2013	12.101.145	24-01-2019	16.731.500	24-01-2019	17.540.000	17.135.750	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - L	4.760	23-12-2015	9.760.985	24-01-2019	10.761.000	24-01-2019	11.052.600	10.906.800	Leiria	Portugal
Prédio Urbano - Av. Berna, nº 24 - K	680	23-12-2015	1.146.236	24-01-2019	1.611.400	24-01-2019	1.624.000	1.617.700	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C e Rua de Campolide, nº 382	12.380	21-05-2016	20.017.788	10-05-2019	20.928.500	10-05-2019	21.002.000	20.962.250	Leiria	Portugal
Prédio Urbano - Torre de São Gabriel - Av. do Pacífico, nº 4 a 4B e Av. D. João II, nº 38 - DW	1.694	30-06-2017	4.718.975	10-05-2019	5.122.000	10-05-2019	5.122.000	5.136.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Lugar da Ventosa ou Misericórdia LOTE c3 E IOTE c2	1.997	18-06-2017	4.115.155	10-05-2019	4.168.000	10-05-2019	4.254.000	4.211.000	Braga	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abunheira - A	6.661	30-05-2017	3.002.823	10-05-2019	3.743.600	10-05-2019	4.224.700	3.984.150	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abunheira - G	14.938	30-05-2017	7.321.802	10-05-2019	8.973.900	10-05-2019	9.803.000	9.402.450	Sintra	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da fonte - Edifício Q60 - R/C Esq. E	1.555	25-07-2017	2.696.106	10-05-2019	2.905.100	10-05-2019	3.063.000	2.964.050	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da fonte - Edifício Q60 - 2º Esq. A	3.326	25-07-2017	5.799.372	10-05-2019	6.595.000	10-05-2019	6.895.100	6.700.050	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 1º Dto. C	1.960	25-07-2017	2.833.145	10-05-2019	3.613.600	10-05-2019	3.665.000	3.639.300	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 2º Esq. B	1.423	25-07-2017	2.143.336	10-05-2019	2.575.000	10-05-2019	2.652.500	2.613.750	Oeiras	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malita, Lote 1 - Portimão - D	3.616	28-12-2017	11.225.120	10-05-2019	11.640.200	10-05-2019	11.930.205	11.785.202	Portimão	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagôa, lote 32 - B	2.703	28-12-2017	7.527.470	10-05-2019	9.001.713	10-05-2019	9.298.995	9.150.354	Albufeira	Portugal
Prédio Urbano - Praça Capitães de Abril - Almada - B	150	05-07-2018	486.621	10-05-2019	540.400	10-05-2019	560.000	550.200	Almada	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Malhoa, Lote 1882	12.660	23-11-2018	18.478.584	10-05-2019	19.299.000	10-05-2019	19.787.000	19.543.000	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - H	2.511	13-12-2018	5.944.347	10-05-2019	6.309.404	10-05-2019	6.516.000	6.412.702	Coimbra	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - VN Gaa - Av. dos Escultores, nº 399 e Rua Dr. Ribeiro de Magalhães	571	30-04-2019	692.739	26-04-2019	911.900	26-04-2019	935.000	692.739	Vila Nova de Gaia	Portugal
Industrial										
Prédio Urbano - Qta. Sacouto, Loures - Lote 1 - Rua Marim Afonso de Sousa, nº39 - A	2.600	02-07-2008	3.510.747	24-01-2019	1.910.000	24-01-2019	2.226.000	2.068.000	Loures	Portugal
