



Asset Management

Relatório & Contas CA IMOBILIÁRIO

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 788

1º SEMESTRE
20
20



Relatório de Gestão	
1. Enquadramento Macroeconómico	5
2. Caracterização do Fundo CA Imobiliário	9
3. Performance do Fundo no primeiro semestre de 2020	10
4. Perspetiva para o Segundo Semestre de 2020	14
Balanço	16
Demonstração dos Resultados	18
Demonstração dos Fluxos Monetários	20
Anexo às Demonstrações Financeiras em 30 de junho de 2020	22
Relatório de Auditoria	46

h^v
h^v
h^v
h^v

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 788

Relatório de Gestão



Asset Management



A handwritten signature in blue ink, located in the top right corner of the page.

A handwritten signature in blue ink, located in the middle right side of the page.

CA IMOBILIÁRIO

Fundo Especial De Investimento Imobiliário Aberto

Relatório De Atividades e Contas Relativo ao Primeiro Semestre de 2020

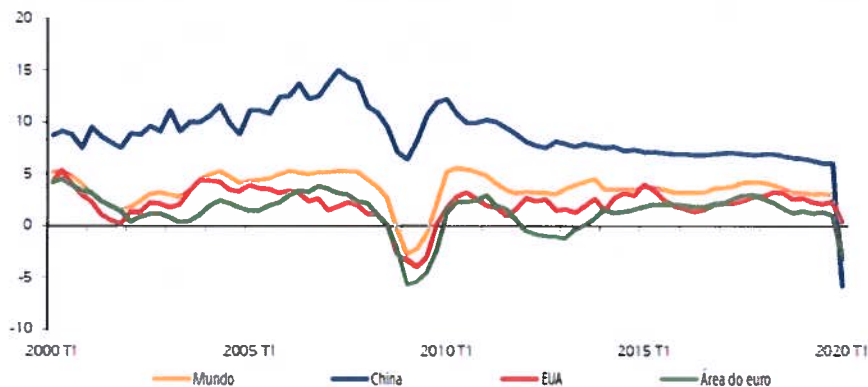
Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividades, e respectivas contas, do Fundo de Investimento Especial Aberto CA Imobiliário (doravante designado CA Imobiliário), relativo ao primeiro semestre de 2020.

1. Enquadramento Macroeconómico

As perspetivas para a economia portuguesa e mundial apontam para uma forte recessão em 2020, motivada pelas consequências associadas à pandemia COVID-19.

Taxa de variação homóloga PIB Mundial e Principais Economias



Fontes: Banco de Portugal, Eurostat, FMI e Refinitiv (cálculos do Banco de Portugal).

A natureza sem precedentes da atual crise, implica um elevado grau de incerteza relativamente ao futuro. A amplitude de variação da atividade económica, entre meados de março e abril de 2020, assumiu uma natureza sem paralelo no decurso da economia moderna, tal como a conhecemos.

As medidas de contenção impostas, para minorar o efeito da propagação do vírus, implicaram a suspensão da atividade económica da maioria das empresas. Acresce a esta realidade a imposição de restrições à circulação dos cidadãos, com as consequentes implicações nas variáveis consumo e investimento.

Para reduzir o efeito devastador do vírus, foram tomadas um conjunto de medidas, como uma maior acomodação monetária por parte dos principais bancos centrais, o reforço das medidas de proteção social e de rendimentos e a criação de linhas extraordinários de liquidez para as empresas.

Após um crescimento de 2,2%, em 2019, o Produto Interno Bruto deverá regredir cerca de -10%, em 2020, refletindo o impacto negativo da pandemia, sobretudo no 2º trimestre do corrente ano.

O gradual levantamento das medidas de contenção deverá traduzir-se numa retoma mais vigorosa da atividade económica, ao longo do segundo semestre de 2020, projetando-se já para 2021, um crescimento de 5,2%.

Neste contexto de incerteza, a recuperação será gradual e diferenciada entre setores, prevendo-se uma recuperação mais lenta nas atividades mais afetadas pela crise, nomeadamente no turismo, na cultura e no setor de entretenimento.



A capacidade de financiamento da economia deverá reduzir-se, em 2020. Estima-se que a balança de bens e serviços registe novamente um défice, o que já não se verificava desde 2011.

Em termos orçamentais, Portugal deverá, inevitavelmente, ver as suas finanças públicas deterioradas, considerando o previsível aumento das despesas com saúde, os custos do apoio extraordinário à manutenção dos postos de trabalho (*layoff* simplificado) e a isenção do pagamento de contribuições sociais por parte das empresas.

No que respeita à proteção social, os principais custos a destacar são o pagamento dos subsídios de doença, excecionalmente não sujeitos a espera na sua atribuição, a prorrogação automática dos subsídios de desemprego, e o apoio excecional aos trabalhadores, para acompanharem em casa os filhos, até aos 12 anos, em resultado do encerramento das escolas.

As medidas de contenção económica e social foram ainda reforçadas com moratórias sobre os empréstimos existentes, linhas de crédito garantidas pelo Estado, diferimento do pagamento de rendas, e a prorrogação do prazo de cumprimento de obrigações fiscais.

A forte contração da atividade, em 2020, mesmo considerando todas as medidas de mitigação acima mencionadas, terá um reflexo muito negativo no mercado de trabalho, estimando-se um aumento da taxa de desemprego para cerca de 10,5% (6,5% em 2019). Nos próximos anos não deverá ser expectável que a taxa de desemprego regresse aos níveis verificados em 2019.

Em termos de consumo privado, prevê-se uma redução superior à do rendimento disponível em 2020 (-9%). Por outro lado, estima-se um aumento da taxa de poupança para 12%, valor só verificado na década de 90.

As exportações de bens e serviços deverão decrescer 25%, em 2020, motivadas pela quebra do turismo.

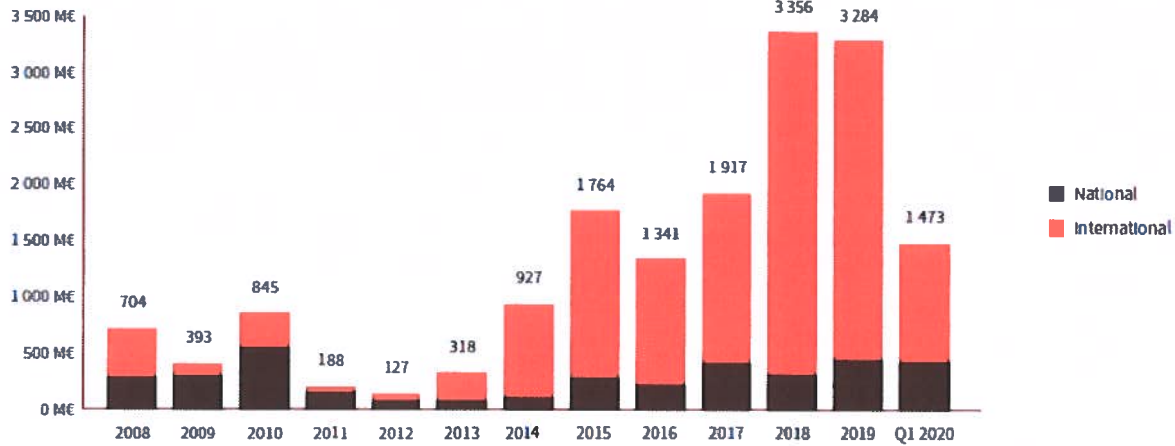
A inflação manter-se-á praticamente nula. Estima-se uma variação de 0,1%, medida pela taxa de variação do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC).

Por fim, importa destacar o enquadramento económico e político europeu, com a criação de elevados pacotes de estímulos financeiros, para limitar os impactos negativos da crise e potenciar uma recuperação que se espera assimétrica entre os diversos países europeus.

Mercado Imobiliário

Apesar do enquadramento económico e legal desfavorável, motivado pela crise COVID-19, o mercado imobiliário assistiu, no 1º semestre de 2020, a uma dinâmica positiva quando comparada com a última década. O volume transacionado foi superior a 1.470 milhões de euros, o que representa cerca de 44% do volume total de transações do ano de 2019.

Os números positivos refletem, em parte, um conjunto de operações fechadas em 2019, mas materializadas apenas em 2020, o que influenciou positivamente o corrente ano.



Fonte: JLL

Escritórios

O mercado de escritórios inverteu a tendência de crescimento verificada ao longo dos últimos anos.

A contratação de espaços sofreu uma queda significativa em relação aos níveis de 2019, uma vez que as decisões das empresas foram adiadas até que haja maior visibilidade do ciclo económico e das suas reais necessidades.

Em Lisboa, no mês de maio, o primeiro mês com menos medidas restritivas, desde o início da pandemia, foram contratados 5.300 m² de área. Em termos comparativos assistimos a um decréscimo anual da área contratada de 70%.

No Porto, a tendência foi a mesma de Lisboa, tendo o mês de maio contado com um *take-up* de 1.900 m², 68% abaixo do mesmo mês do ano anterior.

As *prime rents* que tinham vindo a subir e que se situavam em €25/m², perto de máximos históricos, estabilizaram. Existe, neste momento, um consenso de mercado, estimando-se que as rendas atuais nos próximos contratos deverão cair entre 5 a 10%.

Os prémios de risco tenderão a subir, tal como as *yields* de transação. No final do primeiro semestre de 2020 as *prime yields* de escritórios situavam-se no 4%, em Lisboa, e 6% no Porto.

As empresas têm vindo a readaptar seus espaços, em consequência da generalização do teletrabalho, e a aumentar as suas zonas sociais, tornando-as mais apelativas e confortáveis.



