



Asset Management

Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'L. H. A.' with a checkmark.

RELATÓRIO Atividade & Contas
CA IMOBILIÁRIO

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 788

1º SEMESTRE **2022**

Índice

Relatório de Gestão	
1. Enquadramento Macroeconómico	5
2. Caracterização do Fundo CA Imobiliário	11
3. Performance do Fundo no primeiro semestre de 2022	12
4. Perspetiva para o Segundo Semestre de 2022	16
Balanço	18
Demonstração dos Resultados	20
Demonstração dos Fluxos Monetários	22
Anexo às Demonstrações Financeiras em 30 de junho de 2022	24
Relatório de Auditoria	44

h
m
L
-
⊕
S
A
c





Asset Management

h
n
S
A

Relatório de Gestão



h
r
-
A

CA IMOBILIÁRIO

Fundo Especial De Investimento Imobiliário Aberto

Relatório de Atividades e Contas Relativo ao Primeiro Semestre de 2022

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividades, e respetivas contas, do Fundo de Investimento Especial Aberto CA Imobiliário (doravante designado CA Imobiliário), relativo ao primeiro semestre de 2022.



h
m
L
⊕
S
A

1. Enquadramento Macroeconómico

Após dois anos fortemente marcados pela pandemia de COVID-19, 2022 arranca com o regresso de alguma normalidade económica, tendo, contudo, a economia europeia sofrido um novo choque sem precedentes e de abrangência mundial. A invasão da Ucrânia pela Rússia, a 24 de fevereiro, veio agravar o quadro macroeconómico mundial, ainda fortemente marcado pelos efeitos nefastos da pandemia. As matérias-primas, as cadeias de abastecimento e os mercados de energia, em particular do gás e do petróleo, foram severamente impactados, condicionando a recuperação económica e pressionando, ainda mais, as tensões inflacionistas decorrentes da política expansionista dos bancos centrais e da pandemia.

Quadro Resumo das Projeções do Banco de Portugal (junho 2022)

		BE junho 2022		
		2021	2022	2023
Enquadramento internacional				
PIB mundial	tva	6,3	3,0	3,3
PIB Área do euro	tva	5,4	2,8	2,1
Comércio mundial	tva	11,4	4,3	3,2
Procura externa	tva	10,2	4,9	3,2
Preços internacionais				
Preço do petróleo	vma	60,1	98,9	88,9
Preço do gás (MWh)	vma	46,6	98,8	80,9
Matérias-primas não energéticas	tva	37,4	26,3	-3,1
Preço de importação dos concorrentes	tva	7,7	12,4	2,3
Condições monetárias e financeiras				
Taxa de juro de curto prazo (EURIBOR a 3 meses)	%	-0,5	0,0	1,3
Taxa de juro implícita da dívida pública	%	1,9	2,0	2,2
Índice de taxa de câmbio efetiva	tva	1,2	-3,4	-0,6
2. Taxa de câmbio euro-dólar	vma	1,18	1,07	1,05

Fontes: Banco de Portugal e Eurosistema. | tva – taxa de variação anual, % – em percentagem, vma – valor médio anual, MWh – megawatt-hora

Em detalhe

No primeiro semestre do ano, a invasão da Ucrânia e o ressurgimento da pandemia na China (que decidiu aplicar a política 'Zero COVID'), condicionaram o comportamento da atividade económica, das transações comerciais e da inflação. Os índices de produção foram-se reduzindo face aos valores reportados nos trimestres anteriores, sinalizando uma desaceleração da economia a nível mundial.

Os custos dos fretes marítimos e os prazos de entrega dos fornecedores sinalizam um ressurgimento das disrupções nas cadeias de abastecimento.

Na zona euro, apesar de um crescimento de 0,6% no primeiro trimestre de 2022, o sentimento económico voltou a cair em março.



h - m

A inflação disparou, condicionada pelo aumento do preço das matérias-primas e pelo início do conflito na Ucrânia. Na zona euro, a inflação atingiu um novo máximo histórico em junho de 2022: 8,6%.

Face à subida contínua da inflação, e contrariando a opinião de muitos especialistas de que a mesma seria transitória, a política monetária dos bancos centrais alterou-se nos últimos meses. Nos Estados Unidos da América (EUA), a Reserva Federal norte-americana (FED) anunciou em dois períodos distintos, março e maio, a subida da taxa dos fundos federais (*fed funds*), em 0,25% e 0,50%, respetivamente. Na Europa, o Banco Central Europeu (BCE) anunciou em junho o fim das compras líquidas de ativos e sinalizou um aumento das taxas de referência. Efetivamente, a 21 de julho, o BCE subiu a taxa de referência em 0,5%, esperando-se nova subida de 0,25% no início do terceiro trimestre de 2022.

Fruto destes movimentos, as condições monetárias deterioraram a atividade económica e o investimento. Pela primeira vez em seis anos, a taxa Euribor a 12 meses subiu para níveis positivos. O movimento foi muito expressivo no primeiro semestre de 2022: de -0,501 % em 31/12/2021 para 1,037% em 30/06/2022.

Face às variáveis acima mencionadas, será expectável uma redução do crescimento da atividade económica e do comércio mundial de 6,3% para 3,0% em 2022. Alguns analistas apontam mesmo para um possível cenário de recessão em 2023. Relativamente ao PIB da área do euro, prevê-se uma desaceleração de 5,4% em 2021 para 2,8% em 2022.

A economia portuguesa

Em Portugal, o declínio da atividade económica tem sido mitigado, em parte, pela recuperação do Turismo. De acordo com as projeções da European Travel Commission, prevê-se que o número de visitas turísticas com destino à Europa Ocidental cresça aproximadamente 93% em 2022, 19% em 2023, sendo Portugal um dos países mais beneficiados.

Para 2022, estima-se um crescimento do PIB de 6,3%. O crescimento de 2,6% do PIB nos três primeiros meses do ano foi marcado pela aceleração do consumo privado, que cresceu acima do rendimento disponível. No segundo semestre do ano, o consumo será afetado pela redução da confiança dos agentes económicos e pelo impacto da inflação no poder de compra das famílias portuguesas.

O crescimento do número de desempregados durante a pandemia acabou por ser inferior ao verificado em crises anteriores, fruto da adoção de medidas de proteção, como foi o caso, entre outras, dos *layoff*. A taxa de desemprego deverá diminuir de 6,6% em 2021 para 5,6% em 2022, sinalizando a necessidade de contratação com a abertura da economia.

As perspetivas para inflação em Portugal apontam para valores de 5,9% em 2022 (2,7% em 2023).



h
m

Este aumento reflete as pressões externas do preço dos bens energéticos, as restrições no fornecimento de bens e serviços e o excesso de liquidez, motivado pelas políticas expansionistas dos bancos centrais.

p

B

A

No primeiro trimestre de 2022, a dívida pública reduziu-se para 127% do PIB face a um máximo de 138,9% no período homólogo. O abrandamento económico e a subida dos custos de financiamento da República, conjugado com algumas medidas já tornadas públicas para 2023, como o aumento das pensões, irá pressionar a trajetória das contas públicas, bem como levar a um novo aumento da carga fiscal, contribuindo, assim, para uma redução do crescimento potencial do PIB.

Principais Riscos

- Agravamento da guerra na Ucrânia e das suas repercussões económicas duradouras;
- Limitações ao comércio mundial, com a introdução da política 'Zero COVID' na China, impactando a produção e distribuição de bens;
- Acentuar das tensões inflacionistas, com o conseqüente agravamento da política monetária e aumento das taxas de juro;
- Movimentos bruscos e disruptivos nos mercados financeiros com impacto na confiança dos agentes económicos.

Mercados Financeiros

O aumento da incerteza tem-se materializado em mercados mais voláteis e avessos ao risco.

No primeiro semestre de 2022, os mercados acionistas sofreram quedas expressivas, com destaque para os títulos dos setores tecnológicos, que tipicamente transacionam com múltiplos mais elevados, refletindo, assim, o contexto de incerteza e o aumento das taxas de juro.

As yields da dívida soberana têm subido desde o final de 2021, com maior expressão nos EUA, fruto da política monetária mais agressiva da FED.

Na Europa assistiu-se ao alargamento dos spreads face ao Bund de algumas geografias, como Portugal, Espanha, Grécia e Itália. No caso português, e desde o início do ano, verificou-se um aumento de cerca 0,5%. Este movimento incorpora um maior prémio de risco num cenário de abrandamento económico dos países excessivamente endividados e com menor rigor na sua gestão orçamental. Apesar do agravamento dos custos da dívida soberana, as agências de rating têm mantido as suas notações para Portugal.

O aumento do custo da dívida soberana refletiu-se igualmente na subida das yields de dívida corporate.



L - h
u
p
s
A

Mercado Imobiliário

O investimento imobiliário em Portugal no segundo trimestre de 2022 foi similar ao período homólogo, atingindo os 340 milhões de euros. Quanto ao primeiro semestre do ano, este ficou marcado por uma recuperação face a 2021, tendo as transações de imóveis comerciais atingido valores superiores a 700 milhões de euros.

Os investidores internacionais representaram a quase totalidade do volume transacionado (74%), o que comprova a atratividade do mercado nacional.

Contrariamente ao primeiro semestre de 2021, quando o setor dos escritórios foi o motor das transações, 2022 ficou marcado pela ascensão da logística e da hotelaria, que captaram € 230 e € 195 milhões, respetivamente. A aposta dos investidores na área do comércio online tem-se materializado no aumento da procura destes espaços. Relativamente à hotelaria, a reorganização de algumas cadeias hoteleiras, bem como as oportunidades emergentes do pós-COVID, renovaram o interesse dos principais players em novas aquisições.

Os escritórios mantiveram a atratividade e a confiança dos investidores, o que se reflete nos 190 milhões de euros transacionados.