Prédio Urbano - Rio Mau Dorel III - Rua Pedro Dias 25	11.345	29-03-2011	7.081.380	24-01-2019	6.928.000	24-01-2019	7.394.000	7.161.000	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Souselo - Alameda da Bela Vista, nº 89	15.090	25-05-2012	3.033.213	24-01-2019	3.025.000	24-01-2019	3.391.700	3.208.350	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Rua dos Terços - Canelas - Lugar de Candal - B	3.040	29-05-2012	2.656.370	24-01-2019	2.494.400	24-01-2019	2.709.000	2.601.700	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Rua dos Terços - Canelas - Lugar de Candal - C	3.337	29-05-2012	2.661.381	24-01-2019	2.070.000	24-01-2019	2.079.700	2.074.850	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Ramos Maia, nº 401 - Touguinhô	1.900	24-05-2013	1.341.238	24-01-2019	1.297.000	24-01-2019	1.303.000	1.300.000	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Água Longa - Rua de São Roque, nº 70	16.800	29-05-2014	9.614.993	24-01-2019	9.944.000	24-01-2019	10.288.000	10.116.000	Santo Tirso	Portugal
Prédio Urbano - Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	987	05-05-2015	1.551.302	24-01-2019	1.335.000	24-01-2019	1.428.000	1.381.500	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Casanheira do Ribatejo - Quinta da Óia, Estrada Nacional 1 - Km 29	5.212	22-01-2016	5.153.225	24-01-2019	5.064.000	24-01-2019	5.134.800	5.099.400	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Vila do Conde - Varzeia - Beches	3.647	22-01-2016	2.866.385	24-01-2019	2.903.000	24-01-2019	2.967.000	2.955.000	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Pedra Alta - Avelada	5.328	19-10-2017	4.581.937	24-01-2019	4.821.000	24-01-2019	4.786.000	4.703.500	Vila do Conde	Portugal
Prédio Urbano - Vila Nova de Gaia - I - LS - Rua das Indústrias, nº 249	21.075	28-12-2017	11.653.186	10-05-2019	11.867.000	10-05-2019	12.582.000	12.224.500	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	5.848	26-04-2018	3.482.661	10-05-2019	3.486.000	10-05-2019	3.704.000	3.595.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - Rua da Beneficência, nº 119 a 119 B - rc	450	26-04-2018	1.077.040	24-01-2019	1.000.000	24-01-2019	1.040.400	1.020.200	Almada	Portugal
Prédio Urbano - Lugar dos Candeios - Naves 3, 4, 5, E, F, G	864	12-03-2019	615.537	12-03-2019	615.000	12-03-2019	624.000	619.500	Lisboa	Portugal
Prédio Urbano - Lameira Grande - Torres Novas	15.273	08-06-2018	11.916.030	24-01-2019	11.700.300	24-01-2019	12.021.000	11.860.650	Vila Franca de Xira	Portugal
Prédio Urbano - Rua Alto da Ribeira - Valongo	26.334	27-12-2018	13.574.306	10-05-2019	14.709.000	10-05-2019	14.751.000	14.730.000	Valongo	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Mina ou Casal S. Pedro Lote 19 e 20	7.124	21-05-2019	3.127.937	16-05-2019	3.197.000	16-05-2019	3.330.000	3.127.937	Azambuja	Portugal
Outros										
Prédio Urbano - Centro Empresarial de Canelas - Tapada Nova - Candal	2.600	21-05-2009	2.636.758	24-01-2019	2.600.100	24-01-2019	2.644.000	2.632.050	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - R. Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Maria	4.077	26-03-2010	10.010.138	24-01-2019	10.279.000	24-01-2019	10.531.000	10.405.000	Vila Nova de Gaia	Portugal
Prédio Urbano - R. Projectada Nave 6 / Nave 7 - Casanheira do Ribat - G	1.596	08-07-2010	1.053.062	24-01-2019	741.000	24-01-2019	774.000	757.500	Vila Franca de Xira	Portugal



