



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas CA IMOBILIÁRIO

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 788

1º SEMESTRE
20
21



Relatório de Gestão	
1. Enquadramento Macroeconómico	5
2. Caracterização do Fundo CA Imobiliário	10
3. Performance do Fundo no primeiro semestre de 2021	11
4. Perspetiva para o segundo semestre de 2021	16
Balanço	18
Demonstração dos Resultados	20
Demonstração dos Fluxos Monetários	22
Anexo às Demonstrações Financeiras em 30 de junho de 2021	24
Relatório de Auditoria	48

L
Z
N
r
A.
Q

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 788

Relatório de Gestão



Asset Management



h
S
h
N
A
A
D

CA IMOBILIÁRIO

Fundo Especial De Investimento Imobiliário Aberto

Relatório de Atividades e Contas Relativo ao Primeiro Semestre de 2021

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividades, e respectivas contas, do Fundo de Investimento Especial Aberto CA Imobiliário (doravante designado CA Imobiliário), relativo ao primeiro semestre de 2021.



1. Enquadramento Macroeconómico

A pandemia Covid-19 teve, como seria de esperar, um impacto negativo na economia portuguesa, traduzindo-se numa queda de 7,6% do PIB em 2020. Espera-se, com abertura gradual da atividade económica que o PIB cresça 4,8% em 2021 e 5,6% em 2022. Em 2023, os principais indicadores apontam para um crescimento de 2,4%, valor próximo do observado antes do início da crise pandémica.

A perspetiva de melhoria dos indicadores de crescimento, plasmados nos relatórios económicos da globalidade dos analistas económicos, tem subjacente um maior controlo do vírus, através da vacinação e da manutenção dos diversos apoios económicos que têm vindo a atenuar os seus efeitos.

A recuperação prevê-se assim mais rápida quando comparada com crises anteriores sobretudo pelo menor impacto no sistema financeiro e pela política orçamental e monetária adotada.

Quadro Resumo das Projeções do Banco de Portugal

	Pesos 2020	2019	2020	BE Junho 2021		
				2021 ^(p)	2022 ^(p)	2023 ^(p)
Produto Interno Bruto	100	2,5	-7,6	4,8	5,6	2,4
Consumo privado	64	2,6	-5,9	3,3	4,9	2,3
Consumo público	19	0,7	0,4	4,9	0,4	-0,2
Formação bruta de capital fixo	19	5,4	-1,9	7,6	8,2	5,8
Procura interna	102	2,8	-4,6	4,5	4,7	2,6
Exportações	37	3,9	-18,6	14,5	13,1	4,8
Importações	39	4,7	-12,0	13,2	10,6	5,1
Contributo para o crescimento do PIB líquido de Importações (em pp) (a)						
Procura interna		1,6	-2,3	2,4	2,5	1,3
Exportações		0,9	-5,2	2,5	3,2	1,1
Exportações de bens		0,2	-0,7	1,9	0,3	0,3
Exportações de serviços		0,6	-4,5	0,5	2,8	0,8
Emprego (número de indivíduos) ^(b)		0,8	-1,7	1,3	1,3	0,4
Emprego (horas trabalhadas) ^(b)		1,2	-9,2	5,9	4,1	0,5
Taxa de desemprego ^(c)		6,6	7,0	7,2	7,1	6,8
Balança corrente e de capital (% PIB)		1,2	0,1	0,9	2,1	1,8
Balança de bens e serviços (% PIB)		0,7	-1,8	-2,1	-1,4	-1,3
Índice harmonizado de preços no consumidor		0,3	-0,1	0,7	0,9	1,0
Bens energéticos		-1,7	-5,2	5,6	1,0	-1,3
Excluindo bens energéticos		0,5	0,3	0,3	0,9	1,2

O ritmo de recuperação irá ser distinto entre os diversos países da zona euro em função da sua estrutura produtiva, prevendo-se que o crescimento do PIB em Portugal, de 2021 a 23, seja superior ao verificado nos outros estados membros.

A recuperação da economia portuguesa será impulsionada em 2021 maioritariamente pela procura interna, em particular pelo consumo privado, sendo que no segundo semestre de 2021 e em 2022, o contributo das exportações voltará a ter um peso mais significativo ponderando a níveis idênticos aos verificados antes da crise.



h
S
h
A
⊗

Neste período de recuperação espera-se que o consumo privado cresça a um ritmo superior ao rendimento disponível como resultado da recuperação do emprego e do crescimento dos salários.

Há que realçar que a queda de 5,9% do consumo privado em 2020 devido ao clima de incerteza e aos vários períodos de confinamento durante o ano, traduziu-se num aumento da taxa de poupança de 7,1% para 12,8%, o valor máximo desde 2002.

As exportações de bens, após a queda no primeiro semestre de 2020, recuperaram os níveis pré-crise na segunda metade do corrente ano.

A recuperação das exportações de serviços (turismo entre outros) terá um ciclo mais lento de recuperação. As exportações de serviços situavam-se 50% abaixo do valor pré-pandémico no primeiro trimestre de 2021. Apesar da recuperação prevista no segundo semestre de 2021, estas exportações irão representar apenas 30% face aos valores registados em 2019.

O aumento dos fundos europeus terá um impacto positivo nas contas externas. Em média, os recebimentos de fundos europeus deverão representar 4% do PIB em 2021-23.

A taxa de desemprego aumentará ligeiramente em 2021 para 7,2% (6,6% em 2019) e a inflação deverá aumentar de forma pouco expressiva para 0,7% em 2021.

Na Zona Euro, a recuperação económica do primeiro semestre de 2021 foi mais lenta devido ao atraso na vacinação e aos sucessivos confinamentos. A aceleração da vacinação, a par com a retirada gradual das restrições, deverá permitir uma recuperação mais robusta no segundo semestre deste ano (4,6% em 2021).

Os analistas estimam um aumento do PIB mundial de 6% em 2021 e 4,3% em 2022. O avanço na vacinação e o maior controle da pandemia têm sustentado a recuperação do crescimento económico nas economias avançadas, sobretudo nos EUA e na China, dado os estímulos fiscais.

De notar que o comércio mundial apresenta já uma assinalável recuperação associada ao dinamismo do sector industrial que está a exacerbar o aumento dos preços das *commodities*.

As condições monetárias e financeiras permanecem favoráveis, suportadas por políticas monetárias acomodáticas, sendo que as taxas de juro de juro tenderão a permanecer em níveis muito baixos.

Mercado Imobiliário

O investimento no primeiro trimestre de 2021 atingiu os 221M €. Apesar de ser um dos números mais baixos desde a crise financeira 2008-2014, importa referir que é mais de 2,5 vezes superior ao volume de investimento observado no 2º trimestre de 2020 que foi o terceiro melhor ano de sempre, podendo assim indiciar uma maior recuperação durante a segunda metade do ano de 2021.



Os investidores internacionais representaram a quase totalidade do volume transacionado (95%) o que comprova atratividade do mercado português mesmo num cenário altamente adverso.

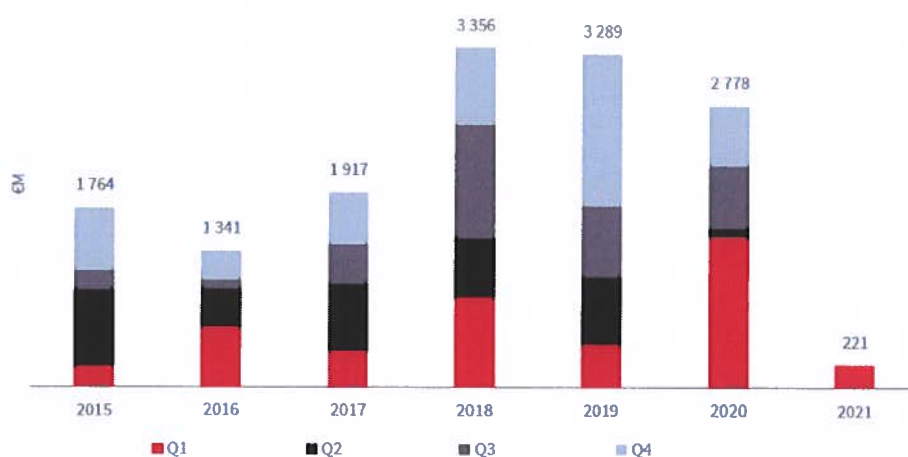
Os escritórios continuam a ser o motor das transações, representando 75% do valor total transacionado e neste ano em particular, devido à transação do portfólio "Navigator".

O investimento no setor de retalho continuou a ser impulsionado pelos supermercados que continuam em ambiente expansionista e altamente concorrencial.

As *prime yields* permaneceram relativamente estáveis em relação a 2020, e ainda se encontram em mínimos históricos. Nos escritórios (4,0%), retalho de rua (4,5%) e no segmento de logística (5,75%).

Dada a elevada liquidez existente no mercado e o interesse por Portugal como destino de investimento, estima-se um comportamento francamente mais favorável no segundo semestre do corrente ano.

Volume transacionado (até ao 1º trimestre de 2021)



Fonte: JLL

Escritórios

O mercado de escritórios manteve-se condicionado pelos efeitos da pandemia, sobretudo pelo novo confinamento no primeiro trimestre do ano. A contratação de espaços sofreu uma redução de 34% no primeiro trimestre de 2021 face ao primeiro trimestre de 2020

No primeiro trimestre de 2021 ocorreram apenas 9 transações acima de 1.000 m² de um total de 27, e a área média situou-se nos 1.000 m². Mais de 70% da área ocupada deveu-se a deslocalizações de empresas.

A *vacancy rate* no primeiro trimestre aumentou 0,2% situando-se nos 7%, invertendo a tendência de queda que se verificava desde 2017. O corredor oeste tem sido uma das zonas mais penalizadas apresentando a maior área devoluta chegando mesmo a ultrapassar os 14%.



As rendas *prime* têm sido bastante resilientes aos choques que o setor tem vivido, o que podemos atribuir a uma alteração na qualidade superior dos escritórios, à escassez de oferta qualificada, à pré-locação de alguns espaços em empreendimentos que ainda estão em construção, bem como à vontade dos proprietários em promover incentivos, como carências, mas não em reduzir os valores mensais de rendas. Prevê-se que as rendas se mantenham estáveis, com mais pressão nas zonas mais obsoletas ou com maiores índices de ativos devolutos.