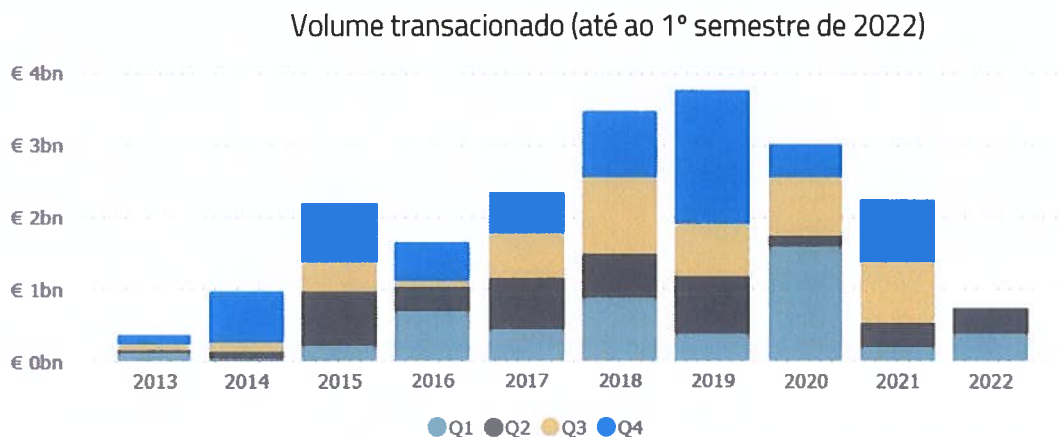
Principais transações 2º trimestre de 2022

Ativo	Setor	Comprador
Pestana Blue Alvor	Hotel	Azora
Portfolio Rubrik	Logistics	Tristan
Aqualuz	Hotel	F.P. Novo Banco
Heroísmo	Escritório	Corum AM

As prime yields permaneceram relativamente estáveis relativamente a 2021. Nos escritórios (4,0%), retalho de rua (4,25%) e no segmento de logística (4,5%) o valor reflete novo mínimo histórico no segmento.

Dado o interesse por Portugal como destino de investimento, prevê-se, novamente, um comportamento favorável no segundo semestre do ano, com valores anuais a poderem atingir os 3.000 milhões de euros.





h
m
r
A

Escritórios

O mercado de escritórios esteve particularmente ativo no primeiro semestre do ano. Vários analistas do setor estimam que, a manter-se o ritmo na ocupação de escritórios, 2022 possa ser o melhor ano de sempre em Portugal.

O take-up de Lisboa no primeiro semestre de 2022 ascendeu a 168.000 m², superando os valores anuais dos dois anos anteriores. Lisboa contabilizou 104 operações, um máximo histórico e com uma área média de 1.615 m², destacando-se a zona do Parque das Nações com 30% da absorção. As empresas ligadas aos serviços financeiros representaram 47% do take-up.

No Porto, a atividade semestral ascendeu a 30.000 m², compreendendo um total de 35 operações com uma área média de 865 m². A atividade apresenta um forte crescimento face aos níveis do 1º semestre dos anos anteriores. O CBD-Baixa foi responsável pelo maior volume de ocupação (38%), sendo que as empresas de TMT's & Utilities foram as mais ativas na ocupação (50%).

Mercado de retalho

A par da hotelaria, o setor de retalho continua a ser um dos mais beneficiados pelo fim da pandemia e das suas restrições.

Apesar da elevada incerteza sobre as consequências das tensões inflacionistas e do aumento das taxas de juro no consumo, a recuperação do Turismo irá sustentar o dinamismo do setor, sobretudo no comércio de rua.

Não obstante a recuperação evidenciada nos primeiros seis meses de 2022, as principais marcas têm mantido uma política de otimização dos espaços físicos, nomeadamente quanto à sua dimensão e utilização, o que tem levado à redução de unidades de cadeias relevantes, sobretudo no setor têxtil.



L - h
w

⊕
⊖
A

As *prime rents* subiram ligeiramente face a 2021, estando em €130/m² no *high street retail prime* (4,25% yield) e €90/m² nos centros comerciais (5,5% yield).

Mercado Hoteleiro

O Turismo inverteu, de forma abrupta, a tendência depressiva verificada desde o início da pandemia. O fim das medidas de confinamento, que afetaram profundamente o setor no que toca às estadias de negócios e de férias, foram os principais catalisadores desta recuperação.

Com efeito, as estimativas do INE apontam para mais de 2,6 milhões de hóspedes e mais de 7,1 milhões de dormidas no total do alojamento turístico em junho de 2022, quando em junho transato tinham sido de 1,3 milhões de hóspedes (+97,3%) e 3,4 milhões de dormidas (+110,2%). A evolução face a junho de 2019, período pré-pandémico, deverá ser de -2,6% para hóspedes e de -0,4% para dormidas.

Este crescimento tem reforçado o interesse dos principais players do setor e, entre março e junho de 2022, destacam-se duas operações entre as maiores de mercado: a aquisição do hotel Pestana Blue Alvor, por parte da Azora, e do Aqualuz, por parte do Fundo de Pensões do Novo Banco.

Assim, e face ao cenário acima exposto, prevê-se um aumento expressivo dos preços em relação a 2021, bem como do número e valor das transações nos próximos anos.

Mercado Logística

Após vários anos de reduzido interesse por parte dos investidores, o setor Industrial & Logístico, vive hoje um momento de forte procura e investimento.

Desde o início do ano, registaram-se 13 operações, correspondendo a uma área ocupada de 167.400m². Em termos de investimento, assinala-se já o valor expressivo de 230 milhões de euros.

No entanto, o número de operações e de metros quadrados ocupados reflete uma escassez de área disponível para arrendamento.

No contexto acima referido, as yields do setor Industrial & Logístico desceram, situando-se agora nos 4,5% em Lisboa e 5% no Porto, o valor mais baixo desde que existem registos.

Em termos de valores de renda, atingiram-se os €5,5/m² em Lisboa e €4/m² no Porto.



h
L - m
S
A

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, rendibilidade 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.

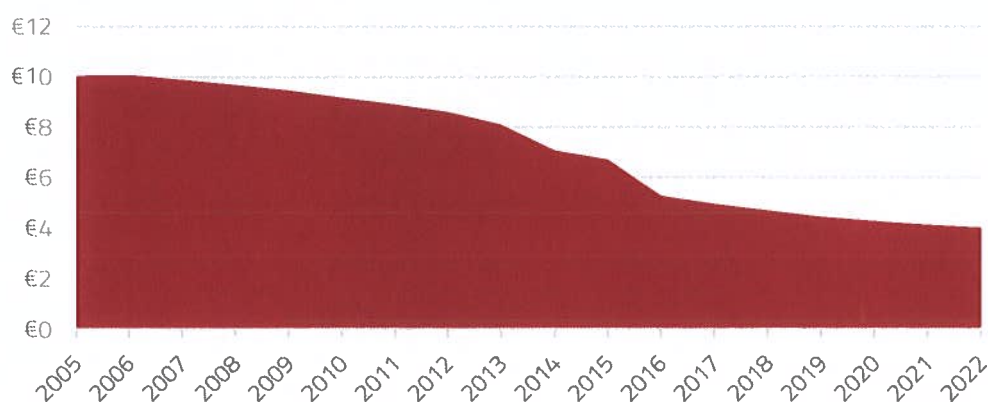
Em 30 de junho de 2022 o volume sob gestão era de cerca de 114,6 milhões de euros (30 de junho de 2021: 125,8 milhões de euros), correspondentes a 28.724.755 unidades de participação (30 de junho de 2021: 30.218.353). Esta variação explica-se pelos desinvestimentos realizados no período e ajustamentos 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:



h - h
m
A

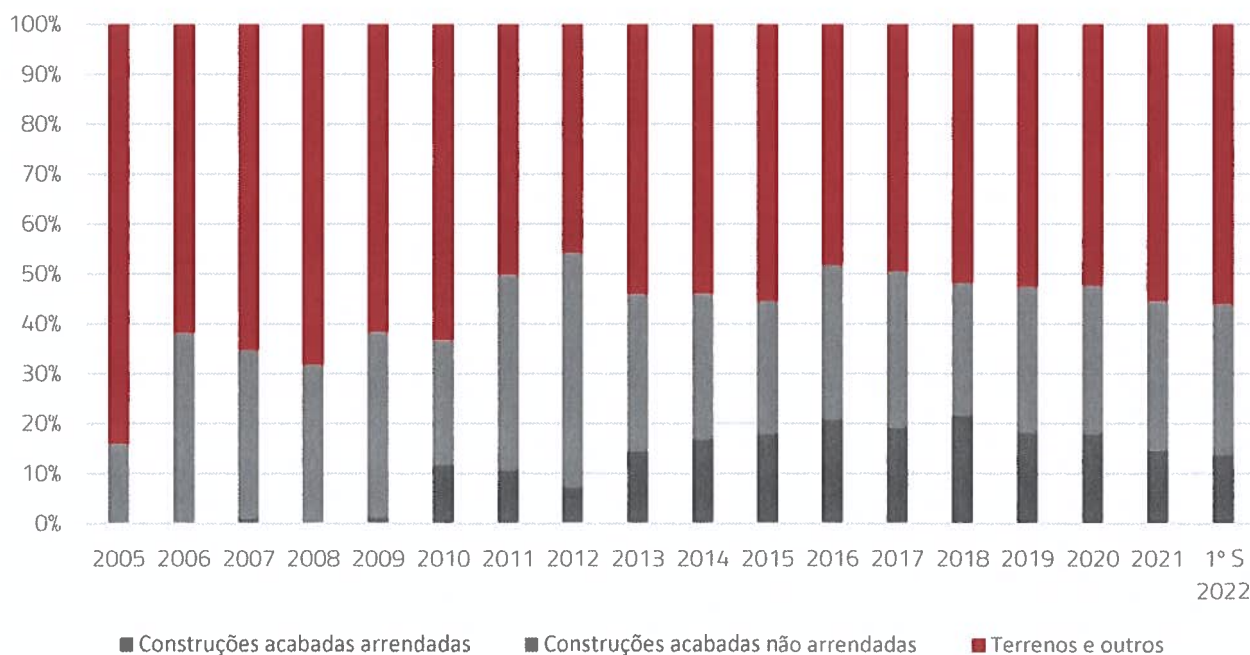
Evolução da Unidade de Participação



3. Performance do Fundo no Primeiro Semestre de 2022

Continua a observar-se uma estabilização da estrutura da carteira, conforme se poderá verificar melhor no gráfico abaixo:

