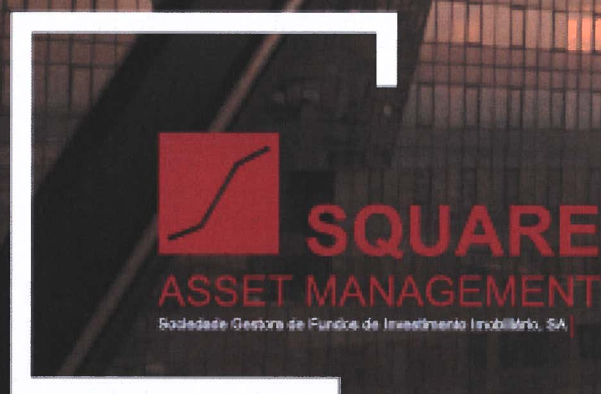


# CA Arrendamento Habitacional

Fundo Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento  
Habitacional

Código CMVM n.º 1191

Entidade Gestora e Legal Representante:



## Relatório de Atividade e Contas Exercício de 2018



## Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento do Mercado Imobiliário em 2018.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	10
3. Caracterização do Fundo CA Arrendamento Habitacional.....	10
4. Atividade do Fundo em 2018.....	14
5. Perspetivas para 2019.....	15
Balanço.....	17
Demonstração dos Resultados.....	19
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	21
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2018.....	23
Relatório de Auditoria.....	43

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
- Top right: A signature above the page number '2'.  
- Middle right: A signature 'S' and initials 'D' next to page 3.  
- Bottom right: Initials 'L' and 'L' next to pages 10 and 14.

# CA Arrendamento Habitacional

Fundo Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento  
Habitacional

Código CMVM n.º 1191

## Relatório de Gestão

Entidade Gestora e Legal Representante:





2

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para  
Arrendamento Habitacional

CA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

h-  
7  
S  
8  
L

## RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2018

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 Fechado CA Arrendamento Habitacional (doravante designado CA Arrendamento Habitacional), relativo ao exercício de 2018.



## 1. Enquadramento do mercado imobiliário em 2018

O crescimento económico português manteve a tendência positiva apresentada nos últimos 5 anos, apesar do ligeiro abrandamento verificado no segundo semestre.

Estima-se que o PIB tenha crescido 2,1% em 2018 (2,8% em 2017), sustentado em grande parte pelo aumento da procura interna. De referir que, tanto o indicador de sentimento económico calculado pela Comissão Europeia como o indicador coincidente do Banco de Portugal apresentaram valores próximos dos seus máximos históricos.

O crescimento do consumo privado manteve a tendência verificada em 2017, crescendo 2,3% em 2018, o valor mais elevado de sempre. Este crescimento é em grande parte explicado pela quebra acentuada da taxa de desemprego.

O consumo público cresceu 0,7% em 2018 (0,2% em 2017), valor superior ao esperado para 2019 (0,1%).

De destacar o aumento do grau de abertura da economia, beneficiando do comportamento das exportações, com especial destaque para o aumento da relevância do turismo. De fato, as exportações nominais de turismo duplicaram entre 2010 e 2018, representando atualmente cerca de 9% do PIB.

O mercado de trabalho continuou a evolução positiva dos últimos anos. O emprego cresceu 2,1% em termos homólogos no 3.º trimestre de 2018. Por setor, os serviços foram o principal motor de criação de emprego (+68.600 pessoas vs o 3.º trimestre de 2017). O setor público foi responsável por mais de metade da criação de empregos no 3.º trimestre de 2018. Finalmente, o setor da construção evidenciou sinais de maior dinamismo acompanhando os sinais positivos da economia.

Em 2018, a taxa de desemprego deverá situar-se nos 7% (8,9% em 2017). A dinâmica positiva da economia deverá dar continuidade à recuperação do mercado de trabalho em 2019.

A taxa de inflação prevê-se positiva em 1,4% (1,6% em 2017) sem pressões significativas de subida em 2019.

Neste enquadramento favorável estima-se que a dívida pública mantenha a sua trajetória descendente atingindo os 122,2% do PIB (125,7% em 2017), suportada por um superavit primário de 2,8%. O peso dos juros do serviço da dívida sobre o PIB registaram uma melhoria significativa devendo atingir os 3,5% do PIB (3,9% em 2017).



Para 2019 espera-se que a evolução positiva da economia, aliada ao interesse internacional por Portugal enquanto destino para investir, morar, trabalhar, estudar e visitar, permita manter a melhoria dos diversos indicadores económicos.

Neste enquadramento será expetável uma revisão em alta do *rating* de Portugal, por parte das três agências financeiras *Standard & Poor's*, *Moody's* e *Fitch*, que atualmente já está classificado como *investment grade*.

### Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário nacional consolidou em 2018 a tendência de crescimento dos últimos anos, tendo atingido novos marcos históricos, em termos de volume transacionado, superior a 3.500 milhões de euros. O investimento estrangeiro representou uma parcela nunca antes ultrapassada, superior a 94%. Este crescimento não se verificou na generalidade dos países Europeus, onde se assistiu apenas uma estabilização ou um ténue crescimento.

À semelhança de 2018, a diversidade da origem de capital manteve-se também no ano transato, com negócios realizados por investidores das mais diversas nacionalidades como a americana, chinesa, suíça, brasileira, canadiana, angolana ou francesa.

Entre as operações de promoção e reabilitação urbana de maior expressão destacam-se o portfólio Golden, vendido pela Fidelidade aos americanos da Apollo por um valor de 425 milhões de euros. A venda dos terrenos da Feira Popular por parte da Câmara de Lisboa à Fidelidade, a compra dos portfólios Viriato e Centauro, respetivamente do Novo Banco e Açoreana/Banif, ou a aquisição por parte da Mabel Capital do Quarteirão da Suíça são também operações de promoção e reabilitação urbana a destacar.

A par do investimento direto, estima-se que o setor bancário tenha colocado elevados portefólios de ativos, resultantes de crédito malparado que terão representado mais de 1.300 milhões de euros.

A tendência de crescimento foi transversal aos diferentes setores imobiliários superando as expectativas iniciais de performance. Nos escritórios, verificou-se uma grande procura de espaços, enquanto no retalho a dinâmica dos centros comerciais e do comércio de rua foi fruto de um crescimento do consumo, para o qual muito contribuiu o aumento do turismo que tem levado também ao interesse de investidores institucionais no setor hoteleiro. Com um crescimento menos significativo, o setor imobiliário industrial apresentou também um aumento dos espaços transacionados.

As *prime yields* evoluíram em linha com a tendência que se tem vindo a observar desde 2013, registando sucessivos mínimos históricos que refletem a crescente procura por parte dos investidores nesta tipologia de ativos. Apesar desta redução das yields os valores são ainda superiores à maioria dos mercados europeus o que,



numa conjuntura económica favorável, permitirá sustentar a procura pelo mercado nacional.

Existem, no entanto, outros fatores que continuam a contribuir para a robustez da procura para 2019, nomeadamente, a elevada liquidez dos mercados internacionais, as taxas de juro de referência baixas, as oportunidades de investimento em ativos *core*, *core plus* e *value added* nos diferentes setores, aos quais acrescem os indicadores sólidos de ocupação de espaço que apresentam margens de progressão, nomeadamente no que respeita o crescimento gradual das rendas e da performance expetável do mercado turístico.

Para 2019 estima-se que se possa alcançar novamente números historicamente elevados para valores próximos dos 2.500 milhões de euros, mantendo os setores do retalho e escritórios a primazia, havendo no entanto a possibilidade das transações de ativos alternativos virem a representar um valor mais significativo, comprovando a versatilidade do nosso mercado. Acresce ainda que, na sequência das operações que não foram concluídas em 2018, se projete um *pipeline* com um elevado volume em portefólios e grandes ativos nos setores de retalho e escritórios.

#### Mercado de escritórios

O mercado de escritórios apresentou uma tendência na qual a oferta de espaços de qualidade não consegue acompanhar o crescimento da procura e superou as melhores expectativas. Esta situação, para a qual não se prevê alteração nos próximos anos, cria pressão sobre as áreas disponíveis com o conseqüente aumento do preço.

Em Lisboa o aumento da procura traduziu-se num dos maiores crescimentos da última década, equivalente a um volume total de absorção de 206.000 m<sup>2</sup>, que corresponde a um crescimento de 24% face a 2017. Foi segundo ano com maior ocupação de escritórios na capital.

Para 2019, em Lisboa, estão previstos 55.000 novos m<sup>2</sup>, dos quais 25.000 m<sup>2</sup> já estão contratados. A área disponível é claramente reduzida face à atual procura que excede 150.000 m<sup>2</sup>. Esta escassez de oferta irá contribuir para pressionar o valor das rendas em alta sendo esperado um acréscimo de 10% no CBD, idêntico ao observado em 2018, para valores da ordem dos €24/m<sup>2</sup>/mês.

No Porto, verificou-se o melhor ano de sempre com a colocação de 81.250 m<sup>2</sup>, registando mais do dobro do número de negócios e área colocada em 2017. Em termos acumulados foram ocupados 290.000 m<sup>2</sup> de espaços empresariais nas duas principais cidades do país, um valor histórico em Portugal.

Ao contrário de Lisboa, no Porto não é a falta de oferta que vai impulsionar a subida das rendas, mas sim a qualidade superior dos novos edifícios de escritórios que irão ser colocados no mercado.



O grande desafio para os próximos anos será o de encontrar espaços flexíveis que correspondam aos requisitos atuais das empresas que, na sua maioria, procuram espaços amplos, com grandes áreas por piso, designs modernos, boa qualidade de infraestruturas tecnológicas e localizações bem servidas de transportes públicos.

### Mercado de retalho

Sustentado no aumento do consumo privado, que atingiu máximos históricos em 2018, e no crescimento do turismo, o setor do retalho manteve a tendência de crescimento que se verifica desde 2015.

Apesar da consolidação do comércio de rua em Lisboa e no Porto, a preferência dos consumidores Portugueses, mantém-se nos centros comerciais, cuja dinâmica tem aumentado devido à conjuntura económica positiva. Estima-se um aumento de 1% a 3% no tráfego de visitantes (vs 0,7% em 2017), e de 2,5% a 4% no volume de vendas (vs 8,5% em 2017).

A expectativa é de continuidade em 2019, em consequência do aumento do consumo, assim como da atratividade resultante da remodelação de diversos centros, resultantes da necessidade de adaptação aos novos padrões de consumo com o aumento das zonas de lazer e restauração.

As obras expansão do centro comercial Oeiras Parque (2019), do NorteShopping (2020) e as remodelações previstas para o Centro Colombo e Dolce Vita Tejo são alguns exemplos da vitalidade em que o setor se encontra.

No comércio de rua as zonas *prime* continuam a ser a primeira opção das marcas que querem entrar no mercado. Desta forma manteve-se a dinâmica com a abertura de diversas lojas e restaurantes. Dada a disponibilidade limitada de espaços nos eixos principais tem-se verificado uma expansão para as ruas mais secundárias, o que tem impulsionado o valor das rendas em praticamente todas as zonas.

Há ainda a destacar a contínua tendência dos últimos anos, por parte de muitos operadores, na redução do número de espaços físicos por contrapartida do aumento das áreas de loja.

As rendas *prime* de comércio de rua, face à contínua procura, deverão crescer entre 5 a 10% em 2019 para €135/m<sup>2</sup> em Lisboa e €65/m<sup>2</sup> no Porto.

