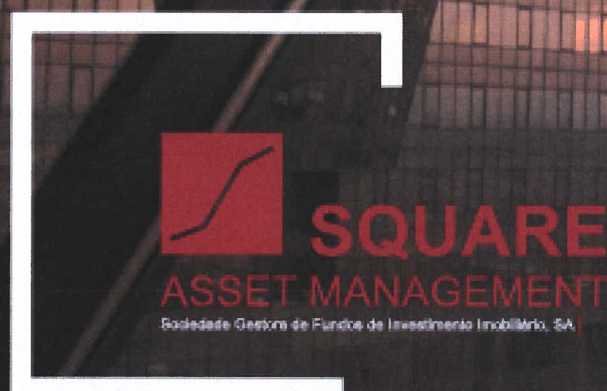


# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM n.º 788

Entidade Gestora e Legal Representante:



## Relatório de Atividade e Contas Exercício de 2018



M  
S  
L

L-

## Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento do Mercado Imobiliário em 2018.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	10
3. Caracterização do Fundo CA Imobiliário.....	10
4. Atividade do Fundo em 2018.....	11
5. Perspetivas para 2019.....	17
Balanço.....	19
Demonstração dos Resultados.....	21
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	23
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2018.....	25
Relatório de Auditoria.....	47



# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto  
Código CMVM n.º 788

## Relatório de Gestão

Entidade Gestora e Legal Representante:





M  
S  
L  
A  
L

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO  
CA IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2018

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividade e Contas, do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto CA Imobiliário (doravante designado CA Imobiliário), relativo ao exercício de 2018.





Handwritten blue notes and signatures on the right margin, including a checkmark and several scribbles.

## 1. Enquadramento do mercado imobiliário em 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### Mercado Imobiliário

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

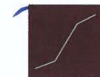
À semelhança de 2018, a diversidade da origem de capital manteve-se também no ano transato, com negócios realizados por investidores das mais diversas nacionalidades como a americana, chinesa, suíça, brasileira, canadiana, angolana ou francesa.

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

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

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

As *prime yields* evoluíram em linha com a tendência que se tem vindo a observar desde 2013, registando sucessivos mínimos históricos que refletem a crescente procura por parte dos investidores nesta tipologia de ativos. Apesar desta redução



*[Handwritten signature and initials in blue ink]*

das *yields* os valores são ainda superiores à maioria dos mercados europeus o que, numa conjuntura económica favorável, permitirá sustentar a procura pelo mercado nacional.

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

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

#### Mercado de escritórios

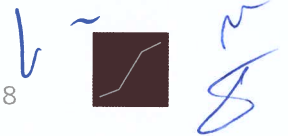
O mercado de escritórios apresentou uma tendência na qual a oferta de espaços de qualidade não consegue acompanhar o crescimento da procura e superou as melhores expectativas. Esta situação, para a qual não se prevê alteração nos próximos anos, cria pressão sobre as áreas disponíveis com o consequente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

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

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

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





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

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

### Mercado de retalho

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

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

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

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

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

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

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

### Mercado hoteleiro

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



foi vencedor em 14 categorias distintas, recebendo ainda o prémio do *World Golf Awards* 2018, como melhor destino mundial e europeu de Golfe.

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

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

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

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

#### Mercado industrial e logístico

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

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

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

#### Mercado residencial

Tal como em anos anteriores o mercado residencial manteve a tendência de crescimento com um aumento dos volumes transacionados e dos valores praticados. Os centros de Lisboa e do Porto consolidaram-se enquanto destino internacional, com uma crescente oferta dirigida a um segmento *premium*. O aumento dos valores médios por metro quadrado nestas cidades registou, em média, incrementos entre os 5 e 10% devido ao desfasamento da procura face à oferta. Em Lisboa para imóveis novos, o preço médio atingiu €6.500/m<sup>2</sup>.



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

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

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

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

## 3. Caracterização do Fundo CA Imobiliário

O Fundo CA Imobiliário foi autorizado pelo Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 5 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro do mesmo ano. Por autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 23 de abril de 2006, o Fundo, que era um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, transformou-se em Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto em 23 de junho de 2006.

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 Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

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.



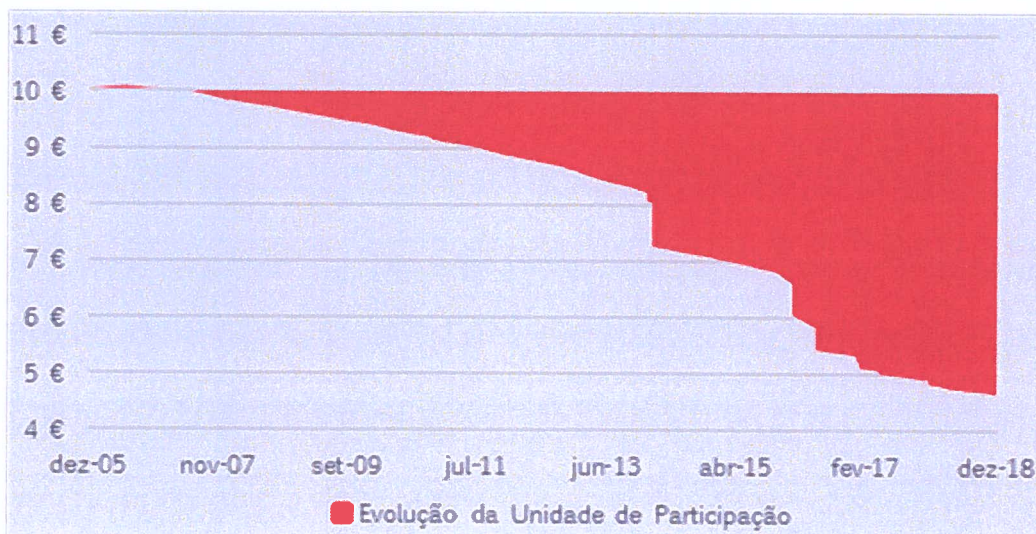


O Fundo, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro de 2005 com um capital de 12 milhões de euros, atingiu em 31 de dezembro de 2018 o seu décimo terceiro exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 154,1 milhões de euros (2017: 162,9 milhões de euros), correspondentes a 33.061.143 unidades de participação (2017: 33.062.383 unidades de participação), sendo o valor unitário por unidade de participação de 4,6613 euros (2017: 4,9284 euros).