Segmento	Unidades
Construções acabadas arrendadas	67
Construções acabadas não arrendadas	105
Terrenos e outros	222
Total	394



h- h
m
A

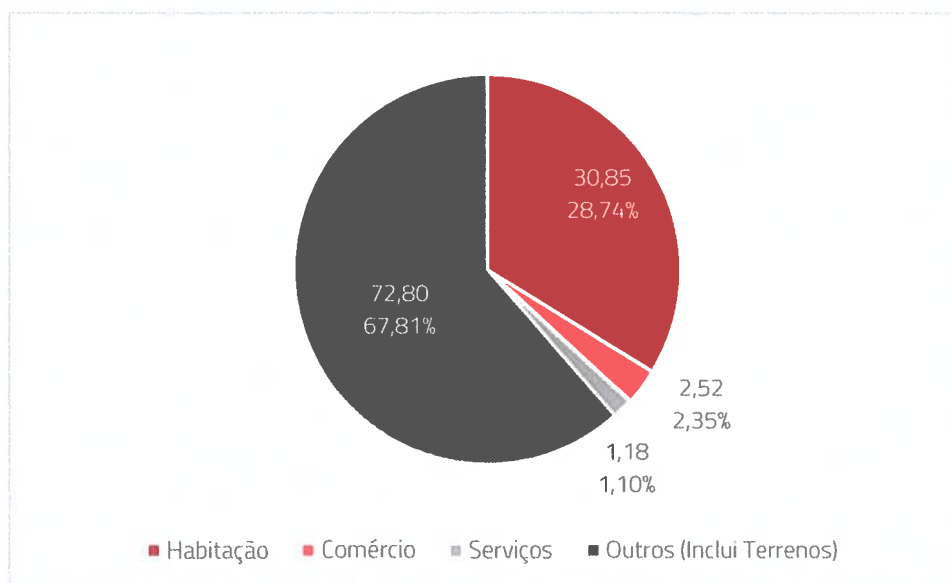
Não se assinalam alterações significativas, continuando visível o elevado peso relativo dos terrenos na composição da carteira, ligeiramente mais acentuado devido às vendas de outros tipos de imóveis entretanto efetuadas.

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 2022, está representada nos quadros e gráficos seguintes:

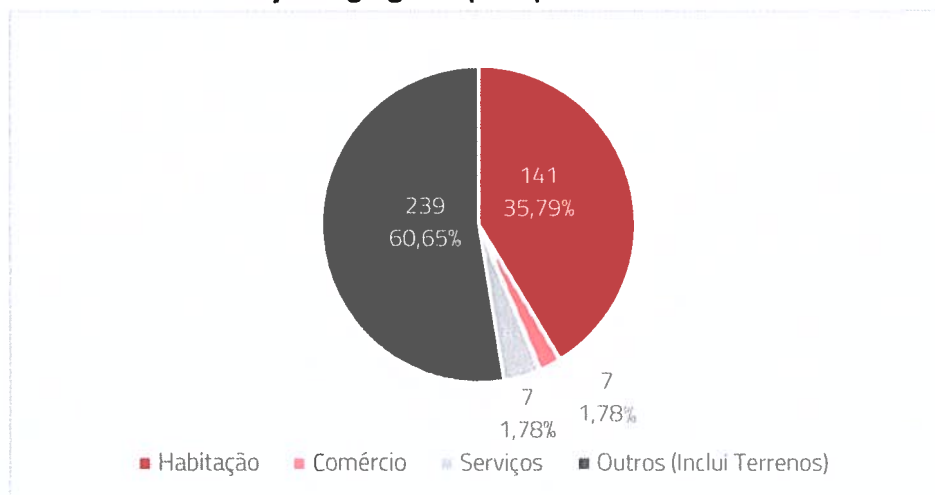
Segmento	Frações	%	Valor	%
Comércio	7	1,78%	2.521.865,00 €	2,35%
Habitação	141	35,79%	30.849.775,00 €	28,74%
Serviços	7	1,78%	1.177.250,00 €	1,10%
Outros *	239	60,66%	72.804.519,00 €	67,82%
	394	100,00%	107.353.409,00 €	100,00%

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

Valor agregado dos ativos por utilização (M€)



Frações agregadas por tipo de imóvel (#)

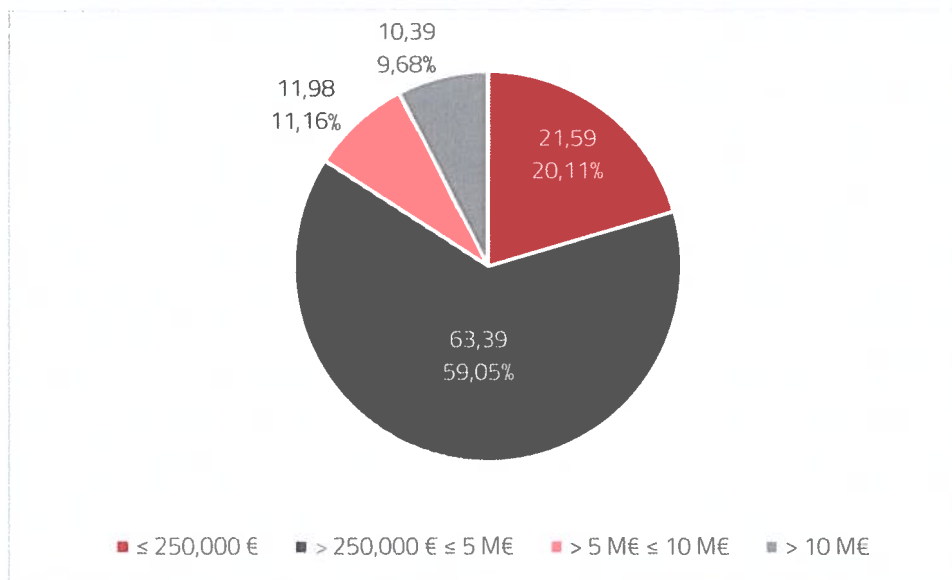


h - h
n
A

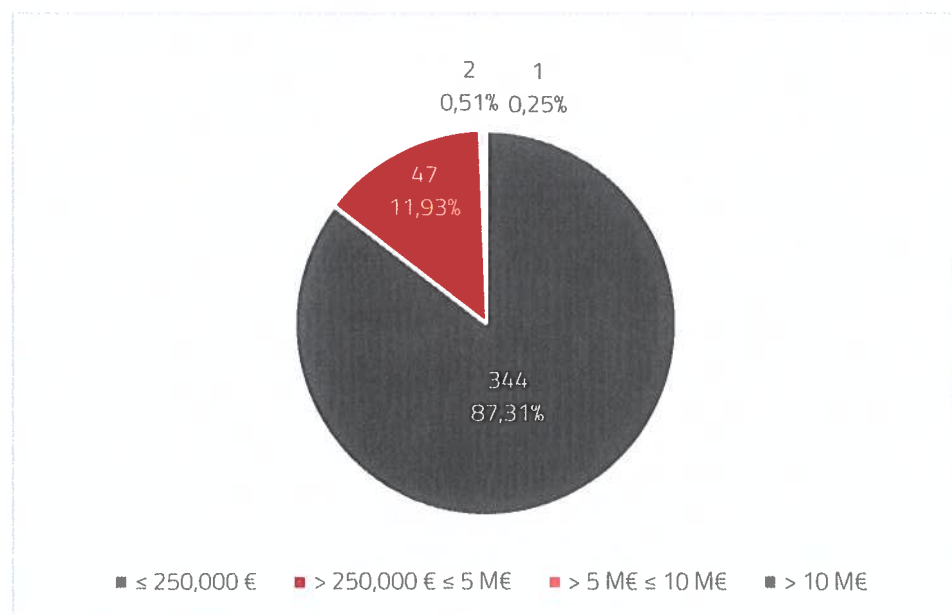
A estrutura da carteira do Fundo CA Imobiliário por escalão de valor de imóvel, e o respetivo peso no valor global da carteira, no final do primeiro semestre de 2022, é representada nos quadros e gráficos seguintes:

Escalão de Valor	Frações	%	Valor	%
Até 250.000€	344	87,31%	21.592.562,50 €	20,11%
De 250.000 a 5 M€	47	11,93%	63.389.746,50 €	59,05%
De 5 M€ a 10 M€	2	0,51%	11.975.600,00 €	11,16%
Superior a 10 M€	1	0,25%	10.395.500,00 €	9,68%
	394	100,00%	107.353.409,00 €	100,00%

Montantes agregados por escalão de valor (M€)



Frações agregadas por escalão de valor



L - h
m
A.

A estratégia seguida para a gestão do Fundo durante o primeiro semestre de 2022 manteve a linha de atuação dos exercícios anteriores, privilegiando a venda de ativos, fazendo arrendamentos apenas 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 vai mantendo, foram concretizadas 23 transações, cujos investidores decidiram, mesmo assim, avançar com as suas decisões de investimento.

Tem-se notado um acréscimo da procura de terrenos, tendência que promete continuar para o resto do ano, dadas as negociações que se encontram em curso.

Neste semestre apenas foram realizados quatro arrendamentos, de arrecadações e lugares de estacionamento no empreendimento Quinta dos Grilos.

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 2022 é resumida, de forma agregada, no quadro seguinte:

	N.º	Valor médio das Avaliações	Valor de Venda	Valor Renda Mensal	Yield
Vendas	23	2.954.725 €	3.171.048 €		
Arrendamentos	4	(*)		235 €	(*)

(*) Os espaços arrendados são parcelas de uma fração autónoma, pelo que não lhes é atribuído um valor individual, e, por conseguinte, não é possível determinar a yield.