### Mercado hoteleiro

Para o turismo nacional o ano de 2018, tal como em 2017, foi um ano repleto de prémios internacionais e de artigos publicados nos media além-fronteiras, que reforçaram a notoriedade e a imagem de qualidade do nosso país. A nível mundial Portugal arrecadou o óscar de melhor destino turístico nos *World Travel Awards* e foi vencedor em 14 categorias distintas, recebendo ainda o prémio do *World Golf Awards 2018*, como melhor destino mundial e europeu de Golfe.





Após um período de forte crescimento em termos de dormidas entre 2012-2017, com médias de 9% ao ano, 2018 foi marcado uma estabilização, deste indicador entre os 55 e 60 milhões, valores idênticos aos de 2017.

Lisboa e Porto, cidades pautadas por elevadas taxas de ocupação, não deverão beneficiar de forma expressiva das alterações decorrentes do novo regime de alojamento local, nomeadamente a introdução das zonas de contenção, uma vez que o *pipeline* de oferta de novos hotéis é significativo. Alguns operadores de mercado apontam para um aumento da oferta, em número de quartos, em Lisboa e Porto de 1.200 em 2018 e de 1.500 em 2019.

Importa destacar que nos últimos três anos foram inaugurados em Portugal mais de 100 hotéis, o que representa cerca de 6.200 novos quartos.

No segmento de turismo de lazer, a estabilização dos países no Mediterrâneo, tradicionalmente mais competitivos em termos preço quando comparados com o Algarve e Madeira, irão, seguramente, pressionar os preços e o número de dormidas em baixa.

#### Mercado industrial e logístico

Este segmento não tem apresentado a mesma dinâmica quando comparado com os restantes. Esta situação está ainda ancorada à crise de 2010-2012 durante a qual a ocupação, por parte dos operadores logísticos, se viu reduzida para valores muito abaixo das capacidades totais dos imóveis, pelo que tem sido possível ao longo dos anos utilizar os espaços que estavam subocupados.

Na grande Lisboa o ano ficou marcado por uma quebra de 38% face a 2017 com uma ocupação estimada de 125.000 m<sup>2</sup>.

A falta de dinâmica no setor é de tal forma notória que não existem armazéns em construção para arrendamento, pelo que, o crescimento das empresas, terá de ser alicerçado em espaços que já ocupam ou em soluções pouco adequadas e ineficientes, verificando-se assim uma quebra na taxa de disponibilidade para valores na ordem dos 6,5% vs 14% em 2017.

#### 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 a um segmento *premium*. O aumento dos valores médios por metro quadrado nestas cidades registou, em média, incrementos entre os 5 e 10% devido ao desfasamento da procura face à oferta. Em Lisboa para imóveis novos, o preço médio atingiu €6.500/m<sup>2</sup>.



Apesar do aumento do preço referido, estima-se nos primeiros 9 meses do ano, que o número de fogos vendidos em Portugal tenha subido cerca de 20% face a 2018. Este crescimento foi provocado essencialmente pelo investimento estrangeiro, uma vez que o crédito bancário concedido em 2018 representa metade do volume de 2007. Não obstante esta realidade, verifica-se um aumento da procura doméstica tendo por base a melhoria das condições de vida dos portugueses e a maior facilidade de acesso ao crédito bancário, associado ao fato do investimento imobiliário continuar a ser uma das alternativas mais sustentáveis e rentáveis em termos de retorno e de mais-valias.

## 2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

No final deste ano o valor líquido global dos Fundos de Investimento Imobiliário ascendia aos 10,6 mil milhões de euros, traduzindo um decréscimo de 1,4% face a 2017. Os fundos fechados acumularam um valor de ativos sob gestão de 4.888 milhões de euros, os fundos de acumulação com 1.807 milhões de euros e os fundos de rendimento com 1.743 milhões de euros, tendo estes tido o maior crescimento face a 2017, ambos com 6,1%.

A sociedade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Interfundos que fecha 2018 com 1.356 milhões de euros, que se traduz numa quota de mercado de 13,3%, seguida da Norfin com 1.166 milhões de euros com uma quota de 11,4%. A SQUARE - SGFII, com 1.028 milhões de euros e uma quota de 10,1%, manteve a 4.<sup>a</sup> posição em 2018, permanecendo a maior sociedade gestora independente de fundos de investimento imobiliário.

## 3. Caracterização do Fundo CA Arrendamento Habitacional

O Fundo CA Arrendamento Habitacional foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, em 23 de julho de 2009, tendo iniciado a respetiva atividade em 23 de outubro de 2009.

O CA Arrendamento Habitacional caracteriza-se por ser um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos. A constituição e funcionamento dos fundos de investimento de arrendamento habitacional obedecem a uma legislação especial, acolhida pelo Orçamento de Estado para o ano de 2009, com as especificidades constantes dos artigos 102.º e seguintes da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro e pela Portaria n.º 1553-A/2008, de 31 de dezembro. Tem como principal objetivo, face à situação económica mais grave desde o Pós Guerra, possibilitar aos mutuários de créditos à habitação alienarem as respetivas frações de habitação para o Fundo, celebrando, em simultâneo, um contrato de arrendamento, tendo ainda uma opção de compra, destinada a permitir, no futuro, a respetiva recompra da mesma fração.



O regime consagrado na legislação que criou os Fundos de Arrendamento Habitacional tem como principais características:

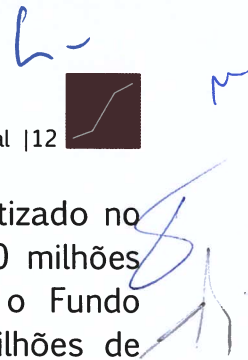
- Os Fundos de Arrendamento são obrigatoriamente Fundos Fechados, de subscrição pública ou particular;
- 75% do seu ativo tem que ser constituído por imóveis que se destinem a habitação própria permanente;
- O valor de cada imóvel não pode representar mais de 25% do total do ativo do Fundo;
- O Fundo pode endividar-se até 33% do total do ativo;
- No mínimo, 85% do resultado do Fundo é distribuído como rendimento;
- Isenção de IMT, IMI, Imposto de selo, mais-valias e rendimentos e taxa de supervisão da CMVM;
- Isenção dos rendimentos distribuídos aos participantes, mas não as mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação;
- O inquilino tem, obrigatoriamente, opção de recompra pelo valor atualizado de aquisição (acrescido dos respetivos custos, desde que esta seja exercida nos dois primeiros anos), acrescido dos respetivos custos, desde que esta seja exercida nos dois primeiros anos, mas cessa se o arrendatário incumprir o pagamento da renda por um período superior a 3 meses;
- No caso do não exercício da opção, o arrendatário tem direito a receber o valor correspondente à diferença entre o valor da alienação futura do imóvel a terceiros e o valor atualizado da aquisição desse mesmo imóvel pelo FIIAH;
- No caso do imóvel não ser vendido, a sociedade gestora terá que pagar essa diferença até ao prazo máximo de 2 anos após a cessação do contrato de arrendamento.

## O Fundo

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

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

O Fundo iniciou a respetiva atividade em 23 de outubro de 2009, com um capital de 50 milhões de euros, tendo concluído o seu primeiro exercício completo de atividade com cerca de 49,31 milhões de euros sob gestão, correspondentes a 500.000 unidades de participação.



Durante o ano de 2011, ocorreu um aumento de capital do Fundo, concretizado no dia 6 de setembro, com a subscrição de um montante aproximado de 50 milhões de euros, correspondentes a 509.728 unidades de participação, tendo o Fundo terminado o ano de 2012 com um Ativo Líquido de cerca de 98,71 milhões de euros, correspondentes a 1.009.728 unidades de participação.

No decorrer do ano de 2013, ocorreu um novo aumento de capital do Fundo, concretizado no dia 1 de abril, com a subscrição de um montante aproximado de 18 milhões de euros, correspondentes a 184.410 unidades de participação, tendo o Fundo terminado o ano de 2014 com um Capital do Fundo de cerca de 110,88 milhões de euros, correspondentes a 1.194.138 unidades de participação.

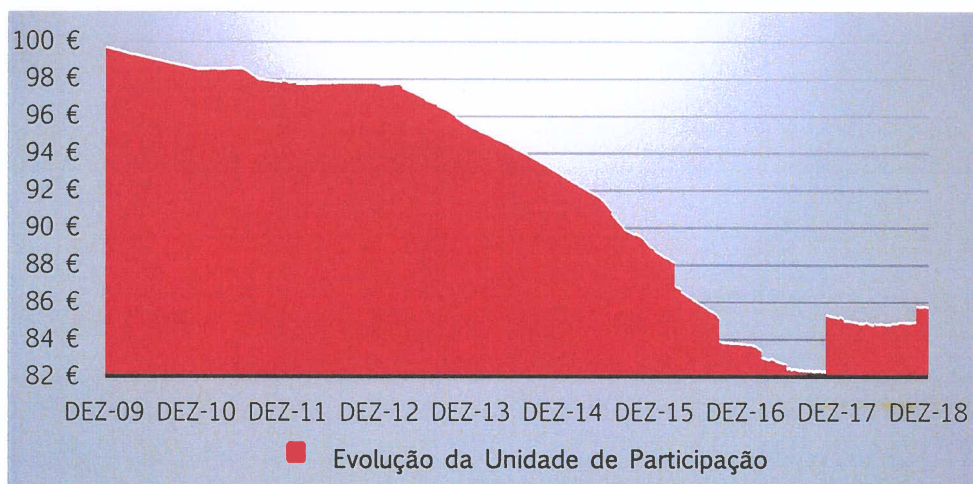
Durante o ano de 2016, e fruto da excelente dinâmica comercial entretanto implementada, o Fundo realizou a sua primeira redução de capital, concretizada no dia 14 de setembro. Foi resgatado um montante aproximado de 20 milhões de euros, correspondentes a 238.192 unidades de participação.

Durante o ano de 2017, graças à manutenção do excelente ritmo de vendas de imóveis em carteira, o Fundo realizou a sua segunda redução de capital, concretizada no dia 22 de dezembro, num montante aproximado de 12 milhões de euros, correspondentes a 140.699 unidades de participação.

Durante o ano de 2018, o Fundo realizou a sua terceira redução de capital, concretizada no dia 21 de dezembro, num montante aproximado de 7 milhões de euros, correspondentes a 81.568 unidades de participação.

A 31 de dezembro de 2018, o capital do Fundo ascendia a 62,95 milhões de euros, correspondentes a 733.679 unidades de participação.

O gráfico seguinte ilustra a evolução do valor da Unidade de Participação:

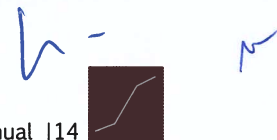


Não foram efetuadas quaisquer aquisições no ano de 2018.