(continuação)

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de junho de 2019

Área (m²)	Data de	Preço de	Data da	Avaliação 1	Data da	Avaliação 2	Valor da	Valor do	Localização
	Aquisição	Avaliação 1	Avaliação 2						
Prédio Urbano - Av. do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	1.700	27-07-2010	1.616,055	24-01-2019	1.013,500	24-01-2019	1.043,400	1.028,450	Portugal
Prédio Urbano - Aneiros ou Casal dos Vicentes, Lote 29 - Azambuja	2.400	03-06-2010	1.627,442	24-01-2019	1.393,000	24-01-2019	1.566,000	1.479,500	Portugal
Prédio Urbano - Lugar da Trancada, Lote 42, Landros	12.857	11-08-2010	8.273,251	24-01-2019	7.470,000	24-01-2019	7.944,000	7.707,000	Portugal
Prédio Urbano - 50% imóvel em Touguinho - Vila do Conde - R. do Bairro Novo	13.650	22-12-2010	3.713,200	24-01-2019	3.443,000	24-01-2019	3.670,500	3.670,500	Portugal
Prédio Urbano - Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	8.500	04-10-2011	3.235,595	24-01-2019	2.702,000	24-01-2019	2.933,000	2.817,500	Portugal
Prédio Urbano - Virgin Oeiras - R. Cora de Santo Amaro de Oeiras 8,8A, 8,8C, 8,8D, BE e Av. Eng.º Álvaro Roquette	4.000	30-07-2012	1.311,4905	10-05-2019	1.366,800	10-05-2019	1.372,200	1.369,400	Portugal
Prédio Urbano - Cavada da Fonte da Prata - Alena - Valongo - Rua Nossa Senhora do Amparo	8.200	30-07-2013	6.015,125	24-01-2019	5.991,000	24-01-2019	6.177,000	6.084,000	Portugal
Prédio Urbano - Av. Bena, nº 24 - S	1.079	23-12-2015	1.301,335	24-01-2019	1.485,000	24-01-2019	1.551,900	1.518,450	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1 - Portimão - A	534	28-12-2017	1.660,858	10-05-2019	1.710,500	10-05-2019	1.731,167	1.731,833	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - A	1.834	28-12-2017	5.095,202	10-05-2019	6.107,145	10-05-2019	6.309,085	6.208,115	Portugal
1.4.2. Não Arrendadas									
Habitação									
Comércio									
Prédio Urbano - Edifício Rádio Solar, Loja CH, Outra - Albufeira - CH	85	09-04-2008	203,272	10-05-2019	1.150,010	10-05-2019	1.119,000	1.177,005	Portugal
Prédio Urbano - Porto Prio - Ramalde - Rua Eng.º Ferreira Dias, nº 1104 e 1105 - A	1.321	19-12-2013	1.907,134	24-01-2019	1.530,600	24-01-2019	1.829,000	1.679,800	Portugal
Prédio Urbano - Al. Combatentes da Grande Guerra, nº 247, 247A, 247, 247C e 247D - G	24	11-03-2014	198,271	24-01-2019	159,700	24-01-2019	180,000	169,850	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - O	743	13-12-2018	1.758,850	10-05-2019	1.872,888	10-05-2019	1.919,000	1.895,944	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - VNI Gaia - Av. dos Escultores, nº 399 e Rua Dr. Ribeiro de Magalhães	243	30-04-2019	314,881	26-04-2019	414,500	26-04-2019	425,000	314,881	Portugal
Prédio Urbano - Centro Comercial - Minho - Av. Robert Smith	1.043	30-04-2019	3.395,249	26-04-2019	3.403,750	26-04-2019	3.775,000	3.395,249	Portugal
Serviços									