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

Imóvel	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 U	06-01-2022	52.500,00	42.050,00
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal Lote 92	08-02-2022	70.000,00	51.700,00
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde Nº 222	09-02-2022	195.000,00	185.500,00
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 X	10-03-2022	70.000,00	43.050,00
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193 5º Esq. Traseiras, "	10-03-2022	192.000,00	189.000,00
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 DF - Est. +1.14	15-03-2022	21.000,00	17.500,00
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 DG - Est. +1.15	15-03-2022	21.000,00	17.500,00
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 Z	23-03-2022	37.548,00	32.650,00
Arruda dos Vinhos D	20-04-2022	52.000,00	49.200,00
Lugar de Quereledo, Trofa, Covelas Terreno	28-04-2022	65.000,00	59.000,00
A transportar		776.048,00	687.150,00

h - h
m
⊕

(continuação)

Imóvel	Data Transação	Valor Transação	Valor Venal
Transporte		776.048,00	687.150,00
Clube Nautico - Senhora de Santana, bloco 6	12/05/2022	83.000,00	80.700,00
Clube Nautico - Senhora de Santana, bloco 6	12/05/2022	132.000,00	127.950,00
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193	19/05/2022	290.000,00	285.000,00
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	25/05/2022	185.000,00	179.950,00
R Dr Anibal Bettencourt nº 242	25/05/2022	75.000,00	66.160,00
R Dr Anibal Bettencourt nº 242	25/05/2022	120.000,00	116.215,00
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	30/05/2022	200.000,00	180.000,00
Clube Nautico - Senhora de Santana, bloco 6	07/06/2022	135.000,00	122.300,00
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	08/06/2022	270.000,00	263.500,00
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193	14/06/2022	290.000,00	285.000,00
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	20/06/2022	190.000,00	174.000,00
Clube Nautico - Senhora de Santana, bloco 6	22/06/2022	225.000,00	205.350,00
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	23/06/2022	200.000,00	181.450,00
A transportar		3.171.048,00	2.954.725,00

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 2022

Para o segundo semestre de 2022, 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.

Lisboa, 12 de agosto de 2022


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



(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



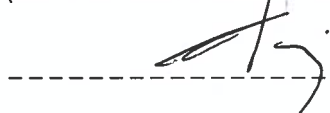
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

h h^m
⊗
S
A

Balanço



Código	Designação	Notas	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO							
			2022		2021		Código	Designação	Notas	Períodos				
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	2022	2021		
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS													
31	Terrenos	1 e 3	100.956.188	3.179.018	44.079.834	60.055.372	65.176.406	61	Unidades de Participação	2	287.247.550	302.183.530		
32	Construções	1 e 3	68.844.886	1.140.634	22.687.483	47.298.037	56.996.075	62	Variações Patrimoniais	2	22.081.842	13.274.131		
								64	Resultados Transitados	2	(191.471.636)	(187.095.380)		
								66	Resultados Líquidos do Período	2	(3.234.088)	(2.608.281)		
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		169.801.074	4.319.652	66.767.317	107.353.409	122.172.481		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		114.623.668	125.754.000		
	CONTAS DE TERCEIROS								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
42	Devedores por rendas vencidas	8	1.172.173			1.172.173	1.193.062	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8, 11 e 14.6	1.146.544	1.165.378		
413+...+419	Outras contas de devedores		9.765			9.765	10.485	48	Provisões acumuladas	11	60.648	159.042		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.181.938			1.181.938	1.203.546		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		1.207.192	1.324.420		
	DISPONIBILIDADES								CONTAS DE TERCEIROS					
12	Depósitos à ordem	7	1.099.465			1.099.465	4.570.632	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		9.012	10.015		
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7 e 14.6	7.500.000			7.500.000	-	424+...+429	Outras Contas de Credores	14.2	330.012	260.812		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		8.599.465			8.599.465	4.570.632	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	1.006.500	910.000		
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		1.345.524	1.180.828		
51	Acréscimo de Provetos a Receber		1			1	1	53	Acréscimos de Custos	14.3	581.644	535.785		
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	319.421			319.421	288.734	56	Receitas com Proveito Diferido		43.413	55.290		
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		347.207			347.207	614.929							
	TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. ATIVOS		666.629			666.629	903.663		TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. PASSIVOS		625.057	591.074		
	TOTAL DO ATIVO		180.249.106	4.319.652	66.767.317	117.801.441	128.850.322		TOTAL DO PASSIVO		3.177.773	3.096.322		
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		117.801.441	128.850.322		

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

Lisboa, 12 de agosto de 2022

O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)

(CC n.º 26398)


 (Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and some illegible scribbles.

Demonstração dos Resultados





Data: 30/06/2022

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

(Valores em euros)

Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2022	2021				2022	2021
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+718	De Operações Correntes		2.342	2.229	811+818	Outros, de Operações Financeiras	7 e 14.8	-	2.416
	COMISSÕES					GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS			
723	Em Ativos Imobiliários	14.4	122.422	186.370	833	Em Ativos Imobiliários	14.8	998.237	1.261.910
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.4	1.312.434	1.468.236		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS					De Ajustamento de dívidas a receber	11 e 14.8	71.876	104.947
733	Em Ativos Imobiliários	14.5	3.710.673	2.840.942	852	De Provisões para Encargos	11 e 14.8	159.042	-
	IMPOSTOS				86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.8	282.576	330.964
74.12+74.22	Impostos Indiretos	14.6	80.767	90.179	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.8	370.079	373.240
74.18+74.28	Outros Impostos	14.6	145.670	78.126		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		1.881.810	2.073.477
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
751	Ajustamento de dívidas a receber	11	39.535	46.129	881	Recuperação de Incobráveis	14.9	-	4.109
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.7	466.716	447.861	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.9	1.218.566	564.283
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		5.880.559	5.160.073	884...888	Outros Ganhos Eventuais	14.9	-	2.146
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		1.218.566	570.538
781	Valores Incobráveis	14.9	-	20.217					
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.9	453.905	71.992					
784...788	Outras Perdas Eventuais	14.9	-	14					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		453.905	92.223					
66	Resultado Líquido do Período (se>0)		-	-	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	3.234.088	2.608.281
	TOTAL		6.334.464	5.252.296		TOTAL		6.334.464	5.252.296
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-					
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		(3.018.998)	(1.882.298)	D-C	Resultados Eventuais		764.661	478.315
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		(3.234.088)	(2.608.281)
B-A+74Z	Resultados Correntes		(3.998.749)	(3.086.595)	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		(3.234.088)	(2.608.281)

Lisboa, 12 de agosto de 2022

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva)

(CC nº 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



A Administração



Asset Management

L-5
r
A

Demonstração dos Fluxos Monetários



CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Data: 30/06/2022

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período	Período
	2022	2021
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Recebimentos</i>		
Comissão de resgate	367.325	359.579
<i>Pagamentos</i>		
Resgates de unidades de participação	6.123.293	6.000.959
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	(5.755.968)	(5.641.380)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Recebimentos</i>		
Alienação de ativos imobiliários	3.145.048	2.549.000
Rendimento de ativos imobiliários	326.003	370.619
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	680.500	100.000
<i>Pagamentos</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	40.713	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	847.502	999.182
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	3.263.336	2.020.437
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>Recebimentos</i>		
Juros de depósitos bancários	-	2.710
Outros recebimentos correntes	-	5.270
<i>Pagamentos</i>		
Comissão de gestão	1.172.467	1.307.761
Comissão de depósito	150.276	166.798
Impostos e Taxas	154.987	173.459
Outros pagamentos correntes	2.339	18.802
Fluxos das operações de gestão corrente	(1.480.069)	(1.658.840)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>Recebimentos</i>		
Ganhos extraordinários	15.458	2.146
Fluxo das operações eventuais	15.458	2.146
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	(3.957.243)	(5.277.637)
Disponibilidades no início do período.....(B)	12.556.708	9.848.269
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	8.599.465	4.570.632

Lisboa, 12 de agosto de 2022

O Contabilista Certificado


 (Vanda Saraiva)

(CC n.º 26398)

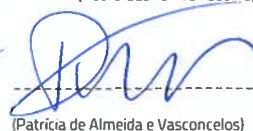
Administração

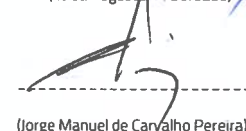

 (Mário Jorge Patrício Tomé)


 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)


 (Luísa Augusta M. Bordado)


 (Luís Fernão M. Torres Souto)


 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

2 - h
m
P
E
A

Anexo às Demonstrações Financeiras



FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
CA IMOBILIÁRIO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 30 DE JUNHO DE 2022

P.h
✓
P
E
A

(Valores expressos em Euros)

Introdução

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento nº 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.



l. - B
h
P
S
A

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 2022, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

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

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

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

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



B.
h
n
A

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.



Handwritten notes in blue ink: a circled 'S', 'L - L', 'M', a circled 'S', and a large 'A'.

e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão (fixa e variável) e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Entidade Gestora e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o património líquido do fundo, sendo respetivamente de 2%, a fixa, e de 10% da variação acima de uma taxa de referência de Euribor a doze meses adicionada de dois pontos percentuais, ao ano, a variável, que neste exercício não foi atingida, e cabendo ao depositário uma comissão 0,25% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no prospeto completo do fundo.