Os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo no decorrer do exercício de 2018 foram os seguintes:

Imóvel	Fração	Data Escritura	Valor de venda	VM atribuído pelo 1 <sup>a</sup> Avaliador	VM atribuído pelo 2 <sup>a</sup> Avaliador	Valor médio avaliação
Parque Estoril - Rei Carol, R do Alentejo, 4	1º A	12-1-2018	480.000 €	458.000 €	462.800 €	460.400 €
Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de P	BI	12-1-2018	136.000 €	129.000 €	133.700 €	131.350 €
Parque Estoril - Rei Carol, R do Alentejo, 4	1º - B	12-1-2018	465.000 €	378.000 €	450.952 €	414.476 €
Urb do Patacão lote 33 -Moradia Braciais - Faro	Moradia Braciais - F	25-1-2018	205.000 €	181.000 €	199.000 €	190.000 €
Jardins de São Lourenço	CN	26-1-2018	1.257.500 €	1.240.231 €	1.255.000 €	1.247.616 €
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	AH	2-2-2018	232.500 €	212.000 €	224.900 €	218.450 €
Arcozelo - Barcelos - Rua Dr. Aníbal Araújo, 63	Duplex 6º e 7º	12-3-2018	101.000 €	100.000 €	102.000 €	101.000 €
Arcozelo - Barcelos - Rua Dr. Aníbal Araújo, 63	Arrecadação/Arquivo	12-3-2018	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	AA 8º Esq., "A081/72"	21-3-2018	130.000 €	120.000 €	124.200 €	122.100 €
Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de P	O	19-4-2018	115.000 €	105.600 €	117.000 €	111.300 €
R General José Carlos Chelmicki, nº5 - Tavira	R/C Fte "C"	14-5-2018	101.000 €	95.600 €	97.000 €	96.300 €
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	BA 8º Esq., "B081/54"	18-5-2018	200.000 €	180.100 €	182.000 €	181.050 €
Praça 5 de Outubro, 2 - Paço de Arcos	Vivenda Adelina	6-6-2018	515.000 €	451.513 €	475.000 €	463.257 €
Moradia Mosqueira - Albufeira	Moradia Mosqueira	20-6-2018	185.000 €	173.000 €	180.000 €	176.500 €
Moradia Rua dos Carvalhos Lote 50, Belas - Sintra	Moradia Belas	20-6-2018	600.000 €	581.000 €	605.000 €	593.000 €
Marechal Saldanha 821 a 823	D	26-6-2018	350.000 €	319.000 €	350.000 €	334.500 €
Rua dos Castanheiros nº 18, 7º Esq - Mirandela	apartamento	5-7-2018	56.000 €	54.500 €	56.000 €	55.250 €
Rua Maria Veleda, 16 - R/c Esqº - Tavira	R/C Esqº	11-7-2018	140.000 €	131.000 €	140.600 €	135.800 €
Setubal-Quinta da Amizade	H	23-7-2018	155.000 €	136.600 €	143.000 €	139.800 €
Setubal-Quinta da Amizade	C	3-8-2018	132.500 €	115.800 €	121.000 €	118.400 €
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	CE	6-8-2018	320.000 €	283.000 €	302.000 €	292.500 €
R Nova, 17 - Campo	R Nova 17 - Campinho	13-8-2018	52.000 €	45.000 €	53.000 €	49.000 €
Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera	H	7-9-2018	125.000 €	111.500 €	115.000 €	113.250 €
Rua David de Sousa, 31 - Campo Pequeno	3º Dtº	13-9-2018	225.000 €	219.000 €	226.500 €	222.750 €
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	BD	21-9-2018	265.000 €	239.000 €	255.000 €	247.000 €
Vilar	O	25-9-2018	265.000 €	250.000 €	260.000 €	255.000 €
Moradia Sesimbra	Moradia Sesimbra	26-9-2018	212.000 €	208.000 €	215.000 €	211.500 €
Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de P	AZ	29-10-2018	148.000 €	132.600 €	158.000 €	145.300 €
Urb. Vila as Laranjeiras nº 6 - Vale de Carro	Vale de Carro	6-11-2018	79.000 €	82.700 €	88.100 €	85.400 €
Cartaxo - R Nova da Boavista 35 2º Esq.	E	6-11-2018	131.500 €	122.316 €	125.400 €	123.858 €
Emp. Sedas Residence - Matosinhos	B	13-11-2018	252.500 €	232.200 €	241.000 €	236.600 €
Setubal-Quinta da Amizade	A	28-11-2018	125.000 €	101.000 €	119.000 €	110.000 €
R dos Pescadores- Mira	1º Dto. Poente	26-12-2018	60.000 €	55.000 €	62.500 €	58.750 €
R dos Pescadores- Mira	1º Esq. Poente	26-12-2018	60.000 €	56.000 €	63.500 €	59.750 €
<b>Total</b>	<b>34</b>		<b>7.877.500 €</b>			<b>7.502.206 €</b>



#### 4. Atividade do Fundo CA Arrendamento Habitacional

Prosseguindo uma política de valorização dos ativos imobiliários, através da promoção do arrendamento e da venda, no ano de 2018 o Fundo manteve a excelente dinâmica de vendas iniciada nos anos transatos. Para este resultado contribuiu, acima de tudo, a evidente melhoria das condições de mercado.

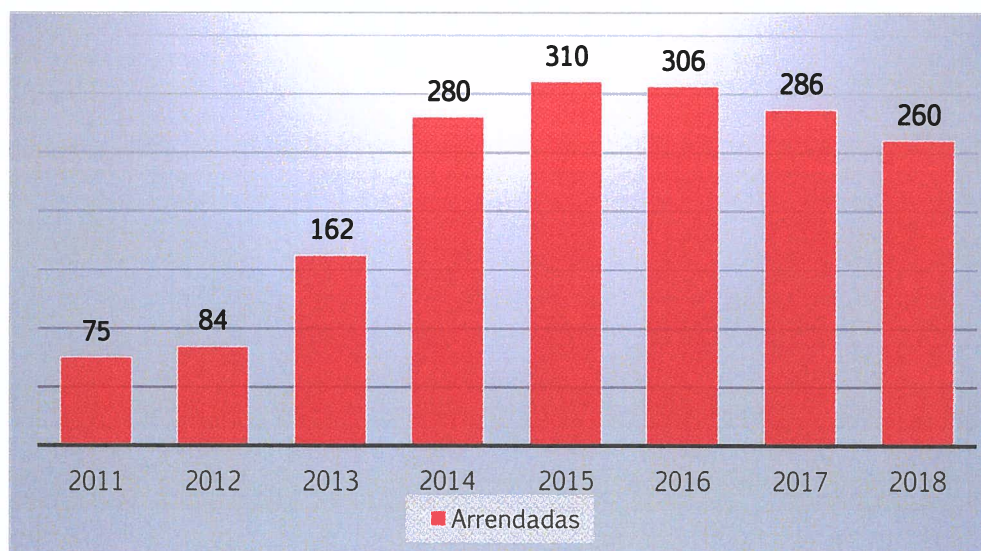
Continuou a ter clara expressão, durante este ano, a venda de frações aos arrendatários das mesmas.

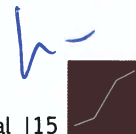
Apresentamos seguidamente um resumo dos resultados da atividade desenvolvida no exercício de 2018:

Frações adquiridas durante o ano	0
Frações vendidas durante o ano	34
Frações arrendadas durante o ano	14

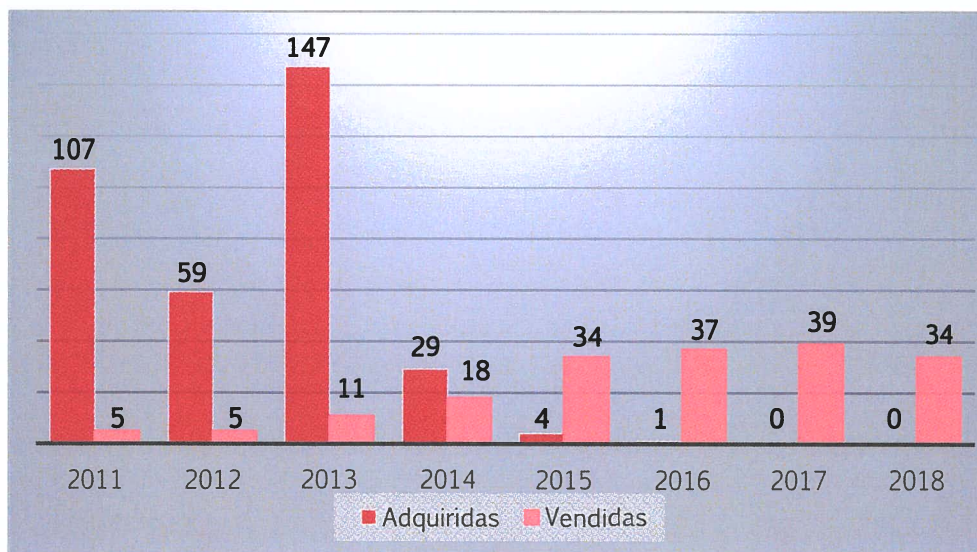
Assim, é possível verificar nos gráficos abaixo, que apesar do Fundo ter iniciado o ano com 354 frações, das quais 286 (81%) se encontravam arrendadas, acabou o exercício com 320 frações, das quais 260 (81%) se encontravam arrendadas.

O gráfico seguinte ilustra a evolução do total de unidades que estão arrendadas:





O gráfico seguinte ilustra a evolução das unidades adquiridas e vendidas:



#### Outras Informações

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

#### 5. Perspetivas para 2019

Para o ano de 2019 perspectiva-se a manutenção da dinâmica de vendas de frações, bem como uma subida dos valores de arrendamento das frações disponíveis para tal, circunstância que possibilitará um aumento das disponibilidades financeiras do Fundo, assim como a redução de encargos fixos não recuperáveis imputáveis aos imóveis em carteira.

Será também durante o ano 2019 que ocorrerá o término do período inicial de 10 anos de vida do Fundo existindo ainda espaço para a valorização dos ativos imobiliários em carteira caso se mantenha, como é expectável durante o próximos anos, a atual dinâmica de mercado.

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

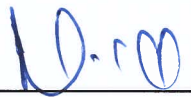


Lisboa, 27 de março de 2019

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



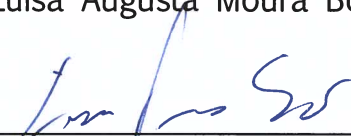
(Mário Jorge Patrício Tomé)



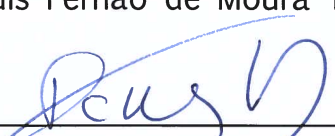
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



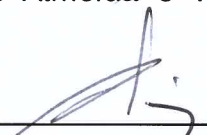
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



# CA Arrendamento Habitacional

Fundo Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento  
Habitacional

Código CMVM n.º 1191

## Balanço

Entidade Gestora e Legal Representante:



CA Arrendamento Habitacional-Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional  
(Valores em euros)

Data: 31/12/2018


BALANÇO

Código	Designação	Notas	ATIVO			CAPITAL E PASSIVO			Períodos			
			Bruto	Mv/ Af	2018	Código	Designação	NOTAS	2018	2017		
											Líquido	Líquido
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
31	Terrenos	1 e 3	410.380	38.590	70.570	378.400	394.520	61	Unidades de Participação	2	73.367.900	81.524.700
32	Construções	1 e 3	64.295.758	1.662.085	7.232.776	58.725.068	65.236.715	62	Variações Patrimoniais	2	5.632.129	4.475.299
								64	Resultados Transitados	2	(16.508.680)	(17.907.849)
								66	Resultados Líquidos do Período	2	458.031	1.399.169
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>64.706.138</b>	<b>1.700.675</b>	<b>7.303.345</b>	<b>59.103.468</b>	<b>65.631.235</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>62.949.380</b>	<b>69.491.319</b>
	CONTAS DE TERCEIROS								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
412	Devedores por Rendas Vencidas	8 e 11	372.823			372.823	389.890	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	8 e 11	299.194	308.660
413-...+419	Outras Contas de Devedores		960.000			960.000	1.645.000	48	Provisões Acumuladas	8 e 11	28.500	-
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>1.332.823</b>			<b>1.332.823</b>	<b>2.034.890</b>		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>327.694</b>	<b>308.660</b>
	DISPONIBILIDADES								CONTAS DE TERCEIROS			
12	Depósitos à Ordem	7	3.305.439			3.305.439	592.963	424+...+429	Outras Contas de Credores		353.745	460.259
13	Depósitos a Prazo e com Pré-aviso	7	-			-	3.000.000	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	134.500	1.253.000
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>3.305.439</b>			<b>3.305.439</b>	<b>3.592.963</b>		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>488.245</b>	<b>1.713.259</b>
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
51	Acréscimo de Proveitos a Receber		661			661	185	53	Acréscimos de Custos		112.194	121.362
52	Despesas com Custo Diferido	141	246.700			246.700	507.313	56	Receitas com Provento Diferido		167.097	183.274
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		55.519			55.519	56.638	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	5.350
	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>		<b>302.880</b>			<b>302.880</b>	<b>564.136</b>		<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>		<b>279.291</b>	<b>309.986</b>
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>69.647.280</b>	<b>1.700.675</b>	<b>7.303.345</b>	<b>64.044.610</b>	<b>71.823.224</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>1.095.230</b>	<b>2.331.905</b>
									<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO</b>		<b>64.044.610</b>	<b>71.823.224</b>