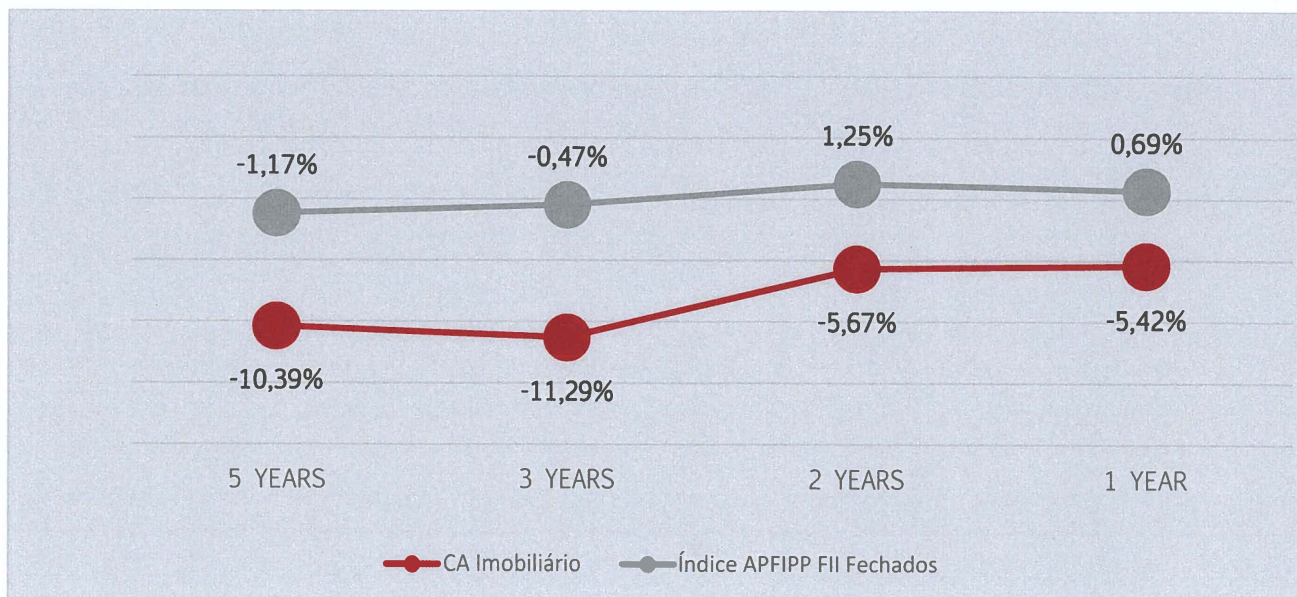
#### 4. Atividade do Fundo em 2018

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2018.

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, em contraponto a um fundo de rendimento, conforme se pode verificar no gráfico abaixo.



Esta rentabilidade, apesar de superior em alguns prazos à performance do índice dos fundos fechados do sector, apresentou no final do ano um valor abaixo do referido índice de cerca de 6,1%.



No decorrer do exercício de 2018 o Fundo CA Imobiliário não realizou qualquer aquisição.

A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 147,6 milhões de euros de imóveis (2017: 160,2 M€), sendo a redução de valor explicada pelas vendas realizadas (8,1 milhões de euros) e desvalorização por avaliações (4,5 milhões de euros).

O peso do segmento habitacional representa 41,8% (2017: 34%) do número de unidades, e 35,5% (2017: 28%) do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 51,7% (2017: 59%) em número de unidades, e 59,8% (2017: 67%) do valor da carteira do Fundo. O número de unidades inclui diversas frações autónomas de estacionamento nesta categoria, nomeadamente nos imóveis Jardins de S. Lourenço e Quinta de Santo António, no Restelo.

Relativamente ao ano anterior, o peso relativo do sector da habitação em número de unidades e em valor registou uma ligeira subida, devido a ter aumentado, relativamente a anos anteriores, o número de frações não habitacionais vendidas.

Após a entrada em vigor, em julho de 2015, da nova Lei dos Solos (DL 80/2015, de 14 de maio), o Fundo assumiu as necessárias precauções, dado o potencial impacto que logo se previu na valorização dos terrenos, tomando diversas iniciativas, junto de Câmaras Municipais e outras entidades, no sentido de se avaliar a melhor potencialidade de aproveitamento e valorização dos terrenos.

O mercado entretanto também se ajustou, voltando a considerar interessante o investimento em terrenos, nomeadamente os que possuem potencial de desenvolvimento.

Em 2018 foi escriturado apenas um lote de terreno (em Alcácer do Sal), e foi assinado um Contrato-Promessa de Compra e Venda de uma herdade em Cabrela,



Montemor-o-Novo, mas outras negociações já iniciadas fazem antever um maior número de transações em 2019.