Principais transações 1º trimestre de 2021

Ativo	Inquilino	Área (m2)
Almirante Gago Coutinho, 30	Whitestar	4.111
Lote 5 Taguspark	Finantial Institution	2.806
Cidade de Goa, 22	Armatis Portugal	2.300
Colombo - Torre Oriente	Damco Logistics Portugal	2.085
Café Lisboa	Finsight Labs	1.826

Mercado de retalho

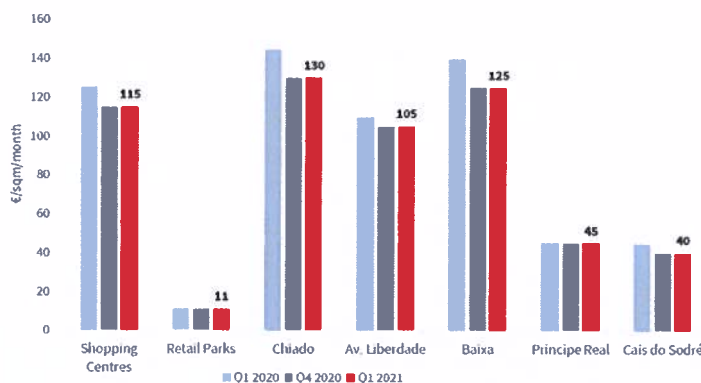
Com exceção do retalho alimentar o setor de retalho continua a ser um dos mais afetados pela pandemia dado o novo confinamento no primeiro trimestre do ano.

Continua a persistir uma elevada incerteza sobre os efeitos no consumo a longo prazo e no seu impacto nos valores das rendas. Concorre para esta incerteza o crescimento das compras online que continuarão a apresentar um crescimento na ordem dos 2 dígitos.

Com as principais marcas a acompanharem a tendência do comércio online, para além da melhoria dos mecanismos de compra os processos de entrega obrigam a repensar a forma de otimizar os espaços físicos, nomeadamente quanto à sua dimensão e utilização.

No setor de retalho alimentar, os supermercados continuam em forte expansão no centro da cidade e cidades secundárias. Os setores de bricolage e decoração, que tiveram um aumento substancial da procura durante a quarentena, mantêm um ambiente positivo e pretendem reforçar os seus pontos de venda.

As *prime rents* têm vindo a ajustar-se ligeiramente em baixa, mas de uma forma inexpressiva conforme se pode observar no quadro infra.

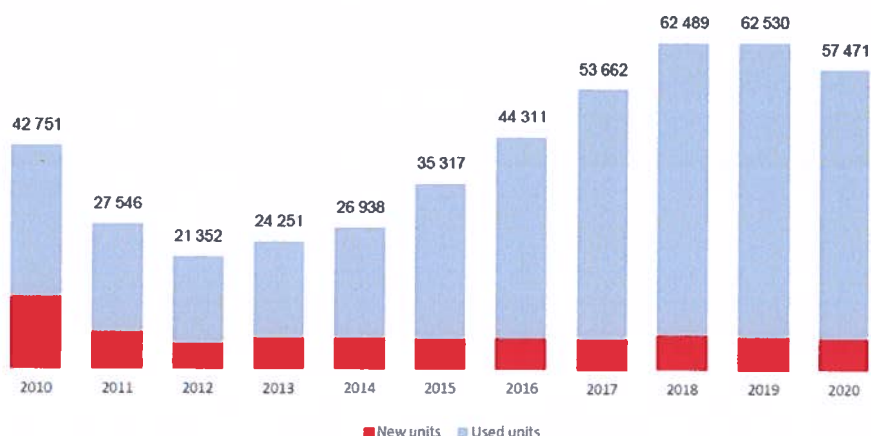


Fonte: JLL

Mercado residencial

O mercado residencial continua a registar uma forte procura por parte de investidores nacionais e internacionais. As reduzidas taxas de juro, ativas e passivas, e a elevada liquidez potenciam muito as transações. De referir que 70% do número de vendas foram de investidores nacionais.

Evolução do Número de Apartamentos Vendidos



Fonte: JLL

Neste período, verificou-se um ajustamento em baixa dos valores de venda nas zonas mais afetadas pela ausência de turistas, nomeadamente na zona histórica do Chiado e Príncipe Real. Ainda assim, o valor prime de venda situava-se nos € 8.500 / m² no Chiado e Príncipe Real.

Por outro lado, nas zonas menos centrais da cidade, os preços tiveram um comportamento positivo em resultado do aparecimento de novos empreendimentos de qualidade superior. A título de exemplo Sete Rios atingiu o valor máximo de €6.000 / m² e o Parque das Nações € 6.000 / m².

O sector residencial permanece atrativo para promotores e investidores, e embora o centro da cidade mantenha a sua atratividade, os destinos de investimento estão a ser alargados para zonas com maior potencial para o desenvolvimento de grandes projetos em áreas mais periféricas, sobretudo a sul do Tejo.

Mercado Hoteleiro

O turismo 2021 manteve tendência depressiva verificada em 2020. As medidas de confinamento e as restrições às viagens afetaram profundamente o setor hoteleiro, no que toca às estadias de negócios e de férias.

A queda do número de hóspedes foi superior a 42,3% (janeiro 2021 a maio 2021) e em termos de receitas a variação foi negativa na mesma magnitude (-42,8%).



Será expectável uma recuperação do sector apenas em 2022/2023 com a administração generalizada das vacinas e da aceitação do "certificado COVID". Esta recuperação será tanto mais rápida quanto maior for o nível de vacinação dos nossos principais parceiros em particular o Reino Unido, Alemanha e Espanha.

Em face do cenário acima exposto prevê-se a manutenção dos preços face a 2020.

Mercado logística

No primeiro trimestre de 2021, realizaram-se em Portugal 15 novas operações num total de 102.220 m², um acréscimo homólogo de 48%. Esta atividade concentrou-se essencialmente na Grande Lisboa e no Grande Porto, com 27.000 m² e 39.000 m², respetivamente.

O aumento das vendas online, transversais a todos os setores, e sobretudo o crescimento do retalho alimentar e armazenamento de alimentos está na origem das maiores necessidades de ocupação de espaços.

No contexto acima referido, as *yields* do sector industrial & logística desceram, situando-se agora nos 5,75%, o valor mais baixo desde que existem dados.

2. Caracterização do Fundo CA Imobiliário

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

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

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

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

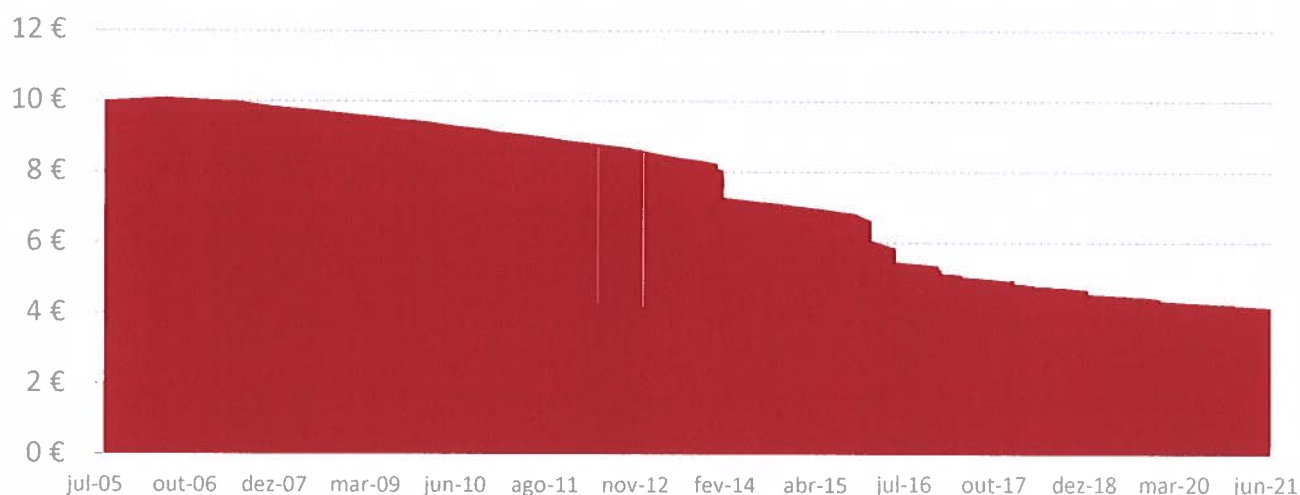


O Fundo iniciou a sua atividade em 1 de setembro de 2005 com um capital de 12 milhões de euros tendo concluído o seu primeiro exercício de atividade com cerca de 12,04 milhões de euros sob gestão correspondentes a 1.200.000 unidades de participação.

Em 30 de junho de 2021 o volume sob gestão era de cerca de 125,8 milhões de euros (30 de junho de 2020: 141,8 milhões de euros), correspondentes a 30.218.353 unidades de participação (30 de junho de 2020: 33.058.743). Esta variação explica-se pelos desinvestimentos realizados no período e ajustamentos em valores de avaliação de alguns imóveis.