Abreviaturas: - Menos Valias; Af - Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis


Lisboa, 27 de março de 2019

O Contabilista Certificado

  
(Vanda Saraiva)  
(CC nº 26398)

A Administração

  
(Luís Augusto M. Bordado)  
(Luís Fernando M. Torres Souto)  
(Luís Augusto M. Bordado)

  
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

# CA Arrendamento Habitacional

Fundo Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento  
Habitacional

Código CMVM n.º 1191

## Demonstração dos Resultados

Entidade Gestora e Legal Representante:



CA Arrendamento Habitacional-Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional


DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Data: 31/12/2018

Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2018	2017				2018	2017
<b>CUSTOS E PERDAS</b>									
711..718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS								
	De Operações Correntes		636	849	811+818	Outros, de Operações Correntes	146	5.789	6.867
	COMISSÕES								
723	Em Ativos Imobiliários	142	256.206	-	833	Em Ativos Imobiliários	146	1.826.045	4.229.654
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	142	876.855	1.014.300	831+838	Outros, em Operações Correntes	146	5.350	-
729	De Operações Extrapatrimoniais					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
733	PERDAS OPER. FINANÇEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS				851	De Ajustamento de Dívidas a Receber	11 e 146	80.915	335.811
731+738	Em Ativos Imobiliários	143	1.608.470	3.347.434	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	146	1.831.975	2.027.266
	Outras, em Operações Correntes	143	-	5.350	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	146	5.219	67.275
	IMPOSTOS					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		3.755.291	6.666.874
7412+7422	Impostos Indiretos	144	48.464	26.485		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
7418+7428	Outros Impostos	144	349.860	214.672	882	Ganhos Extraordinários	147	1	-
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	147	1.254.854	1.639.262
751	Ajustamento de Dívidas a Receber	11	71.449	354.253	884..888	Outros Ganhos Eventuais	147	154	-
752	Provisões para Encargos	11	28.500	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		1.255.009	1.639.262
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	145	1.142.138	1.882.127					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		4.382.579	6.845.470					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
781	Valores Incobráveis		13.881	4.870					
783	Perdas de Exercícios Anteriores		155.808	56.627					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		169.689	61.497					
66	Resultado Líquido do Período (se > 0)		458.031	1.399.169	66	Resultado Líquido do Período (se < 0)	2	-	-
	TOTAL		5.010.300	8.306.136		TOTAL		5.010.300	8.306.136
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-					
(8x3)-(8)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		651.206	1.027.359	D-C	Resultados Eventuais		1.085.320	1.577.765
8x5-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o Rendimento		458.031	1.399.169
B-A+742	Resultados Correntes		(627.288)	(178.596)	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		458.031	1.399.169


Lisboa, 27 de março de 2019


O Contabilista Certificado

  
(Vanda Saraiva)  
(CC nº 26398)

A Administração

  
(Luís Augusto M. Bordado)

  
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

  
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

# CA Arrendamento Habitacional

Fundo Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento  
Habitacional

Código CMVM n.º 1191

## Demonstração dos Fluxos Monetários

Entidade Gestora e Legal Representante:





## CA Arrendamento Habitacional-Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional

(Valores em euros) **DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS** Data: 31/12/2018

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período	Período
	2018	2017
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
<b>Pagamentos</b>		
Resgates de unidades de participação	6.999.970	11.999.922
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>(6.999.970)</b>	<b>(11.999.922)</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<b>Recebimentos</b>		
Alienação de ativos imobiliários	7.284.500	7.597.100
Rendimento de ativos imobiliários	1.793.405	1.986.982
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	137.000	885.750
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	6.162
<b>Pagamentos</b>		
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	1.182.618	1.760.413
Outros pagamentos de activos imobiliários	-	331.502
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>	<b>8.032.287</b>	<b>8.384.079</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>		
<b>Recebimentos</b>		
Juros de depósitos bancários	5.313	7.501
Outros recebimentos correntes	5.925	13.604
<b>Pagamentos</b>		
Comissão de gestão	711.235	812.870
Comissão de depósito	182.442	203.321
Impostos e Taxas	419.700	261.492
Outros pagamentos correntes	17.169	13.552
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>	<b>(1.319.308)</b>	<b>(1.270.130)</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<b>Recebimentos</b>		
Ganhos extraordinários	12.580	1.062
<b>Pagamentos</b>		
Perdas extraordinárias	13.112	21.660
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	<b>(532)</b>	<b>(20.598)</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)</b>	<b>(287.523)</b>	<b>(4.906.571)</b>
<b>Disponibilidades no início do período.....(B)</b>	<b>3.592.963</b>	<b>8.499.534</b>
<b>Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)</b>	<b>3.305.440</b>	<b>3.592.963</b>

Lisboa, 27 de março de 2019

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC nº 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luisa Augusta M. Bordado)

(Luís Ferrão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

# CA Arrendamento Habitacional

Fundo Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento  
Habitacional

Código CMVM n.º 1191

## Anexo às Demonstrações Financeiras

Entidade Gestora e Legal Representante:



Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA



B. M.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA  
ARRENDAMENTO HABITACIONAL  
CA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

L -

A

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018

D

(Valores expressos em euros)

S

L

## 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 CA Arrendamento Habitacional (o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário fechado, gerido pela SQUARE Asset Management – Sociedade Gestora Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., (com sede na Rua Tierno Galvan, Torre 3, Piso 14, em Lisboa) e foi constituído em 23 de outubro de 2009 por um período de dez anos. 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 Mutuo 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.





R.

L- w

S

A

S

L

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 às contas de 2018, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

#### **b) Especialização dos exercícios**

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

#### **c) Imóveis**

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

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

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, 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 crescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Resultados.

#### **d) Unidades de Participação**

O valor da unidade de participação é calculado diariamente, tendo por base o valor líquido global do Fundo e o número de unidades de participação em circulação, embora a divulgação do seu valor seja mensal.

Por se tratar de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, só podem ser realizadas novas subscrições em aumentos de capital.



P.

h~

S

h

h

### 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 Sociedade 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%. As bases e método de cálculo encontram-se descritos 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.

### f) Imposto sobre o rendimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário para arrendamento habitacional estão abrangidos pelo regime especial aplicável aprovado pelo art.º 102 da Lei 64-A/2008 de 31 de dezembro.

No seu artigo 8.º determina a isenção de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional constituídos entre 1 de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2015, que operem de acordo com a legislação nacional.

Estão também isentos de Imposto sobre o rendimento os rendimentos respeitantes a unidades de participação nestes fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou reembolso, excluindo o saldo positivo entre as mais-valias e as menos valias resultantes da alienação das unidades de participação.

### g) Imposto do selo

Estão isentos de imposto do selo todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício da opção de compra.

### Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c) da Nota Introdutória, os imóveis em carteira encontram-se ainda registados pelo respetivo valor de mercado, determinado como a média aritmética simples de duas avaliações efetuados por peritos independentes.

O quadro abaixo apresenta a comparação e diferença entre o valor contabilístico dos imóveis assim determinado, e os respetivos valores de avaliação.



Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<b>Terrenos</b>			
Rua das Serradas, Barreira - Leiria	96.400	96.400	-
Macinhata do Vouga- Agueda	81.150	81.150	-
Zona Expansão Pardais	10.800	10.800	-
Rio Mau-Vila do Conde	190.050	190.050	-
Subtotal - Terrenos	378.400	378.400	-
<b>Construções acabadas</b>			
Estrada de Santa Rita, Elvas	808.050	808.050	-
Rua Alão de Moraes, 356 e 368, São João da Madeira	1.003.300	1.003.300	-
Picoto - Paredes	46.250	46.250	-
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos	8.296.550	8.296.550	-
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira	3.816.300	3.816.300	-
Morada Povoada de Cima - Mafra	188.250	188.250	-
Apart. Quinta da Bela Vista, Charneca da Caparica	51.450	51.450	-
Mortágua	108.300	108.300	-
Lugar da Varzea, Pinheiro - Penafiel	446.300	446.300	-
Rua General Humberto Delgado, Lt. 3	83.200	83.200	-
Morada Urb. Quinta da Cerca, Lote 119 - Castro Marim	152.950	152.950	-
R General José Carlos Chelmicki, nº5 - Tavira	340.500	340.500	-
R General José Carlos Chelmicki, nº1 - Tavira	200.550	200.550	-
Urb. Valverde, Lote 8 - Benavente	56.500	56.500	-
Urb. Valverde, Lote 9 - Benavente	160.200	160.200	-
Urb. Valverde - Lote 10 - Benavente	159.500	159.500	-
Lugar de Adães - Oliveira Azeméis	126.750	126.750	-
Lugar da Quintã - S. Martinho da Gandara - Oliveira de Azeméis	142.500	142.500	-
EN 213, Vilarandelo - Valpaços	173.000	173.000	-
Portela - Amares	7.500	7.500	-
Edif. Comendador - Lt 17-3º Recuado - Felgueiras	46.350	46.350	-
Rua 25 de Abril - Figueira e Barros - Avis	34.350	34.350	-
Rua Zeferino Costa, nºs 307 e 329 1º Dto. - Santa	121.050	121.050	-
Rua de Santo António, nºs 14 14A - Nossa Senhora d	56.500	56.500	-
Av. Rochavau, Edifício Arcoliz, nº 58 7º andar- Po	110.000	110.000	-
Urbanização do Alqueve, Lote 78 - Benfca do Riba	131.950	131.950	-
Quinta do Amparo - Rua de Timor lote 19A - Portimão	69.600	69.600	-
R Cabo Bojador - Edif Santo Amaro Lt 1 Santo Amaro	74.000	74.000	-
R Dr Bento Jesus Caraça 40/42 - Montoito	150.000	150.000	-
R Zeca Afonso 42- S. Pedro do Corval	77.800	77.800	-
Marinha Grande - Av Vidreiro / Av. Vitor Galo	80.350	80.350	-
Bairro Residencial - Reguengos	86.000	86.000	-
Castanheira do Ribatejo	48.900	48.900	-
Rua Mª Lurdes Pintassilgo, nº 2	111.600	111.600	-
Urbanização Dunamar - Altura	188.500	188.500	-
Nazaré	69.400	69.400	-
Ançã	79.200	79.200	-
Caldas da Rainha	961.750	961.750	-
Matosinhos	452.800	452.800	-
S Sebastião da Pedreira	121.600	121.600	-
Trofa	59.050	59.050	-
Morada - Mosteiró	321.000	321.000	-
Bairro Independente, lote 30 - Vale Lagar	61.500	61.500	-
<b>a transportar</b>	<b>19.881.150</b>	<b>19.881.150</b>	<b>-</b>