Prédio Urbano - Calçada da Palma de Baixo, nº 6, Loja 3 - Lisboa - C	263	04-07-2007	581,584	24-01-2019	388,000	24-01-2019	384,500	391,750	Portugal
Prédio Urbano - 50% do Prédio Urbano Rua da Serra, 2410 - 2550 - A	8.000	03-04-2008	5.065,481	10-05-2019	3.669,500	10-05-2019	3.924,000	3.766,750	Portugal
Prédio Urbano - Rua Bernardo Santareno, nº 7 - 4º piso - B	375	24-07-2009	441,932	24-01-2019	356,300	24-01-2019	360,000	358,150	Portugal
Prédio Urbano - Estrada Nacional 230 - Alagoas - B	253	03-12-2009	456,089	24-01-2019	304,000	24-01-2019	344,100	324,050	Portugal
Prédio Urbano - Largo de Camilo Castelo Branco - Vila Pouca de Aguiar	84	25-02-2010	224,073	24-01-2019	101,000	24-01-2019	110,000	105,500	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - B	8.960	30-05-2017	6.103,115	10-05-2019	7.656,800	10-05-2019	8.370,100	8.013,450	Portugal
Prédio Urbano - Sintra Business Park - Edifício Abrunheira - BB	13.750	30-05-2017	5.561,370	10-05-2019	6.664,900	10-05-2019	6.877,800	6.771,400	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 2º Dto. - A	848	25-07-2017	1.146,040	10-05-2019	1.450,600	10-05-2019	1.463,000	1.456,800	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Fonte - Edifício Q61 - 1º Esq. - D	1.089	25-07-2017	1.532,138	10-05-2019	1.721,000	10-05-2019	1.779,400	1.750,200	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1 - Portimão - B	163	28-12-2017	557,024	10-05-2019	573,300	10-05-2019	580,600	580,450	Portugal
Prédio Urbano - Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32 - C	93	28-12-2017	258,483	10-05-2019	308,671	10-05-2019	319,817	314,744	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - F	122	13-12-2018	315,112	10-05-2019	371,934	10-05-2019	388,000	380,467	Portugal
Industrial									
Malgaças, E. N. 252	11.520	12-08-2015	5.209,985	24-01-2019	4.608,000	24-01-2019	4.796,100	4.702,050	Portugal
Outros									
Prédio Urbano - Quinta do Sacouto, Lote 2 - Lourdes - Rua Martin Monso de Sousa	2.300	19-07-2007	3.559,865	24-01-2019	1.845,000	24-01-2019	2.184,000	2.014,500	Portugal
Prédio Urbano - Murriceria, Gala - Figueira da Foz - A	3.150	19-07-2007	4.549,867	24-01-2019	1.563,000	24-01-2019	1.623,500	1.593,250	Portugal
Prédio Urbano - 50% do imóvel Zona Industrial Lordeio-Paredes - A	9.500	25-11-2010	2.278,988	24-01-2019	2.071,000	24-01-2019	2.142,000	2.106,500	Portugal
Prédio Urbano - R. Projectada Nave 6 / Nave 7 - Castanheira do Ribat - Gelfas - H	1.350	08-07-2010	834,998	24-01-2019	614,000	24-01-2019	631,000	622,500	Portugal
Prédio Urbano - Av. Bena, nº 24 - B.J	13	23-12-2015	15,679	24-01-2019	19,000	24-01-2019	20,000	19,500	Portugal
Prédio Urbano - Quinta da Malata, Lote 1 - Portimão - C	67	28-12-2017	210,079	10-05-2019	216,200	10-05-2019	221,554	218,877	Portugal
Prédio Urbano - Coimbra Shopping - Av. Dr. Mendes Silva, Qta das Flores, nº 211 - G	437	13-12-2018	1.033,406	10-05-2019	1.099,466	10-05-2019	1.144,000	1.121,733	Portugal
Total									724.275,267