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

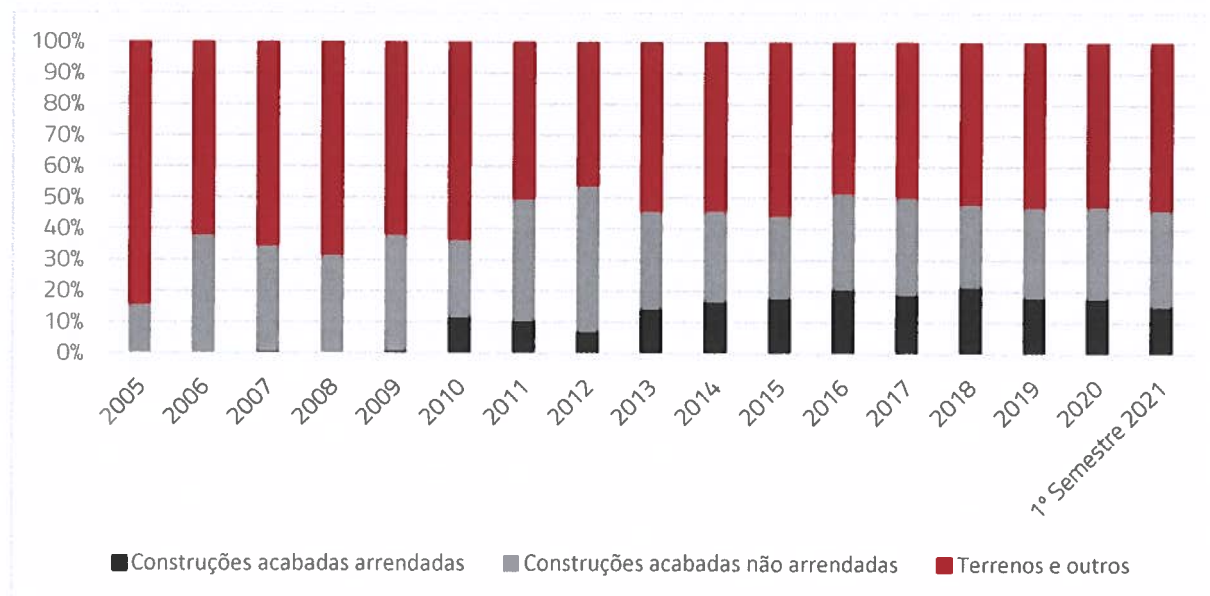
Evolução da Unidade de Participação



3. Performance do Fundo no Primeiro Semestre de 2021

Desde o ano transato verifica-se uma estabilização da estrutura da carteira, conforme se poderá verificar melhor no gráfico abaixo:

Segmento	Unidades
Construções acabadas arrendadas	85
Construções acabadas não arrendadas	127
Terrenos e outros	231
Total	443



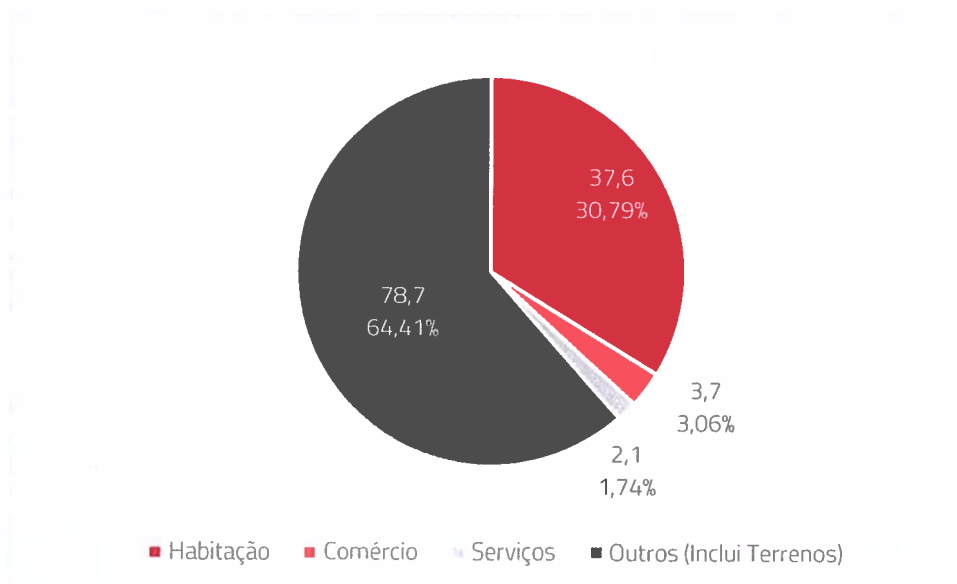
Não se assinalam alterações significativas, continuando visível o elevado peso relativo dos terrenos na composição da carteira, ligeiramente mais acentuado devido às vendas de outros tipos de imóveis entretanto efetuadas.

A estrutura da carteira do Fundo CA Imobiliário por tipo de imóvel, e o respetivo peso no valor global, no final do 1º semestre de 2021, está representada nos quadros e gráficos seguintes:

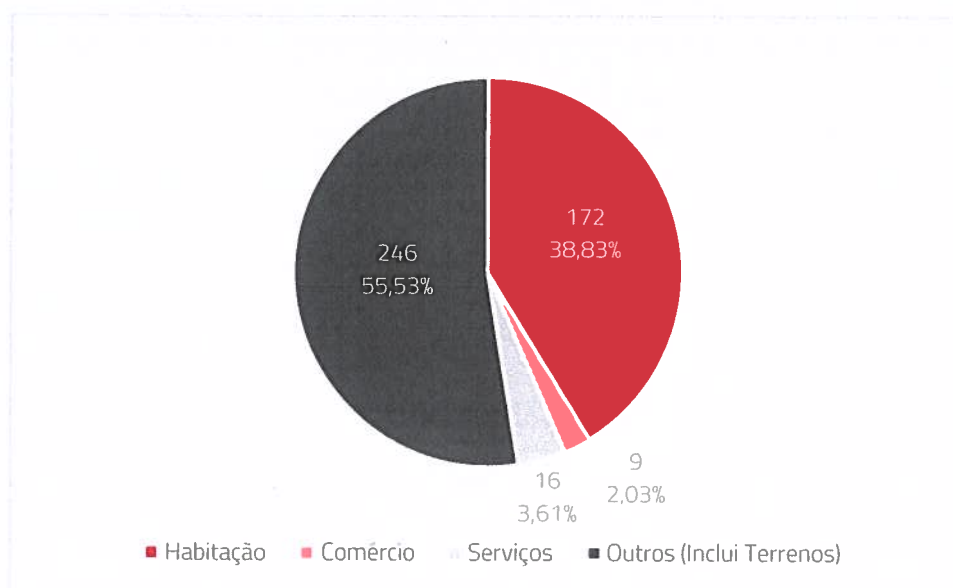
Segmento	Frações	%	Valor	%
Comércio	9	2,03%	3.742.050,00 €	3,06%
Habitação	172	38,83%	37.612.320,00 €	30,79%
Serviços	16	3,61%	2.129.450,00 €	1,74%
Outros *	246	55,53%	78.688.661,00 €	64,41%
	443	100,00%	122.172.481,00 €	100,00%

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

Valor agregado dos ativos por utilização (M€)



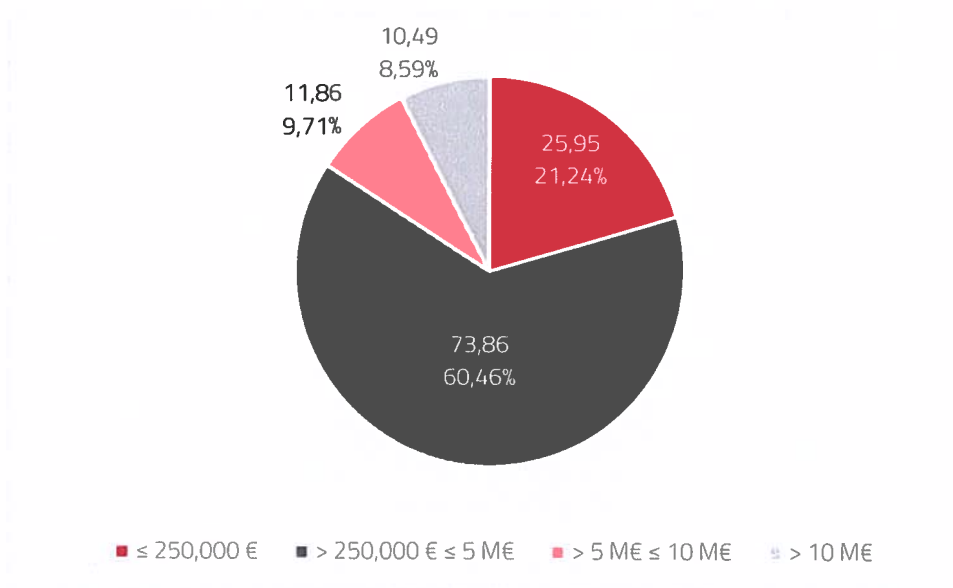
Frações agregadas por tipo de imóvel (#)



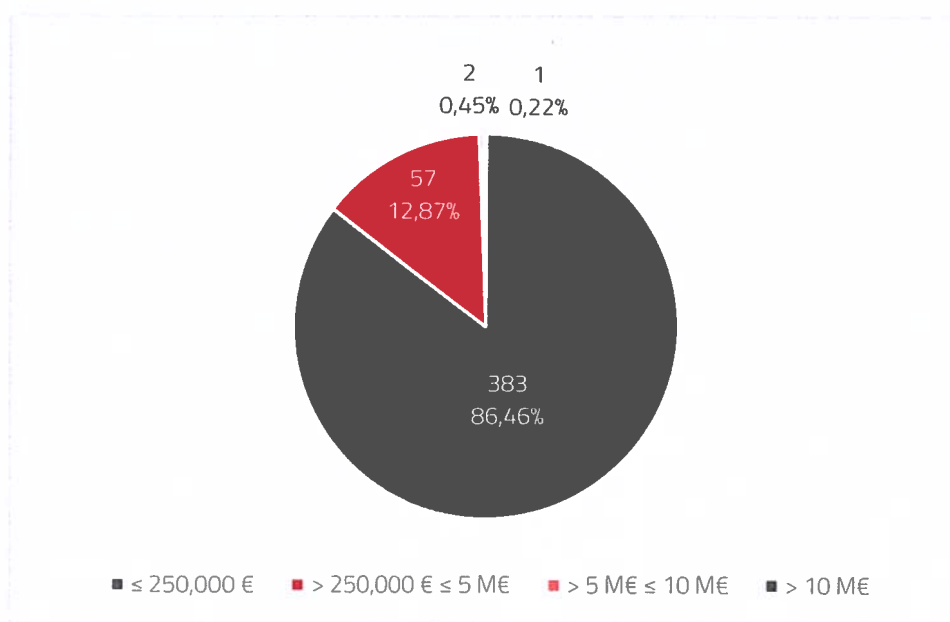
A estrutura da carteira do Fundo CA Imobiliário por escalão de valor de imóvel, e o respetivo peso no valor global da carteira, no final do primeiro semestre de 2021, é representada nos quadros e gráficos seguintes:

Escalão de Valor	Frações	%	Valor	%
Até 250.000€	383	86,46%	25.953.507,00 €	21,24%
De 250.000 a 5 M€	57	12,87%	73.861.099,00 €	60,46%
De 5 M€ a 10 M€	2	0,45%	11.864.925,00 €	9,71%
Superior a 10 M€	1	0,22%	10.492.950,00 €	8,59%
	443	100,00%	122.172.481,00 €	100,00%

Montantes agregados por escalão de valor (M€)



Frações agregadas por escalão de valor



A estratégia seguida para a gestão do Fundo durante o primeiro semestre de 2021, manteve a linha de atuação dos exercícios anteriores, privilegiando a venda de ativos, sem descuidar o arrendamento nas situações em que tal se revelou mais adequado, face a uma eventual inexistência de procura para venda, conjugada com a necessidade de rentabilizar o património.