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

f) Imposto sobre o rendimento

A partir de 1 de julho de 2015, os organismos de investimento coletivo ("OIC"), neste caso particular os OIC Imobiliários, passaram a ser tributados, à taxa geral de IRC (2021 e 2022: 21%), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

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

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

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

g) Imposto de selo

Esta alteração fiscal 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.



h - A.
h
m
P
E
A

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 generalidade 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 - 2 frações	4.471.000	4.471.000	-
Alcochete - Alcochete, Herdade do Temeroso - 1 fração	858.500	858.500	-
Paços Ferreira - Terreno Lugar de São Domingos - Paços de Ferreira - 1 fração	898.500	898.500	-
Paredes - Terreno Mata Grande do Corgo - 2 frações	760.000	760.000	-
Sintra - Rua das Murtas n.º 22 - 1 fração	1.067.000	1.067.000	-
Torres Vedras - Freguesia Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira - 1 fração	445.000	445.000	-
Estarreja - Estarreja, Samouqueiro-Avanca - 1 fração	187.350	187.350	-
Alcácer do Sal - Pinhal de Alcácer, Santiago - 123 frações	8.164.325	8.164.325	-
Sintra - Casal do Suímo, Belas - Sintra - 1 fração	1.080.000	1.080.000	-
Sintra - Quinta Águas Férreas, Belas - 1 fração	1.326.500	1.326.500	-
Sintra - Casal da Carregueira, Belas - 3 frações	791.500	791.500	-
Sintra - Quinta da Fonteireira, Belas - 2 frações	481.000	481.000	-
Loulé - Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé - 1 fração	2.649.500	2.649.500	-
Póvoa de Varzim - Lugar de Guardais - 7 frações	248.500	248.500	-
Sintra - Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins - 1 fração	1.117.000	1.117.000	-
Viana do Castelo - Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo - 1 fração	149.500	149.500	-
Peso da Régua - Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires - 1 fração	279.072	279.072	-
Peso da Régua - Terreno Rustico Barreiro - Vilarinho dos Freires - 1 fração	3.882	3.882	-
Peso da Régua - Terreno Rústico - Além do Rio - 1 fração	4.954	4.954	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Rosas - Vilarinho dos Freires - 1 fração	9.654	9.654	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Chousa Velha - 1 fração	663	663	-
Peso da Régua - Terreno Rústico - Matos - 1 fração	101.248	101.248	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Ribeiro da Horta - 1 fração	2.146	2.146	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Barreiro - 1 fração	8.377	8.377	-
Peso da Régua - Terreno Rústico Ribeira das Hortas - 1 fração	6.028	6.028	-
Santa Maria da Feira - Quinta Vendas Novas - Fiães - 3 fração	665.900	665.900	-
Arraiolos - Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 8 frações	6.072.200	6.072.200	-
Mafra - Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários - 4 frações	412.900	412.900	-
A transportar	32.262.197	32.262.197	-

(continuação)

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Transporte	32.262.197	32.262.197	-
Sintra - Quinta dos Loios - 3 frações	410.050	410.050	-
Sintra - Terreno covas de Ferro, Almagem do Bispo - 1 fração	5.650	5.650	-
Penafiel - Lugar de Agrela - Penafiel - 1 fração	22.500	22.500	-
Porto - S. Pedro da Cova -Lugar do Passal de Baixo - 1 fração	23.000	23.000	-
Portalegre - Torrenho - Carreiras - Portalegre - 1 fração	321.000	321.000	-
Silves - Barradas - São Bartolomeu de Messines - 5 frações	315.400	315.400	-
Évora - Amieira, Herdade do Monte Novo - 7 frações	1.949.400	1.949.400	-
Torres Vedras - Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 18 frações	2.196.800	2.196.800	-
Silves - Panasqueira, Armação de Pêra - 3 frações	3.348.400	3.348.400	-
Albufeira - Várzeas de Quarteira, Albufeira - 2 frações	4.049.650	4.049.650	-
Albufeira - Foros, Vale de Carro de Baixo - 2 frações	3.024.075	3.024.075	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 20 - 1 fração	2.808.000	2.808.000	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 50 - 1 fração	5.183.000	5.183.000	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 326 - 1 fração	242.750	242.750	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 472 - 1 fração	194.000	194.000	-
Belas - Casal da Carregueira, Lote 134 - 1 fração	3.699.500	3.699.500	-
Subtotal - Terrenos	60.055.372	60.055.372	-
Construções acabadas			
Valongo - Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160 - 1 fração	3.088.500	3.088.500	-
São João da Madeira - Rua Alão de Morais, n.º 354-368 - 1 fração	154.350	154.350	-
Oeiras - Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, n.º 14, Queijas - 4 frações	1.951.000	1.951.000	-
Coimbra - Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha - 1 fração	194.500	194.500	-
Loulé - Apartamentos Turísticos Fontes Romanas - 1 fração	10.395.500	10.395.500	-
Sintra - Quinta Águas Férreas, Belas - 1 fração	1.130.000	1.130.000	-
Vila Nova Famalicão - Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 19 frações	3.404.900	3.404.900	-
Loulé - Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1 - 1 fração	1.736.000	1.736.000	-
Loulé - Edifício Clube-Mouratlântico, Rua da Marina lote D - 1 fração	6.792.600	6.792.600	-
Pombal - Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carriço - 1 fração	1.906.750	1.906.750	-
Leça da Palmeira - Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151,175 e 193 - 3 frações	826.450	826.450	-
Sintra - Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins - 1 fração	351.500	351.500	-
Sintra - Moradia Rua dos Carvalhos, Lote 46 - Belas - 1 fração	2.214.000	2.214.000	-
Viana do Castelo - Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo - 1 fração	182.000	182.000	-
Peso da Régua - Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires - 1 fração	358.500	358.500	-
Santa Maria da Feira - Quinta Vendas Novas - Fiães - 1 fração	238.500	238.500	-
Arraiolos - Adega, Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Gregório - 1 fração	3.651.000	3.651.000	-
Alcácer do Sal - Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 1 fração	127.250	127.250	-
Setúbal - Av. António Sérgio, Terroa - Setúbal - 1 fração	1.798.250	1.798.250	-
Sintra - Quinta dos Loios - 1 fração	1.301.500	1.301.500	-
Lisboa - Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 42 frações	1.408.050	1.408.050	-
Oeiras - Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - 1 fração	22.000	22.000	-
Oeiras - Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - 4 frações	39.625	39.625	-
Oeiras - Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - 4 frações	47.500	47.500	-
Santarém - Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19 - 1 fração	453.500	453.500	-
Sintra - Pr. 5 de Outubro - 1 fração	577.000	577.000	-
Porto - Rua Sto. António de Contumil 162 R/c - 1 fração	130.250	130.250	-
Lisboa - Luna Rio, Zona de Intervenção. da Expo 98, Parcela 2.04 - 10 frações	1.095.650	1.095.650	-
Angra do Heroísmo - Rua Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 8 frações	578.845	578.845	-
Évora - Amieira, Herdade do Monte Novo - 1 fração	801.700	801.700	-
Lisboa - Quinta de Sto. António R Sam Levy 1A 1B 1C - 14 frações	211.117	211.117	-
Albufeira - Foros, Vale de Carro de Baixo - 1 fração	129.750	129.750	-
Subtotal - Construções acabadas	47.298.037	47.298.037	-
Total da Carteira	107.353.409	107.353.409	

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

À data de 30 de junho de 2022 toda a carteira do Fundo está valorizada à média dos valores das duas avaliações efetuadas por peritos independentes, dando cumprimento ao estabelecido no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, publicado na Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, e no Regulamento 2/2015 da CMVM, estando reconhecidas nas contas todas as valias das mesmas resultantes.

Nota 2 - Unidades de participação e capital do Fundo

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

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base:	302.171.530	-	-				287.247.550
- Categoria A	302.033.630	-	(14.920.980)				287.112.650
- Categoria B	137.900	-	(3.000)				134.900
Diferença em subsc. e resgates:	13.281.155	-	-				22.081.842
- Categoria A	13.298.748	-	8.798.902	-	-	-	22.097.650
- Categoria B	(17.593)	-	1.785	-	-	-	(15.808)
Resultados acumulados	(187.095.380)				(4.376.256)		(191.471.636)
Resultados do período	(4.376.256)				4.376.256	(3.234.088)	(3.234.088)
SOMA	123.981.049	-	(6.123.293)	-	-	(3.234.088)	114.623.668
N.º de unidades de participação							
- Categoria A	30.203.363	-	(1.492.098)				28.711.265
- Categoria B	13.790	-	(300)				13.490
Valor da unidade de participação	4,1030	-	4,1030				3,9904


Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de junho de 2022

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização		
									Município	País	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. Terrenos											
1.1.1. Urbanizados											
Arrendados											
Portalegre - Torrenho - Carreiras - Portalegre - 1 fração	244.750	20-03-2012	405.598	22-04-2022	319.000	22-04-2022	323.000	321.000	Portalegre	Portugal	
Não Arrendados											
Valongo - Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160 - 2 frações	13.996	01-08-2006	6.624.158	07-01-2022	4.109.000	07-01-2022	4.833.000	4.471.000	Valongo	Portugal	
Alcochete - Alcochete, Herdade do Temeroso - 1 fração	300.000	01-08-2006	2.397.151	07-01-2022	846.000	07-01-2022	871.000	858.500	Alcochete	Portugal	
Paredes - Terreno Mata Grande do Corgo - 1 fração	22.442	01-08-2006	605.976	07-01-2022	499.000	07-01-2022	515.000	507.000	Paredes	Portugal	
Paredes - Terreno Mata Grande do Corgo - 1 fração	9.200	11-06-2019	268.934	22-04-2022	249.000	22-04-2022	257.000	253.000	Paredes	Portugal	
Sintra - Rua das Murtas n.º 22 - 1 fração	8.385	01-08-2006	2.810.145	07-01-2022	1.013.000	07-01-2022	1.121.000	1.067.000	Sintra	Portugal	
Alcácer do Sal - Pinhal de Alcácer, Santiago - 71 frações	51.561	19-11-2008	8.097.924	22-04-2022	4.752.700	22-04-2022	5.246.150	4.999.425	Alcácer do Sal	Portugal	
Alcácer do Sal - Pinhal de Alcácer, Santiago - 51 frações	37.409	19-11-2008	4.973.846	22-04-2022	2.999.800	22-04-2022	3.238.900	3.119.350	Alcácer do Sal	Portugal	
Sintra - Casal da Carregueira, Belas - 1 fração	5.130	21-11-2008	332.940	22-04-2022	247.000	23-04-2022	265.000	256.000	Sintra	Portugal	
Sintra - Casal da Carregueira, Belas - 2 frações	15.670	21-11-2008	674.271	22-04-2022	533.000	23-04-2022	538.000	535.500	Sintra	Portugal	
Sintra - Quinta da Fonteira, Belas - 2 frações	11.452	21-11-2008	625.757	22-04-2022	464.000	22-04-2022	498.000	481.000	Sintra	Portugal	
Póvoa de Varzim - Lugar de Guardais - 7 frações	3.076	05-06-2009	313.295	22-04-2022	235.000	22-04-2022	262.000	248.500	Póvoa de Varzim	Portugal	
Mafra - Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários - 4 frações	714	31-03-2010	540.204	07-01-2022	404.900	07-01-2022	420.900	412.900	Mafra	Portugal	
Sintra - Terreno covas de Ferro, Almargem do Bispo - 1 fração	555	12-11-2010	65.646	07-01-2022	5.300	07-01-2022	6.000	5.650	Sintra	Portugal	
Penafiel - Lugar de Agrela - Penafiel - 1 fração	3.620	02-02-2012	55.440	07-01-2022	21.000	07-01-2022	24.000	22.500	Penafiel	Portugal	
Porto - S. Pedro da Cova - Lugar do Passal de Baixo - 1 fração	4.634	12-03-2012	14.746	22-04-2022	23.000	22-04-2022	23.000	23.000	Gondomar	Portugal	
Silves - Barradas - São Bartolomeu de Messines - 1 fração	706	18-05-2012	55.835	07-01-2022	61.700	07-01-2022	63.000	62.350	Silves	Portugal	
Silves - Barradas - São Bartolomeu de Messines - 4 frações	3.340	18-05-2012	250.305	07-01-2022	248.000	07-01-2022	258.100	253.050	Silves	Portugal	
Torres Vedras - Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 6 frações	3.164	29-10-2012	1.035.801	22-04-2022	729.800	22-04-2022	829.900	779.850	Torres Vedras	Portugal	
Torres Vedras - Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 12 frações	4.983	29-10-2012	2.075.646	22-04-2022	1.364.000	22-04-2022	1.469.900	1.416.950	Torres Vedras	Portugal	
Silves - Panasqueira, Armação de Pêra - 3 frações	1.590	21-03-2013	3.843.375	22-04-2022	3.287.800	22-04-2022	3.409.000	3.348.400	Silves	Portugal	
Albufeira - Várzeas de Quarteira, Albufeira - 1 fração	900	21-03-2013	252.831	07-01-2022	165.000	07-01-2022	166.500	165.750	Albufeira	Portugal	
Belas - Casal da Carregueira, Lote 20 - 1 fração	7.698	28-12-2016	2.457.417	15-07-2021	2.799.000	15-07-2021	2.817.000	2.808.000	Sintra	Portugal	
Belas - Casal da Carregueira, Lote 50 - 1 fração	13.036	28-12-2016	4.242.362	15-07-2021	5.129.000	15-07-2021	5.237.000	5.183.000	Sintra	Portugal	
Belas - Casal da Carregueira, Lote 326 - 1 fração	611	28-12-2016	212.048	15-07-2021	240.000	15-07-2021	245.500	242.750	Sintra	Portugal	
Belas - Casal da Carregueira, Lote 472 - 1 fração	489	28-12-2016	162.812	15-07-2021	192.000	15-07-2021	196.000	194.000	Sintra	Portugal	
Belas - Casal da Carregueira, Lote 134 - 1 fração	14.007	28-12-2016	3.954.047	15-07-2021	3.613.000	15-07-2021	3.786.000	3.699.500	Sintra	Portugal	
1.1.2. Não Urbanizados											
Arrendados											
Torres Vedras - Freguesia Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira - 1 fração	186.160	07-12-2007	1.115.208	22-04-2022	428.000	22-04-2022	462.000	445.000	Torres Vedras	Portugal	
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 2 frações	1.069.080	15-01-2010	1.872.073	07-01-2022	2.022.000	07-01-2022	2.288.500	2.155.250	Arraiolos	Portugal	
								38.335.175			
											a transportar

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de junho de 2022

Transporte	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização		
									Município	País	
	2.056.398	20-03-2012	6.560.618	07-01-2022	3.893.900	07-01-2022	3.940.000	38.335.175	Arraiolos	Portugal	
	4.546.610	31-07-2012	1.776.296	22-04-2022	1.833.300	22-04-2022	1.835.900	1.834.600	Portel	Portugal	
	215.250	31-07-2012	91.987	22-04-2022	113.600	22-04-2022	116.000	114.800	Portel	Portugal	
Não Arrendados											
Paços Ferreira - Terreno Lugar de São Domingos - Paços de Ferreira - 1 fração	9.069	01-08-2006	1.387.879	07-01-2022	879.000	07-01-2022	918.000	898.500	Paços de Ferreira	Portugal	
Estarreja - Estarreja, Samouqueiro-Avanca - 1 fração	13.478	07-12-2007	2.433.764	22-04-2022	186.000	22-04-2022	188.700	187.350	Estarreja	Portugal	
Alcácer do Sal - Pinhal de Alcácer, Santiago - 1 fração	18.000	19-11-2008	1.033.654	22-04-2022	42.500	22-04-2022	48.600	45.550	Alcácer do Sal	Portugal	
Sintra - Casal do Suímo, Belas - Sintra - 1 fração	144.050	21-11-2008	6.481.667	07-01-2022	1.008.000	07-01-2022	1.152.000	1.080.000	Sintra	Portugal	
Sintra - Quinta Águas Férreas, Belas - 1 fração	150.705	21-11-2008	6.694.800	07-01-2022	1.297.000	07-01-2022	1.356.000	1.326.500	Sintra	Portugal	
Loulé - Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé - 1 fração	27.500	21-11-2008	7.101.187	22-04-2022	2.500.000	22-04-2022	2.799.000	2.649.500	Loulé	Portugal	
Sintra - Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins - 1 fração	22.783	18-06-2009	196.084	07-01-2022	1.095.000	07-01-2022	1.139.000	1.117.000	Sintra	Portugal	
Viana do Castelo - Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - 1 fração	8.152	04-12-2009	241.813	07-01-2022	147.000	07-01-2022	152.000	149.500	Viana do Castelo	Portugal	
Peso da Régua - Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires - 1 fração	82.746	29-12-2009	396.476	15-07-2021	276.843	15-07-2021	281.300	279.072	Peso da Régua	Portugal	
Peso da Régua - Terreno Rústico Barreiro - Vilarinho dos Freires - 1 fração	1.125	29-12-2009	5.870	15-07-2021	3.764	15-07-2021	4.000	3.882	Peso da Régua	Portugal	
Peso da Régua - Terreno Rústico - Além do Rio - 1 fração	1.437	29-12-2009	6.885	15-07-2021	4.808	15-07-2021	5.100	4.954	Peso da Régua	Portugal	
Peso da Régua - Terreno Rústico Rosas - Vilarinho dos Freires - 1 fração	2.812	29-12-2009	13.474	15-07-2021	9.408	15-07-2021	9.900	9.654	Peso da Régua	Portugal	
Peso da Régua - Terreno Rústico Chousa Velha - 1 fração	187	29-12-2009	896	15-07-2021	626	15-07-2021	700	663	Peso da Régua	Portugal	
Peso da Régua - Terreno Rústico - Matos - 1 fração	29.499	29-12-2009	141.344	15-07-2021	98.695	15-07-2021	103.800	101.248	Peso da Régua	Portugal	
Peso da Régua - Terreno Rústico Ribeiro da Horta - 1 fração	625	29-12-2009	2.995	15-07-2021	2.091	15-07-2021	2.200	2.146	Peso da Régua	Portugal	
Peso da Régua - Terreno Rústico Barreiro - 1 fração	2.437	29-12-2009	11.677	15-07-2021	8.153	15-07-2021	8.600	8.377	Peso da Régua	Portugal	
Peso da Régua - Terreno Rústico Ribeira das Hortas - 1 fração	1.750	29-12-2009	8.385	15-07-2021	5.855	15-07-2021	6.200	6.028	Peso da Régua	Portugal	
Santa Maria da Feira - Quinta Vendas Novas - Fiães - 3 frações	13.700	30-12-2009	1.081.861	15-07-2021	646.600	15-07-2021	685.200	665.900	Santa Maria da Feira	Portugal	
Sintra - Quinta dos Loios - 2 frações	54.360	30-07-2010	1.676.306	07-01-2022	375.000	07-01-2022	437.500	406.250	Sintra	Portugal	
Sintra - Quinta dos Loios - 1 fração	5.360	30-07-2010	2.864	07-01-2022	3.600	07-01-2022	4.000	3.800	Sintra	Portugal	
Albufeira - Várzeas de Quarteira, Albufeira - 1 fração	223.260	21-03-2013	7.304.553	07-01-2022	3.860.800	07-01-2022	3.907.000	3.883.900	Albufeira	Portugal	
Albufeira - Foros, Vale de Carro de Baixo - 2 frações	116.310	21-03-2013	5.834.064	07-01-2022	2.907.750	07-01-2022	3.140.400	3.024.075	Loulé	Portugal	
1.4. Construções Acabadas											
1.4.1. Arrendadas											
Habituação											
Ourém - Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, n.º 14, Queijas - 1 fração	83	28-12-2007	213.568	22-04-2022	242.000	22-04-2022	249.000	245.500	Ourém	Portugal	
Vila Nova Famalicão - Lugar do Pinhal, Rua Solverde - 16 frações	1.984	23-12-2008	3.409.044	22-04-2022	2.789.800	22-04-2022	2.936.000	2.862.900	Vila Nova de Famalicão	Portugal	
Leça da Palmeira - Rua Ermídio Gomes da Silva, n.ºs 151, 175 e 193 - 2 frações	304	04-06-2009	486.224	09-12-2021	528.000	09-12-2021	552.900	540.450	Matosinhos	Portugal	
Leça da Palmeira - Rua Ermídio Gomes da Silva, n.ºs 151, 175 e 193 - 1 fração	163	04-06-2009	272.434	07-01-2022	283.000	07-01-2022	289.000	286.000	Matosinhos	Portugal	
Lisboa - Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 1 fração	13	29-06-2011	20.000	07-01-2022	16.900	07-01-2022	17.700	17.300	Lisboa	Portugal	
								64.007.522			