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.



P.
L.
m

Nota 6 – Derrogação às disposições do PCFII

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

✓

Nota 7 – Discriminação da liquidez do Fundo

Os movimentos ocorridos nestas rubricas, durante o primeiro semestre de 2019, são os que abaixo se descrevem:

L

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	2.520.596	-	-	6.401.830
Descobertos (Empréstimos)	-			-
Depósitos a prazo e com pré-aviso	102.000.000	150.672.000	(112.600.000)	140.072.000
Total	104.520.596	150.672.000	(112.600.000)	146.473.830

17

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 30 de junho de 2019, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 4.285.597 Euros (2018: 4.443.399 Euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 3.811.483 Euros (2018: 3.927.786 Euros), de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver detalhe na Nota 11).

Nota 9 – Valores comparativos

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

Nota 11 – Ajustamentos de dividas a receber e provisões

O movimento ocorrido no primeiro semestre de 2019 é o que abaixo se apresenta:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	3.869.089	136.321	(193.928)	3.811.483
482- Provisões para encargos	390.760	-	(213.061)	177.699
Total	4.259.850	136.321	(406.989)	3.989.182



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

Nota 12 – Retenção de impostos

No decurso do primeiro semestre de 2019 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 30 de junho de 2019 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	600.000	30.000
Operações a prazo de venda de imóveis	-	-
Contratos de opções sobre imóveis	103.598.874	104.188.729
Valores cedidos em garantia	581.532	36.653.532
Hipoteca	72.073.932	166.428.932
Valores recebidos em garantia	6.430.645	8.932.947
Total	183.284.983	316.234.140

Em 30 de junho de 2019, 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.

Os valores cedidos em garantia respeitam a garantias bancárias prestadas às Câmaras Municipais de Peniche (29.850 Euros) e Rio Maior (551.682 Euros) e as hipotecas sobre os seguintes imóveis:



Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	14.728.000
Hotel Regency Palace	27.434.430
Alfragide-STP	4.355.678
Maia - STP	622.841
Almada - STP	1.455.330
Olivais - STP	2.958.154
Montijo - STP	724.612
Barcelos - STP	544.816
Palmela - STP	571.955
Braga - STP	1.610.023
Penafiel - STP	1.070.635
Caldas da Rainha - STP	917.978
Santa Maria da Feira - STP	453.222
Alcabideche-STP	2.322.422
Santarem - STP	738.182
Evora - STP	1.348.810
Setubal - STP	731.397
Torres Vedras - STP	958.686
Valongo - STP	259.856
Viana do Castelo - STP	602.486
Vila Nova de Gaia - STP	1.429.548
Viseu - STP	419.298
Coimbra Norte - STP	1.077.419
Ermesinde - STP	510.892
Faro - STP	2.320.387
Guimarães - STP	1.424.799
Leiria - STP	482.078
Centro Comercial - VN Gaia	5.311.755
Centro Comercial - Loures	28.045.667
Centro Comercial - Minho	23.142.579
Centro Comercial - Telheiras	37.855.000

Existem penhores bancários nos seguintes imóveis:

Centro Comercial - VN Gaia	1.000.000
Centro Comercial - Loures	11.590.000
Centro Comercial - Minho	9.550.000
Centro Comercial - Telheiras	13.932.000

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:

	jun-19	jun-18
Despesas com avaliações	339.759	440.335
Seguros	522.326	350.262
Conservação e Reparação	100.324	168.617
Consultoria	-	-
Impostos	-	5.245
Condomínios	367	55.469
Comissões de mediação imobiliária	115.030	129.313
Vigilância e Segurança	-	8.290
Higiene e Limpeza	19.196	10.897
Projetos e estudos	-	4.763
Água	-	3.345
Despesas Comuns	17.590	54.469
Gestão Locativa	-	7.886
Gestão Operacional	-	3.984
Eletricidade	-	39.870
Outras despesas	130	5.462
Comissões Garantia Bancária	1.448	-
Total	1.116.170	1.288.207

14.2 Outras contas de credores

	jun-19	jun-18
Imposto sobre o rendimento	410	99.748
Iva a pagar / (recuperar) de imóveis	1.434.131	451.308
Valores a regularizar da compra de imóveis	140.957.323	108.801.108
Outros credores	5.923.053	2.454.389
Total	148.314.917	111.806.553