Apesar da situação de pandemia que se manteve durante este primeiro semestre do ano, foi possível concretizar um número significativo de transações, dado o facto de muitos investidores terem decidido avançar com as suas decisões de investimento.

Começou a verificar-se neste semestre uma retoma na venda de terrenos, tendência que promete continuar para o resto do ano, dadas as negociações que já se encontram em curso.

Neste semestre apenas foram realizados dois arrendamentos, ambos de lugares de estacionamento no empreendimento Luna Rio.

No desenvolvimento da atividade comercial, para além da estrutura própria, continuou a utilizar-se a rede do Crédito Agrícola, e a mediação imobiliária em geral.

A atividade comercial na carteira no primeiro semestre de 2021 é resumida, de forma agregada, no quadro seguinte:

	N.º	Valor médio das Avaliações	Valor de Venda	Valor Renda Mensal	Yield
Vendas	16	2.818.300 €	3.049.000 €		
Arrendamentos	2	26.500 €		160 €	7,25%



Os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo durante o primeiro semestre de 2021 foram os seguintes:

Imóvel	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	09-02-2021	1.194.000,00 €	1.118.100,00 €
Barradas - São Bartolomeu de Messines	17-02-2021	100.000,00 €	99.450,00 €
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	03-03-2021	185.000,00 €	182.750,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	10-03-2021	25.000,00 €	18.400,00 €
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	22-03-2021	70.000,00 €	55.450,00 €
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	06-04-2021	190.000,00 €	187.000,00 €
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	16-04-2021	115.000,00 €	109.900,00 €
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	16-04-2021	50.000,00 €	25.800,00 €
Barradas - São Bartolomeu de Messines	07-05-2021	105.000,00 €	97.500,00 €
Barradas - São Bartolomeu de Messines	10-05-2021	105.000,00 €	99.050,00 €
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	19-05-2021	68.000,00 €	53.600,00 €
Casal da Carregueira, Belas - Sintra	25-05-2021	250.000,00 €	228.800,00 €
Barradas - São Bartolomeu de Messines	27-05-2021	110.000,00 €	98.450,00 €
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	18-06-2021	122.000,00 €	102.800,00 €
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	22-06-2021	80.000,00 €	63.550,00 €
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	28-06-2021	280.000,00 €	277.700,00 €
		3.049.000,00 €	2.818.300,00 €

Releva-se que todas as frações vendidas foram alienadas por valores superiores aos valores de avaliação.

Reavaliação dos imóveis

Apesar do referido supra, continuam a verificar-se resultados negativos no exercício que encontram explicação na evolução negativa das avaliações dos imóveis, nomeadamente terrenos em geral.

À medida que as restrições impostas pela recente Lei dos Solos vão sendo transpostas para os diferentes Planos Diretores Municipais, vão-se sentindo os efeitos da desclassificação que os terrenos sofreram, e que acaba por influenciar negativamente o seu valor.

O Fundo continua a diligenciar ativamente no sentido de assegurar o melhor aproveitamento possível dos mesmos, apresentando propostas para inclusão nos Planos Diretores Municipais em revisão, com o objetivo último de defender o valor das propriedades.

**Conclusão:**

Ressalvando o efeito de situações muito específicas como a acima descrita, e atendendo à natureza dos ativos em carteira, e ao período de existência do Fundo, consideramos a performance do mesmo acima dos valores normais para os Fundos com este tipo de ativos.

4. Perspetivas do Fundo para o Segundo Semestre de 2021

Para o segundo semestre de 2021, perspectiva-se a manutenção da trajetória da performance do Fundo, vinda do 1º Semestre. No que respeita à venda de ativos, prevê-se como fator mais relevante a confirmação da continuação da retoma da venda de terrenos, dadas as negociações em curso.

A finalizar, 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.

h
S
N
h
A
S



Lisboa, 31 de julho de 2021

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

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

(Mário Jorge Patrício Tomé)

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

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luísa Bordado", written over a dashed horizontal line.

(Luísa Augusta Moura Bordado)

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

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

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

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

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

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 788

Balanço



Asset Management



CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

Data: 30/06/2021

BALANÇO

Código	ATIVO					CAPITAL E PASSIVO						
	Designação	Notas	2021			2020		Designação	Notas	Períodos		
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2021	2020	
CAPITAL DO FUNDO												
31	Terrenos	1 e 3	105 248 117	3 565 153	43 636 864	65 176 406	71 607 037	61	Unidades de Participação	2	302 183 530	330 587 430
32	Construções	1 e 3	80 023 840	1 555 680	24 583 445	56 996 075	60 904 400	62	Variações Patrimoniais	2	13 274 131	(3 131 601)
								64	Resultados Transitados	2	(187 095 380)	(181 639 798)
								66	Resultados Líquidos do Período	2	(2 608 281)	(3 988 018)
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		185 271 957	5 120 832	68 220 309	122 172 481	132 511 437		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		125 754 000	141 828 014
CONTAS DE TERCEIROS												
412	Devedores por rendas vencidas	8	1 193 062			1 193 062	1 245 766	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8, 11 e 14,6	1 165 378	1 193 187
413+...+419	Outras contas de devedores		10 485			10 485	10 800	48	Provisões acumuladas	8 e 11	159 042	159 042
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1 203 546			1 203 546	1 256 565		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		1 324 420	1 352 229
DISPONIBILIDADES												
12	Depósitos à ordem	7	4 570 632			4 570 632	2 408 323	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		10 015	18 583
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7 e 14,6	-			-	8 000 000	424+...+429	Outras Contas de Credores		260 812	330 288
								44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	910 000	1 002 000
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		4 570 632			4 570 632	10 408 323		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		1 180 828	1 350 871
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS												
51	Acréscimo de Proveitos a Receber		1			1	2 372	53	Acréscimos de Custos		535 785	-
52	Despesas com Custo Diferido	14,1	288 734			288 734	270 571	56	Receitas com Provento Diferido		55 290	552 817
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		614 929			614 929	706 098	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	14,3	-	71 434
	TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. ATIVOS		903 663			903 663	979 041		TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. PASSIVOS		591 074	624 251
	TOTAL DO ATIVO		191 949 798	5 120 832	68 220 309	128 850 322	145 155 366		TOTAL DO PASSIVO		3 096 322	3 327 352
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		128 850 322	145 155 366

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

Lisboa, 31 julho de 2021

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

A Administração

(Luís Augusto M. Bordado)
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 788

Demonstração dos Resultados



Asset Management

CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valeiros em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Data 30/06/2021

Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2021	2020				2021	2020
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
	De Operações Correntes		2.229	4.195	811+818	Outros, de Operações Financeiras	7 e 14,6	2.416	2.770
	COMISSÕES					GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS			
	Em Ativos Imobiliários	14,2	186.370	55.875	833	Em Ativos Imobiliários	14,6	1.261.910	1.591.550
723	Outras, de Operações Correntes	14,2	1.468.236	1.624.010		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS				851	De Ajustamento de dívidas a receber	11 e 14,6	104.947	43.890
	Em Ativos Imobiliários	14,3	2.840.942	3.895.453	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIARIOS	14,6	330.964	498.797
	IMPOSTOS				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14,6	373.240	-
7412+7422	Impostos Indiretos	14,4	90.179	100.292		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		2.073.477	2.137.008
7418+7428	Outros Impostos	14,4	78.126	54.214		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				881	Recuperação de Incobráveis	14,7	4.109	5
	Ajustamento de dívidas a receber	11	46.129	37.393	882	Ganhos Extraordinários	14,7	-	5.631
	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14,5	447.861	563.754	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14,7	564.283	279.785
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES			714	884...888	Outros Ganhos Eventuais	14,7	2.146	1.673
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		5.160.073	6.335.900		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		570.538	287.093
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
	Valores Incobráveis	14,7	20.217	76.219					
	Perdas de Exercícios Anteriores	14,7	71.992	-					
	Outras Perdas Eventuais	14,7	14	-					
784...788	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		92.223	76.219					
	Resultado Líquido do Período (se>0)		-	-	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	2.608.281	3.988.018
	TOTAL		5.252.296	6.412.119		TOTAL		5.252.296	6.412.119
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-					
	Resultados de Ativos Imobiliários		(1.882.298)	(2.424.735)	D-C	Resultados Eventuais		478.315	210.875
	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		(2.608.281)	(3.988.018)
	Resultados Correntes		(3.086.595)	(4.198.893)	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		(2.608.281)	(3.988.018)

Lisboa, 31 de julho de 2021

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)

(CC n.º 26398)

A Administração



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Luísa Augusta M. Bordado)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Luís FERNÃO M. TORRES SOUTO)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 788

Demonstração dos Fluxos Monetários



Asset Management



CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Data: 30/06/2021

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período	Período
	2021	2020
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Recebimentos</i>		
Comissão de resgate	359.579	-
<i>Pagamentos</i>		
Resgates de unidades de participação	6.000.959	4.322
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	(5.641.380)	(4.322)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Recebimentos</i>		
Alienação de ativos imobiliários	2.549.000	2.440.400
Rendimento de ativos imobiliários	370.619	403.260
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	100.000	752.000
<i>Pagamentos</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	-	1.850
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	999.182	808.586
Outros pagamentos de ativos imobiliários	-	8.180
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	2.020.437	2.777.044
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>Recebimentos</i>		
Juros de depósitos bancários	2.710	930
Outros recebimentos correntes	5.270	-
<i>Pagamentos</i>		
Comissão de gestão	1.307.761	1.439.185
Comissão de depósito	166.798	181.924
Impostos e Taxas	173.459	171.765
Outros pagamentos correntes	18.802	20.787
Fluxos das operações de gestão corrente	(1.658.840)	(1.812.732)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>Recebimentos</i>		
Ganhos extraordinários	2.146	1.678
Fluxo das operações eventuais	2.146	1.678
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	(5.277.637)	961.667
Disponibilidades no início do período.....(B)	9.848.269	9.446.656
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	4.570.632	10.408.323

Lisboa, 31 julho de 2021

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC n.º 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Luís Fernando M. Torres Souto)

 Administração

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 788

Anexo às Demonstrações Financeiras



Asset Management



h
S
h
h
A
A
A

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
CA IMOBILIÁRIO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 30 DE JUNHO DE 2021

(Valores expressos em Euros)

Introdução

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

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

Constituição e atividade do Fundo

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

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

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

A Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo assume as funções de Banco Depositário.



Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a circled 'B.' and various scribbles.

Apresentação das contas e resumo dos principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Apresentação das contas

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

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

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

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

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

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

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



d) Unidades de participação

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

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

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

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

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

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

As unidades de participação da classe A foram subscritas de acordo com o anterior regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário em vigor, sendo que, as avaliações dos ativos subjacentes eram efetuadas com uma periodicidade superior (até dois anos) à periodicidade do resgate das unidades de participação. Os ativos imobiliários do Fundo passaram a ser avaliados com uma periodicidade anual, correspondente ao período de resgate das unidades de participação da Classe A1 e B1, considerando o disposto no artigo 144.º, n.º 1, alínea a) do ROIGC e na norma transitória contida no artigo 5.º, n.º 7 da Lei 16/2015.



R.
h
S
r
h
A.
S
8

e) Comissões de gestão e depositário

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

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

f) Imposto sobre o rendimento

A partir de 1 de julho de 2015, os organismos de investimento coletivo ("OIC"), neste caso particular os OIC Imobiliários, passaram a ser tributados, à taxa geral de IRC (2019 e 2020: 21%), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

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

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

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

g) Imposto de selo

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

Em 2019, com a entrada em vigor da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2019), pelo art.º 319.º, são revogados os artigos 1.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de



janeiro, o qual criou os incentivos fiscais à constituição de fundos de investimento imobiliário. Concretamente, com a revogação do art.º 8.º do mencionado Decreto-Lei, que isentava de imposto de selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participações emitidos por fundos de investimento imobiliário, as comissões de gestão e depositário pagas pelo fundo à sociedade gestora e ao depositário, respetivamente, passam a estar sujeitas a imposto de selo a uma taxa de 4% (verba 17.3.4 da Tabela Geral do Imposto de Selo).

Nota 1 - Valias potenciais em imóveis

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

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

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Terrenos			
Valongo, Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160	5.022.000	5.022.000	-
Alcochete, Herdade do Temeroso	883.950	883.950	-
Terreno Lugar de São Domingos - Paços de Ferreira	911.500	911.500	-
Terreno Mata Grande do Corgo -Freg. Madalena	761.000	761.000	-
Sintra, Rua das Murtas n.º 22	1.088.300	1.088.300	-
Freg. Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira	444.500	444.500	-
Estarreja, Samouqueiro-Avanca	188.850	188.850	-
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	8.739.500	8.739.500	-
Casal do Suímo, Belas - Sintra	1.188.200	1.188.200	-
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	1.330.500	1.330.500	-
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho - Belas	147.100	147.100	-
Casal da Carregueira, Belas - Sintra	778.750	778.750	-
Quinta da Fonteireira, Belas - Sintra	471.100	471.100	-
Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé	2.791.000	2.791.000	-
a transportar	24.746.250	24.746.250	-



Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Continuação	24.746.250	24.746.250	-
Lugar de Guardais	275.950	275.950	-
Lugar de Quereledo, Trofa, Covelas	57.850	57.850	-
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	1.163.600	1.163.600	-
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo	141.000	141.000	-
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	270.000	270.000	-
Terreno Rústico Barreiro - Vilarinho dos Freires	3.650	3.650	-
Terreno Rústico - Além do Rio	4.650	4.650	-
Terreno Rústico Rosas - Vilarinho dos Freires	9.150	9.150	-
Terreno Rústico Chousa Velha	650	650	-
Terreno Rústico - Matos	96.000	96.000	-
Terreno Rústico Ribeiro da Horta	2.050	2.050	-
Terreno Rústico Barreiro	7.900	7.900	-
Terreno Rústico Ribeira das Hortas	5.700	5.700	-
Quinta Vendas Novas - Fiães	727.550	727.550	-
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos	6.380.841	6.380.841	-
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários	420.000	420.000	-
Quinta dos Loios	496.400	496.400	-
Terreno Covas de Ferro, Almargem do Bispo	5.300	5.300	-
Ajuda	755.245	755.245	-
Lugar de Agrela - Penafiel	25.000	25.000	-
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	1.748.550	1.748.550	-
S. Pedro da Cova - Lugar do Passal de Baixo	21.600	21.600	-
Torrenho - Carreiras - Portalegre	321.500	321.500	-
Barradas - São Bartolomeu de Messines	318.230	318.230	-
Amieira, Herdade do Monte Novo	1.959.190	1.959.190	-
Casalito do Calvo - Ponte do Roi	2.460.200	2.460.200	-
Panasqueira, Armação de Pêra	3.325.400	3.325.400	-
Várzeas de Quarteira, Albufeira	4.063.500	4.063.500	-
Foros, Vale de Carro de Baixo	3.235.800	3.235.800	-
Casal da Carregueira, Lote 20	2.742.750	2.742.750	-
a transportar	55.791.456	55.791.456	-



Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Continuação	55.791.456	55.791.456	-
Casal da Carregueira, Lote 50	5.196.000	5.196.000	-
Casal da Carregueira, Lote 326	243.500	243.500	-
Casal da Carregueira, Lote 472	194.900	194.900	-
Casal da Carregueira, Lote 134	3.750.550	3.750.550	-
Total - Terrenos	65.176.406	65.176.406	-
Construções			
Construções acabadas			
Valongo, Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160	3.282.500	3.282.500	-
R. Alão de Moraes, São João da Madeira n.º 354/356	152.000	152.000	-
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	1.946.950	1.946.950	-
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro - Lugar da Cab.	1.400.800	1.400.800	-
Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha - Val	198.050	198.050	-
Vilamoura, Apart. Turísticos Fontes Romanas, lotes	10.492.950	10.492.950	-
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	1.115.050	1.115.050	-
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho - Belas	451.400	451.400	-
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	4.779.550	4.779.550	-
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1, Vila	1.603.200	1.603.200	-
Edifício Clube - MouratLântico, Rua da Marina lote D	6.668.925	6.668.925	-
Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carriço - Pombal	1.935.250	1.935.250	-
Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151, 175 e 193	1.405.150	1.405.150	-
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	337.800	337.800	-
Famões, Moradias Rua Vasco da Gama	283.150	283.150	-
Moradia Rua dos Carvalhos, Lote 46 - Belas	2.161.100	2.161.100	-
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo	189.000	189.000	-
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	392.150	392.150	-
Quinta Vendas Novas - Fiães	234.500	234.500	-
Adega, Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Greg.	3.830.500	3.830.500	-
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	767.500	767.500	-
Av. António Sérgio, Terroa - Setúbal	1.788.100	1.788.100	-
Quinta dos Loios	1.216.500	1.216.500	-
a transportar	46.632.075	46.632.075	-



Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Continuação	46.632.075	46.632.075	-
Rua do Cruzeiro, 29-A a C/ Rua D. João de Castro	1.656.210	1.656.210	-
R. D. João Castro - Ajuda	184.695	184.695	-
Jard. S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10	2.547.150	2.547.150	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	21.000	21.000	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19	39.800	39.800	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	48.000	48.000	-
Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19	514.550	514.550	-
Arruda dos Vinhos	48.950	48.950	-
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	1.177.250	1.177.250	-
Belas - Pr. 5 de Outubro	559.000	559.000	-
R. Sto. António de Contumil 162 R/c	130.500	130.500	-
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	1.407.300	1.407.300	-
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242	759.600	759.600	-
Amieira, Herdade do Monte Novo	787.295	787.295	-
Quinta de Sto. António R. Sam Levy 1A 1B 1C	212.750	212.750	-
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	269.950	269.950	-
Subtotal - Construções acabadas	56.996.075	56.996.075	-
Construções em curso			-
			-
Subtotal - Construções em curso	-	-	-
Total - Construções	56.996.075	56.996.075	-
Adiantamentos por compra de imóveis			
	-	-	-
Subtotal - Adiantamentos por conta de compras	-	-	-
Total da Carteira	122.172.481	122.172.481	-

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



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:	316.502.530	-	-				302.183.530
- Categoria A	316.333.630	-	(14.300.000)				302.033.630
- Categoria B	168.900	-	(19.000)				149.900
Diferença em subsc. e resgates:	4.956.090	-	-				13.274.131
- Categoria A	4.991.735	-	8.307.013	-	-	-	13.298.748
- Categoria B	(35.645)	-	11.028	-	-	-	(24.617)
Resultados distribuídos	-			-	-		-
Resultados acumulados	(181.639.798)				(5.455.582)		(187.095.380)
Resultados do período	(5.455.582)				5.455.582	(2.608.281)	(2.608.281)
SOMA	134.363.239	-	(6.000.959)	-	-	(2.608.281)	125.754.000
N.º de unidades de participação							
- Categoria A	31.633.363	-	(1.430.000)				30.203.363
- Categoria B	16.890	-	(1.900)				14.990
Valor da unidade de participação	4,2453	-	-				4,1615

Nota 3 – Ativos imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de junho de 2021