Handwritten blue ink notes and signatures on the right margin of the page.

Mercado de retalho

O mercado de retalho tem-se caracterizado pelo elevado dinamismo, nos últimos anos, assente no aumento do consumo privado que atingiu máximos, em 2019, e no crescimento transversal do turismo.

No primeiro semestre de 2020 o *lock down* das atividades económicas, as restrições à circulação das pessoas e o medo do Covid-19, tiveram um impacto severo nos hábitos dos consumidores.

Os dados sobre o setor são ainda escassos e difusos, mas estima-se uma quebra da atividade entre 60 a 80%, face ao período homólogo.

Os mais recentes estudos de mercado indiciam que os consumidores pretendem voltar aos tradicionais hábitos de consumo, mas, ao mesmo tempo, assistimos a um aumento da taxa de poupança e a uma diminuição do consumo.

Com a reabertura da maioria dos centros comerciais, o *footfall* registou indicadores positivos, mas a incerteza económica e legal sobre o setor tem vindo a contribuir negativamente para a sua estabilização.

Do lado positivo pode-se verificar a instalação de uma cultura organizacional mais sustentável e cuidada em termos de higiene e segurança, na generalidade dos espaços.

As *yields* pré-covid nas zonas prime de retalho de rua situavam-se nos 4,15%, em Lisboa, e 6%, no Porto, estimando-se, agora, um aumento de 0,25% a 0,5%.

Nos centros comerciais, as *yields* médias estão nos 5,25%, contrastando com as dos *retails parks* em 6,5%.

O volume de investimento em centros comerciais, desde 2016 até ao 1º trimestre de 2020, atingiu os 2,7 biliões de euros. Este número mostra bem a importância do setor nos hábitos de consumo dos portugueses.

Mercado residencial

Em sentido oposto ao dos últimos anos, o mercado residencial inverteu a tendência de crescimento dos volumes transacionados, mantendo, ainda assim, o mesmo nível de preços. As restrições à mobilidade dos cidadãos, a nível mundial, impediram o normal desenvolvimento deste segmento.

Em maio, registou-se já uma tendência positiva na evolução dos volumes e número de transações. De acordo com o Índice Confidencial Imobiliário, no primeiro mês de redução das medidas de



contenção do vírus COVID-19, o Índice de Vendas registou um aumento de 23% face a abril. Contudo, face aos níveis de janeiro, a variação ainda é negativa em 41%.

Será expectável que a dinâmica do mercado residencial venha recuperar rapidamente, uma vez que os valores de transação *prime* na capital são de €10.000/m² vs €12.000/m² em Madrid, €20.000/m² em Paris e €33.000/m² em Londres.

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.

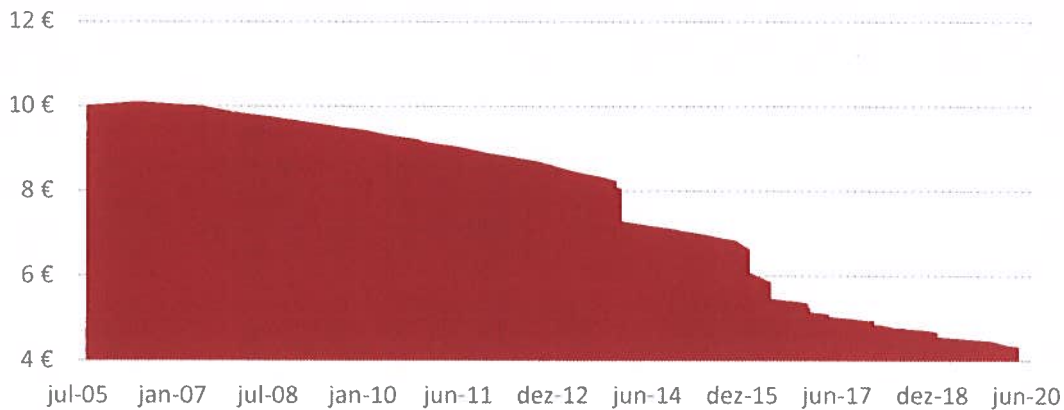
O Fundo orienta a sua política de investimento por princípios de rigor, rendibilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através 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 2020 o volume sob gestão era de cerca de 141,8 milhões de euros (30 de junho de 2019: 148,4 milhões de euros), correspondentes a 33.058.743 unidades de participação (30 de junho de 2019: 33.060.243). Esta variação explica-se pelos desinvestimentos realizados no período e ajustamentos em valores de avaliação de alguns imóveis.

Em termos de evolução do valor da unidade de participação, podemos observar um movimento próprio de um Fundo com estas características, isto é um Fundo onde predominam os ativos de

promoção, diferenciando-se em confronto com um fundo de rendimento, conforme se pode verificar no gráfico abaixo:

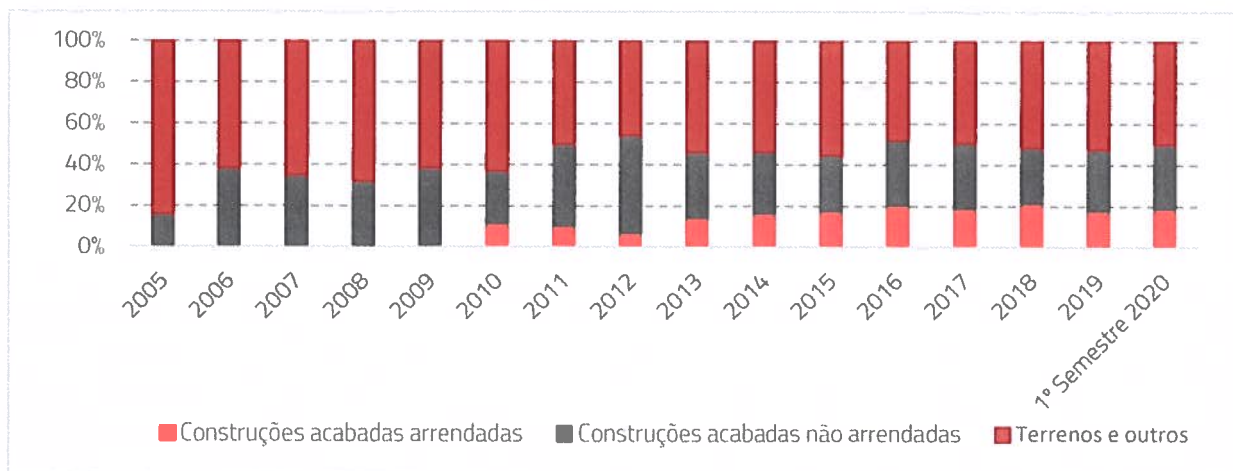
Evolução da Unidade de Participação



3. Performance do Fundo no Primeiro Semestre de 2020

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

Segmento	Unidades
Construções acabadas arrendadas	93
Construções acabadas não arrendadas	132
Terrenos e outros	241
Total	466



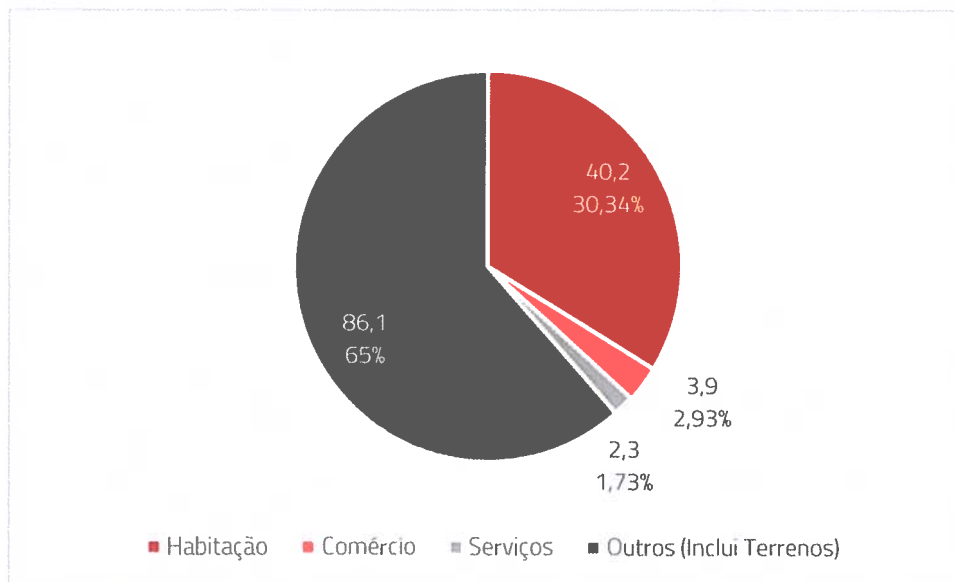
Não se assinalam alterações significativas, continuando visível o elevado peso relativo dos terrenos na composição da carteira, um pouco mais acentuado devido às vendas de outros tipos de imóveis entretanto efetuadas.