P.
L.

14.3 Receitas com proveito diferido

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

	jun-19	jun-18
Rua Castilho nº 33	136.086	134.579
Av. Pascoal de Melo, nº47	7.160	7.078
Quinta do Sacouto- Loures I	12.219	12.142
Av. Columbano Bordalo Pinheiro 50	-	23.295
Edifício Rádio Solar, Loja CH , Oura - Albufeira	-	813
Rua Gonçalves Zarco, 21 - Lisboa	9.872	9.872
Várzea do Choupal - Opel - Torres Vedras	2.022	2.000
Sítio da Quinta do Bravo - Santo Estevão, Alenquer	10.629	10.512
Carapetal - Reguengos de Monsaraz	10.629	10.512
Batalha	1.023	1.011
Mealhada	885	875
Centro Empresarial de Canelas	17.534	17.334
Rua do Foral, nºs 23 a 25 - Oliveira do Bairro	910	900
Rua 1º de Maio, nº 1475 R/C- Alfena	515	509
Santa Marinha - Vila Nova de Gaia	34.172	33.794
Gaveto da R Miguel Bombarda nº 102 e 104 e Trav C	910	900
Volta da Pedra - Ferracinta - Palmela	16.454	16.267
Olhareira - Riachos - Torres Novas	39.328	38.893
R Vaz Monteiro, 33 - R/C Esq - Carregado	1.030	1.018
R Amélia de Sousa Luz nº 91 lote15 - Santa Marinha	63.286	62.567
R Projectada Nave 6 / Nave 7- Castanheira do Ribatejo	4.046	11.273
Av do Rio Tejo, Lote 3 - Setúbal	-	13.017
Laúndos-Póvoa do Varzim	48.487	47.950
Quinta da Beloura, São Pedro de Penaferrim	1.074	1.062
Quinta dos Inglesinhos	2.326	4.600
Taguspark- Barcarena	7.407	7.407
50% imóvel em Touginhó- Vila do Conde	22.850	22.590
Av. de Berna, nº 19-19C	-	52.113
Cova do Minhoto - Riachos - Torres Novas	11.019	10.893
Virgin Oeiras	81.646	80.717
Rio Tinto	15.785	15.611
Seixezelo	18.724	(1.562)
Rua dos Terços - Canelas	17.544	17.345
Edif Zenith - R Dr Ant Loureiro Borges	92.144	66.178
Cavada da Fonte da Prata - Alfena - Valongo	38.600	38.161
48 estac Pq Resid e Turístico Miraflares	2.080	1.713

h
S



	jun-19	jun-18
Porto Prio - Ramalde	7.210	19.475
R Julio Borba - Povia de St Adrião	46.276	45.750
Campo 24 de Agosto - Porto	9.882	9.770
Alverca	13.369	13.216
Al Combatentes da Grande Guerra	16.291	17.337
Água Longa	64.094	63.365
Av. José Ramos Maia, nº 572 - Algeco	10.300	10.183
Av. Berna, nº 24	78.320	75.059
Castanheira do Ribatejo	30.280	29.935
Vila do Conde	19.210	18.991
Hotel - Apartamentos Pestana Viking	99.750	98.616
Av. José Malhoa, nº 27, 27-A, 27-B e 27-C	121.606	178.445
Coimbra Retail Park	117.638	120.795
Hotel Regency Palace	141.278	139.672
Quinta do Arco	20.447	20.215
Torre de São Gabriel	27.312	27.196
Lugar da Ventosa	27.392	26.610
Sintra Business Park	96.150	122.999
Av. Duque d'Ávila, nº 72, 72-A, 72-B e 72-C	5.669	5.604
Quinta da Fonte - Edifício Q60	54.538	50.857
Quinta da Fonte - Edifício Q61	13.733	37.639
Pedra Alta - Aveleda	25.280	25.000
Alfragide-STP	42.294	41.814
Maia - STP	4.387	4.337
Almada - STP	12.960	12.812
Olivais - STP	28.609	28.284
Montijo - STP	6.737	6.660
Barcelos - STP	5.413	5.352
Palmela - STP	4.557	4.505
Braga - STP	15.714	15.535
Penafiel - STP	9.825	9.713
Porto - STP	19.028	18.812
Caldas da Rainha - STP	8.363	8.268
Santa Maria da Feira - STP	3.929	3.884
Alcabideche-STP	20.398	20.166
Santarem - STP	6.806	6.729
Evora - STP	12.915	12.768
Setubal - STP	6.494	6.420
Torres Vedras - STP	4.411	4.361
Valongo - STP	2.054	2.031
Viana do Castelo - STP	5.764	5.699
Vila Nova de Gaia - STP	13.123	12.974