A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de junho de 2022

	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel		Localização	
									64.007.522	Município	País
Transporte											
Comércio											
Oeiras - Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, n.º 14, Queijas - 1 fração	540	10-05-2006	783.328	22-04-2022	465.000	22-04-2022	497.000	481.000	Oeiras	Portugal	
Sintra - Pr. 5 de Outubro - 1 fração	190	01-03-2012	810.504	07-01-2022	569.000	07-01-2022	585.000	577.000	Sintra	Portugal	
Angra do Heroísmo - Rua Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	106	22-03-2012	98.616	07-01-2022	100.700	07-01-2022	108.630	104.665	Angra do Heroísmo	Portugal	
Serviços											
Valongo - Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160 - 1 fração	4.714	01-08-2006	3.809.176	07-01-2022	3.077.000	07-01-2022	3.100.000	3.088.500	Valongo	Portugal	
Lisboa - Luna Rio, Zona de Intervenção, da Expo 98, Parcela 2.04 - 6 frações	392	20-03-2012	1.316.470	22-04-2022	1.011.000	22-04-2022	1.089.000	1.050.000	Lisboa	Portugal	
Angra do Heroísmo - Rua Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	40	22-03-2012	116.171	07-01-2022	95.100	07-01-2022	103.360	99.230	Angra do Heroísmo	Portugal	
Industrial											
Santarém - Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19 - 1 fração	814	30-09-2011	807.649	22-04-2022	445.000	22-04-2022	462.000	453.500	Benavente	Portugal	
Outros											
Arraiolos - Adega, Herdade das Arraiolos e Patameiras, S. Gregório - 1 fração	72.832	31-12-2009	5.306.963	07-01-2022	3.625.000	07-01-2022	3.677.000	3.651.000	Arraiolos	Portugal	
Lisboa - Luna Rio, Zona de Intervenção, da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 fração	10	20-03-2012	12.642	22-04-2022	5.800	22-04-2022	6.000	5.900	Lisboa	Portugal	
Lisboa - Quinta de Sto. António R Sam Levy 1A 1B 1C - 1 fração	13	02-08-2012	18.096	07-01-2022	14.800	07-01-2022	15.160	14.980	Lisboa	Portugal	
1.4.2 Não Arrendadas											
Habituação											
Sintra - Quinta Águas Férreas, Belas - 1 fração	535	21-11-2008	279.904	07-01-2022	1.096.000	07-01-2022	1.164.000	1.130.000	Sintra	Portugal	
Vila Nova Famalicão - Lugar do Pinhal, Rua Solverde - 3 frações	372	23-12-2008	594.086	22-04-2022	532.000	22-04-2022	552.000	542.000	Vila Nova de Famalicão	Portugal	
Loulé - Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2 - Bloco B9/1 - 1 fração	1.190	23-12-2008	1.962.264	07-01-2022	1.692.000	07-01-2022	1.780.000	1.736.000	Loulé	Portugal	
Loulé - Edifício Clube-Mouratântico, Rua da Marina lote D - 1 fração	3.633	17-04-2009	11.248.639	07-01-2022	6.644.000	07-01-2022	6.941.200	6.792.600	Loulé	Portugal	
Sintra - Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins - 1 fração	697	18-06-2009	2.351.575	07-01-2022	348.000	07-01-2022	355.000	351.500	Sintra	Portugal	
Sintra - Moradia Rua dos Carvalhos, Lote 46 - Belas - 1 fração	4.857	28-08-2009	2.724.443	07-01-2022	2.170.000	07-01-2022	2.258.000	2.214.000	Sintra	Portugal	
Viana do Castelo - Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo - 1 fração	525	04-12-2009	263.563	07-01-2022	178.000	07-01-2022	186.000	182.000	Viana do Castelo	Portugal	
Peso da Régua - Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires - 1 fração	630	29-12-2009	519.007	15-07-2021	347.000	15-07-2021	370.000	358.500	Peso da Régua	Portugal	
Santa Maria da Feira - Quinta Vendas Novas - Fiaes - 1 fração	814	30-12-2009	263.367	15-07-2021	237.000	15-07-2021	240.000	238.500	Santa Maria da Feira	Portugal	
Sintra - Quinta dos Loios - 1 fração	3.160	30-07-2010	1.298.421	07-01-2022	1.251.000	07-01-2022	1.352.000	1.301.500	Sintra	Portugal	
Lisboa - Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 1 fração	164	29-06-2011	586.531	07-01-2022	676.900	07-01-2022	705.000	690.950	Lisboa	Portugal	
Lisboa - Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 40 frações	520	29-06-2011	800.000	07-01-2022	680.000	07-01-2022	719.600	699.800	Lisboa	Portugal	
Oeiras - Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - 1 fração	28	29-06-2011	24.000	15-07-2021	21.000	15-07-2021	23.000	22.000	Oeiras	Portugal	
Oeiras - Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - 3 frações	39	29-06-2011	35.250	07-01-2022	33.750	07-01-2022	37.500	35.625	Oeiras	Portugal	
Oeiras - Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - 1 fração	4	29-06-2011	3.088	07-01-2022	3.900	07-01-2022	4.100	4.000	Oeiras	Portugal	
Oeiras - Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - 4 frações	52	29-06-2011	47.000	07-01-2022	45.000	07-01-2022	50.000	47.500	Oeiras	Portugal	
a transportar								89.879.772			



A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de junho de 2022

	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
Transporte								89.879.772			
Évora - Amieira, Herdade do Monte Novo - 1 fração	1.422	31-07-2012	1.213.310	22-04-2022	801.400	22-04-2022	802.000	801.700	Portel		Portugal
Comércio											
São João da Madeira - Rua Alão de Morais, n.º 354-368 - 1 fração	153	19-12-2005	157.934	22-04-2022	151.900	22-04-2022	156.800	154.350	São João da Madeira		Portugal
Oeiras - Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, n.º 14, Queijas - 1 fração	775	10-05-2006	2.040.650	22-04-2022	1.176.000	22-04-2022	1.212.000	1.194.000	Oeiras		Portugal
Coimbra - Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha - 1 fração	341	01-08-2006	250.313	07-01-2022	194.200	07-01-2022	194.800	194.500	Coimbra		Portugal
Setúbal - Av. António Sérgio, Terroa - Setúbal - 1 fração	2.130	15-06-2010	2.221.049	22-04-2022	1.772.500	22-04-2022	1.824.000	1.798.250	Setúbal		Portugal
Porto - Rua Sto. António de Contumil 162 R/c - 1 fração	277	12-03-2012	194.246	22-04-2022	129.000	22-04-2022	131.500	130.250	Porto		Portugal
Angra do Heroísmo - Rua Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 2 frações	170	22-03-2012	158.058	07-01-2022	135.700	07-01-2022	144.000	139.850	Angra do Heroísmo		Portugal
Serviços											
Alcácer do Sal - Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 1 fração	145	26-04-2010	268.906	14-12-2021	122.500	14-12-2021	132.000	127.250	Alcácer do Sal		Portugal
Angra do Heroísmo - Rua Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	23	22-03-2012	67.866	15-07-2021	54.000	15-07-2021	54.300	54.150	Angra do Heroísmo		Portugal
Angra do Heroísmo - Rua Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	74	22-03-2012	68.580	07-01-2022	66.200	07-01-2022	67.700	66.950	Angra do Heroísmo		Portugal
Angra do Heroísmo - Rua Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 2 frações	46	22-03-2012	134.314	07-01-2022	111.200	07-01-2022	116.800	114.000	Angra do Heroísmo		Portugal
Industrial											
Pombal - Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carriço - 1 fração	26.410	25-03-2009	2.483.513	07-01-2022	1.895.500	07-01-2022	1.918.000	1.906.750	Pombal		Portugal
Outros											
Oeiras - Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, n.º 14, Queijas - 1 fração	196	10-05-2006	97.463	22-04-2022	29.000	22-04-2022	32.000	30.500	Oeiras		Portugal
Loulé - Apartamentos Turísticos Fontes Romanas - 1 fração	3.373	03-06-2008	18.459.085	22-04-2022	10.366.000	22-04-2022	10.425.000	10.395.500	Loulé		Portugal
Lisboa - Luna Rio, Zona de Intervenção, da Expo 98, Parcela 2.04 - 3 frações	48	20-03-2012	68.210	22-04-2022	39.000	22-04-2022	40.500	39.750	Lisboa		Portugal
Lisboa - Quinta de Sto. António R Sam Levy 1A 1B 1C - 13 frações	169	02-08-2012	235.243	07-01-2022	194.675	07-01-2022	197.600	196.138	Lisboa		Portugal
Albufeira - Foros, Vale de Carro de Baixo - 1 fração	160	21-03-2013	244.126	07-01-2022	127.500	07-01-2022	132.000	129.750	Loulé		Portugal
Total								107.353.409			

R.
L - h
m
S
A.

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

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	7.556.708			1.099.465
Depósitos a prazo e com pré-aviso	5.000.000	2.500.000	-	7.500.000
Total	9.848.269	2.500.000	-	8.599.465

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 30 de junho de 2022, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 1.172.173 euros (30 de junho de 2021: 1.193.062 euros) referente a rendas em atraso, ascendendo o montante da provisão a 1.146.544 euros (30 de junho de 2021: 1.165.378 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 2022, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	1.178.885	39.535	71.876	1.146.544
482- Provisões para encargos	219.690	-	159.042	60.648
Total	1.398.575	39.535	230.918	1.207.192

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

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



Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'L-h' and several initials.