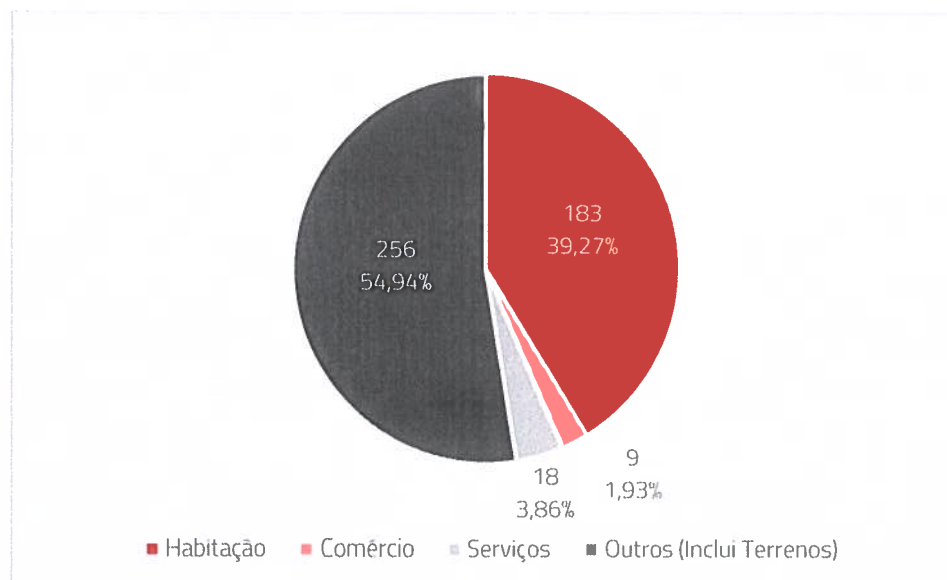
A estrutura da carteira do Fundo CA Imobiliário por tipo de imóvel, e o respetivo peso no valor global, no final do 1º semestre de 2020, está representada nos quadros e gráficos seguintes:

Segmento	Frações	%	Valor	%
Habitação	183	39,27%	40.210.100 €	30,34%
Comércio	9	1,93%	3.879.950 €	2,93%
Serviços	18	3,86%	2.292.400 €	1,73%
Outros (Inclui Terrenos)	256	54,94%	86.128.987 €	65,00%
	466	100,00%	132.511.437 €	100,00%

Valor agregado dos ativos por utilização (M€)



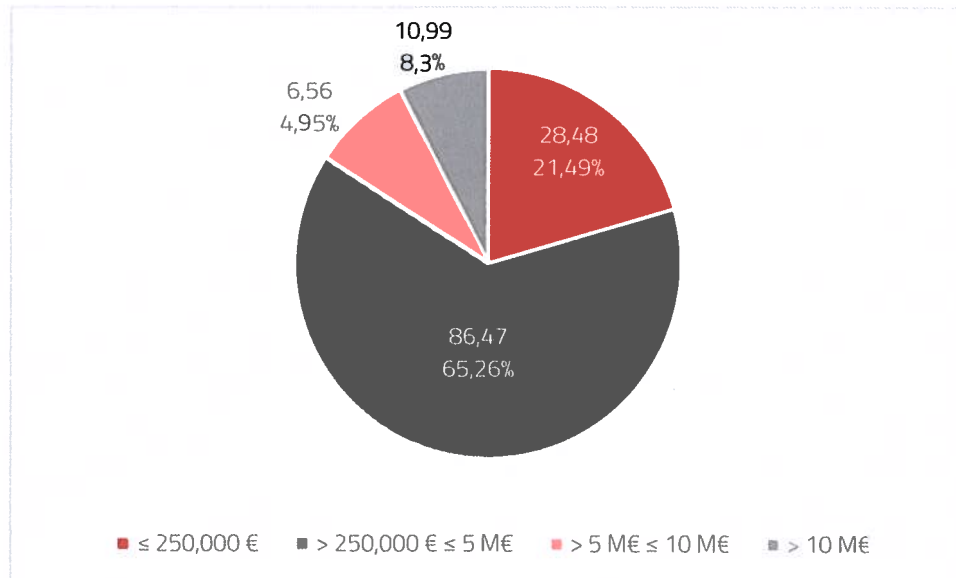
Frações agregadas por tipo de imóvel (#)



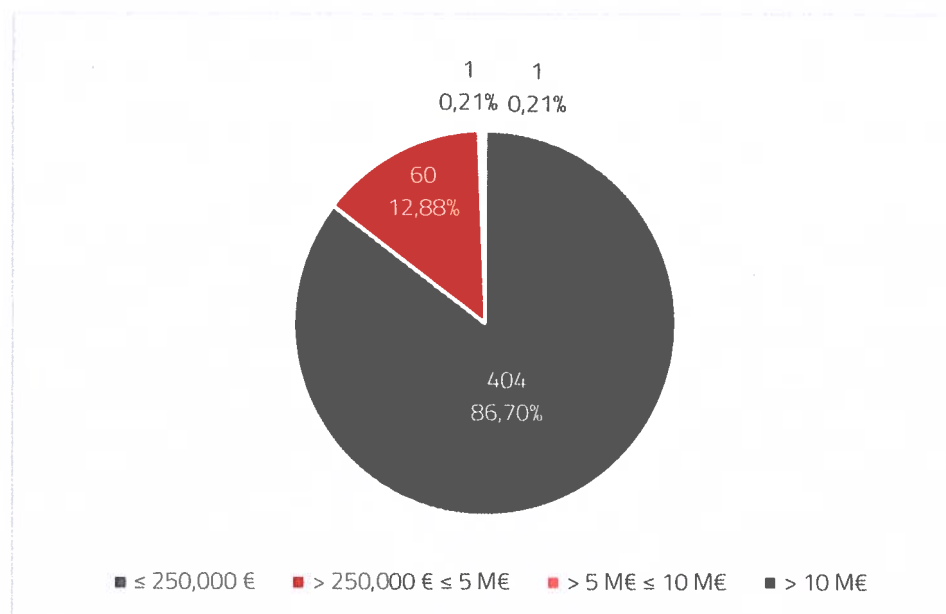
A estrutura da carteira do Fundo CA Imobiliário por escalão de valor de imóvel, e o respetivo peso no valor global da carteira, no final do primeiro semestre de 2020, é representada nos quadros e gráficos seguintes:

Escalão de Valor	Frações	%	Valor	%
≤ 250.000 €	404	86,70%	28.482.175 €	21,49%
> 250.000 € ≤ 5 M€	60	12,88%	86.475.862 €	65,26%
> 5 M€ ≤ 10 M€	1	0,21%	6.561.300 €	4,95%
> 10 M€	1	0,21%	10.992.100 €	8,30%
	466	100%	132.511.437 €	100,00%

Montantes agregados por escalão de valor (M€)



Frações agregadas por escalão de valor





A estratégia seguida para a gestão do Fundo durante o primeiro semestre de 2020, manteve a linha de atuação dos exercícios anteriores, privilegiando a venda de ativos, sem descurar o arrendamento nas situações em que tal se revelou mais adequado, face a uma eventual inexistência de procura para venda, conjugada com a necessidade de rentabilizar o património.

Contudo, dada a situação de pandemia que caracterizou este primeiro semestre do ano, não foi possível concretizar todas as transações que seria expectável, dado o facto de muitos investidores terem decidido adiar as suas decisões de investimento.

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 2020 é resumida, de forma agregada, no quadro seguinte:

	N.º	Valor médio das Avaliações	Valor de Venda	Valor Renda Mensal	Yield
Vendas	6	2.378.050 €	2.445.400 €		
Arrendamentos	5	1.787.150 €		2.546,67 €	1,71%

Os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo durante o primeiro semestre de 2020 foram os seguintes:

Imóvel	Data Transação	Valor Transação	Média Avaliações (VM)
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	21-02-2020	840.000 €	839.450 €
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151, 175 e 193	24-04-2020	225.000 €	197.000 €
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	12-05-2020	190.000 €	179.200 €
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	28-05-2020	178.400 €	158.500 €
Famões, Moradias Rua Vasco da Gama,	04-06-2020	240.000 €	232.150 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	26-06-2020	772.000 €	771.750 €
		2.445.400 €	2.378.050 €

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 2020

Para o segundo semestre de 2020, perspectiva-se a manutenção da trajetória da performance do Fundo, vinda do 1º Semestre. No que respeita à venda de ativos, aguarda-se a confirmação se os efeitos da pandemia se mantêm, ou se poderemos assistir a uma retoma nas transações, podendo, nesse caso, perspetivar-se um acréscimo face ao primeiro semestre, 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, 31 de julho de 2020

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mário Tomé".

(Mário Jorge Patrício Tomé)

Handwritten initials "M.J.P.T." in blue ink.

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pedro Bordalo".

(Luísa Augusta Moura Bordado)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luísa Moura".

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luís Souto".

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Patrícia Almeida".

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

6-

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 788

Balanço



Asset Management

CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

Data: 30/06/2020

BALANÇO

Código	Designação	Notas	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO				
			2020		2019		Designação	Notas	Períodos		
			Mv/AF	mv/ad	Líquido	Líquido			2020	2019	
Bruto					Código						
ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
31	Terrenos	1 e 3	4.122.361	4.767.211	71.607.037	74.019.057	61	Unidades de Participação	2	330.587.430	330.602.430
32	Construções	1 e 3	1.823.184	23.845.591	60.904.400	67.700.398	62	Variações Patrimoniais	2	(3.131.601)	(3.140.042)
							64	Resultados Transitados	2	(181.639.798)	(173.357.911)
							66	Resultados Líquidos do Período	2	(3.988.018)	(5.725.572)
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		5.945.545	71.517.801	132.511.437	141.719.455		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		141.828.014	148.378.905
CONTAS DE TERCEIROS											
412	Devedores por rendas vencidas	8	1.245.766		1.245.766	1.393.171	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8, 11 e 14.6	1.193.187	1.341.177
413+...+419	Outras contas de devedores		10.800		10.800	10.974	48	Provisões acumuladas	8 e 11	159.042	159.042
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.256.565		1.256.565	1.404.145		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		1.352.229	1.500.219
DISPONIBILIDADES											
12	Depósitos à ordem	7	2.408.323		2.408.323	1.564.825	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		18.583	7
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7 e 14.6	8.000.000		8.000.000	6.000.000	424+...+429	Outras Contas de Credores		330.288	255.589
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		10.408.323		10.408.323	7.564.825	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	1.002.000	669.250
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
51	Acréscimo de Provedores a Receber		2.372		2.372	724	53	Acréscimos de Custos		-	622.387
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	270.571		270.571	288.203	56	Receitas com Provento Diferido		552.817	108.217
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		706.098		706.098	718.372	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	14.3	71.434	161.150
	TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. ATIVOS		979.041		979.041	1.007.299		TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. PASSIVOS		624.251	891.754
	TOTAL DO ATIVO		210.727.622	5.945.545	145.155.366	151.695.724		TOTAL DO PASSIVO		3.327.352	3.316.819
								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		145.155.366	151.695.724