	jun-19	jun-18
Viseu - STP	3.735	3.693
Coimbra Norte - STP	9.808	9.697
Ermesinde - STP	4.079	4.033
Faro - STP	23.007	22.745
Guimarães - STP	13.663	13.508
Lixa - STP	2.004	1.981
Leiria - STP	5.041	4.984
Quinta da Malata, Lote 1- Portimão	194.618	199.371
Albufeira - Cerro da Alagoa, lote 32	121.578	153.306
Vila Nova de Gaia - I - LS	65.450	65.450
Vila Nova de Gaia - II - LS	19.550	19.550
Av. D. Nuno Álvares Pereira - Almada	5.479	10.833
Rua da Beneficência	3.325	-
Praça Capitães de Abril - Almada	2.832	-
Lugar dos Caniços	68.975	-
Av. José Malhoa, Lote 1682	96.568	-
Coimbra Shopping	167.227	-
Lameira Grande - Torres Novas	110.925	-
Rua Alto da Ribeira - Valongo	86.755	-
Centro Comercial - Minho	10.490	-
Quinta da Mina ou Casal S. Pedro	30.633	-
Total	3.053.944	2.670.943

14.4 Comissões

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

	jun-19	jun-18
Comissão de intermediação - Arrendamento	206.072	103.405
Comissão de intermediação - Venda	-	440.918
Comissão de gestão	4.644.514	3.811.519
Comissão de depósito	834.289	672.301
Taxa de supervisão	105.743	85.358
Total	5.790.618	5.113.501

14.5 Perdas em ativos imobiliários

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas as menos valias potencias, no total de 7.049.297 Euros (2018: 8.060.139 Euros), resultantes de desvalorizações determinadas pelas



reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da Nota Introdutória referente aos critérios valorimétricos.

14.6 Impostos

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

	jun-19	jun-18
Imposto sobre o rendimento		
Sobre as mais valias obtidas na alienação de ativos imobiliários	-	97.954
Impostos indiretos		
Imposto Selo	559.010	148.009
Outros impostos		
IMI	734.118	664.094
Total	1.293.128	910.057

14.7 Fornecimentos e serviços externos

	jun-19	jun-18
Avaliações de ativos imobiliários	942.883	583.545
Despesas de conservação e reparação imóveis	2.272.503	602.747
Seguros	368.359	333.721
Despesas de condomínio	373.871	266.141
Vigilância e segurança	150.933	132.178
Higiene e limpeza	144.112	100.234
Taxas e Licenças	10.856	-
Eletricidade	218.952	176.214
Consultoria	1.067.483	19.514
Água	24.057	31.890
Projetos e Estudos	6.150	36.849
Honorários	539.090	81.321
Contencioso e Notariado	449.737	65.979
Taxa Municipal de Proteção Civil	-	18.969
Gestão Locativa	111.092	101.421
Gestão Operacional	475.153	404.282
Despesas comuns	646.728	365.028
Certificados Energéticos	1.929	9.992
Outras	76.652	32.128
Total	7.880.540	3.362.153



14.8 Proveitos e ganhos correntes

	jun-19	jun-18
Juros e proveitos equiparados	88.078	101.678
Ganhos em ativos imobiliários	8.829.943	14.233.428
Reversões de ajustamentos e de provisões	406.989	1.479.049
Rendimentos de ativos imobiliários	21.951.281	17.244.517
Outros proveitos e ganhos correntes	13.905	18.349
Total	31.290.196	33.077.021

O valor de juros e proveitos equiparados refletem os juros obtidos com as aplicações a curto prazo efetuadas no semestre corrente. A 30 de junho de 2019 as aplicações em carteira venciam juros a taxas compreendidas entre 0,10% e 0,15% (2018: taxas compreendidas entre 0,1250% e 0,1750%).