	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
1 - IMOVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. Terrenos											
1.1.1. Urbanizados											
Arrendados											
Torrenho - Carreiras - Portalegre	244.750	20-03-2012	405.598	23-04-2021	320.000	23-04-2021	323.000	321.500	Portalegre		Portugal
Não Arrendados											
Valongo, Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160	13.996	01-08-2006	6.593.101	08-01-2021	4.994.000	08-01-2021	5.050.000	5.022.000	Valongo		Portugal
Alcochete, Herdade do Temeroso	300.000	01-08-2006	2.397.151	08-01-2021	856.000	08-01-2021	911.900	883.950	Alcochete		Portugal
Terreno Mata Grande do Corgo - Freg. Madalena	22.442	01-08-2006	605.976	08-01-2021	493.000	08-01-2021	505.000	499.000	Paredes		Portugal
Terreno Mata Grande do Corgo - Freg. Madalena	9.200	11-06-2019	268.934	23-04-2021	249.000	23-04-2021	275.000	262.000	Paredes		Portugal
Sintra, Rua das Murtas n.º 22	8.385	01-08-2006	2.810.145	08-01-2021	1.044.600	08-01-2021	1.132.000	1.088.300	Sintra		Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal - 122 frações	87.583	19-11-2008	12.900.930	23-04-2021	8.116.000	23-04-2021	8.805.000	8.460.500	Alcácer do Sal		Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal - 3 frações	3.280	19-11-2008	416.332	23-04-2021	242.000	23-04-2021	243.000	242.500	Alcácer do Sal		Portugal
Casal da Carregueira, Belas - Sintra	5.320	21-11-2008	293.086	23-04-2021	248.000	23-04-2021	250.900	249.450	Sintra		Portugal
Casal da Carregueira, Belas - Sintra - 2 frações	15.480	21-11-2008	714.125	23-04-2021	518.600	23-04-2021	540.000	529.300	Sintra		Portugal
Quinta da Fonteireira, Belas - Sintra	11.452	21-11-2008	625.757	23-04-2021	459.000	23-04-2021	483.200	471.100	Sintra		Portugal
Lugar de Guardais	3.461	05-06-2009	354.156	23-04-2021	265.000	23-04-2021	286.900	275.950	Póvoa de Varzim		Portugal
Lugar de Quereledo, Trofa, Covelas	33.523	05-06-2009	199.411	23-04-2021	57.000	23-04-2021	58.700	57.850	Trofa		Portugal
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários	714	31-03-2010	540.204	08-01-2021	410.000	08-01-2021	430.000	420.000	Mafra		Portugal
a transportar								18.783.400			



Continuação

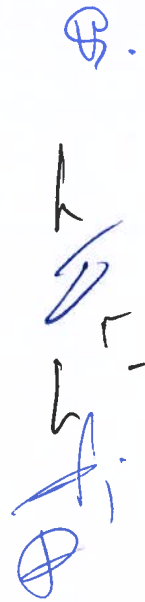
	Área (m²)	Data de		Preço de		Valor da		Valor da		Localização	
		Aquisição	Avaliação 1	Avaliação 2	do Imóvel	Município	País				
Transporte											
Terreno Covas de Ferro, Almargem do Bispo	555	12-11-2010	65.646	08-01-2021	5.000	08-01-2021	5.600	5.300	Sintra	Portugal	
Ajuda	421	17-12-2010	675.345	21-08-2020	745.490	21-08-2020	765.000	755.245	Lisboa	Portugal	
Lugar de Agrela - Penafiel	3.620	02-02-2012	55.440	08-01-2021	24.000	08-01-2021	26.000	25.000	Penafiel	Portugal	
Caminho do Lago, Sub Zona 4, 12.4	15.727	17-02-2012	2.639.167	08-01-2021	1.743.000	08-01-2021	1.754.100	1.748.550	Loulé	Portugal	
S. Pedro da Cova - Lugar do Passal de Baixo	4.634	12-03-2012	147.746	23-04-2021	20.000	23-04-2021	23.200	21.600	Gondomar	Portugal	
Barradas - São Bartolomeu de Messines	4.046	18-05-2012	306.140	08-01-2021	311.000	08-01-2021	325.460	318.230	Silves	Portugal	
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 2 frações	941	29-10-2012	505.701	23-04-2021	364.700	23-04-2021	428.000	396.350	Torres Vedras	Portugal	
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 17 frações	7.788	29-10-2012	2.909.153	23-04-2021	1.964.000	23-04-2021	2.163.700	2.063.850	Torres Vedras	Portugal	
Panasqueira, Armação de Pêra	1.590	21-03-2013	3.843.375	23-04-2021	3.300.800	23-04-2021	3.350.000	3.325.400	Silves	Portugal	
Várzeas de Quarteira, Albufeira	900	21-03-2013	252.831	08-01-2021	160.000	08-01-2021	165.000	162.500	Albufeira	Portugal	
Casal da Carregueira, Lote 20	7.698	28-12-2016	2.446.347	21-08-2020	2.645.500	21-08-2020	2.840.000	2.742.750	Sintra	Portugal	
Casal da Carregueira, Lote 50	13.036	28-12-2016	4.232.522	21-08-2020	4.928.000	21-08-2020	5.464.000	5.196.000	Sintra	Portugal	
Casal da Carregueira, Lote 326	611	28-12-2016	212.048	21-08-2020	231.000	21-08-2020	256.000	243.500	Sintra	Portugal	
Casal da Carregueira, Lote 472	489	28-12-2016	162.812	21-08-2020	184.800	21-08-2020	205.000	194.900	Sintra	Portugal	
Casal da Carregueira, Lote 134	14.007	28-12-2016	3.946.667	21-08-2020	3.709.000	21-08-2020	3.792.100	3.750.550	Sintra	Portugal	
1.1.2. Não Urbanizados											
Arrendados											
Freg. Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira	186.160	07-12-2007	1.115.208	23-04-2021	425.000	23-04-2021	464.000	444.500	Torres Vedras	Portugal	
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	82.746	29-12-2009	396.476	21-08-2020	249.100	21-08-2020	290.900	270.000	Peso da Régua	Portugal	
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 2 frações	1.069.080	15-01-2010	1.872.073	08-01-2021	2.021.000	08-01-2021	2.341.538	2.181.269	Arraiolos	Portugal	
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 6 frações	2.056.398	20-03-2012	6.560.618	08-01-2021	3.939.000	08-01-2021	4.460.144	4.199.572	Arraiolos	Portugal	
Amieira, Herdade do Monte Novo - 4 frações	4.700.360	31-07-2012	1.841.562	23-04-2021	1.911.000	23-04-2021	1.931.280	1.921.140	Portel	Portugal	
Amieira, Herdade do Monte Novo - 3 frações	61.500	31-07-2012	26.721	23-04-2021	37.800	23-04-2021	38.300	38.050	Portel	Portugal	
a transportar								48.787.656			



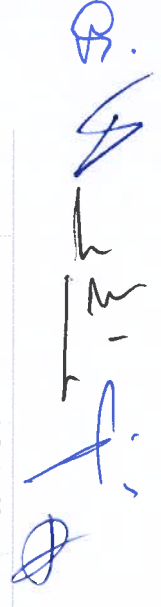


Continuação	Área (m³)		Data de		Preço de		Data da		Valor da		Data da		Valor da		Localização		
			Aquisição		Aquisição		Avaliação 1		Avaliação 1		Avaliação 2		Avaliação 2		do Imóvel	Município	País
Transporte																	
48.787.656																	
Não Arrendados																	
Terreno Lugar de São Domingos - Paços de Ferreira			9.069	01-08-2006	1.387.879	08-01-2021	907.000	08-01-2021	916.000	911.500	Paços de Ferreira	Portugal					
Estarreja, Samouqueiro-Avanca			13.478	07-12-2007	2.433.764	23-04-2021	188.700	23-04-2021	189.000	188.850	Estarreja	Portugal					
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal			18.000	19-11-2008	1.033.654	23-04-2021	36.000	23-04-2021	37.000	36.500	Alcácer do Sal	Portugal					
Casal do Suímo, Belas - Sintra			144.050	21-11-2008	6.481.667	08-01-2021	1.080.400	08-01-2021	1.296.000	1.188.200	Sintra	Portugal					
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra			150.705	21-11-2008	6.694.800	08-01-2021	1.300.000	08-01-2021	1.361.000	1.330.500	Sintra	Portugal					
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho - Belas			14.200	21-11-2008	3.466	08-01-2021	147.000	08-01-2021	147.200	147.100	Sintra	Portugal					
Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé			27.500	21-11-2008	7.101.187	23-04-2021	2.690.000	23-04-2021	2.892.000	2.791.000	Loulé	Portugal					
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Marúns			22.783	18-06-2009	196.084	08-01-2021	1.139.200	08-01-2021	1.188.000	1.163.600	Sintra	Portugal					
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo			8.152	04-12-2009	241.813	08-01-2021	130.000	08-01-2021	152.000	141.000	Viana do Castelo	Portugal					
Terreno Rústico Barreiro - Viarinho dos Freires			1.125	29-12-2009	5.870	21-08-2020	3.400	21-08-2020	3.900	3.650	Peso da Régua	Portugal					
Terreno Rústico - Além do Rio			1.437	29-12-2009	6.885	21-08-2020	4.300	21-08-2020	5.000	4.650	Peso da Régua	Portugal					
Terreno Rústico Rosas - Viarinho dos Freires			2.812	29-12-2009	13.474	21-08-2020	8.500	21-08-2020	9.800	9.150	Peso da Régua	Portugal					
Terreno Rústico Chousa Velha			187	29-12-2009	896	21-08-2020	600	21-08-2020	700	650	Peso da Régua	Portugal					
Terreno Rústico - Matos			29.499	29-12-2009	141.344	21-08-2020	88.800	21-08-2020	103.200	96.000	Peso da Régua	Portugal					
Terreno Rústico Ribeiro da Horta			625	29-12-2009	2.995	21-08-2020	1.900	21-08-2020	2.200	2.050	Peso da Régua	Portugal					
Terreno Rústico Barreiro			2.437	29-12-2009	11.677	21-08-2020	7.300	21-08-2020	8.500	7.900	Peso da Régua	Portugal					
Terreno Rústico Ribeira das Hortas			1.750	29-12-2009	8.385	21-08-2020	5.300	21-08-2020	6.100	5.700	Peso da Régua	Portugal					
Quinta Vendas Novas - Fiães			13.700	30-12-2009	1.081.861	21-08-2020	684.100	21-08-2020	771.000	727.550	Santa Maria da Feira	Portugal					
Quinta dos Loios			59.720	30-07-2010	1.679.169	08-01-2021	478.000	08-01-2021	514.800	496.400	Sintra	Portugal					
Várzeas de Quarteira, Albufeira			223.260	21-03-2013	7.304.553	08-01-2021	3.895.000	08-01-2021	3.907.000	3.901.000	Albufeira	Portugal					
Foros, Vale de Carro de Baixo			116.470	21-03-2013	6.078.191	08-01-2021	3.145.000	08-01-2021	3.326.600	3.235.800	Loulé	Portugal					
a transportar																	
65.176.406																	