Continuação	Transporte	19.881.150	19.881.150	-
Jardins de São Lourenço		6.485.550	6.485.550	-
Oeiras - apart. Oeiras , Lote 21		4.424.218	4.424.218	-
Rua Dr. José da Cunha , Lote 18		566.000	566.000	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19		572.800	572.800	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20		288.100	288.100	-
Apartamento Cartaxo		66.300	66.300	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício I		405.500	405.500	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício III		155.000	155.000	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício IV		154.000	154.000	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V		590.000	590.000	-
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício II		119.500	119.500	-
Portomar - Mira		88.500	88.500	-
Barcelos		47.500	47.500	-
Cantanhede-Largo dos Combatentes da Grande Guerra		90.650	90.650	-
Celgas- Montemor o Velho		116.000	116.000	-
Cantanhede -R. Adelino Amaro da Costa		91.750	91.750	-
Setubal-Quinta da Amizade		608.500	608.500	-
Aldoar		561.000	561.000	-
Albufeira-Olhos de Água		832.000	832.000	-
Rio Mau-Vila do COnde		2.949.950	2.949.950	-
Setúbal R Camilo Castelo Branco 167 - 5º Esq		133.500	133.500	-
Cartaxo R Cap Salgueiro Maia lote 13 - 2º Esq		59.550	59.550	-
Cartaxo R do Covão		410.600	410.600	-
Vilar		253.250	253.250	-
R Antonio Ferreira da Costa Maia nº 45		193.350	193.350	-
Marechal Saldanha 821 a 823		2.098.500	2.098.500	-
Moinho Velho		480.050	480.050	-
Tocha- R dos Pescadores N Sra da Tocha 21		64.450	64.450	-
Cartaxo - R Capitão Salgueiro Maia nº 16		69.800	69.800	-
Cantanhede - Largo Cidade do Funchal 13		86.650	86.650	-
Tavira- R Dr Joaquim Magalhães 18		235.600	235.600	-
Carregado - R Cap Ten Oliveira e Carmo 33 C		95.850	95.850	-
Lugar da Areia, Urbaniz. Gaivota, nº 256		110.000	110.000	-
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio		9.017.350	9.017.350	-
Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera		2.217.850	2.217.850	-
Beco das Cortinhas, nº 10, Pena-Portunhos		75.500	75.500	-
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão		376.950	376.950	-
Rua de S Sebastião, 3 A- Cartaxo		76.700	76.700	-
Rua das Pedreiras, 8 - Stª Maria de Belem		408.000	408.000	-
Praça 5 de Outubro, 3 - Paço de Arcos		299.000	299.000	-
Rua da Penha de França, 108 - Lisboa		297.550	297.550	-
R António Sérgio, nº 50 - Caldas da Rainha		125.600	125.600	-
Arcozelo - Barcelos - Urb da Calçadas, Lote 62		85.500	85.500	-
Urb Capela do Norte - Vale da Pinta - Cartaxo		73.800	73.800	-
Pocariça - Cantanhede		116.000	116.000	-
Estrada nº 348 - Paleão - Soure		86.500	86.500	-
Rua Manuel Marques, 8 - Lisboa		194.000	194.000	-
Rua Manuel Marques, 16 - Lisboa		281.500	281.500	-
Lg das Fontainhas - Complexo Alcantara Rio		313.500	313.500	-
Rua de S Pedro, nº 60 - Alcacer do Sal		322.000	322.000	-
Av General Norton de Matos, 4 - Mirafleres		505.300	505.300	-
Rua das Almoinhas, Lt 13 - Porto de Mós		126.200	126.200	-
R Manuel Virgínio Pires - Alto do Cano		260.000	260.000	-
Rua da Liberdade nº 5 - 1º Esq		81.150	81.150	-
Subtotal - Construções acabadas		58.725.068	58.725.068	-
<b>Total da carteira</b>		<b>59.103.468</b>	<b>59.103.468</b>	-



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

### 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	81.524.700	-	(8.156.800)	-	-	-	73.367.900
Diferença em subsc. e resgates	4.475.299	-	1.156.830	-	-	-	5.632.129
Resultados acumulados	(17.907.849)	-	-	1.399.169	-	-	(16.508.680)
Resultados do período	1.399.169	-	-	(1.399.169)	-	458.031	458.031
<b>SOMA</b>	<b>69.491.319</b>	<b>-</b>	<b>(6.999.970)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>458.031</b>	<b>62.949.380</b>
Nº de unidades de participação	815.247	-	(81.568)				733.679
Valor da unidade de participação	85,2396	-	85,8176				85,7996

Em 21 de dezembro de 2018, foi efetuada uma redução de capital, cujo valor ascendeu ao montante total de 6.999.970 euros o que corresponde a 81.568 unidades de participação, ao valor unitário de 85,8176 euros. No final do exercício de 2018 o número total de unidades de participação era de 733.679.

## Nota 3 – Ativos Imobiliários

## A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2018

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização Município	País
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>										
<b>1.1. TERRENOS</b>										
<b>1.1.1. Urbanizados</b>										
<b>Arrendados</b>										
<b>Não Arrendados</b>										
Rua das Serradas, Barreira - Leiria	1.500	29-12-2009	151.405	15-11-2018	95.000	15-11-2018	97.800	96.400	Leiria	Portugal
Macinhata do Vouga- Águeda	484	18-03-2010	94.465	15-11-2018	81.000	15-11-2018	81.300	81.150	Águeda	Portugal
Zona Expansão Pardais	216	26-10-2010	13.050	15-11-2018	10.000	15-11-2018	11.600	10.800	Vila Viçosa	Portugal
<b>1.1.2. Não Urbanizados</b>										
<b>Arrendados</b>										
<b>Não Arrendados</b>										
Rio Mau-Vila do Conde	40.425	16-02-2012	151.460	15-11-2018	178.000	15-11-2018	202.100	190.050	Vila do Conde	Portugal
<b>1.4. Construções Acabadas</b>										
<b>1.4.1. Arrendadas</b>										
<b>Habitação</b>										
Estrada de Santa Rita, Elvas - 7 frações	810	02-11-2009	723.820	15-11-2018	605.000	15-11-2018	643.100	624.050	Elvas	Portugal
Rua Alão de Morais, 356 e 368, São João da Madeira - 5 frações	593	02-11-2009	593.050	15-11-2018	538.000	15-11-2018	570.500	554.250	São João da Madeira	Portugal
Rua Alão de Morais, 356 e 368, São João da Madeira - 3 frações	400	02-11-2009	360.300	15-11-2018	335.800	15-11-2018	339.000	337.400	São João da Madeira	Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 4 frações	707	14-12-2009	925.180	15-11-2018	992.000	15-11-2018	1.009.700	1.000.850	Matosinhos	Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 5 frações	807	14-12-2009	1.064.160	15-11-2018	1.165.300	15-11-2018	1.195.000	1.180.150	Matosinhos	Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 4 frações	511	20-10-2011	1.031.010	15-11-2018	929.500	15-11-2018	951.000	940.250	Matosinhos	Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 1 fração	135	25-01-2012	272.754	15-11-2018	239.000	15-11-2018	242.100	240.550	Matosinhos	Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 1 fração	74	25-01-2012	147.707	15-11-2018	143.700	15-11-2018	145.000	144.350	Matosinhos	Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 5 frações	748	28-06-2012	1.359.015	15-11-2018	1.303.000	15-11-2018	1.363.100	1.333.050	Matosinhos	Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 7 frações	864	28-06-2012	1.550.544	15-11-2018	1.567.900	15-11-2018	1.597.000	1.582.450	Matosinhos	Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 2 frações	324	15-11-2012	506.543	15-11-2018	476.000	15-11-2018	480.000	478.000	Matosinhos	Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 1 fração	133	07-03-2013	285.203	15-11-2018	234.000	15-11-2018	239.200	236.600	Matosinhos	Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 2 frações	206	07-03-2013	415.516	15-11-2018	381.700	15-11-2018	388.000	384.850	Matosinhos	Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 1 fração	129	03-07-2013	270.796	15-11-2018	228.000	15-11-2018	232.200	230.100	Matosinhos	Portugal
Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 1 fração	125	03-07-2013	275.799	15-11-2018	224.600	15-11-2018	228.000	226.300	Matosinhos	Portugal
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira - 1 fração	96	14-12-2009	150.942	15-11-2018	153.000	15-11-2018	155.000	154.000	Matosinhos	Portugal
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira - 7 frações	745	14-12-2009	1.136.350	15-11-2018	1.174.000	15-11-2018	1.192.000	1.183.000	Matosinhos	Portugal
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira - 2 frações	226	06-01-2011	322.444	15-11-2018	310.000	15-11-2018	313.000	311.500	Matosinhos	Portugal
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira - 2 frações	328	06-01-2011	409.511	15-11-2018	359.000	15-11-2018	371.000	365.000	Matosinhos	Portugal
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira - 4 frações	404	27-11-2013	735.435	31-08-2018	666.600	31-08-2018	702.000	684.300	Matosinhos	Portugal
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira - 3 frações	364	28-04-2014	671.426	15-11-2018	554.000	15-11-2018	571.000	562.500	Matosinhos	Portugal
<b>a transportar</b>								<b>13.131.900</b>		

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several initials, located in the right margin of the page.