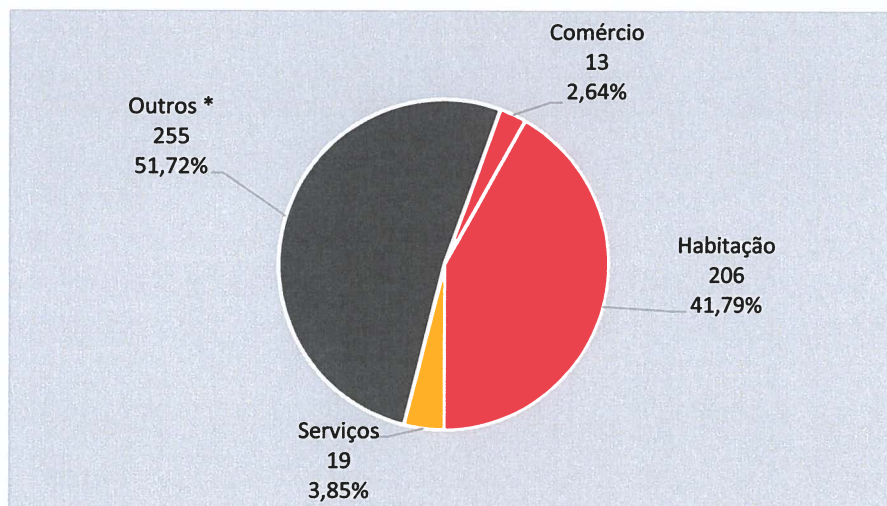
Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada desta carteira, por usos e por escalões de valor.

Por usos:

Segmento	Número	%	Valor	%
Comércio	13	2,64	4.299.258,50 €	2,91
Habitação	206	41,79	52.412.743,50 €	35,50
Serviços	19	3,85	2.692.751,50 €	1,83
Outros *	255	51,72	88.234.132,00 €	59,76
	493	100,00	147.638.885,50 €	100,00

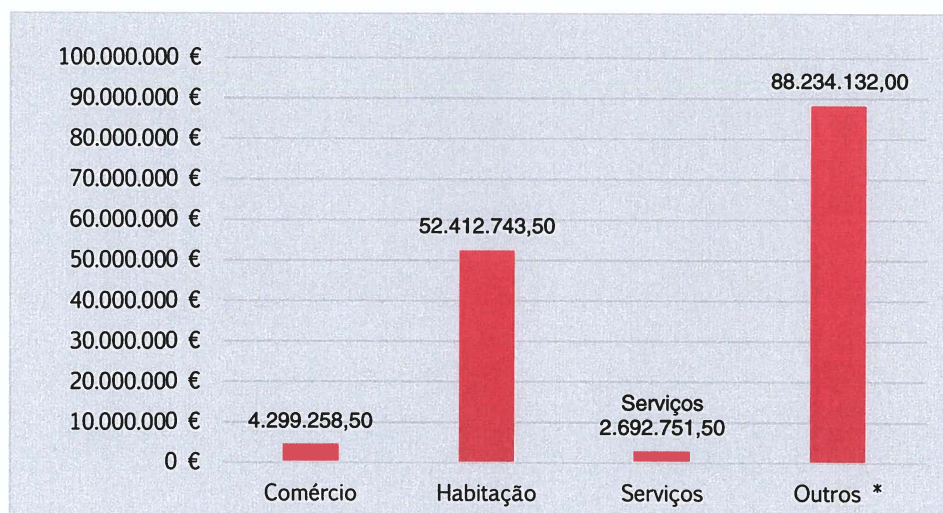
(\*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

### Unidades



\* Inclui terrenos urbanizados e não urbanizado, arrecadações, espaços industriais e lugares de estacionamento

### Volume (em euros)



\* Inclui terrenos urbanizados e não urbanizado, arrecadações, espaços industriais e lugares de estacionamento



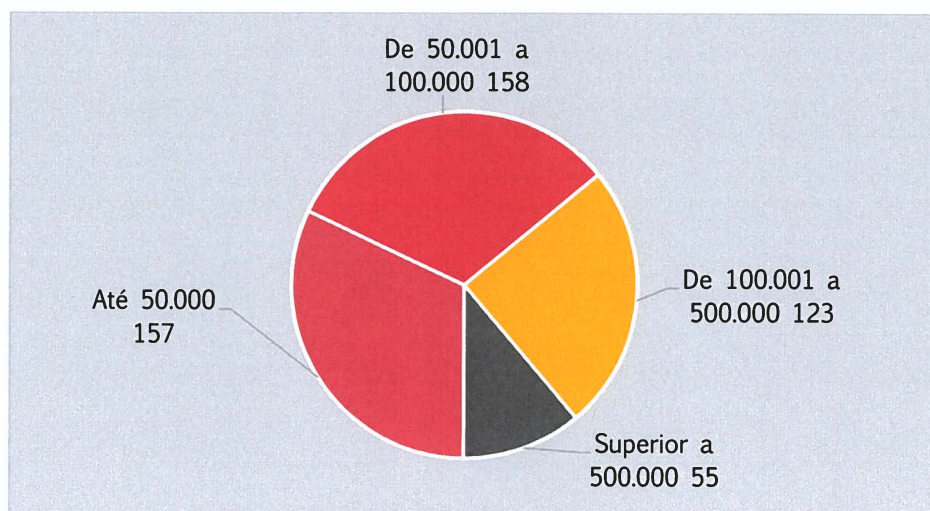


Handwritten notes in blue ink, including a checkmark, a signature, and the letter 'h'.