Nota 12 – Retenção de impostos

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

Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 30 de junho de 2022, as responsabilidades assumidas com terceiros são como segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	9.475.000	20.400.000
Contratos de opções sobre imóveis	14.915.619	14.483.900
Valores cedidos em garantia	384.558	287.790
Valores recebidos em garantia	87.493	90.493
Total	24.862.670	35.262.183

Em 30 de junho de 2022, existiam imóveis sujeitos a operações a prazo de venda, com a seguinte descrição das operações:

Operações de Venda

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor total da venda	Adiantamentos recebidos por conta da venda
Loulé - Apartamentos Turísticos Fontes Romanas - 1 fração	10.500.000	500.000
Loulé - Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1 - 1 fração	1.600.000	160.000
Loulé - Edifício Clube-Mouratlântico, Rua da Marina lote D - 1 fração	6.700.000	150.000
Leça da Palmeira - Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151,175 e 193 - 1 fração	207.500	20.750
Lisboa - Luna Rio, Zona de Intervenção. da Expo 98, Parcela 2.04 - 3 frações	320.000	53.000
Torres Vedras - Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 8 frações	1.072.500	122.750
Total	20.400.000	1.006.500

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

Os valores cedidos em garantia incluem (i) o montante de 81.411 euros, respeitante a garantia bancária prestada à Câmara Municipal de Valongo para assegurar a boa execução das obras de urbanização do empreendimento de Valongo e (ii) o valor de 206.379 euros respeitante à garantia prestada para efeitos de levantamento de arrestos sobre o Fontes Romanas.

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



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

14.1 Despesas com custo diferido

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

	jun-22	jun-21
Despesas com avaliações	203.301	217.772
Seguros	61.399	67.133
Conservação / Reparações em imóveis	37.842	3.074
Certificações Energéticas	5.649	-
Vistoria Técnica	3.949	-
Taxas e Licenças	2.725	-
Projetos e Estudos	2.026	-
Consultoria	1.459	-
Outras despesas com custo diferido	1.071	754
Total	319.421	288.734

14.2 Outras contas de credores

Em 30 de junho 2022, esta rubrica apresenta o seguinte detalhe:

	jun-22	jun-21
Estado e outros entes públicos	982	649
Credores por fornecimentos serviços externos	279.484	198.944
Outros credores	49.546	61.219
Total	330.012	260.812

14.3 Acréscimos de custos

Em 30 de junho 2022, os acréscimos de custos são os abaixo apresentados:

	jun-22	jun-21
Comissões de gestão, depósito e taxa de supervisão	274.253	300.661
Impostos		
IMI	267.916	199.907
Imposto selo	14.457	15.859
Custos com fornecimentos e serviços externos		
Auditoria	14.945	13.652
Outros custos	10.073	5.706
Total	581.644	535.785

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'L' and several initials.

14.4 Comissões

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

	jun-22	jun-21
Comissão de intermediação - Arrendamento	-	197
Comissão de intermediação - Venda	122.422	186.173
Comissão de gestão	1.150.575	1.287.146
Comissão de depósito	143.822	160.893
Taxa de supervisão	18.037	20.197
Total	1.434.856	1.654.606

14.5 Perdas em operações financeira e ativos imobiliários

	jun-22	jun-21
Perdas em ativos imobiliários	3.710.673	2.840.942
Total	3.710.673	2.840.942

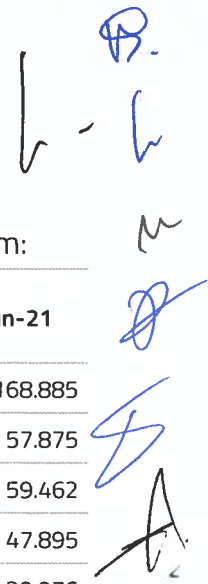
Na rubrica de Perdas em ativos imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 2.727.377 euros (30 de junho de 2021: 2.473.294 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 983.296 euros (30 de junho de 2021: 367.648 euros);

14.6 Impostos

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

	jun-22	jun-21
Impostos Indiretos		
Imposto de selo	80.767	90.179
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	145.670	78.126
Total	226.437	168.306



 B.

 l - h

 m

 S

 A

14.7 Fornecimentos e serviços externos

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

	jun-22	jun-21
Avaliações dos ativos imobiliários	188.088	168.885
Despesas de vigilância e segurança	58.644	57.875
Despesas de condomínio	57.904	59.462
Seguros	43.578	47.895
Despesas de conservação e reparação de imóveis	39.170	29.976
Contencioso e notariado (despesas com registos imóveis)	22.089	10.738
Auditoria	15.708	13.652
Serviços de vistoria técnica	14.096	28.193
Certificações energéticas	5.709	3.758
Projetos e estudos	4.617	-
Higiene e limpeza	3.444	4.105
Eletricidade	3.386	2.569
Outros fornecimentos e serviços externos	10.283	20.752
Total	466.716	447.861

14.8 Proveitos e ganhos correntes

Os proveitos e ganhos correntes estão discriminados como abaixo:

	jun-22	jun-21
Juros e proveitos equiparados	-	2.416
Ganhos em ativos imobiliários	998.237	1.261.910
Reversões de ajustamentos e de provisões	230.918	104.947
Rendimentos de ativos imobiliários	282.576	330.964
Outros proveitos e ganhos correntes	370.079	373.240
Total	1.881.810	2.073.477

A 30 de junho de 2021, o valor de juros e proveitos equiparados dizia respeito a juros de depósitos à ordem.

R.
L - L
M
A
A

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 14.5), durante o primeiro semestre de 2022, no montante de 895.420 euros (30 de junho de 2021: 1.188.025 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 102.817 euros (30 de junho de 2021: 73.885 euros).

Relativamente à rubrica de Reversões de ajustamentos e de provisões, o saldo reflete (i) a redução da provisão para crédito vencido no valor de 71.876 euros (30 de junho de 2021: 104.947 euros) e (ii) a anulação da provisão constituída, no valor de 159.042 euros, para fazer face a os valores considerados em dívida em virtude de uma ocupação ilegal (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 2022 no montante total 282.576 euros (30 de junho de 2021: 330.964 euros).

A rubrica de outros proveitos e ganhos correntes inclui 367.325 euros (30 de junho de 2021: 359.579 euros) referentes à comissão de resgate cobrada na operação de resgate de unidades de participação classe A (ver Nota 2).

14.9 Ganhos e perdas eventuais

O saldo líquido destas rubricas, no montante total de 764.661 euros (30 de junho de 2021: 478.315 euros), decompõe-se da seguinte forma:

	jun-22	jun-21
Ganhos Eventuais		
Recuperação de incobráveis	-	4.109
Ganhos de exercícios anteriores	1.218.566	564.283
Outros ganhos eventuais	-	2.146
	1.218.566	570.538
Perdas Eventuais		
Valores incobráveis	-	20.217
Perdas de exercícios anteriores	453.905	71.992
Outros perdas eventuais	-	14
	453.905	92.223
Saldo líquido	764.661	478.315



L - R
L
S
M

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

	jun-22	jun-21
Ganhos de Exercícios anteriores		
Rendimentos de Imóveis e gastos relacionados	45.392	21.379
Ganhos em ativos imobiliários (anos anteriores)	1.171.712	541.652
Outros ganhos de exercícios anteriores	1.462	1.252
	1.218.566	564.283
Perdas de Exercícios anteriores		
Rendimentos de Imóveis e gastos relacionados	228.729	12.753
Perdas em ativos imobiliários (anos anteriores)	66.134	59.240
Outras perdas de exercícios anteriores	159.042	-
	453.905	71.992
Total	764.661	492.291

S
A

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 2022.

Nota 15 – Quadro comparativo dos valores de inventário

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

	jun/22	dez/21	dez/20
Valor líquido da carteira de imóveis	107.353.409	112.090.603	126.318.100
Valor da unidade de participação	3,9904	4,1030	4,2453

Nota 16 - Acontecimentos subsequentes

Não existem factos relevantes ocorridos após 30 de junho de 2022, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Nota 17 – Pressupostos relativos ao futuro

No que respeita à pandemia, a imunidade de grupo atingida em Portugal, que permitiu o sucesso do atual plano de desconfinamento, trouxe alguma esperança de que o regresso à normalidade não venha a ser posto em causa.




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

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

Lisboa, 12 de agosto de 2022

O Contabilista Certificado



(Vanda Saraiva CC 26398)


A Administração



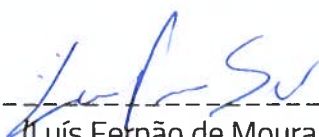
(Mário Jorge Patrício Tomé)



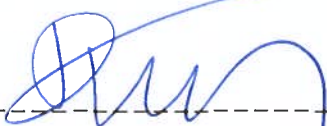
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



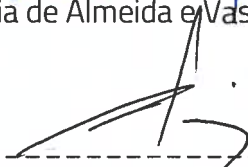
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Relatório de Auditoria

Handwritten notes in blue ink, including the number '2' and a signature.



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 2022 (que evidencia um total de 66.767.317 euros e um total de capital do fundo de 114.623.668 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 3.324.088 euros), a demonstração dos resultados por naturezas e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao período findo naquela data, e o anexo, que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **CA IMOBILIÁRIO – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO** em 30 de junho de 2022 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os organismos de investimento coletivo imobiliários.

Bases para a opinião

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

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

Matérias relevantes de auditoria

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

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

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

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

Valorização dos imóveis que constituem a carteira

Os ativos imobiliários representam 91% do total do ativo e as valias potencias imputadas a resultados do período contribuem em 57% para o Resultado Líquido obtido.

As avaliações imobiliárias, cujos valores e datas de determinação se encontram divulgados na nota 3 do anexo às demonstrações financeiras, têm por base pressupostos em que a influência da conjuntura económica e financeira e a capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. A evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário, incluindo as ainda decorrentes da pandemia Covid-19 e as emergentes do conflito na Ucrânia e das consequentes sanções económicas impostas à Rússia, poderão traduzir-se na alteração destes pressupostos e, conseqüentemente, ter impacto na valorização dos imóveis.

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

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

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

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- 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, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação do Fundo, incluindo o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- 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, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças, ou quais as salvaguardas aplicadas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 23 de agosto de 2022

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

Noé Gonçalves Gomes

(inscrito na OROC sob o nº 498 e na CMVM sob o nº 20160176),

em representação de

CARLOS TEIXEIRA, NOÉ GOMES & ASSOCIADO, SROC, LDA.

(inscrita na OROC sob o nº 28 e na CMVM sob o nº 20161383)