Continuação	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação		Valor da Avaliação		Valor do Imóvel	Localização		País
				1	2	1	2		Município		
<b>Transporte</b>											
Quinta Palmeira, Leça da Palmeira - 3 frações	363	22-12-2014	617.585	15-11-2018	550.000	15-11-2018	562.000	556.000	Matosinhos	Portugal	
Moradia Povoia de Cima - Mafra	1.480	29-12-2009	239.220	15-11-2018	188.000	15-11-2018	188.500	188.250	Mafra	Portugal	
Apart. Quinta da Bela Vista, Charneca da Caparica	75	29-12-2009	71.250	15-11-2018	51.200	15-11-2018	51.700	51.450	Almada	Portugal	
Mortágua	531	30-12-2009	99.250	15-11-2018	104.000	15-11-2018	112.600	108.300	Mortágua	Portugal	
Lugar da Varzea, Pinheiro - Penafiel - 4 frações	684	30-12-2009	448.725	15-11-2018	350.000	15-11-2018	370.600	360.300	Penafiel	Portugal	
Moradia Urb. Quinta da Cerca, Lote 119 - Castro Marim	174	31-12-2009	219.850	15-11-2018	151.900	15-11-2018	154.000	152.950	Castro Marim	Portugal	
R General José Carlos Chelimitcki, nº5 - Tavira - 1 fração	132	31-12-2009	164.150	15-11-2018	130.600	15-11-2018	135.700	133.150	Tavira	Portugal	
R General José Carlos Chelimitcki, nº5 - Tavira - 2 frações	221	31-12-2009	274.800	15-11-2018	195.800	15-11-2018	218.900	207.350	Tavira	Portugal	
R General José Carlos Chelimitcki, nº1 - Tavira - 2 frações	203	31-12-2009	266.800	15-11-2018	193.400	15-11-2018	207.700	200.550	Tavira	Portugal	
Urb. Valverde, Lote 8 - Benavente	72	31-12-2009	65.149	15-11-2018	55.000	15-11-2018	58.000	56.500	Benavente	Portugal	
Urb. Valverde, Lote 9 - Benavente - 2 frações	112	31-12-2009	86.822	15-11-2018	79.600	15-11-2018	79.900	79.750	Benavente	Portugal	
Urb. Valverde, Lote 9 - Benavente - 2 frações	112	31-12-2009	86.822	15-11-2018	79.900	15-11-2018	81.000	80.450	Benavente	Portugal	
Urb. Valverde - Lote 10 - Benavente	113	10-02-2010	88.700	15-11-2018	79.600	15-11-2018	79.900	79.750	Benavente	Portugal	
Edif. Comendador - Lt 17-3º Recuado - Felgueiras	92	18-03-2010	45.660	15-11-2018	45.000	15-11-2018	47.700	46.350	Felgueiras	Portugal	
Rua Zeferino Costa, nºs 307 e 329 1º Dto. - Santa	133	18-03-2010	116.500	15-11-2018	119.000	15-11-2018	123.100	121.050	Vila Nova de Gaia	Portugal	
Urbanização do Alqueve, Lote 78 - Benfica do Riba	240	19-07-2010	149.967	31-08-2018	131.300	31-08-2018	132.600	131.950	Almeirim	Portugal	
Quinta do Amparo - Rua de Timor lote 19A - Portimão	71	22-09-2010	72.625	15-11-2018	67.300	15-11-2018	71.900	69.600	Portimão	Portugal	
R Cabo Bojador - Edif Santo Amaro Lt 1 Santo Amaro	75	22-09-2010	80.325	15-11-2018	73.000	15-11-2018	75.000	74.000	Lagos	Portugal	
Bairro Residencial - Reguengos	269	26-10-2010	113.450	15-11-2018	80.000	15-11-2018	92.000	86.000	Reguengos de Monsaraz	Portugal	
Castanheira do Ribatejo	69	28-10-2010	60.098	15-11-2018	46.800	15-11-2018	51.000	48.900	Vila Franca de Xira	Portugal	
Rua Mª Lurdes Pintassilgo, nº 2	124	21-12-2010	124.000	15-11-2018	105.200	15-11-2018	118.000	111.600	Tavira	Portugal	
Urbanização Dunamar - Altura	126	27-12-2010	195.905	15-11-2018	185.000	15-11-2018	192.000	188.500	Castro Marim	Portugal	
Nazaré	85	27-12-2010	84.000	15-11-2018	67.700	15-11-2018	71.100	69.400	Nazaré	Portugal	
Ançã	142	30-12-2010	69.660	15-11-2018	77.000	15-11-2018	81.400	79.200	Cantanhede	Portugal	
Caldas da Rainha - 6 frações	471	15-06-2011	673.133	15-11-2018	535.500	15-11-2018	545.700	540.600	Caldas da Rainha	Portugal	
Caldas da Rainha - 5 frações	212	15-06-2011	287.838	15-11-2018	224.600	15-11-2018	226.000	225.300	Caldas da Rainha	Portugal	
Jardins de São Lourenço - 3 frações	762	29-06-2011	3070.839	15-11-2018	2.480.300	15-11-2018	2.592.000	2.536.150	Lisboa	Portugal	
Jardins de São Lourenço - 1 fração	399	29-06-2011	1.458.800	15-11-2018	1.245.000	15-11-2018	1.252.400	1.248.700	Lisboa	Portugal	
Jardins de São Lourenço - 1 fração	519	18-05-2012	2.345.790	15-11-2018	1.693.000	15-11-2018	1.706.000	1.699.500	Lisboa	Portugal	
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21 - 1 fração	112	29-06-2011	232.194	26-10-2018	237.335	26-10-2018	281.600	259.468	Oeiras	Portugal	
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21 - 1 fração	112	29-06-2011	239.404	15-11-2018	255.300	15-11-2018	260.000	257.650	Oeiras	Portugal	
Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21 - 15 frações	1.571	29-06-2011	3.335.046	15-11-2018	3.511.000	15-11-2018	3.815.800	3.663.400	Oeiras	Portugal	
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - 1 fração	127	29-06-2011	275.068	15-11-2018	323.100	15-11-2018	338.000	330.550	Oeiras	Portugal	
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - 1 fração	105	29-06-2011	210.291	15-11-2018	226.000	15-11-2018	244.900	235.450	Oeiras	Portugal	
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - 2 frações	254	29-06-2011	536.377	15-11-2018	545.000	15-11-2018	600.600	572.800	Oeiras	Portugal	
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20	105	29-06-2011	226.272	15-11-2018	273.200	15-11-2018	303.000	288.100	Oeiras	Portugal	
Apartamento Cartaxo	111	15-09-2011	75.761	15-11-2018	66.300	15-11-2018	66.300	66.300	Cartaxo	Portugal	
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício I - 2 frações	136	23-09-2011	275.830	15-11-2018	210.000	15-11-2018	223.000	216.500	Alcácer do Sal	Portugal	
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício III	100	23-09-2011	200.000	15-11-2018	153.000	15-11-2018	157.000	155.000	Alcácer do Sal	Portugal	
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício IV	101	23-09-2011	201.820	15-11-2018	153.000	15-11-2018	155.000	154.000	Alcácer do Sal	Portugal	
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V - 3 frações	272	23-09-2011	545.939	15-11-2018	391.000	15-11-2018	415.000	403.000	Alcácer do Sal	Portugal	
Senhora Santana, Santa Maria, Edifício II	75	23-09-2011	150.612	15-11-2018	117.000	15-11-2018	122.000	119.500	Alcácer do Sal	Portugal	
<b>a transportar</b>								<b>29.385.168</b>			

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

Continuação	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização		
									Município	País	
<b>Transporte</b>											
Portomar - Mira	127	17-11-2011	84.371	15-11-2018	88.000	15-11-2018	89.000	88.500	Mira	Portugal	
Cantanhede - R. Adelino Amaro da Costa	110	28-12-2011	110.950	15-11-2018	85.000	15-11-2018	98.500	91.750	Cantanhede	Portugal	
Setúbal - Quinta da Amizade - 2 frações	199	28-12-2011	212.517	15-11-2018	229.000	15-11-2018	252.000	240.500	Setúbal	Portugal	
Aldoar	280	02-02-2012	609.153	15-11-2018	527.000	15-11-2018	595.000	561.000	Porto	Portugal	
Setúbal R Camilo Castelo Branco 167 - 5º Esq	164	30-03-2012	103.791	15-11-2018	132.000	15-11-2018	135.000	133.500	Setúbal	Portugal	
Cartaxo R do Covão - 2 frações	294	31-05-2012	299.260	15-11-2018	269.000	15-11-2018	279.000	273.000	Cartaxo	Portugal	
Vilar - 2 frações	236	08-06-2012	259.391	15-11-2018	250.000	15-11-2018	256.500	253.250	Maia	Portugal	
R Antonio Ferreira da Costa Maia nº 45	375	26-06-2012	228.691	15-11-2018	192.700	15-11-2018	194.000	193.350	Maia	Portugal	
Marechal Saldanha 821 a 823 - 4 frações	754	28-06-2012	2.034.393	15-11-2018	2.042.000	15-11-2018	2.155.000	2.098.500	Porto	Portugal	
Moinho Velho - 3 frações	1.332	12-07-2012	525.059	15-11-2018	474.500	15-11-2018	485.600	480.050	Alenquer	Portugal	
Tocha - R dos Pescadores N Sra da Tocha 21	285	16-10-2012	60.000	15-11-2018	64.400	15-11-2018	64.500	64.450	Cantanhede	Portugal	
Cartaxo - R Capitão Salgueiro Maia nº 16	120	30-10-2012	79.686	15-11-2018	67.000	15-11-2018	72.600	69.800	Cartaxo	Portugal	
Cantanhede - Largo Cidade do Funchal 13	99	17-12-2012	94.211	15-11-2018	85.300	15-11-2018	88.000	86.650	Cantanhede	Portugal	
Tavira - R Dr Joaquim Magalhães 18	326	27-12-2012	256.803	15-11-2018	229.000	15-11-2018	242.200	235.600	Tavira	Portugal	
Carragado - R Cap Ten Oliveira e Carmo 33 C	124	28-12-2012	89.619	15-11-2018	94.900	15-11-2018	96.800	95.850	Alenquer	Portugal	
Lugar da Areia, Urbaniz. Gaivota, nº 256	82	07-03-2013	125.406	15-11-2018	110.000	15-11-2018	110.000	110.000	Vila do Conde	Portugal	
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio - 19 frações	1.882	27-03-2013	3.521.414	15-11-2018	3.396.000	15-11-2018	3.694.900	3.545.450	Portimão	Portugal	
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio - 22 frações	2.364	27-03-2013	4.344.176	15-11-2018	4.249.400	15-11-2018	4.514.000	4.381.700	Portimão	Portugal	
Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera - 1 fração	48	27-03-2013	98.827	15-11-2018	80.400	15-11-2018	84.000	82.200	Silves	Portugal	
Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera - 13 frações	1.036	27-03-2013	1.747.088	15-11-2018	1.554.200	15-11-2018	1.706.600	1.630.400	Silves	Portugal	
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão - 2 frações	232	30-04-2013	195.773	15-11-2018	197.500	15-11-2018	219.300	208.400	Olhão	Portugal	
Rua Cerca Júdice, 16 - Olhão - 2 frações	191	23-10-2014	163.620	15-11-2018	164.300	15-11-2018	172.800	168.550	Olhão	Portugal	
Rua de S Sebastião, 3 A - Cartaxo	128	28-05-2013	84.229	15-11-2018	75.200	15-11-2018	78.200	76.700	Cartaxo	Portugal	
Rua das Pedreiras, 8 - Sª Maria de Belem - 3 frações	207	18-09-2013	361.853	15-11-2018	387.000	15-11-2018	429.000	408.000	Lisboa	Portugal	
Praça 5 de Outubro, 3 - Paço de Arcos	72	18-09-2013	305.859	15-11-2018	297.000	15-11-2018	301.000	299.000	Oeiras	Portugal	
Rua da Penha de França, 108 - Lisboa	85	18-09-2013	301.180	15-11-2018	295.000	15-11-2018	300.100	297.550	Lisboa	Portugal	
R António Sérgio, nº 50 - Caidas da Rainha - 2 frações	180	16-10-2013	108.856	31-08-2018	120.800	31-08-2018	130.400	125.600	Caldas da Rainha	Portugal	
Arcozelo - Barcelos - Urb da Calçadas, Lote 62	170	29-11-2013	120.379	31-08-2018	85.000	31-08-2018	86.000	85.500	Barcelos	Portugal	
Urb Capela do Norte - Vale da Pinta - Cartaxo	116	20-12-2013	80.431	31-08-2018	70.200	31-08-2018	77.400	73.800	Cartaxo	Portugal	
Pocariça - Cantanhede	180	27-12-2013	111.025	31-08-2018	116.000	31-08-2018	116.000	116.000	Cantanhede	Portugal	
Estrada nº 348 - Paleão - Soure	116	27-12-2013	87.000	31-08-2018	85.000	31-08-2018	88.000	86.500	Soure	Portugal	
Rua Manuel Marques, 8 - Lisboa	67	28-01-2014	215.556	31-08-2018	194.000	31-08-2018	194.000	194.000	Lisboa	Portugal	
Rua Manuel Marques, 16 - Lisboa	108	28-01-2014	295.625	31-08-2018	280.000	31-08-2018	283.000	281.500	Lisboa	Portugal	
Lg das Fontainhas - Complexo Alcantara Rio	120	28-01-2014	295.625	31-08-2018	308.000	31-08-2018	319.000	313.500	Lisboa	Portugal	
Rua de S Pedro, nº 60 - Alcacer do Sal - 3 frações	323	06-02-2014	323.792	31-08-2018	310.000	31-08-2018	334.000	322.000	Alcácer do Sal	Portugal	
Av General Norton de Matos, 4 - Miraflores	226	07-10-2014	551.749	15-11-2018	489.000	15-11-2018	521.600	505.300	Oeiras	Portugal	
Rua das Almoinhas, Lt 13 - Porto de Mós	85	13-08-2014	60.377	15-11-2018	63.000	15-11-2018	64.100	63.550	Porto de Mós	Portugal	
R Manuel Virgínio Pires - Alto do Cano	356	22-04-2015	215.275	15-11-2018	251.000	15-11-2018	269.000	260.000	Tavira	Portugal	
Rua da Liberdade nº 5 - 1º Esq	107	16-07-2015	77.375	15-11-2018	76.300	15-11-2018	86.000	81.150	Tavira	Portugal	
<b>Comércio</b>											
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio - 4 frações	466	27-03-2013	1.015.801	15-11-2018	743.600	15-11-2018	815.500	779.550	Portimão	Portugal	
Av. Afonso Henriques, Edif Casa do Rio - 2 frações	181	27-03-2013	405.270	15-11-2018	304.500	15-11-2018	316.800	310.650	Portimão	Portugal	
Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera	248	27-03-2013	280.722	15-11-2018	168.000	15-11-2018	199.300	183.650	Silves	Portugal	
								<b>49.342.118</b>			