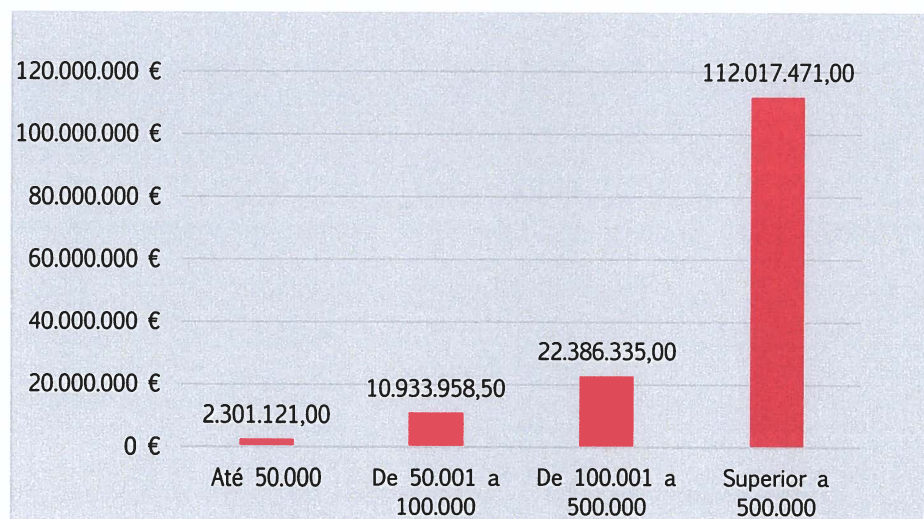
### Por escalões de valor:

Valor	Número	%	Valor	%
Até 50.000	157	31,85	2.301.121,00 €	1,56
De 50.001 a 100.000	158	32,05	10.933.958,50 €	7,41
De 100.001 a 500.000	123	24,94	22.386.335,00 €	15,16
Superior a 500.000	55	11,16	112.017.471,00 €	75,87
	493	100,00	147.638.885,50 €	100,00

### Unidades



### Volume (em euros)



O perfil da carteira não sofreu alterações significativas relativamente ao período anterior, quer em número de unidades, quer em valor, refletindo apenas as variações inerentes às transações realizadas.



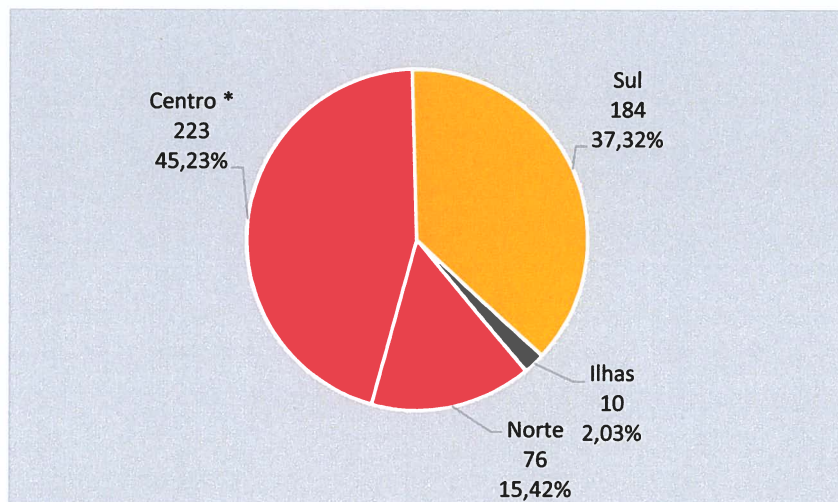
## Por distribuição geográfica:

No que respeita à distribuição geográfica, também não se verificam alterações significativas relativamente ao ano anterior, constatando-se diferença maior na zona centro, onde se verificou a esmagadora maioria das transações realizadas.

Localização	Número	%	Valor	%
Norte	76	15,42	19.380.843,50 €	13,13
Centro *	223	45,23	51.225.467,00 €	34,70
Sul	184	37,32	76.323.475,00 €	51,70
Ilhas	10	2,03	709.100,00 €	0,47
	493	100,00	147.638.885,50 €	100,00

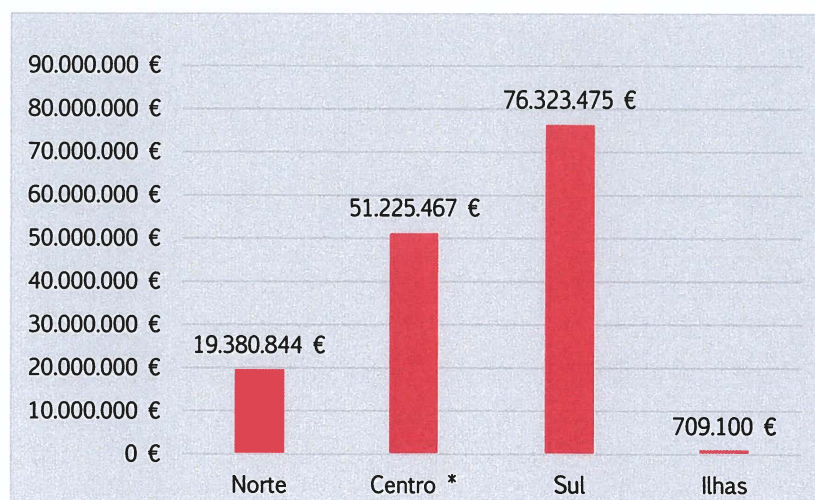
\* Inclui Lisboa

## Unidades



\* Inclui Lisboa

## Volume (em euros)



\* Inclui Lisboa





A estratégia comercial da gestão do Fundo manteve a mesma linha que vem sendo seguida de anos anteriores, privilegiando a venda, em detrimento do arrendamento, embora não o descartando, principalmente nos imóveis onde a venda se revela mais difícil, tentando dessa forma melhorar a performance global da carteira.

Esta estratégia resultou num volume de vendas de 8,2 milhões de euros, praticamente igual ao do ano anterior (8,3 milhões de euros em 2017).