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 primeiro semestre de 2019, no montante de 8.829.943 Euros (2018: 14.233.428 Euros);

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete essencialmente o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao primeiro semestre de 2019 no montante total de 20.365.515 Euros (2018: 16.106.606 Euros).

A rubrica de outros proveitos e ganhos correntes refere-se ao registo de comissões de resgate do fundo, no valor de 13.905 Euros.

14.9 Ganhos e perdas eventuais

	jun-19	jun-18
Custos e Perdas Eventuais	(360.103)	(657.612)
Proveitos e Ganhos Eventuais	9.122.244	391.865
Valores Incobráveis	(12.932)	-
Total	8.749.209	(265.747)

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, ao reembolso de IMT no valor de 8.536.125 euros que havia sido indevidamente liquidado nas transações de compra de parte da carteira de imóveis.



As perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, tendo no ano 2019 um total de 360.103 euros (2018: 657.612 euros).

14.10 Empréstimos obtidos

O fundo tem um contrato de crédito com o Banco Santander Totta, S.A., destinado à aquisição de duas plataformas logísticas sitas em Torres Novas e Valongo, no valor total de 22.592.000 Euros. Foi celebrado por um prazo de 24 meses, com uma taxa de juro fixa nominal de 2% ao ano. A totalidade dos juros, no valor de 687.801 euros, foi liquidada antecipadamente, tendo o gasto sido considerado em resultados do período.

O capital mutuado será amortizado em duas prestações anuais e sucessivas, cada uma no montante de 11.296.000 Euros, vencendo-se a primeira prestação em 15/01/2020 e a segunda prestação em 15/01/2021.

Nota 15 – Quadro comparativo dos valores de inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis, bem como da cotação da unidade de participação no primeiro semestre de 2018 e nos dois últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

	jun-19	dez-18	dez-17
Valor líquido da carteira de imóveis	724.305.267	607.984.315	507.283.531
Valor da unidade de participação	17,1173	16,6908	15,8580

**Nota 16 - Acontecimentos subsequentes**

Não existem factos relevantes ocorridos após 30 de junho de 2019.

Lisboa, 13 de agosto de 2019

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva CC 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Ferrão de Moura Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Património Crescente

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 789

Relatório de Auditoria



Asset Management

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERCALARES

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CA PATRIMÓNIO CRESCENTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO ("Fundo")**, gerido pela Square Asset Management, SGFI, S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 30 de junho de 2019 (que evidencia um total de 887.175.042 euros e um total do capital do fundo de 701.657.244 euros, incluindo um resultado líquido do período de 17.080.113 euros), a demonstração dos resultados, por naturezas, e a demonstração dos fluxos monetários relativos 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 30 de junho de 2019, o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao semestre findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

Matérias relevantes de auditoria

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

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





vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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 transaccionar 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.

Analisámos a correspondência da valorização dos imóveis com os valores de mercado, decorrentes das avaliações periciais, e averiguámos se cumpre os objectivos e regras previstas no Regulamento do Fundo e as normas específicas definidas pela CMVM para os fundos de investimento imobiliário.

Síntese de resposta dos riscos de distorção material mais significativos

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

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

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora do Fundo 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;



vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

- 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 do Fundo 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



vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela respetiva Sociedade Gestora pela primeira vez em julho de 2016, para o período de três anos.
- O Órgão de gestão da Sociedade Gestora do Fundo 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



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

financeiras devido a fraude.

- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da sociedade gestora nesta data.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Sociedade Gestora, durante a realização da auditoria.
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao Fundo ou à respetiva sociedade gestora ou partes relacionadas 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, 23 de agosto de 2019

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

(inscrita na CMVM sob o n.º 20161423)

Representada por Issuf Ahmad (ROC n.º 779)