Abreviaturas: MV - Mais Vantias; mv - Menos Vantias; AF - Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis

Lisboa, 31 julho de 2020

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

A Administração

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 788

Demonstração dos Resultados



Asset Management

CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código		Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
				2020	2019				2020	2019
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS										
711+718		JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
		De Operações Correntes		4.195	5.881	811+818	Outros, de Operações Financeiras	7 e 14.6	2.770	4.832
		COMISSÕES					GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS			
723		Em Ativos Imobiliários	14.2	55.875	168.294	833	Em Ativos Imobiliários	14.6	1.591.550	3.180.413
724+...+728		Outras, de Operações Correntes	14.2	1.624.010	1.693.619		REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
733		PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS				851	De Ajustamento de dívidas a receber	11 e 14.6	43.890	27.365
731+738		Em Ativos Imobiliários	14.3	3.895.453	6.996.869	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.6	498.797	593.239
		Outros, em Operações Correntes	14.3	-	161.150		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		2.137.008	3.805.849
		IMPOSTOS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
7412+7422		Impostos Indiretos	14.4	100.292	105.102	881	Recuperação de Incobráveis	14.7	5	-
7418+7428		Outros Impostos	14.4	54.214	99.936	882	Ganhos Extraordinários	14.7	5.631	16.591
		PROVISÕES DO EXERCÍCIO				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.7	279.785	415.639
751		Ajustamento de dívidas a receber	11	37.393	34.840	884..888	Outros Ganhos Eventuais	14.7	1.673	210
76		FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.5	563.754	672.945		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		287.093	432.439
77		OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		714	-					
		TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		6.335.900	9.938.634					
		CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
783		Perdas de Exercícios Anteriores	14.7	76.219	25.227					
		TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		76.219	25.227					
66		Resultado Líquido do Período (se>0)		-	-	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	3.988.018	5.725.572
		TOTAL		6.412.119	9.963.861		TOTAL		6.412.119	9.963.861
(8x2)-(7x3)		Resultados da Carteira de Títulos		-	-					
(8x3+86)-(7x3)-76		Resultados de Ativos Imobiliários		(2.424.735)	(4.064.455)	D-C	Resultados Eventuais		210.875	407.213
8x9-7x9		Resultado das Operações Extratrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		(3.988.018)	(5.725.572)
B-A+742		Resultados Correntes		(4.198.893)	(6.132.785)	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		(3.988.018)	(5.725.572)

Lisboa, 31 de julho de 2020

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC nº 26398)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordaço)

(Luís Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

A Administração

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto
Código CMVM nº 788

Demonstração dos Fluxos Monetários



Asset Management



CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Data: 30/06/2020

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período	Período
	2020	2019
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Pagamentos</i>		
Resgates de unidades de participação	4.322	4.056
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	(4.322)	(4.056)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Recebimentos</i>		
Alienação de ativos imobiliários	2.440.400	2.607.100
Rendimento de ativos imobiliários	403.260	590.444
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	752.000	294.250
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	51.856
<i>Pagamentos</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	1.850	13.200
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	808.586	879.571
Outros pagamentos de ativos imobiliários	8.180	2.134
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	2.777.044	2.648.745
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>Recebimentos</i>		
Juros de depósitos bancários	930	2.945
Outros recebimentos correntes	-	27.000
<i>Pagamentos</i>		
Comissão de gestão	1.439.185	1.502.916
Comissão de depósito	181.924	194.169
Impostos e Taxas	171.765	187.949
Outros pagamentos correntes	20.787	23.371
Fluxos das operações de gestão corrente	(1.812.732)	(1.878.460)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>Recebimentos</i>		
Ganhos extraordinários	1.678	49.647
Fluxo das operações eventuais	1.678	49.647
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	961.667	815.878
Disponibilidades no início do período.....(B)	9.446.656	6.746.947
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	10.408.323	7.562.825

Lisboa, 31 julho de 2020

O Contabilista Certificado

 (Vanda Saraiva)

(CC n.º 26398)

Administração

 (Mário Jorge Patrício Tomé)

 (Pedro Gabriel F. B. Coelho)

 (Luisa Augusta M. Bordado)

 (Luís Fernão M. Torres Souto)

 (Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

 (Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 788

Anexo às Demonstrações Financeiras



Asset Management



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "F.M.", "L.", and "A.", located in the top right corner of the page.

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
CA IMOBILIÁRIO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 30 DE JUNHO DE 2020

(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.

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



B
ir
L - h
S
A

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 2020, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

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

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

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

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

d) Unidades de participação

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

- I. Unidades de participação da Classe A



As unidades de participação da classe A são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, sem garantia de capital ou rendimento e podem ser resgatadas mensalmente.

II. **Unidades de participação da Classe A1**

As unidades de participação do Fundo da classe A1 são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, sem garantia de capital ou rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual.

III. **Unidades de participação da classe B**

As unidades de participação da classe B são destinadas, exclusivamente, a investidores não qualificados, com garantia de capital e de rendimento e podem ser resgatadas mensalmente.

IV. **Unidades de participação da classe B1**

As unidades de participação da classe B1 são destinadas, exclusivamente, a investidores não qualificados, com garantia de capital e de rendimento e têm uma periodicidade de resgate anual.

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

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

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

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

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

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



Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'S' and other illegible marks.

e pelo Banco Depositário. Estas comissões são calculadas sobre o património líquido do fundo, sendo respetivamente de 2%, a fixa, e de dez por cento da variação acima de uma taxa de referência de Euribor a doze meses adicionada de dois pontos percentuais, ao ano, a variável, que neste exercício não foi atingida, e cabendo ao depositário uma comissão 0,25% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no prospeto completo do fundo.

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

f) Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

g) Imposto de selo

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

Em 2019, com a entrada em vigor da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2019), pelo art.º 319.º, são revogados os artigos 1.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, o qual criou os incentivos fiscais à constituição de fundos de investimento imobiliário. Concretamente, com a revogação do art.º 8.º do mencionado Decreto-Lei, que isentava de imposto de selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participações



R.
L.
S.
P.
A.

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	4.882.000	4.882.000	-
Alcochete, Herdade do Temeroso	881.000	881.000	-
Terreno Lugar de São Domingos - Paços de Ferreira	886.000	886.000	-
Terreno Mata Grande do Corgo - Freg. Madalena	748.500	748.500	-
Sintra, Rua das Murtas n.º 22	1.127.750	1.127.750	-
Freg. Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira, Torre	453.500	453.500	-
Estarreja, Samouqueiro - Avanca	196.500	196.500	-
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	9.322.800	9.322.800	-
"Casal do Suímo", Belas - Sintra	1.224.200	1.224.200	-
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	1.395.850	1.395.850	-
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho - Belas	150.150	150.150	-
Casal da Carregueira, Belas - Sintra	1.035.850	1.035.850	-
a transportar	22.304.100	22.304.100	-



R
 W
 L
 E
 P
 A
 7

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Continuação	22.304.100	22.304.100	
Quinta da Fonteireira, Belas - Sintra	494.450	494.450	-
Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé	2.780.000	2.780.000	-
Lugar de Guardais	281.050	281.050	-
Lugar de Quereledo, Trofa, Covelas	58.850	58.850	-
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	1.154.500	1.154.500	-
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo	156.500	156.500	-
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	266.900	266.900	-
Terreno Rústico Barreiro - Vilarinho dos Freires	3.600	3.600	-
Terreno Rústico - Além do Rio	4.600	4.600	-
Terreno Rústico Rosas - Vilarinho dos Freires	9.050	9.050	-
Terreno Rústico Chousa Velha	625	625	-
Terreno Rústico - Matos	95.150	95.150	-
Terreno Rústico Ribeiro da Horta	1.950	1.950	-
Terreno Rústico Barreiro	7.850	7.850	-
Terreno Rústico Ribeira das Hortas	5.650	5.650	-
Quinta Vendas Novas - Fiães	740.250	740.250	-
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos	6.420.950	6.420.950	-
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários	423.000	423.000	-
Quinta dos Loios	529.650	529.650	-
Terreno Covas de Ferro, Almagem do Bispo	5.700	5.700	-
Ajuda	766.900	766.900	-
Lugar de Agrela - Penafiel	27.000	27.000	-
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	1.624.550	1.624.550	-
S. Pedro da Cova - Lugar do Passal de Baixo	23.100	23.100	-
Torrenho - Carreiras - Portalegre	324.500	324.500	-
Barradas - São Bartolomeu de Messines	710.200	710.200	-
Amieira, Herdade do Monte Novo	1.961.500	1.961.500	-
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	2.053.000	2.053.000	-
Panasqueira, Armação de Pêra	3.326.500	3.326.500	-
Várzeas de Quarteira, Albufeira	4.106.350	4.106.350	-
Herdade de Pegos Claros	5.605.062	5.605.062	-
Foros, Vale de Carro de Baixo	3.305.550	3.305.550	-
a transportar	59.578.587	59.578.587	-



Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Continuação	59.578.587	59.578.587	
Casal da Carregueira, Lote 20	2.740.750	2.740.750	-
Casal da Carregueira, Lote 50	4.973.150	4.973.150	-
Casal da Carregueira, lote 326	233.250	233.250	-
Casal da Carregueira, Lote 472	186.350	186.350	-
Casal da Carregueira, Lote 134	3.894.950	3.894.950	-
Subtotal - Terrenos	71.607.037	71.607.037	-
Construções			
Construções acabadas			
Valongo, Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160	3.280.000	3.280.000	-
R. Alão de Moraes, São João da Madeira nº 354/356	153.000	153.000	-
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	1.961.850	1.961.850	-
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro - Lugar da Cab.	1.525.000	1.525.000	-
Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha - Val	206.000	206.000	-
Vilamoura, Apart. Turísticos Fontes Romanas, lotes	10.992.100	10.992.100	-
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	1.157.550	1.157.550	-
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho - Belas	467.425	467.425	-
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	5.053.600	5.053.600	-
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1, Vila	1.598.100	1.598.100	-
Edifício Clube - MouratLântico, Rua da Marina lote D	6.561.300	6.561.300	-
Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carriço - Pombal	1.992.500	1.992.500	-
Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151, 175 e 193	1.796.950	1.796.950	-
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	369.000	369.000	-
Famões, Moradias Rua Vasco da Gama	507.000	507.000	-
Moradia Rua dos Carvalhos, Lote 46 - Belas	2.256.550	2.256.550	-
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo	178.500	178.500	-
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	364.000	364.000	-
Quinta Vendas Novas - Fiães	229.500	229.500	-
Adega, Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Greg.	4.050.500	4.050.500	-
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	834.400	834.400	-
Av. António Sérgio, Terroa - Setúbal	1.823.200	1.823.200	-
Quinta dos Loios	1.276.050	1.276.050	-
Rua do Cruzeiro, 29-A a C/ Rua D. João de Castro	1.686.200	1.686.200	-
R. D. João Castro - Ajuda	186.400	186.400	-
a transportar	50.506.675	50.506.675	-



R. w

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Continuação	50.506.675	50.506.675	
Jard. S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10	3.900.300	3.900.300	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	294.000	294.000	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19	36.100	36.100	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	44.200	44.200	-
Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19	542.500	542.500	-
Arruda dos Vinhos	48.000	48.000	-
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	1.289.850	1.289.850	-
Belas - Pr. 5 de Outubro	608.400	608.400	-
R. Sto. António de Contumil 162 R/c	137.400	137.400	-
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	1.503.000	1.503.000	-
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242	725.500	725.500	-
Amieira, Herdade do Monte Novo	800.175	800.175	-
Quinta de Sto. António R. Sam Levy 1A 1B 1C	223.300	223.300	-
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	245.000	245.000	-
Subtotal - Construções acabadas	60.904.400	60.904.400	-
Construções em curso			-
			-
Subtotal - Construções em curso	-	-	-
Total - Construções	60.904.400	60.904.400	-
Adiantamentos por compra de imóveis			
	-	-	-
Subtotal - adiantamentos por conta de compras	-	-	-
Total da carteira	132.511.437	132.511.437	-

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



Nota 2 - Unidades de participação e capital do Fundo

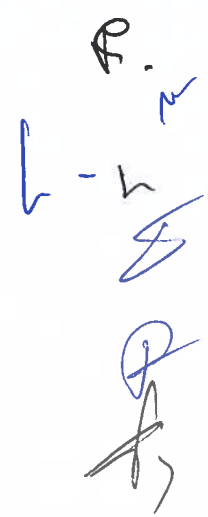
Os movimentos ocorridos nas rubricas de capital do Fundo são os que abaixo se descrevem:

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base:	330.597.430	-	-				330.587.430
- Categoria A	330.418.530	-	-				330.418.530
- Categoria B	178.900	-	(10.000)				168.900
Diferença em subsc. e resgates:	(3.137.278)	-	-				(3.131.601)
- Categoria A	(3.095.956)	-	-	-	-	-	(3.095.956)
- Categoria B	(41.322)	-	5.678	-	-	-	(35.645)
Resultados distribuídos	-			-	-		-
Resultados acumulados	(173.357.911)				(8.281.887)		(181.639.798)
Ajustamentos em imóveis	-						-
Resultados do período	(8.281.887)				8.281.887	(3.988.018)	(3.988.018)
SOMA	145.820.354	-	(4.322)	-	-	(3.988.018)	141.828.014
N.º de unidades de participação							
- Categoria A	33.041.853	-	-				33.041.853
- Categoria B	17.890	-	(1.000)				16.890
Valor da unidade de participação	4,4108	-	-				4,2902

Nota 3 – Ativos imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 30 de Junho de 2020

	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização		País
									Município		
1 - IMOVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. Terrenos											
1.1.1. Urbanizados											
Arrendados											
Torrenho - Carreiras - Portalegre	244.750	20-03-2012	405.598	24-04-2020	306.000	24-04-2020	343.000	324.500	Portalegre		Portugal
Herdade de Pegos Claros	3.220	21-03-2013	891.617	04-12-2019	1.623.000	04-12-2019	1.721.087	1.672.044	Palmela		Portugal
Não Arrendados											
Valongo, Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160 - 1 fração	10.650	01-08-2006	5.591.260	10-01-2020	3.780.000	10-01-2020	3.844.000	3.812.000	Valongo		Portugal
Valongo, Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160 - 1 fração	3.346	01-08-2006	1.001.841	10-01-2020	1.060.000	10-01-2020	1.080.000	1.070.000	Valongo		Portugal
Alcochete, Herdade do Temeroso	300.000	01-08-2006	2.397.151	10-01-2020	856.000	10-01-2020	906.000	881.000	Alcochete		Portugal
Terreno Mata Grande do Corgo - Freg. Madalena - 1 fração	22.442	01-08-2006	605.976	10-01-2020	476.000	10-01-2020	510.000	493.000	Paredes		Portugal
Terreno Mata Grande do Corgo - Freg. Madalena - 1 fração	9.200	11-06-2019	268.934	24-04-2020	248.000	24-04-2020	263.000	255.500	Paredes		Portugal
Sintra, Rua das Murtas n.º 22	8.385	01-08-2006	2.810.145	10-01-2020	1.098.500	10-01-2020	1.157.000	1.127.750	Sintra		Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal - 22 frações	24.012	19-11-2008	3.557.752	24-04-2020	2.223.000	24-04-2020	2.265.300	2.244.150	Alcácer do Sal		Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal - 107 frações	70.754	19-11-2008	10.225.408	24-04-2020	6.621.300	24-04-2020	7.463.000	7.042.150	Alcácer do Sal		Portugal
Casal da Carregueira, Belas - Sintra - 2 frações	15.480	21-11-2008	714.125	24-04-2020	502.100	24-04-2020	571.000	536.550	Sintra		Portugal
Casal da Carregueira, Belas - Sintra - 2 frações	10.604	21-11-2008	584.573	24-04-2020	490.500	24-04-2020	508.100	499.300	Sintra		Portugal
Quinta da Fonteira, Belas - Sintra - 2 frações	11.452	21-11-2008	625.757	24-04-2020	466.000	24-04-2020	522.900	494.450	Sintra		Portugal
a transportar								20.452.394			

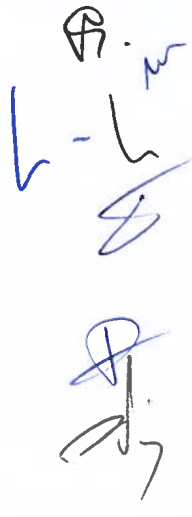




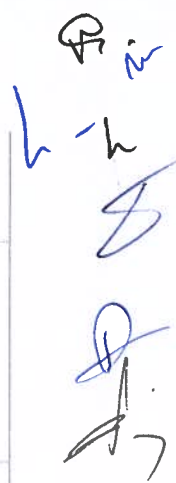
Continuação	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	País
Transporte								20.452.394		
Lugar de Guardais - 3 frações	1.337	05-06-2009	136.103	24-04-2020	107.200	24-04-2020	111.000	109.100	Póvoa de Varzim	Portugal
Lugar de Guardais - 5 frações	2.124	05-06-2009	218.053	24-04-2020	167.000	24-04-2020	176.900	171.950	Póvoa de Varzim	Portugal
Lugar de Quereledo, Trofa, Covelas	33.523	05-06-2009	199.411	24-04-2020	58.700	24-04-2020	59.000	58.850	Trofa	Portugal
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários - 4 frações	714	31-03-2010	540.204	10-01-2020	409.000	10-01-2020	437.000	423.000	Maíra	Portugal
Terreno Covas de Ferro, Almagem do Bispo	555	12-11-2010	65.646	10-01-2020	5.300	10-01-2020	6.100	5.700	Sintra	Portugal
Ajuda	421	17-12-2010	675.345	13-09-2019	750.000	13-09-2019	783.800	766.900	Lisboa	Portugal
Lugar de Agrela - Penafiel	3.620	02-02-2012	55.440	10-01-2020	26.000	10-01-2020	28.000	27.000	Penafiel	Portugal
Caminho do Lago, Sub Zona 4, 12.4	15.727	17-02-2012	2.639.167	10-01-2020	1.617.100	10-01-2020	1.632.000	1.624.550	Loulé	Portugal
S. Pedro da Cova - Lugar do Passal de Baixo	4.634	12-03-2012	147.746	24-04-2020	23.000	24-04-2020	23.200	23.100	Gondomar	Portugal
Barradas - São Bartolomeu de Messines - 9 frações	6.008	18-05-2012	771.964	10-01-2020	675.400	10-01-2020	745.000	710.200	Silves	Portugal
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 9 frações	4.507	29-10-2012	1.855.021	24-04-2020	1.109.000	24-04-2020	1.200.000	1.154.500	Torres Vedras	Portugal
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 10 frações	4.222	29-10-2012	1.559.833	24-04-2020	887.000	24-04-2020	910.000	898.500	Torres Vedras	Portugal
Panasqueira, Armação de Pêra - 3 frações	1.590	21-03-2013	3.843.375	24-04-2020	3.202.000	24-04-2020	3.451.000	3.326.500	Silves	Portugal
Várzeas de Quarteira, Albufeira	900	21-03-2013	252.831	10-01-2020	141.000	10-01-2020	165.000	153.000	Albufeira	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 20	7.698	28-12-2016	2.446.347	30-10-2019	2.681.500	30-10-2019	2.800.000	2.740.750	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 50	13.036	28-12-2016	4.232.522	30-10-2019	4.874.300	30-10-2019	5.072.000	4.973.150	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, lote 326	611	28-12-2016	212.048	30-10-2019	228.500	30-10-2019	238.000	233.250	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 472	489	28-12-2016	162.812	30-10-2019	182.700	30-10-2019	190.000	186.350	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 134	14.007	28-12-2016	3.946.667	30-10-2019	3.620.900	30-10-2019	4.169.000	3.894.950	Sintra	Portugal
a transportar								41.933.694		

Handwritten signature and initials in blue ink.