Foram os seguintes, os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo durante o exercício de 2018:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Média Avaliações
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	Apart. Lote 18 5º Dt.	04-01-2018	241.000,00 €	237.000,00 €	239.000,00 €	238.000,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	KD - Est. 2244	26-01-2018	21.250,00 €	20.000,00 €	22.500,00 €	21.250,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	KE - Est. 2245	26-01-2018	21.250,00 €	20.000,00 €	22.500,00 €	21.250,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	Edif. I - Apt. 1.7B	05-03-2018	1.090.000,00 €	1.043.088,19 €	1.058.000,00 €	1.050.544,10 €
R Dr. Anibal Bettencourt nº 242	J	19-03-2018	80.000,00 €	45.000,00 €	52.000,00 €	48.500,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	Edif. III - Apt. 3.3A	17-04-2018	1.075.000,00 €	1.045.017,00 €	1.104.100,00 €	1.074.558,50 €
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	Apart-frac. -L - 4º Dto.	24-04-2018	267.500,00 €	246.000,00 €	270.600,00 €	258.300,00 €
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	J	27-04-2018	113.000,00 €	107.332,00 €	113.000,00 €	110.166,00 €
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	BX	27-04-2018	52.000,00 €	49.389,00 €	54.000,00 €	51.694,50 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	Edif. VIII - Apt 8.2B	05-06-2018	869.600,00 €	918.389,00 €	955.000,00 €	936.694,50 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	DH - Est. +1.16	05-06-2018	22.000,00 €	20.000,00 €	23.400,00 €	21.700,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	DI - Est. +1.17	05-06-2018	22.000,00 €	20.000,00 €	23.400,00 €	21.700,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	Edif. III - Apt 3.5A	11-06-2018	1.113.000,00 €	1.066.302,00 €	1.151.500,00 €	1.108.901,00 €
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	A	28-06-2018	118.000,00 €	109.421,00 €	119.000,00 €	114.210,50 €
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	BW	28-06-2018	83.000,00 €	76.492,00 €	82.000,00 €	79.246,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	Edif. III - Apt 3.6A	28-06-2018	1.212.000,00 €	1.142.000,00 €	1.143.000,00 €	1.142.500,00 €
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcacer do Sal	Lote 69	09-11-2018	80.000,00 €	60.100,00 €	61.000,00 €	60.550,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	Edif. VIII - Apt 8.3C	26-11-2018	1.250.000,00 €	1.367.000,00 €	1.398.863,00 €	1.382.931,50 €
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19	Estac. FR-S	28-11-2018	12.000,00 €	10.700,00 €	10.800,00 €	10.750,00 €
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 3	05-12-2018	248.000,00 €	243.000,00 €	252.400,00 €	247.700,00 €
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	BO	27-12-2018	75.000,00 €	66.595,00 €	72.000,00 €	69.297,50 €
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	C	27-12-2018	114.000,00 €	109.187,00 €	114.000,00 €	111.593,50 €

Não foram efetuadas quaisquer aquisições no ano de 2018.





*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'A'.*

Já no setor do arrendamento foram celebrados, durante o exercício de 2018, os seguintes contratos de arrendamento:

Imóvel	Fração	Valor Renda (mensal)	Data Início Contrato	Média Avaliações
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	B3 Health Club	520,00 €	01-07-2018	546.000,00 €
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	B1 - Estacionamento Nº4	60,00 €	01-03-2018	546.000,00 €
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	B1 - Estacionamentos Nº20 e Nº21	100,00 €	01-02-2018	36.500,00 €
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro - Lugar da Cab.	A	1.000,00 €	11-05-2018	1.412.500,00 €
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Lote 2	600,00 €	01-05-2018	165.650,00 €
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1, Vila	Bloco B9/1	1.666,67 €	07-08-2018	1.619.400,00 €
Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carricho - Pombal	Fábrica	1.500,00 €	01-02-2018	2.024.500,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	AG - Edif. III -Apt. 3.2B	2.500,00 €	01-08-2018	724.400,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	BV- Edif. VIII -Apt 8.1B	2.100,00 €	01-12-2018	625.934,50 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	EU - Est. 1257	100,00 €	01-05-2018	20.727,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	EV - Est. 1258	100,00 €	01-05-2018	20.727,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	CQ - Edif. VIII -Apt 8.7C	4.800,00 €	01-05-2018	1.254.473,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	CO- Edif. VIII -Apt 8.7A	2.000,00 €	01-01-2018	715.150,00 €
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 2	625,00 €	01-03-2018	246.000,00 €

### Reavaliação dos Imóveis

Os resultados negativos do exercício são ainda muito influenciados pela evolução negativa da valorização dos investimentos imobiliários, especialmente os não habitacionais, terrenos e outros.

Sentem-se ainda as consequências da alteração da Lei dos Solos, verificando-se que da desvalorização da carteira derivada da reavaliação dos ativos (-4,55 milhões de euros), cerca de 97% deste total, é relativo a imóveis incluídos naquela classificação.

### Outras Informações

As demais informações a que se refere o esquema B do Anexo II do n.º1 do artigo 161 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo estão detalhadas nas notas do anexo às demonstrações financeiras que faz parte integrante deste relatório.

## 5. Perspetivas para 2019

Para o ano de 2019 perspetiva-se o prosseguimento da política que vem sendo seguida, de privilegiar o aumento das vendas, perseguindo uma melhoria da performance do Fundo relativamente ao ano anterior, tendo presente o objetivo de redução significativa da carteira de imóveis, em função dos objetivos traçados.

Perspetiva-se a continuação de um nível consistente de vendas, principalmente nos sectores de habitação e dos terrenos urbanizados para construção.


Por outro lado, mantém-se interesse sensível da parte de grandes investidores, na continuação do que já vem desde anos anteriores, perspetivando-se que possa vir a gerar resultados acrescidos no próximo ano, nomeadamente pelas transações expectáveis de alguns ativos de maior valor.





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

Lisboa, 27 de março de 2019

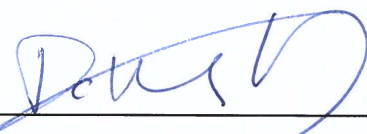
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.