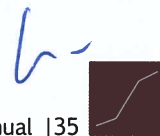




Continuação		Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	País
									49.342.118	Município	
<b>Transporte</b>											
<b>Serviços</b>											
	Trofa - 1 fração	89	08-04-2011	52.189	15-11-2018	34.000	15-11-2018	34.400	34.200	Trofa	Portugal
	Trofa - 1 fração	54	26-01-2012	35.826	15-11-2018	24.000	15-11-2018	25.700	24.850	Trofa	Portugal
<b>1.4.2. Não Arrendadas</b>											
<b>Habituação</b>											
	Estrada de Santa Rita, Elvas - 2 frações	235	02-11-2009	216.180	15-11-2018	170.000	15-11-2018	198.000	184.000	Elvas	Portugal
	Rua Alão de Moraes, 356 e 368, São João da Madeira	140	02-11-2009	120.300	15-11-2018	109.300	15-11-2018	114.000	111.650	São João da Madeira	Portugal
	Picoto - Paredes	128	06-11-2009	51.597	15-11-2018	45.000	15-11-2018	47.500	46.250	Paredes	Portugal
	Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 1 fração	23	14-12-2009	16.500	15-11-2018	15.000	15-11-2018	15.800	15.400	Matosinhos	Portugal
	Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 1 fração	12	14-12-2009	9.340	15-11-2018	8.500	15-11-2018	9.000	8.750	Matosinhos	Portugal
	Emp. " Sedas Residence" - Matosinhos - 1 fração	161	01-06-2012	316.349	15-11-2018	289.800	15-11-2018	300.000	294.900	Matosinhos	Portugal
	Lugar da Varzea, Pinheiro - Penafiel	170	30-12-2009	106.375	15-11-2018	85.000	15-11-2018	87.000	86.000	Penafiel	Portugal
	Rua General Humberto Delgado, Lt. 3	84	31-12-2009	108.400	15-11-2018	82.400	15-11-2018	84.000	83.200	Vila Real de Santo António	Portugal
	Urb. Valverde - Lote 10 - Benavente	112	31-12-2009	86.822	15-11-2018	79.600	15-11-2018	79.900	79.750	Benavente	Portugal
	Lugar de Adães - Oliveira Azeméis	367	31-12-2009	238.629	15-11-2018	124.500	15-11-2018	129.000	126.750	Oliveira de Azeméis	Portugal
	Lugar da Quintá - S. Martinho da Gandara - Oliveira de Azeméis	429	31-12-2009	171.050	15-11-2018	142.000	15-11-2018	143.000	142.500	Oliveira de Azeméis	Portugal
	EN 213, Vilarandelo - Valpaços	14.554	18-02-2010	347.469	15-11-2018	168.000	15-11-2018	178.000	173.000	Valpaços	Portugal
	Portela - Amares	59	18-03-2010	16.500	15-11-2018	7.000	15-11-2018	8.000	7.500	Amares	Portugal
	Rua 25 de Abril - Figueira e Barros - Avis - 2 frações	181	18-03-2010	46.190	15-11-2018	33.000	15-11-2018	35.700	34.350	Avis	Portugal
	Rua de Santo António, nºs 14 14A - Nossa Senhora Av. Rochavau, Edifício Arcoliz, nº 58 7º andar	151	30-03-2010	61.701	15-11-2018	54.000	15-11-2018	59.000	56.500	Montemor-o-Novo	Portugal
	R Dr Bento Jesus Caraca 40/42 - Montoito - 3 frações	104	12-05-2010	120.700	15-11-2018	109.000	15-11-2018	111.000	110.000	Portimão	Portugal
	R Zeca Afonso 42- S. Pedro do Conval	500	26-10-2010	187.617	15-11-2018	150.000	15-11-2018	150.000	150.000	Redondo	Portugal
	Caldas da Rainha - 2 frações	157	26-10-2010	108.550	31-10-2018	75.000	31-10-2018	80.600	77.800	Reguengos de Monsaraz	Portugal
	Caldas da Rainha - 4 frações	154	15-06-2011	244.133	15-11-2018	170.000	15-11-2018	177.800	173.900	Caldas da Rainha	Portugal
	Moradia - Mosteirão	62	15-06-2011	30.068	15-11-2018	21.900	15-11-2018	22.000	21.950	Caldas da Rainha	Portugal
	Bairro Independente, lote 30 - Vale Lagar	806	30-05-2011	415.591	15-11-2018	309.000	15-11-2018	333.000	321.000	Vila do Conde	Portugal
	Jardins de São Lourenço	84	22-06-2011	71.698	15-11-2018	61.000	15-11-2018	62.000	61.500	Portimão	Portugal
	Oeiras - apart. Oeiras, Lote 21	344	29-06-2011	1.293.194	15-11-2018	981.400	15-11-2018	1.021.000	1.001.200	Lisboa	Portugal
	Senhora Santana, Santa Maria, Edifício I	97	29-06-2011	204.985	15-11-2018	229.000	15-11-2018	258.400	243.700	Oeiras	Portugal
	Senhora Santana, Santa Maria, Edifício V	136	23-09-2011	271.750	15-11-2018	180.000	15-11-2018	198.000	189.000	Alcácer do Sal	Portugal
	Barcelos	138	30-11-2011	56.117	15-11-2018	45.000	15-11-2018	50.000	47.500	Barcelos	Portugal
	Cantanhede-Largo dos Combatentes da Grande Guerra	508	28-12-2011	81.150	15-11-2018	90.000	15-11-2018	91.300	90.650	Cantanhede	Portugal
	Celgas- Montemor o Velho	158	28-12-2011	128.391	31-08-2018	112.000	31-08-2018	120.000	116.000	Montemor-o-Velho	Portugal
	Setubal-Quinta da Amizade - 1 fração	107	28-12-2011	113.072	15-11-2018	128.000	15-11-2018	129.000	128.500	Setúbal	Portugal
	Setubal-Quinta da Amizade - 2 frações	198	28-12-2011	209.912	15-11-2018	228.000	15-11-2018	251.000	239.500	Setúbal	Portugal
	Albufeira-Olhos de Água	314	13-02-2012	964.238	15-11-2018	791.000	15-11-2018	873.000	832.000	Albufeira	Portugal
	Rio Mau-Vila do Conde	420	16-02-2012	3.875.417	15-11-2018	2.934.900	15-11-2018	2.965.000	2.949.950	Vila do Conde	Portugal
	Cartaxo R Cap Salgueiro Maia lote 13 - 2º Esq	98	19-04-2012	69.290	15-11-2018	56.600	15-11-2018	62.500	59.550	Cartaxo	Portugal
	Cartaxo R do Covão	147	31-05-2012	147.774	15-11-2018	135.000	15-11-2018	138.200	136.600	Cartaxo	Portugal
	Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera - 1 fração	48	27-03-2013	134.945	15-11-2018	80.800	15-11-2018	85.000	82.900	Silves	Portugal
	Edif. Alto dos Navegantes, Lote nº 1, Armação de Pera - 2 frações	152	27-03-2013	258.785	15-11-2018	227.200	15-11-2018	250.200	238.700	Silves	Portugal
	Beco das Cortinhas, nº 10, Pena-Portunhos	160	25-03-2013	87.197	15-11-2018	74.000	15-11-2018	77.000	75.500	Cantanhede	Portugal
	Rua das Almoinhas, Lt 13 - Porto de Mós	89	13-08-2014	63.730	15-11-2018	61.000	15-11-2018	64.300	62.550	Porto de Mós	Portugal
									<b>58.448.718</b>		
<b>a transportar</b>											

L.F.O  
 J  
 S  
 S  
 h

Continuação	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1		Data da Avaliação 2		Valor do Imóvel	Localização		País
				Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 1	Avaliação 2		Município		
<b>Transporte</b>											
<b>Comércio</b>											
Marinha Grande - Av Vidreiro / Av. Vitor Galo	231	26-10-2010	71.250	15-11-2018	15-11-2018	77.700	15-11-2018	83.000	80.350	Marinha Grande	Portugal
S Sebastião da Pedreira	55	08-04-2011	125.227	31-08-2018	31-08-2018	121.000	31-08-2018	122.200	121.600	Lisboa	Portugal
<b>Serviços</b>											
Matosinhos - 6 frações	700	07-04-2011	777.175	15-11-2018	15-11-2018	430.000	15-11-2018	475.600	452.800	Matosinhos	Portugal
<b>Total</b>									<b>59.103.468</b>		



h  
 Par  
 h  
 h  
 h

### 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 derogadas.

### Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

Em 31 de dezembro de 2018 a liquidez do fundo era a que abaixo se descreve:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	592.963			3.305.439
Depósitos a prazo e com pré-aviso	3.000.000	6.000.000	(9.000.000)	-
Total	3.592.963	6.000.000	(9.000.000)	3.305.439

### Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 372.823 euros (2017: 389.890 euros) referente a rendas em atraso, que se encontra parcialmente provisionado no montante total de 299.194 euros (2017: 308.660 euros), de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver 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, excetuando-se os encargos com comissões de intermediação imobiliária, que em 2017 eram registados em “Fornecimentos e serviços externos”, tendo passado a ser contabilizados em “Comissões em ativos imobiliários” (459.237 euros em 2017 e 256.206 euros em 2018).

### Nota 11 – Ajustamentos e Provisões

Em 31 de dezembro de 2018, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
471 - Ajustamentos para crédito vencido	308.660	71.449	80.915	299.194
482- Provisões para encargos	-	28.500	-	28.500
Total	308.660	99.949	80.915	327.694

O valor apresentado na rubrica de ajustamentos para crédito vencido diz respeito a provisões para rendas vencidas e não pagas (ver Nota 8), cuja decomposição por antiguidade de saldos é a que a seguir se descreve:

Mora	Rendas em dívida	Provisão	%
<90 dias	40.548	-	0%
90-180 dias	22.483	5.621	25%
181-270 dias	31.079	15.539	50%
271-365 dias	2.718	2.039	75%
>365 dias	275.995	275.995	100%
Total	372.823	299.194	

No que diz respeito á rubrica provisões para encargos, o montante apresentado de 28.500 euros resulta do reconhecimento de valores a pagar referentes a IMT/I.S. cujas guias para pagamento já foram solicitadas aos serviços da autoridade tributária mas que ainda não tinham sido emitidas á data.