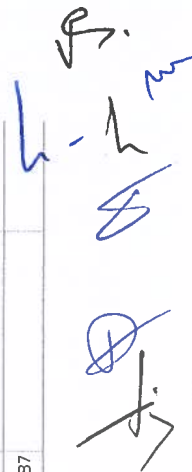
Continuação	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Valor da Avaliação 1		Valor da Avaliação 2		Valor do Imóvel	Localização	País
				Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2			
Transporte								41.933.694		
1.1.2. Não Urbanizados										
Arrendados										
Freg. Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira, Torre	186.160	07-12-2007	1.115.208	24-04-2020	442.000	24-04-2020	465.000	453.500	Torres Vedras	Portugal
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	82.746	29-12-2009	396.476	22-08-2019	244.200	22-08-2019	289.600	266.900	Peso da Régua	Portugal
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 1 fração	1.027.830	15-01-2010	1.760.761	10-01-2020	1.995.000	10-01-2020	2.227.000	2.111.000	Arraiolos	Portugal
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 1 fração	41.250	15-01-2010	111.312	10-01-2020	86.000	10-01-2020	93.000	89.500	Arraiolos	Portugal
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 2 frações	18.000	20-03-2012	69.983	10-01-2020	44.000	10-01-2020	48.900	46.450	Arraiolos	Portugal
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 4 frações	2.038.398	20-03-2012	6.490.634	10-01-2020	3.945.000	10-01-2020	4.403.000	4.174.000	Arraiolos	Portugal
Amieira, Herdade do Monte Novo - 2 frações	4.525.110	31-07-2012	1.767.330	24-04-2020	1.826.950	24-04-2020	1.835.600	1.831.275	Portel	Portugal
Amieira, Herdade do Monte Novo - 2 frações	236.750	31-07-2012	100.953	24-04-2020	118.400	24-04-2020	142.050	130.225	Portel	Portugal
Não Arrendados										
Terreno Lugar de São Domingos - Paços de Ferreira	9.069	01-08-2006	1.387.879	10-01-2020	859.000	10-01-2020	913.000	886.000	Paços de Ferreira	Portugal
Estarreja, Samouqueiro - Avanca	13.478	07-12-2007	2.433.764	24-04-2020	189.000	24-04-2020	204.000	196.500	Estarreja	Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	18.000	19-11-2008	1.033.654	24-04-2020	36.500	24-04-2020	36.500	36.500	Alcácer do Sal	Portugal
"Casal do Suímo", Belas - Sintra	144.050	21-11-2008	6.481.667	10-01-2020	1.224.000	10-01-2020	1.224.400	1.224.200	Sintra	Portugal
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	150.705	21-11-2008	6.694.800	10-01-2020	1.356.300	10-01-2020	1.435.400	1.395.850	Sintra	Portugal
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho - Belas	14.200	21-11-2008	3.466	10-01-2020	147.200	10-01-2020	153.100	150.150	Sintra	Portugal
Quinta do Lago, Cabeçadas, Vilamoura - Loulé	27.500	21-11-2008	7.101.187	24-04-2020	2.771.000	24-04-2020	2.789.000	2.780.000	Loulé	Portugal
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	22.783	18-06-2009	196.084	10-01-2020	1.077.000	10-01-2020	1.232.000	1.154.500	Sintra	Portugal
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo	8.152	04-12-2009	241.813	10-01-2020	153.000	10-01-2020	160.000	156.500	Viana do Castelo	Portugal
Terreno Rústico Barreiro - Vilarinho dos Freires	1.125	29-12-2009	5.870	22-08-2019	3.300	22-08-2019	3.900	3.600	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico - Além do Rio	1.437	29-12-2009	6.885	22-08-2019	4.200	22-08-2019	5.000	4.600	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Rosas - Vilarinho dos Freires	2.812	29-12-2009	13.474	22-08-2019	8.300	22-08-2019	9.800	9.050	Peso da Régua	Portugal
a transportar								59.033.994		



Continuação	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação		Valor da Avaliação 1	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
				Avaliação 1	Avaliação 2				Município	País
Transporte								59.033.994		
Terreno Rústico Chousa Velha	187	29-12-2009	896	22-08-2019	22-08-2019	600	650	625	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico - Matos	29.499	29-12-2009	141.344	22-08-2019	22-08-2019	87.100	103.200	95.150	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Ribeiro da Horta	625	29-12-2009	2.995	22-08-2019	22-08-2019	1.800	2.100	1.950	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Barreiro	2.437	29-12-2009	11.677	22-08-2019	22-08-2019	7.200	8.500	7.850	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Ribeira das Hortas	1.750	29-12-2009	8.385	22-08-2019	22-08-2019	5.200	6.100	5.650	Peso da Régua	Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães - 2 frações	11.270	30-12-2009	1.063.213	30-10-2019	30-10-2019	633.000	737.000	685.000	Santa Maria da Feira	Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães - 1 fração	2.430	30-12-2009	18.648	30-10-2019	30-10-2019	53.500	57.000	55.250	Santa Maria da Feira	Portugal
Quinta dos Loios - 3 frações	59.720	30-07-2010	1.679.169	10-01-2020	10-01-2020	500.400	558.900	529.650	Sintra	Portugal
Várzeas de Quarteira, Albufera	223.260	21-03-2013	7.304.553	10-01-2020	10-01-2020	3.818.700	4.088.000	3.953.350	Albufera	Portugal
Herdade de Pegos Claros	5.359.500	21-03-2013	7.793.946	04-12-2019	04-12-2019	3.685.000	4.181.037	3.933.019	Palmeira	Portugal
Foros, Vale de Carro Baixo - 2 frações	116.470	21-03-2013	6.078.191	10-01-2020	10-01-2020	3.117.000	3.494.100	3.305.550	Loulé	Portugal
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1 Arrendadas										
Habituação										
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	83	28-12-2007	213.568	24-04-2020	24-04-2020	225.000	269.300	247.150	Oeiras	Portugal
Lugar do Pinhal, Rua Solverde - 11 frações	1.364	23-12-2008	2.434.919	24-04-2020	24-04-2020	1.890.800	1.941.000	1.915.900	Vila Nova de Famalicão	Portugal
Lugar do Pinhal, Rua Solverde - 11 frações	1.364	23-12-2008	2.276.136	24-04-2020	24-04-2020	1.873.000	1.941.600	1.907.300	Vila Nova de Famalicão	Portugal
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2 - Bloco B9/1, Vila	1.190	23-12-2008	1.962.264	10-01-2020	10-01-2020	1.571.200	1.625.000	1.598.100	Loulé	Portugal
Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151, 175 e 193 - 3 frações	401	04-06-2009	656.436	10-01-2020	10-01-2020	642.800	658.000	650.400	Matosinhos	Portugal
Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151, 175 e 193 - 5 frações	775	04-06-2009	1.268.639	10-01-2020	10-01-2020	1.106.000	1.187.100	1.146.550	Matosinhos	Portugal
Famões, Moradas Rua Vasco da Gama - 2 frações	552	28-08-2009	561.112	24-04-2020	24-04-2020	502.000	512.000	507.000	Odivelas	Portugal
Quinta do Cabouco, Viarinho dos Freires	630	29-12-2009	519.007	22-08-2019	22-08-2019	342.000	386.000	364.000	Peso da Régua	Portugal
Jard. S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 3 frações	39	29-06-2011	60.000	10-01-2020	10-01-2020	60.000	63.000	61.500	Lisboa	Portugal
a transportar								80.004.937		