  
\_\_\_\_\_  
(Mário Jorge Patrício Tomé)

  
\_\_\_\_\_  
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

  
\_\_\_\_\_  
(Luísa Augusta Moura Bordado)

  
\_\_\_\_\_  
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

  
\_\_\_\_\_  
(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

  
\_\_\_\_\_  
(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM n.º 788

## Balanço

Entidade Gestora e Legal Representante:



**SQUARE**  
**ASSET MANAGEMENT**

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA



CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto  
(Valores em euros)

Data: 31/12/2018

## BALANÇO

Código	Designação	Notas	ATIVO			CAPITAL E PASSIVO						
			2018		2017	Código	Designação	Notas	Períodos			
			Bruto	Mv./Af	Líquido				2018	2017		
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
31	Terrenos	1 e 3	115.441.912	4.395.627	41.735.409	78.102.130	74.106.136	61	Unidades de Participação	2	330.611.430	330.623.830
32	Construções	1 e 3	93.517.693	1.717.603	25.698.540	69.536.756	86.066.302	62	Variações Patrimoniais	2	(3.144.986)	(3.151.468)
								64	Resultados Transitados	2	(164.528.721)	(154.236.549)
								66	Resultados Líquidos do Período	2	(8.829.190)	(10.292.172)
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>208.959.605</b>	<b>6.113.230</b>	<b>67.433.949</b>	<b>147.638.886</b>	<b>160.172.438</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>154.108.533</b>	<b>162.943.641</b>
	CONTAS DE TERCEIROS								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
412	Devedores por rendas vencidas	8	1.369.772			1.369.772	1.325.274	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	1.333.702	1.257.247
413+...+419	Outras contas de devedores		277.020			277.020	270.518	48	Provisões acumuladas	8 e 11	159.042	177.042
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>1.646.792</b>			<b>1.646.792</b>	<b>1.595.793</b>		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>1.492.744</b>	<b>1.434.289</b>
	DISPONIBILIDADES								CONTAS DE TERCEIROS			
12	Depósitos à ordem	7	1.246.947			1.246.947	2.572.591	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		8.062	4.240
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7 e 14.6	5.500.000			5.500.000	2.000.000	424+...+429	Outras Contas de Credores		177.620	184.975
								432	Empréstimos Não Titulados		-	88.816
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>6.746.947</b>			<b>6.746.947</b>	<b>4.572.591</b>	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	481.400	1.537.250
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>667.082</b>	<b>1.655.281</b>
51	Acréscimo de Projeitos a Receber		837			837	430		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	173.093			173.093	227.921	53	Acréscimos de Custos		601.725	713.786
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		768.877			768.877	747.813	56	Receitas com Projeito Diferido		1.053.346	122.997
								58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	236.992
	<b>TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. ATIVOS</b>		<b>942.807</b>			<b>942.807</b>	<b>976.164</b>		<b>TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. PASSIVOS</b>		<b>707.073</b>	<b>1.073.775</b>
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>218.296.151</b>			<b>6.113.230</b>	<b>67.433.949</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>2.356.899</b>	<b>4.373.345</b>
	Abreviaturas: nos Valsas; Af -Ajustamentos Favoráveis; ad - Ajustamentos Desfavoráveis								<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO</b>		<b>156.975.432</b>	<b>167.316.986</b>

Lisboa, 27 de março de 2019

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva CC nº 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. T. Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de C. Pereira)



# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto  
Código CMVM n.º 788

## Demonstração dos Resultados

Entidade Gestora e Legal Representante:







## CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros) DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS Data: 31/12/2018

Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2018	2017				2018	2017
711-718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES								
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS								
	De Operações Correntes		12.001	23.082	811-818	Outros, de Operações Financeiras	7 e 14.6	7.289	3.099
	COMISSÕES								
723	Em Ativos Imobiliários	14.2	404.032	-	833	Em Ativos Imobiliários	14.6	4.503.657	5.288.421
724-...-728	Outras, de Operações Correntes	14.2	3.585.896	3.792.968	831-838	Outros, em Operações Correntes	14.6	236.992	-
733	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
	Em Ativos Imobiliários	14.3	10.973.217	12.321.998	851	De Ajustamento de dívidas a receber	11 e 14.6	45.725	221.627
731-738	Outras, em Operações Correntes	14.3	-	133.992	852	De Provisões para Encargos		18.000	-
7411-7421	IMPOSTOS				86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.6	1.185.170	1.273.789
	Impostos Sobre o Rendimento	14.4	-	-	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.6	76.714	40.056
7412-7422	Impostos Indirectos	14.4	79.746	83.927		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		6.073.547	6.826.992
7418-7428	Outros Impostos	14.4	537.861	650.569		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				881	Recuperação de Incobráveis		-	2.000
751	Ajustamento de dívidas a receber	11	122.179	233.159	882	Ganhos Extraordinários	14.7	9.115	10.120
752	Provisões para Encargos				883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.7	2.777.788	2.133.025
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.5	1.704.986	1.783.744	884-..888	Outros Ganhos Eventuais	14.7	22.865	17.906
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		-	2.027		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		2.809.768	2.163.051
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		17.419.717	19.025.466					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
781	Valores Incobráveis		-	17.514					
782	Perdas Extraordinárias		-	19.305					
783	Perdas de Exercícios Anteriores		292.788	219.930					
784-...788	Outras Perdas Eventuais		-	-					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		292.788	256.749					
66	Resultado Líquido do Período (se<0)		-	-	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	8.829.190	10.292.172
	TOTAL		17.712.505	19.282.215		TOTAL		17.712.505	19.282.215
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		2.516.980	1.906.302
(8x3-86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		(7.393.408)	(7.543.533)	D-C	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		(8.829.190)	(10.292.172)
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B-D-A-C-74	Resultado Líquido do Período		(8.829.190)	(10.292.172)
B-A-742	Resultados Correntes		(11.346.170)	(12.198.474)	B-D-A-C			(8.829.190)	(10.292.172)