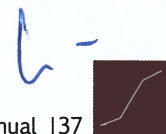
#### Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2018 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

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 venda de imóveis	3.342.000	1.445.000
Contratos de opções sobre imóveis	2.769.450	2.452.950
Valores recebidos em garantia	324.047	285.515
Total	6.435.497	4.183.465



Em 31 de dezembro de 2018, existiam imóveis objeto de operações a prazo de venda, com a seguinte descrição das operações:

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor total da venda	Adiantamentos recebidos por conta da venda
Rua General Humberto Delgado, Lt. 3	85.000	8.500
Fração BM do imóvel sito na Av. Rochavau, Edifício Arcoliz, n.º 58 - Portimão	120.000	12.000
Fração AF do Empreendimento Jardins S. Lourenço - Lisboa	1.100.000	100.000
Fração B do imóvel sito na Rua do Covão - Cartaxo	140.000	14.000
Total	1.445.000	134.500

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

Não se registou qualquer exercício de opções legalmente resultantes do disposto na legislação específica dos FIIAH, designadamente das normas instituídas pela Portaria n.º 1553-A/2008.

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

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

##### 14.1 Despesas com custo diferido

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

	2018	2017
Avaliações ativos imobiliários	155.403	191.913
Seguros	42.426	52.613
Conservação	32.442	209.887
Reparações	8.551	26.183
Projetos e estudos	2.667	2.098
Diversos	5.210	24.619
Total	246.700	507.313



Handwritten initials and marks in blue ink, including a large 'M' and some scribbles.

## 14.2 Passivos contingentes

No âmbito de uma ação de inspeção aberta para controlo da suspensão de tributação de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto de Selo (IS) e para controlo de benefícios fiscais nos prédios adquiridos e alienados no período de 2011 a 2017, foi o Fundo notificado pela Autoridade Tributária com projeto de correções de imposto no valor total de 563 859 euros e 535 462 euros, respetivamente.

O Fundo exerceu o respetivo direito de audição alegando inconstitucionalidade da norma decorrente do nº2 do artigo 236º da Lei nº83-C/2013 de 31 de Dezembro em conjugação com o nº16 do artigo 8º do Regime Especial Aplicável aos FIIAH, por Acórdão proferido anteriormente pelo Tribunal Constitucional.

Até á presente data, o Fundo não foi notificado de qualquer liquidação oficiosa, relacionado com este processo.

## 14.3 Comissões

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e depositário, conforme o quadro abaixo:

	2018	2017
Comissão de intermediação - Arrendamento	18.736	-
Comissão de intermediação - Venda	237.470	-
Comissão de gestão	701.484	811.440
Comissão de depósito	175.371	202.860
<b>Total</b>	<b>1.133.061</b>	<b>1.014.300</b>

Os valores apresentados nas rubricas Comissão de Intermediação – Arrendamento e Venda que em 31 de dezembro de 2018 totalizam 18.736 euros e 237.470 euros, respetivamente, foram objeto de reclassificação, sendo que no período homólogo de 2017 apresentavam os saldos de 95.810 euros relativos a Comissão de Intermediação – Arrendamento, e 363.427 euros de Comissão de Intermediação – Venda e estavam registados em fornecimentos e serviços externos (ver Notas 9 e 14.5.).

## 14.4 Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários

	2018	2017
Ativos imobiliários	1.608.470	3.347.434
Outras perdas em operações correntes	-	5.350
<b>Total</b>	<b>1.608.470</b>	<b>3.352.784</b>



Handwritten initials and marks in blue ink, including 'A.', 'h-', and a signature.

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 588.097 euros (2017: 2.017.425 euros) resultantes de desvalorizações determinadas pelas reavaliações, imputadas de acordo com o descrito na alínea c) da nota introdutória referente aos critérios valorimétricos;
- (ii) as menos valias realizadas com alienações de ativos no montante total de 1.020.373 euros (2017: 1.330.009 euros).

Relativamente ao exercício de 2017, o valor apresentado na rubrica de “Outras perdas em operações correntes” diz respeito ao reconhecimento de eventual perda gerada pelo exercício de contratos de opções sobre imóveis no âmbito de contratos de arrendamento com opção de compra por parte do inquilino.

Handwritten initials and marks in blue ink, including 'A.', 'S', and 'h'.

## 14.5 Impostos

A Rubrica de Impostos sobre o Rendimento tem a seguinte decomposição:

	2018	2017
Impostos indiretos		
Imposto Selo	48.464	26.485
Outros impostos		
Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	276.271	134.528
Imposto Municipal sobre os imóveis (IMI)	73.589	80.144
Total	398.324	241.157

## 14.6 Fornecimentos e Serviços Externos

	2018	2017
Despesas de conservação e reparação imóveis	337.842	529.346
Avaliações de ativos imobiliários	279.908	269.502
Despesas de condomínio	244.241	303.269
Promoção e publicidade	88.505	111.695
Seguros	69.664	70.397
Despesas com registo imóveis	42.168	60.104
Consultoria	14.035	11.516
Auditoria	13.530	11.316
Despesas com comissão de chaveiro	10.663	3.690
Serviços de Vistoria Técnica	7.265	5.948



continuação

	2018	2017
Projetos e Estudos	6.318	5.964
Água e eletricidade	5.180	6.416
Comissões de mediação imobiliária	-	459.237
Outros fornecimentos e serviços externos	22.820	33.728
Total	1.142.138	1.882.127

Tal como mencionado nas notas 9 e 14.2, os encargos com comissões de intermediação passaram a ser registados, em 2018, na rubrica “Comissões em ativos imobiliários” (ver Notas 9 e 14.5.).

#### 14.7 Proveitos e Ganhos Correntes

	2018	2017
Juros e proveitos equiparados	5.789	6.867
Ganhos em ativos imobiliários	1.831.395	4.229.654
Reversões de ajustamentos e de provisões	80.915	335.811
Rendimentos de ativos imobiliários	1.831.975	2.027.266
Outros proveitos e ganhos correntes	5.219	67.275
Total	3.755.293	6.666.874

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 2017 as aplicações em carteira venciam juros à taxa de 0,10%.

Os ganhos em ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) às 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 2018, no montante de 1.493.416 euros (2017: 4.167.291 euros);
- (ii) às valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 337.979 euros (2017: 62.364 euros).

Relativamente à rubrica de Reversões de ajustamentos e de provisões, o saldo reflete a redução da provisão para crédito vencido (ver Notas 8 e 11).





R.

V-

A.

S.  
h

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas dos imóveis que respeitam ao exercício de 2018 no montante total de 1.831.975 euros (2017: 2.027.266 euros).

#### 14.8 Ganhos e Perdas Eventuais

	2018	2017
Custos e perdas eventuais	169.689	61.497
Proveitos e ganhos eventuais	1.255.009	1.639.262
Total	1.085.320	1.577.765

As perdas eventuais dizem respeito, na sua maioria, a perdas imputáveis a exercícios anteriores, tendo no ano 2018 um total de 155.808 euros (2017: 56.627 euros).

Os proveitos e ganhos eventuais respeitam, na sua maioria, a anulação de valias potenciais, associadas a imóveis alienados, referentes a anos anteriores no montante de 1.254.854 euros (2017: 1.639.262 euros).

#### 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:

	2018	2017	2016
Valor líquido da carteira de imóveis	59.103.468	65.631.235	72.782.587
Valor da Unidade de Participação	85,7996	85,2396	83,7831

#### 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, com as alterações dadas pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2018, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	26.915	9.214
Fiscalização	904	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	8.582	383
Outros	80.145	8.229
Total	116.546	17.826



O número de colaboradores da sociedade gestora em 31 de dezembro de 2018 era o que abaixo se descreve:

	Número
Órgãos sociais	6
Restantes colaboradores	35
Total	41

#### Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2018, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 27 de março de 2019

O Contabilista Certificado

A Administração

Vanda Saraiva  
(CC nº26398)

(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)

# CA Arrendamento Habitacional

Fundo Investimento Imobiliário Fechado para o Arrendamento  
Habitacional

Código CMVM n.º 1191

## Relatório de Auditoria

Entidade Gestora e Legal Representante



## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CA Arrendamento Habitacional - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional** (Fundo), gerido pela sociedade gestora Square Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 64.044.610 euros e um total de capital próprio do fundo de 62.949.380 euros, incluindo um resultado líquido de 458.031 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano 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 Arrendamento Habitacional - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional** em 31 de dezembro de 2018 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano 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 ano 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 as situações que apresentamos de seguida:



Member of JPA International

Porto (Sede) Rua da Torrinha, 228 H-6º, Div. 1 - 4050-610 PORTO  
T +351 222 014 000 - 222 016 001 - 224 074 050 F +351 222 025 005  
Lisboa Rua Nova dos Mercadores, 29 B - 1990-239 LISBOA  
T +351 224 074 049 F +351 222 025 005  
E e-mail: ctng.sroc@ctngsroc.com W www.ctngsroc.com

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

#### **Valorização dos imóveis que constituem a carteira**

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 a 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.

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

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

- Verificámos a correspondência da valorização dos imóveis com os valores de mercado, decorrentes das avaliações periciais, e averiguámos se cumpre os objetivos e regras previstas no Regulamento do Fundo e as normas específicas definidas pela CMVM para os fundos de investimento imobiliário;
- Verificámos que o Fundo aplica os controlos adequados e cumpre com as leis e os regulamentos aplicáveis à valorização dos imóveis que constituem a carteira;
- Verificámos as divulgações efetuadas nas Demonstrações financeiras do Fundo e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

#### **Isonção de impostos sobre imóveis decorrentes do Regime Especial aplicável aos FIIAH**

No âmbito de uma ação de inspeção pela Autoridade Tributária (AT), para controlo da suspensão de tributação de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto de Selo (IS) e para controlo da suspensão de tributação de IMT e de benefícios fiscais nos prédios em carteira, adquiridos e alienados no período de 2011 a 2017, o Fundo foi notificado do Projeto de Correções do Relatório de Inspeção, indicando imposto a liquidar. O Fundo exerceu o direito de audição, alegando a inconstitucionalidade da norma decorrente do nº2 do artigo 236º da Lei nº83-C/2013, de 31 de dezembro em conjugação com o nº16 do artigo 8º do Regime Especial Aplicável aos FIIAH, conforme expresso no Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 175/2018, proferido em 5 de abril de 2018. Até à data, o Fundo não foi notificado de qualquer liquidação, relacionada com este processo.

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

- Analisámos os pressupostos alegados pela AT para considerar que os impostos seriam devidos, bem como a razoabilidade dos argumentos, descritos no direito de audição, que levam a Sociedade gestora do Fundo a crer que os referidos pressupostos se baseiam em legislação já considerada inconstitucional, conforme o expresso no Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 175/2018, proferido em 5 de abril de 2018;
- Avaliação do impacto da situação acima descrita nas demonstrações financeiras, tendo concluído ser apropriada a divulgação como passivo contingente feita na nota 14.2 do Anexo.



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

O Órgão de gestão da Sociedade gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.
- elaboração do Relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- 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;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas



conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação da Sociedade gestora, 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 ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao Órgão de fiscalização da Sociedade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o relatório de gestão

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

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

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 desde a constituição do mesmo, em julho de 2009, vigorando o contrato pelo prazo de duração do Fundo (10 anos), considerando-se, no entanto, o mandato sujeito às regras e limites legalmente aplicáveis em termos de rotação de auditores de Entidades de Interesse Público.
- 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 mate-

rial das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.

- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade 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 Entidade gestora, durante a realização da auditoria.
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao Fundo ou à 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 entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, 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, 22 de abril de 2019

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

Carlos Manuel Duarte Teixeira (ROC n.º 541)  
em representação de

CARLOS TEIXEIRA, NOÉ GOMES & ASSOCIADO, SROC, LDA. (N.º 28)  
Inscrita na CMVM sob o n.º 20161383