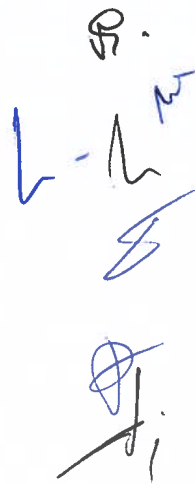


Continuação	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	País
Transporte										
Jard. S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 1 fração	164	29-06-2011	586.531	10-01-2020	685.400	10-01-2020	732.000	708.700	Lisboa	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	105	29-06-2011	218.461	10-01-2020	267.500	10-01-2020	276.300	271.900	Oeiras	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	13	29-06-2011	11.750	10-01-2020	10.800	10-01-2020	11.300	11.050	Oeiras	Portugal
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	464	29-10-2012	347.815	24-04-2020	242.000	24-04-2020	248.000	245.000	Torres Vedras	Portugal
Comércio										
Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha - Val	341	01-08-2006	250.313	10-01-2020	204.000	10-01-2020	208.000	206.000	Coimbra	Portugal
Arruda dos Vinhos	30	13-02-2012	66.061	10-01-2020	44.000	10-01-2020	52.000	48.000	Arruda dos Vinhos	Portugal
Belas - Pr. 5 de Outubro	190	01-03-2012	810.504	10-01-2020	589.800	10-01-2020	627.000	608.400	Sintra	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 2 frações	131	20-03-2012	464.854	24-04-2020	341.000	24-04-2020	346.000	343.500	Lisboa	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 fração	10	20-03-2012	12.642	24-04-2020	6.000	24-04-2020	6.000	6.000	Lisboa	Portugal
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	75	22-03-2012	69.592	10-01-2020	64.000	10-01-2020	64.000	64.000	Angra do Heroísmo	Portugal
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	38	22-03-2012	111.603	10-01-2020	102.000	10-01-2020	120.000	111.000	Angra do Heroísmo	Portugal
Serviços										
Valongo, Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160	4.714	01-08-2006	3.809.176	10-01-2020	3.260.000	10-01-2020	3.300.000	3.280.000	Valongo	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 2 frações	164	26-04-2010	304.143	10-01-2020	151.900	10-01-2020	176.900	164.400	Alcácer do Sal	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 3 frações	164	20-03-2012	712.440	24-04-2020	430.000	24-04-2020	435.000	432.500	Lisboa	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 2 frações	158	20-03-2012	331.182	24-04-2020	383.000	24-04-2020	390.000	386.500	Lisboa	Portugal
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 2 frações	146	22-03-2012	214.787	10-01-2020	188.000	10-01-2020	215.000	201.500	Angra do Heroísmo	Portugal
Industrial										
Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19	814	30-09-2011	807.649	24-04-2020	540.000	24-04-2020	545.000	542.500	Benavente	Portugal
Outros										
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas - 2 frações	1.315	10-05-2006	2.823.979	24-04-2020	1.587.900	24-04-2020	1.780.000	1.683.950	Oeiras	Portugal
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro - Lugar da Cab	2.682.750	01-08-2006	1.750.680	10-01-2020	1.441.000	10-01-2020	1.609.000	1.525.000	Montemor-o-Novo	Portugal
Adega - Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Greg.	72.832	31-12-2009	5.306.963	10-01-2020	4.001.000	10-01-2020	4.100.000	4.050.500	Arraiolos	Portugal
Quinta de Sto. António R. Sam Levy 1A 1B 1C - 2 frações	13	02-08-2012	18.096	10-01-2020	15.000	10-01-2020	16.900	15.950	Lisboa	Portugal
a transportar								94.911.287		



Continuação	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização
Transporte								94.911.287	
1.4.2 Não Arrendadas									
Habituação									
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	535	21-11-2008	279.904	10-01-2020	1.121.000	10-01-2020	1.194.100	1.157.550	Sintra Portugal
Quinta do Casalinho, Aznhaga do Casalinho - Belas - 9 frações	316	21-11-2008	830.330	10-01-2020	447.600	10-01-2020	487.250	467.425	Sintra Portugal
Lugar do Pinheiro, Rua Solverde - 4 frações	496	23-12-2008	808.237	24-04-2020	701.500	24-04-2020	708.000	704.750	Vila Nova de Famalicão Portugal
Lugar do Pinheiro, Rua Solverde - 1 fração	124	23-12-2008	193.410	13-02-2020	178.000	13-02-2020	180.400	179.200	Vila Nova de Famalicão Portugal
Lugar do Pinheiro, Rua Solverde - 1 fração	124	23-12-2008	200.372	24-04-2020	167.000	24-04-2020	176.800	171.900	Vila Nova de Famalicão Portugal
Lugar do Pinheiro, Rua Solverde - 1 fração	124	23-12-2008	244.601	25-09-2019	173.700	25-09-2019	175.400	174.550	Vila Nova de Famalicão Portugal
Edifício Clube - Mouratântico, Rua da Marina lote D	3.633	17-04-2009	11.248.639	10-01-2020	6.520.000	10-01-2020	6.602.600	6.561.300	Loulé Portugal
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	697	18-06-2009	2.351.575	10-01-2020	338.000	10-01-2020	400.000	369.000	Sintra Portugal
Morada Rua dos Carvalhos, Lote 46 - Belas	4.857	28-08-2009	2.724.443	10-01-2020	2.221.100	10-01-2020	2.292.000	2.256.550	Sintra Portugal
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo	525	04-12-2009	263.563	10-01-2020	176.000	10-01-2020	181.000	178.500	Viana do Castelo Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães	814	30-12-2009	263.367	30-10-2019	227.000	30-10-2019	232.000	229.500	Santa Maria da Feira Portugal
Quinta dos Loios	3.160	30-07-2010	1.298.421	10-01-2020	1.201.100	10-01-2020	1.351.000	1.276.050	Sintra Portugal
Rua do Cruzeiro, 29-A a C / Rua D, João de Castro	185	17-12-2010	1.479.117	13-09-2019	1.654.000	13-09-2019	1.718.400	1.686.200	Lisboa Portugal
R. D. João Castro - Ajuda	76	17-12-2010	165.027	13-09-2019	181.000	13-09-2019	191.800	186.400	Lisboa Portugal
Jard. S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 4.1 frações	533	29-06-2011	820.000	10-01-2020	820.000	10-01-2020	820.000	820.000	Lisboa Portugal
Jard. S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 2 frações	26	29-06-2011	40.000	30-10-2019	39.800	30-10-2019	40.000	39.900	Lisboa Portugal
Jard. S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 2 frações	610	29-06-2011	2.450.941	10-01-2020	2.205.400	10-01-2020	2.335.000	2.270.200	Lisboa Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	28	29-06-2011	24.000	10-01-2020	21.800	10-01-2020	22.400	22.100	Oeiras Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - 4 frações	43	29-06-2011	36.338	10-01-2020	35.300	10-01-2020	36.900	36.100	Oeiras Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras - 3 frações	39	29-06-2011	35.250	10-01-2020	32.400	10-01-2020	33.900	33.150	Oeiras Portugal
Armeira, Herdade do Monte Novo	1.422	31-07-2012	1.213.310	24-04-2020	732.300	24-04-2020	868.050	800.175	Portel Portugal
a transportar								114.531.787	

Continuação	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	País
Transporte										
Comércio								114.531.787		
R. Alão de Moraes, São João da Madeira n.º 354/356	153	19-12-2005	157.934	24-04-2020	150.000	24-04-2020	156.000	153.000	São João da Madeira	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	308	26-04-2010	541.924	10-01-2020	195.000	10-01-2020	213.100	204.050	Alcácer do Sal	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	72	26-04-2010	142.189	10-01-2020	85.900	10-01-2020	97.300	91.600	Alcácer do Sal	Portugal
Av. António Sérgio, Terroa - Setúbal	2.130	15-06-2010	2.221.049	24-04-2020	1.800.400	24-04-2020	1.846.000	1.823.200	Setúbal	Portugal
Caminho do Lago, Sub Zona 4, 12.4	500	17-02-2012	887.393	10-01-2020	1.254.700	10-01-2020	1.325.000	1.289.850	Loulé	Portugal
R. Sto. António de Contumil 162 R/c	277	12-03-2012	194.246	24-04-2020	136.800	24-04-2020	138.000	137.400	Porto	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 3 frações	65	20-03-2012	159.158	24-04-2020	124.000	24-04-2020	136.000	130.000	Lisboa	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 fração	74	20-03-2012	262.745	24-04-2020	189.000	24-04-2020	194.000	191.500	Lisboa	Portugal
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 2 frações	162	22-03-2012	151.160	10-01-2020	119.000	10-01-2020	124.000	121.500	Angra do Heroísmo	Portugal
Serviços										
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 5 frações	379	26-04-2010	676.637	10-01-2020	361.800	10-01-2020	386.900	374.350	Alcácer do Sal	Portugal
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	23	22-03-2012	67.866	30-10-2019	56.000	30-10-2019	59.000	57.500	Angra do Heroísmo	Portugal
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 2 frações	46	22-03-2012	134.314	10-01-2020	105.000	10-01-2020	117.000	111.000	Angra do Heroísmo	Portugal
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	82	22-03-2012	75.479	10-01-2020	54.000	10-01-2020	64.000	59.000	Angra do Heroísmo	Portugal
Industrial										
Fábrica Lugar de Vieirainhos, Carrico - Pombal	26.410	25-03-2009	2.483.513	10-01-2020	1.961.000	10-01-2020	2.024.000	1.992.500	Pombal	Portugal
Outros										
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	196	10-05-2006	97.463	24-04-2020	28.500	24-04-2020	33.000	30.750	Oeiras	Portugal
Vilamoura, Apart. Turísticos Fontes Romanas, lotes	3.373	03-06-2008	18.459.085	24-04-2020	10.894.300	24-04-2020	11.089.900	10.992.100	Loulé	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	18	20-03-2012	25.266	24-04-2020	12.000	24-04-2020	14.000	13.000	Lisboa	Portugal
Quinta de Sto. António R. Sam Levy 1A 1B 1C - 13 frações	169	02-08-2012	235.243	10-01-2020	195.000	10-01-2020	219.700	207.350	Lisboa	Portugal
Total								132.511.437		





Nota 6 – Derrogação às disposições do PCFII

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

Nota 7 – Discriminação da liquidez do Fundo

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	1.446.656			2.408.323
Depósitos a prazo e com pré-aviso	8.000.000	-	-	8.000.000
Total	9.446.656	-	-	10.408.323

Nota 8 – Dívidas de cobrança duvidosa

Em 30 de junho de 2020, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 1.245.766 euros (30 de junho de 2019: 1.393.171 euros) referente a rendas em atraso, ascendendo o montante da provisão a 1.193.187 euros (30 de junho de 2019: 1.341.177 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 2020, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	1.199.685	37.393	43.890	1.193.187
482- Provisões para encargos	159.042	-	-	159.042
Total	1.358.727	37.393	43.890	1.352.229

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

Nota 12 – Retenção de impostos

No decurso do primeiro semestre de 2020, não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo a legislação em vigor. Relativamente ao conjunto dos impostos suportados pelo Fundo ver a Nota 14.4..