Lisboa, 27 de março de 2019

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva CC nº 26398)

A Administração

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luisa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernão M. T. Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de C. Pereira)



# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto  
Código CMVM n.º 788

## Demonstração dos Fluxos Monetários

Entidade Gestora e Legal Representante:





CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Data: 31/12/2018

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período	
	2018	2017
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<i>Recebimentos</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	3.170.812
Comissão de resgate	-	25.781
<i>Pagamentos</i>		
Resgates de unidades de participação	5.918	434.476
<b>Fluxo das operações sobre unidades do fundo</b>	<b>(5.918)</b>	<b>2.762.117</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<i>Recebimentos</i>		
Alienação de ativos imobiliários	6.842.283	5.243.650
Rendimento de ativos imobiliários	1.227.049	1.018.128
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	598.900	1.901.500
Outros recebimentos de ativos imobiliários	183.528	402.500
<i>Pagamentos</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	-	365.156
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	2.009.353	1.705.139
Outros pagamentos de ativos imobiliários	105.641	60.514
<b>Fluxo das operações sobre ativos imobiliários</b>	<b>6.736.765</b>	<b>6.434.969</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>		
<i>Recebimentos</i>		
Juros de depósitos bancários	6.861	3.073
Outros recebimentos correntes	15.375	89.791
<i>Pagamentos</i>		
Comissão de gestão	3.158.299	3.343.377
Comissão de depósito	398.219	422.515
Pagamento de juros de disponibilidades e empréstimos	630	21.743
Impostos e Taxas	380.561	500.284
Reembolso de empréstimos	88.816	4.386.072
Outros pagamentos correntes	53.325	48.096
<b>Fluxos das operações de gestão corrente</b>	<b>(4.057.615)</b>	<b>(8.629.223)</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<i>Recebimentos</i>		
Ganhos extraordinários	187.416	36.251
<i>Pagamentos</i>		
Perdas extraordinárias	11.292	47.349
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	675.000	-
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	<b>(498.877)</b>	<b>(11.097)</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)</b>	<b>2.174.356</b>	<b>556.766</b>
<b>Disponibilidades no início do período.....(B)</b>	<b>4.572.591</b>	<b>4.015.825</b>
<b>Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)</b>	<b>6.746.947</b>	<b>4.572.591</b>

Lisboa, 27 de março 2019

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)

(CC nº 26398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luisa Augusta M. Bordado)

(Luis Fernão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto  
Código CMVM n.º 788

## Anexo às Demonstrações Financeiras

Entidade Gestora e Legal Representante:







Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a signature and the letters 'F.M.', 'L.', and 'h'.

## FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO CA IMOBILIÁRIO

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores expressos em euros)

#### Introdução

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento 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 Fundos de Investimento Imobiliário, 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 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

##### 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



h- S

h-

h

h

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. As Notas 15 e 16 são incluídas no anexo às contas de 2018, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

#### b) Especialização dos exercícios

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

#### c) Imóveis

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

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

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra 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.



Handwritten notes in blue ink, including a signature and the number '8'.

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 CAI 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 e pelo Banco Depositário. Estas comissões





são calculadas sobre o valor líquido global do fundo (Capital 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, passam a ser tributados, à taxa geral de IRC (2017 e 2018: 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 de fundos imobiliários forem não residentes sem estabelecimento estável ficam sujeitos a uma taxa de 10% a título definitivo.

#### g) Imposto do Selo

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



R.  
S.  
L.

## Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

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

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

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
<b>Terrenos</b>			
Valongo, Rua Regedor José Diogo, nº70-90-130-160	4.708.100	4.708.100	-
Alcochete, Herdade do Temeroso	1.073.000	1.073.000	-
Terreno Lugar de São Domingos- Paços de Ferreira	852.500	852.500	-
Terreno Mata Grande do Corgo -Freg. Madalena, Pare	495.000	495.000	-
Sintra, Rua das Murtas nº 22	1.148.350	1.148.350	-
Freg. Casal da Amoreira,São Pedro da Cadeira, Torr	488.000	488.000	-
Estarreja, Samouqueiro-Avanca	225.750	225.750	-
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcacer do Sal	9.428.750	9.428.750	-
"Casal do Suímo", Belas - Sintra	1.296.250	1.296.250	-
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	1.511.400	1.511.400	-
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	153.600	153.600	-
Casal da Carregueira, Belas - Sintra	1.029.400	1.029.400	-
Quinta da Fonteireira, Belas - Sintra	480.800	480.800	-
Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé	2.909.100	2.909.100	-
Lugar de Guardais	277.950	277.950	-
Lugar de Quereledo,Trofa, Covelas	54.850	54.850	-
Quinta do Anjo,Baratã, Algueirão - Mem Martins	1.153.000	1.153.000	-
Quinta em Rua do Outeiro ,Vila Fria - Viana do Ca	164.550	164.550	-
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	287.150	287.150	-
Terreno Rústico Barreiro-Vilarinho dos Freires	3.850	3.850	-
Terreno Rústico - Além do Rio	4.950	4.950	-
Terreno Rústico Rosas - Vilarinho dos Freires	9.700	9.700	-
Terreno Rústico Chousa Velha	650	650	-
Terreno Rústico - Matos	101.900	101.900	-
Terreno Rústico Ribeiro da Horta	2.150	2.150	-
Terreno Rústico Barreiro	8.400	8.400	-
Terreno Rústico Ribeira das Hortas	6.050	6.050	-
Quinta Vendas Novas - Fiães	755.200	755.200	-
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos	6.640.000	6.640.000	-
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários	418.500	418.500	-
Quinta dos Loios	558.450	558.450	-
Terreno covas de Ferro, Almargem do Bispo	5.250	5.250	-
Ajuda	686.630	686.630	-
Terreno em Casal do Covão - Loures	483.000	483.000	-
Lugar de Agrela - Penafiel	38.400	38.400	-
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	1.325.550	1.325.550	-
S Pedro da Cova -Lugar do Passal de Baixo	25.150	25.150	-
Torrenho - Carreiras - Portalegre	333.000	333.000	-
<b>a transportar</b>	<b>39.144.280</b>	<b>39.144.280</b>	<b>-</b>

⊕  
A.  
h



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'L' and a signature that appears to be 'S. M. S.' and another signature below it.