Continuação	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	País
	Transporte									
	1.4. Construções Acabadas									
	1.4.1 Arrendadas									
	Habitação									
	83	28-12-2007	213.568	23-04-2021	244.900	23-04-2021	249.000	246.950	Oeiras	Portugal
	2.356	23-12-2008	4.031.043	23-04-2021	3.212.000	23-04-2021	3.434.300	3.323.150	Vila Nova de Famalicão	Portugal
	105	04-06-2009	165.648	08-01-2021	176.000	08-01-2021	179.300	177.650	Matosinhos	Portugal
	785	04-06-2009	1.287.973	08-01-2021	1.216.000	08-01-2021	1.239.000	1.227.500	Matosinhos	Portugal
272	28-08-2009	289.155	23-04-2021	270.000	23-04-2021	296.300	283.150	Odivelas	Portugal	
630	29-12-2009	519.007	21-08-2020	370.000	21-08-2020	414.300	392.150	Peso da Régua	Portugal	
164	29-06-2011	586.531	08-01-2021	643.600	08-01-2021	710.000	676.800	Lisboa	Portugal	
39	29-06-2011	60.000	08-01-2021	54.000	08-01-2021	56.300	55.150	Lisboa	Portugal	
464	29-10-2012	347.815	23-04-2021	254.900	23-04-2021	285.000	269.950	Torres Vedras	Portugal	
Comércio										
341	01-08-2006	250.313	08-01-2021	191.100	08-01-2021	205.000	198.050	Coimbra	Portugal	
30	13-02-2012	66.061	08-01-2021	48.000	08-01-2021	49.900	48.950	Amuda dos Vinhos	Portugal	
190	01-03-2012	810.504	08-01-2021	513.000	08-01-2021	605.000	559.000	Sintra	Portugal	
171	20-03-2012	520.439	23-04-2021	370.300	23-04-2021	382.000	376.150	Lisboa	Portugal	
113	22-03-2012	181.196	08-01-2021	173.600	08-01-2021	181.000	177.300	Angra do Heroísmo	Portugal	
Serviços										
4.714	01-08-2006	3.809.176	08-01-2021	3.265.000	08-01-2021	3.300.000	3.282.500	Valongo	Portugal	
141	26-04-2010	261.488	08-01-2021	121.000	08-01-2021	129.000	125.000	Alcácer do Sal	Portugal	
78	20-03-2012	124.020	23-04-2021	190.300	23-04-2021	194.000	192.150	Lisboa	Portugal	
244	20-03-2012	919.603	23-04-2021	629.000	23-04-2021	643.900	636.450	Lisboa	Portugal	
a transportar										77.424.406



Continuação												
	Área (m²)	Data de		Preço de		Data da		Valor da		Valor da		Localização
		Aquisição	Aquisição	Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 1	Avaliação 2	do Imóvel	Município	
Transporte												
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242	146	22-03-2012	214.787	08-01-2021	187.400	08-01-2021	214.000	200.700	Angra do Heroísmo		Portugal	
Industrial												
Armazém, Zona Industrial da Murteira Lote 19	814	30-09-2011	807.649	23-04-2021	472.100	23-04-2021	557.000	514.550	Benavente		Portugal	
Outros												
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas - 1 fração	775	10-05-2006	2.040.650	23-04-2021	1.163.000	23-04-2021	1.207.300	1.185.150	Oeiras		Portugal	
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas - 1 fração	540	10-05-2006	783.328	23-04-2021	462.700	23-04-2021	509.000	485.850	Oeiras		Portugal	
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro	2.682.750	01-08-2006	1.750.680	08-01-2021	1.379.600	08-01-2021	1.422.000	1.400.800	Montemor-o-Novo		Portugal	
Adega, Herdade das Arrolans e Patameiras, São Gregório	72.832	31-12-2009	5.306.963	08-01-2021	3.701.000	08-01-2021	3.960.000	3.830.500	Arraiolos		Portugal	
Quinta de Sto. António R. Sam Levy 1A 1B 1C	13	02-08-2012	18.096	08-01-2021	14.900	08-01-2021	15.400	15.150	Lisboa		Portugal	
1.4.2 Não Arrendadas												
Habitação												
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	535	21-11-2008	279.904	08-01-2021	1.066.100	08-01-2021	1.164.000	1.115.050	Sintra		Portugal	
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho - Belas	316	21-11-2008	830.330	08-01-2021	438.800	08-01-2021	464.000	451.400	Sintra		Portugal	
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 1 fração	124	23-12-2008	244.601	15-06-2021	181.000	15-06-2021	190.000	185.500	Vila Nova de Famalicão		Portugal	
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 7 frações	868	23-12-2008	1.388.064	23-04-2021	1.240.000	23-04-2021	1.301.800	1.270.900	Vila Nova de Famalicão		Portugal	
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2 - Bloco B9/1	1.190	23-12-2008	1.962.264	08-01-2021	1.588.000	08-01-2021	1.618.400	1.603.200	Loulé		Portugal	
Edifício Clube-Mouratliântico, Rua da Marina Lote D	3.633	17-04-2009	11.248.639	08-01-2021	6.544.650	08-01-2021	6.793.200	6.668.925	Loulé		Portugal	
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	697	18-06-2009	2.351.575	08-01-2021	334.000	08-01-2021	341.600	337.800	Sintra		Portugal	
Morada Rua dos Carvalhos, Lote 46 - Belas	4.857	28-08-2009	2.724.443	08-01-2021	2.122.200	08-01-2021	2.200.000	2.161.100	Sintra		Portugal	
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo	525	04-12-2009	263.563	08-01-2021	178.000	08-01-2021	200.000	189.000	Viana do Castelo		Portugal	
Quinta Vendas Novas - Fiães	814	30-12-2009	263.367	21-08-2020	232.000	21-08-2020	237.000	234.500	Santa Maria da Feira		Portugal	
Quinta dos Loteos	3.160	30-07-2010	1.298.421	08-01-2021	1.200.000	08-01-2021	1.233.000	1.216.500	Sintra		Portugal	
Rua do Cruzeiro, 29-A c/ Rua D. João de Castro	185	17-12-2010	1.479.117	21-08-2020	1.634.420	21-08-2020	1.678.000	1.656.210	Lisboa		Portugal	
a transportar												
102.147.191												



Continuação

Continuação	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da		Valor da		Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
				Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 1	Avaliação 2			Município	País
Transporte											
R. D. João Castro - Ajuda	76	17-12-2010	165.027	21-08-2020	182.390	21-08-2020	187.000	184.695	Lisboa		Portugal
Jard. São Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 1 fração	304	29-06-2011	1.222.682	08-01-2021	1.029.000	08-01-2021	1.127.000	1.078.000	Lisboa		Portugal
Jard. São Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 38 frações	494	29-06-2011	760.000	08-01-2021	684.000	08-01-2021	714.400	699.200	Lisboa		Portugal
Jard. São Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 2 frações	26	29-06-2011	40.000	21-08-2020	36.000	21-08-2020	40.000	38.000	Lisboa		Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	28	29-06-2011	24.000	15-12-2020	20.000	15-12-2020	22.000	21.000	Oeiras		Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19	43	29-06-2011	38.338	08-01-2021	36.600	08-01-2021	43.000	39.800	Oeiras		Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	52	29-06-2011	47.000	08-01-2021	44.000	08-01-2021	52.000	48.000	Oeiras		Portugal
Amieira, Herdade do Monte Novo	1.422	31-07-2012	1.213.310	23-04-2021	772.590	23-04-2021	802.000	787.295	Portel		Portugal
Comércio											
R. Alão de Moraes, São João da Madeira n.º 354- 368	153	19-12-2005	157.934	23-04-2021	150.000	23-04-2021	154.000	152.000	São João da Madeira		Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, Bloco 6	380	26-04-2010	684.113	08-01-2021	266.500	08-01-2021	298.000	282.250	Alcácer do Sal		Portugal
Av. António Sérgio, Terroa - Setúbal	2.130	15-06-2010	2.221.049	23-04-2021	1.752.200	23-04-2021	1.824.000	1.788.100	Setúbal		Portugal
Caminho do Lago, Sub Zona 4, 12.4	500	17-02-2012	887.393	08-01-2021	1.077.300	08-01-2021	1.277.200	1.177.250	Loulé		Portugal
R. Sto. António de Contumil 162 R/c	277	12-03-2012	194.246	23-04-2021	126.000	23-04-2021	135.000	130.500	Porto		Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	74	20-03-2012	262.745	23-04-2021	188.600	23-04-2021	190.000	189.300	Lisboa		Portugal
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242	162	22-03-2012	151.160	08-01-2021	121.000	08-01-2021	141.100	131.050	Angra do Heroísmo		Portugal
Serviços											
Clube Náutico - Senhora de Santana, Bloco 6	379	26-04-2010	676.637	08-01-2021	349.500	08-01-2021	371.000	360.250	Alcácer do Sal		Portugal
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 3 frações	128	22-03-2012	209.792	08-01-2021	185.000	08-01-2021	202.900	193.950	Angra do Heroísmo		Portugal
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	23	22-03-2012	67.866	21-08-2020	55.200	21-08-2020	58.000	56.600	Angra do Heroísmo		Portugal
Industrial											
Fábrica Lugar de Vieira, Carrico - Pombal	26.410	25-03-2009	2.483.513	08-01-2021	1.895.500	08-01-2021	1.975.000	1.935.250	Pombal		Portugal
a transportar								111.439.681			

Handwritten signature and initials in blue ink.