Nota 13 – Responsabilidades assumidas por e para com terceiros

Em 30 de junho de 2020, as responsabilidades assumidas com terceiros são como segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	1.845.000	10.725.000
Contratos de opções sobre imóveis	15.302.323	15.161.550
Valores cedidos em garantia	384.559	384.559
Valores recebidos em garantia	132.633	128.133
Total	17.664.514	26.399.241

Em 30 de junho de 2020, 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
Terreno Ajuda	784.000	7.074
Herdade Pegos Claros	5.750.000	575.000
Herdade do Arneiro, Montemor-o-Novo	1.430.000	300.000
Fração na Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151, 175 e 193	270.000	27.000
Fração na Rua do Cruzeiro, 29-A a C/ Rua D. João de Castro	1.725.000	63.889
Fração na Rua D. João Castro - Ajuda	191.000	29.037
Armazém na Zona Industrial da Murteira Lote 19	575.000	-
Total	10.725.000	1.002.000

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

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

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

14.1-Despesas com custo diferido

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



	jun-20	jun-19
Despesas com avaliações	154.813	182.938
Seguros	71.771	82.278
Conservação / Reparações em imóveis	35.158	13.862
Vistoria Técnica	6.070	-
Projetos e Estudos	1.594	-
Comissão de garantia bancária	538	736
Comissões mediação imobiliária	393	2.804
Condomínios	233	184
Contencioso e notariado	-	5.402
Total	270.571	288.203

14.2-Comissões

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

	jun-20	jun-19
Comissão de intermediação - Arrendamento	3.359	9.858
Comissão de intermediação - Venda	52.516	158.436
Comissão de gestão	1.423.775	1.484.757
Comissão de depósito	177.972	185.595
Taxa de supervisão	22.263	23.267
Total	1.679.885	1.861.913

14.3-Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários

	jun-20	jun-19
Perdas em ativos imobiliários	3.895.453	6.996.869
Outras perdas em operações correntes	-	161.150
Total	3.895.453	7.158.019

Na rubrica de Perdas em ativos imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 3.677.608 euros (30 de junho de 2019: 6.671.178 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 217.845 euros (30 de junho de 2018: 325.691 euros);



O montante de 161.150 euros apresentado na rubrica de outras perdas em operações correntes, relativo ao primeiro semestre de 2019, diz respeito ao reconhecimento de eventual perda gerada pelo exercício de opções de compra por parte do inquilino no âmbito de contratos de arrendamento (ver Nota 13).

14.4- Impostos

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

	jun-20	jun-19
Impostos Indiretos		
Imposto de selo	100.292	105.102
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	54.214	99.936
Total	154.507	205.038

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

14.5- Fornecimentos e serviços externos

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

	jun-20	jun-19
Avaliações dos ativos imobiliários	145.197	140.113
Despesas de conservação e reparação Imóveis	116.770	231.036
Custos Gerais de Herdade	78.733	24.048
Seguros	52.891	53.953
Despesas de vigilância e segurança	51.241	49.126
Despesas de condomínio	47.890	79.371
Auditoria	15.789	14.853
Contencioso e notariado (despesas com registos imóveis)	14.347	23.369
Serviços de Vistoria Técnica	13.672	13.199
Projetos e Estudos	4.754	16.905
Higiene e limpeza	4.059	-
Electricidade	3.489	4.238
Consultoria	2.460	1.661
Água	1.985	2.374
Certificações Energéticas	1.852	-
Honorários	1.845	1.845
Taxas e Licenças	327	3.734
Outros fornecimentos e serviços externos	6.453	13.120
Total	563.754	672.945



B.
L - L
M
P
A.

14.6-Proveitos e ganhos correntes

Os proveitos e ganhos correntes estão discriminados como abaixo:

	jun-20	jun-19
Juros e proveitos equiparados	2.770	4.832
Ganhos em ativos imobiliários	1.591.550	3.180.413
Reversões de ajustamentos e de provisões	43.890	27.365
Rendimentos de ativos imobiliários	498.797	593.239
Total	2.137.008	3.805.849

O valor de juros e proveitos equiparados refletem os juros obtidos com as aplicações a curto prazo efetuadas no primeiro semestre (ver Nota 7). A 30 de junho de 2020 a aplicação em carteira vence juros à taxa de 0,05% (30 de junho de 2019: 0,125%).

Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações resultantes do cumprimento das exigências da CMVM (ver Nota 14.3), durante o primeiro semestre de 2020, no montante de 1.459.153 euros (2019: 3.180.413 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 132.397 euros.

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

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas e utilização/cessão de espaço dos imóveis, respeitantes ao primeiro semestre de 2020 no montante total 498.797 euros (30 de junho de 2019: 593.239 euros).

14.7-Ganhos e perdas eventuais

O saldo líquido destas rubricas, no montante total de 210.874 euros (30 de junho de 2019: 407.212 euros), decompõe-se da seguinte forma:

	jun-20	jun-19
Ganhos Eventuais		
Recuperação de incobráveis	5	-
Ganhos extraordinários	5.631	16.591
Ganhos de exercícios anteriores	279.785	415.639
Outros ganhos eventuais	1.673	210
	287.093	432.439
Perdas Eventuais		
Perdas de exercícios anteriores	76.219	25.227
	76.219	25.227
Saldo líquido	210.874	407.212



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

	jun-20	jun-19
Ganhos de Exercícios anteriores		
Rendimentos de Imóveis e gastos relacionados	6.260	20.085
Ganhos em ativos imobiliários	272.217	356.391
Recuperação de Imposto de Selo pago em exercícios anteriores	-	2.838
Rendimentos de capitais	-	36.325
Outros ganhos de exercícios anteriores	1.308	-
	279.785	415.639
Perdas de Exercícios anteriores		
Rendimentos de Imóveis e gastos relacionados	21.250	25.227
Perdas em ativos imobiliários	54.969	-
	76.219	25.227
Total	203.566	390.412

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 2020.

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-20	dez-19	dez-18
Valor líquido da carteira de imóveis	132.511.437	137.041.642	147.638.886
Valor da unidade de participação	4,2902	4,4108	4,6613

Nota 16 - Acontecimentos subsequentes

A natureza sem precedentes da atual crise provocada pelo combate à pandemia Covid-19, implica um elevado grau de incerteza relativamente ao futuro. A amplitude de variação da atividade económica, entre meados de março e abril de 2020, assumiu uma natureza sem paralelo no decurso da economia moderna, tal como a conhecemos.

Apesar da estagnação de preços no mercado imobiliário habitacional, que se registou no primeiro semestre de 2020, há a assinalar que existem ainda incertezas sobre a evolução da pandemia da Covid-19, nomeadamente a duração do atual estado de exceção e o início da retoma da economia, constrangimentos que não permitem previsões e estimativas de médio e longo prazos seguras, sobretudo no que respeita à evolução dos valores de mercado dos imóveis em carteira.



Não existem outros factos relevantes ocorridos após 30 de junho de 2020, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 31 de Julho de 2020

O Contabilista Certificado

A Administração

(Vanda Saraiva CC 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 788

Relatório de Auditoria





vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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** (Entidade), gerido pela Square Asset Management, SGFI, S.A. que compreendem o balanço em 30 de junho de 2020 (que evidencia um total de 145.155.366 euros e um total do capital do Fundo de 141.828.014 euros, incluindo um resultado líquido do período negativo de 3.988.018 euros), a demonstração dos resultados, por naturezas, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **CA IMOBILIÁRIO - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto**, em 30 de junho de 2020, 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 fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

Ênfases

Conforme se encontra divulgado na nota 16 do Anexo às Demonstrações Financeiras há a evidenciar que, na sequência da dispersão pandémica do coronavírus SARS-COV-2, causador da COVID-19, existem ainda incertezas sobre a evolução da atual crise económica, nomeadamente a duração da pandemia e o período da retoma da economia, constrangimentos que não permitem previsões e estimativas de médio e longo prazos seguras, sobretudo no que respeita à evolução dos valores de mercado dos imóveis em carteira.



vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

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

No âmbito do processo de identificação e avaliação de riscos de distorção material ao nível das demonstrações financeiras e de asserções para as classes de transações, saldos de contas e divulgações, os riscos mais significativos prendem-se com a avaliação dos imóveis, sobre a qual o Fundo aplica os controlos adequados e cumpre com as leis e os regulamentos aplicáveis.

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

Síntese de resposta dos riscos de distorção material mais significativos

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

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



vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

- g) Revisão e análise das divulgações efetuadas pela Sociedade Gestora nas Demonstrações Financeiras do Fundo e respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

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

O órgão de gestão da entidade 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 da Entidade 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 da Entidade 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 entidade 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



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

- circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
 - Concluimos 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.
 - 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 entidade gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
 - Das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da entidade gestora, 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 entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

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

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

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

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do Organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e





vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;

- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 27 de agosto de 2020

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