Continuação	Área (m²)	Data de	Preço de	Data da	Valor da	Data da	Valor da	Valor	Localização		
		Aquisição	Aquisição	Avaliação 1	Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 2	do Imóvel	Município	País	
Outros	Transporte							111.439.681			
		196	10-05-2006	97.463	23-04-2021	28.000	23-04-2021	30.000	29.000	Oeiras	Portugal
		3.373	03-06-2008	18.459.085	23-04-2021	10.435.900	23-04-2021	10.550.000	10.492.950	Loulé	Portugal
		18	20-03-2012	25.266	23-04-2021	12.500	23-04-2021	14.000	13.250	Lisboa	Portugal
		169	02-08-2012	235.243	08-01-2021	193.700	08-01-2021	201.500	197.600	Lisboa	Portugal
					</						

[Handwritten signature and initials in blue ink]



B.
h
L
F
D

Nota 6 – Derrogação às disposições do PCFII

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

Nota 7 – Discriminação da liquidez do Fundo

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	9.848.269			4.570.632
Total	9.848.269	-	-	4.570.632

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 30 de junho de 2021, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 1.193.062 euros (30 de junho de 2020: 1.245.766 euros) referente a rendas em atraso, ascendendo o montante da provisão a 1.165.378 euros (30 de junho de 2020: 1.193.187 euros), de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver detalhe na Nota 11).

Nota 9 – Valores comparativos

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

Nota 11 – Ajustamentos e provisões

Em 30 de junho 2021, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	1.224.196	46.129	104.947	1.165.378
482- Provisões para encargos	159.042	-	-	159.042
Total	1.383.238	46.129	104.947	1.324.420

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



Nota 12 – Retenção de impostos

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

Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 30 de junho de 2021, as responsabilidades assumidas com terceiros são como segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	14.199.000	13.005.000
Contratos de opções sobre imóveis	15.161.550	14.915.619
Valores cedidos em garantia	384.558	384.559
Valores recebidos em garantia	128.133	92.283
Total	29.873.241	28.397.460

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

Em 30 de junho de 2021, existiam imóveis sujeitos a operações a prazo de venda, com a seguinte descrição das operações:

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor total da venda	Adiantamentos recebidos por conta da venda
Ajuda	784.000	65.148
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro	1.430.000	300.000
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2 - Bloco B9/1	1.600.000	160.000
Edifício Clube-Mouratlântico, Rua da Marina Lote D	6.700.000	150.000
Rua do Cruzeiro, 29-A c/ Rua D. João de Castro	1.725.000	191.667
R. D. João Castro - Ajuda	191.000	43.185
Armazém, Zona Industrial da Murteira Lote 19	575.000	-
Total	13.005.000	910.000

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

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



Nota 14 – Outras informações relevantes para a apreciação das demonstrações financeiras

14.1-Despesas com custo diferido

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

	jun-21	jun-20
Despesas com avaliações	217.772	154.813
Seguros	67.133	71.771
Conservação / Reparações em imóveis	3.074	35.158
Vistoria Técnica	-	6.070
Projetos e Estudos	-	1.594
Comissão de garantia bancária	538	538
Comissões mediação imobiliária	-	393
Condomínios	216	233
Total	288.734	270.571

14.2-Comissões

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

	jun-21	jun-20
Comissão de intermediação - Arrendamento	197	3.359
Comissão de intermediação - Venda	186.173	52.516
Comissão de gestão	1.287.146	1.423.775
Comissão de depósito	160.893	177.972
Taxa de supervisão	20.197	22.263
Total	1.654.606	1.679.885

14.3-Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários

	jun-21	jun-20
Perdas em ativos imobiliários	2.840.942	3.895.453
Total	2.840.942	3.895.453

Na rubrica de Perdas em ativos imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 2.473.294 euros (30 de junho de 2020: 3.677.608 euros) resultantes de desvalorizações decorrentes da aplicação dos critérios constantes do novo quadro legal e regulamentar, conforme descrito na alínea c) da Nota Introdutória, conjugada com a recente alteração à Lei dos Solos, a qual impôs a desclassificação de



terrenos urbanizáveis para terrenos rústicos sem edificabilidade, sempre que não estão abrangidos por perímetros urbanos ou inseridos em instrumentos urbanísticos de plena eficácia, nomeadamente até que os Planos Diretores Municipais em revisão sejam efetivamente aprovados;

- (ii) as menos valias realizadas com alienações de ativos no montante total de 367.648 euros (30 de junho de 2020: 217.845 euros).

14.4- Impostos

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

	jun-21	jun-20
Impostos Indiretos		
Imposto de selo	90.179	100.292
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	78.126	54.214
Total	168.306	154.507

A variação apresentada na rubrica de imposto de selo, justifica-se pela recente incidência deste imposto nas comissões de gestão e depositário pagas pelo fundo à sociedade gestora e à entidade depositária, respetivamente, conforme descrito na alínea g) da nota introdutória.

14.5- Fornecimentos e serviços externos

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

	jun-21	jun-20
Avaliações dos ativos imobiliários	168.885	145.197
Despesas de condomínio	59.462	47.890
Despesas de vigilância e segurança	57.875	51.241
Seguros	47.895	52.891
Despesas de conservação e reparação Imóveis	29.976	116.770
Serviços de vistoria técnica	28.193	13.672
Auditoria	13.652	15.789
Honorários	12.459	1.845
Contencioso e notariado (despesas com registos imóveis)	10.738	14.347
Higiene e limpeza	4.105	4.059
Certificações energéticas	3.758	1.852
Electricidade	2.569	3.489
Água	801	1.985
Taxas e licenças	273	327
Telecomunicações	209	191
Outros fornecimentos e serviços externos	7.011	92.208
Total	447.861	563.754



14.6-Proveitos e ganhos correntes

	jun-21	jun-20
Juros e proveitos equiparados	2.416	2.770
Ganhos em ativos imobiliários	1.261.910	1.591.550
Reversões de ajustamentos e de provisões	104.947	43.890
Rendimentos de ativos imobiliários	330.964	498.797
Outros proveitos e ganhos correntes	373.240	-
Total	2.073.477	2.137.008

O valor de juros e proveitos equiparados refletem os juros obtidos com as aplicações a curto prazo efetuadas no primeiro semestre (ver Nota 7).

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações resultantes do cumprimento das exigências da CMVM (ver Nota 14.3), durante o primeiro semestre de 2021, no montante de 1.188.025 euros (30 de junho de 2020: 1.459.153 euros) imputadas a resultados nos termos descritos no capítulo introdutório relativo aos princípios contabilísticos e critérios valorimétricos;
- (ii) às mais valias realizadas com a alienação de ativos imobiliários no valor de 73.885 euros (30 de junho de 2020: 132.397 euros).

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

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas e utilização/cessão de espaço dos imóveis, respeitantes ao primeiro semestre de 2021 no montante total 330.964 euros (30 de junho de 2020: 498.797 euros).

14.7-Ganhos e perdas eventuais

O saldo líquido destas rubricas, no montante total de 478.315 euros (30 de junho de 2020: 210.874 euros), decompõe-se da seguinte forma:

	jun-21	jun-20
Ganhos Eventuais		
Recuperação de incobráveis	4.109	5
Ganhos extraordinários		5.631
Ganhos de exercícios anteriores	564.283	279.785
Outros ganhos eventuais	2.146	1.673
	570.538	287.093
Perdas Eventuais		
Perdas de exercícios anteriores	92.223	76.219
	92.223	76.219
Saldo líquido	478.315	210.874



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

	jun-21	jun-20
Ganhos de Exercícios anteriores		
Rendimentos de Imóveis e gastos relacionados	21.379	6.260
Ganhos em ativos imobiliários (anos anteriores)	541.652	272.217
Outros ganhos de exercícios anteriores	1.252	1.308
	564.283	279.785
Perdas de Exercícios anteriores		
Rendimentos de Imóveis e gastos relacionados	12.753	21.250
Perdas em ativos imobiliários (anos anteriores)	59.240	54.969
Outras perdas de exercícios anteriores	20.231	-
	92.223	76.219
Total	472.060	203.566

Os ganhos e perdas em ativos imobiliários aqui registados resultam do reconhecimento da reversão, respetivamente, das menos valias e das mais valias potenciais anteriormente registadas relativamente aos imóveis vendidos no primeiro semestre de 2021.

Em sentido inverso, as perdas de exercícios anteriores incluem montantes referentes à anulação de mais valias potenciais, registadas em anos anteriores, associadas a imóveis alienados no semestre em análise.

Nota 15 – Quadro comparativo dos valores de inventário

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

	jun-21	dez-20	dez-19
Valor líquido da carteira de imóveis	122.172.481	126.318.100	137.041.642
Valor da unidade de participação	4,1615	4,2453	4,4108

Nota 16 - Acontecimentos subsequentes

A natureza sem precedentes da atual crise provocada pelo combate à pandemia Covid-19, que grassa em Portugal desde março de 2020, apesar das severas medidas sociais e sanitárias tomadas como meio de prevenção e minimização do risco de contágio, proteção da saúde pública e salvaguarda do SNS, e do plano de vacinação em curso, configura ainda um quadro de elevado grau de incerteza relativamente à sua duração e à retoma económica, que não permitem previsões e estimativas de médio e longo prazos seguras, designadamente no que respeita aos efeitos na evolução dos valores de mercado dos imóveis em carteira.



Não existem outros factos relevantes ocorridos após 30 de junho de 2021, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 31 de julho de 2021

O Contabilista Certificado

A Administração

(Vanda Saraiva CC 26398)

(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 Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 788

Relatório de Auditoria



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SEMESTRAIS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CA IMOBILIÁRIO - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto** (Fundo), gerido pela Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 30 de junho de 2021 (que evidencia um total de 128.850.322 euros e um total do capital do fundo de 125.754.000 euros, incluindo um resultado líquido do período negativo de 2.608.281 euros), a demonstração de resultados, por naturezas, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **CA IMOBILIÁRIO - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto**, em 30 de junho de 2021, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

Matérias relevantes de auditoria

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

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



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

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

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

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

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

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



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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtivemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação da Sociedade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa





vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

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



vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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

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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 25 de agosto de 2021

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