Continuação				
	<b>Transporte</b>	<b>39.144.280</b>	<b>39.144.280</b>	-
Barradas - São Bartolomeu de Messines		689.250	689.250	-
Amieira, Herdade do Monte Novo		1.969.150	1.969.150	-
Casalito do Calvo - Ponte do Rol		2.108.000	2.108.000	-
Panasqueira, Armação de Pêra		3.476.500	3.476.500	-
Varzeas de Quarteira, Albufeira		7.717.000	7.717.000	-
Herdade de Pegos Claros		5.664.000	5.664.000	-
Foros, Vale de Carro de Baixo		5.407.950	5.407.950	-
Casal da Carregueira, Lote 20		2.676.500	2.676.500	-
Casal da Carregueira, Lote 50		4.840.150	4.840.150	-
Casal da Carregueira, lote 326		226.900	226.900	-
Casal da Carregueira, Lote 472		181.450	181.450	-
Casal da Carregueira, Lote 134		4.001.000	4.001.000	-
	Subtotal - Terrenos	78.102.130	78.102.130	-
<b>Construções</b>				
<b>Construções acabadas</b>				
Valongo, Rua Da Boavista		3.095.700	3.095.700	-
R. Alão de Morais, São João da Madeira nº 354/356		148.500	148.500	-
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas		2.003.500	2.003.500	-
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro - Lugar da Cab		1.412.500	1.412.500	-
Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha - Val		204.000	204.000	-
Vilamoura, Apart. Turísticos Fontes Romanas, lotes		10.582.500	10.582.500	-
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra		1.164.500	1.164.500	-
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas		487.300	487.300	-
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde		4.922.850	4.922.850	-
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1, Vila		1.619.400	1.619.400	-
Edifício Clube-MouratLântico, Rua da Marina lote D		6.639.400	6.639.400	-
Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carriço - Pombal		2.024.500	2.024.500	-
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193		2.257.544	2.257.544	-
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins		406.100	406.100	-
Famões, Moradias Rua Vasco da Gama,		723.500	723.500	-
Moradia Rua dos Carvalhos, Lote 46- Belas		2.256.850	2.256.850	-
Quinta em Rua do Outeiro ,Vila Fria - Viana do Ca		181.900	181.900	-
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires		389.950	389.950	-
Quinta Vendas Novas - Fiães		231.450	231.450	-
Adega , Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Greg		4.332.500	4.332.500	-
Clube Nautico - Senhora de Santana, bloco 6		999.500	999.500	-
Av. António Sergio, Terroa - Setúbal		1.911.600	1.911.600	-
Quinta dos Loios		1.446.500	1.446.500	-
Rua do Cruzeiro, 29-A a C/ Rua D. João de Castro,		1.505.380	1.505.380	-
R. D. João Castro - Ajuda		167.990	167.990	-
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10		10.799.525	10.799.525	-
Rua Dr. José da Cunha, , Lote 18		245.200	245.200	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19		34.600	34.600	-
Rua Dr. Jose da Cunha, Lote 20 - Oeiras		42.600	42.600	-
Armazem, Zona Industrial da Murteira lote 19		516.000	516.000	-
Arruda dos Vinhos		201.500	201.500	-
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4		1.289.800	1.289.800	-
Belas-Pr 5 de Outubro		636.750	636.750	-
R Sto António de Contumil 162 R/c		130.700	130.700	-
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04		1.932.542	1.932.542	-
R Dr Anibal Bettencourt nº 242		709.100	709.100	-
Amieira, Herdade do Monte Novo		903.025	903.025	-
Quinta de Sto António R Sam Levy 1A 1B 1C		231.000	231.000	-
Casalito do Calvo - Ponte do Rol		749.000	749.000	-
	Subtotal - Construções acabadas	69.536.756	69.536.756	-
<b>Construções em curso</b>				
	Subtotal - Construções em curso	-	-	-
	<b>Total - Construções</b>	<b>69.536.756</b>	<b>69.536.756</b>	-
<b>Adiantamentos por compra de imóveis</b>				
	Subtotal - adiantamentos por conta de compras	-	-	-
	<b>Total da carteira</b>	<b>147.638.886</b>	<b>147.638.886</b>	-





B.  
L~  
S

O valor contábilístico 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:

A.  
h

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
<b>Valor Base:</b>	330.623.830						330.611.430
- Categoria A	330.418.530	-	-	-	-	-	330.418.530
- Categoria B	205.300	-	(12.400)	-	-	-	192.900
Diferença em subscrição e resgates	(3.151.468)						(3.144.986)
- Categoria A	(3.095.956)	-	-	-	-	-	(3.095.956)
- Categoria B	(55.512)	-	6.482	-	-	-	(49.030)
Resultados distribuídos	-			-	-		-
Resultados acumulados	(154.236.549)			-	(10.292.172)		(164.528.721)
Resultados do período	(10.292.172)			-	10.292.172	(8.829.190)	(8.829.190)
<b>SOMA</b>	<b>162.943.641</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.292.172)</b>	<b>154.108.533</b>
Número de unidades de participação							
- Categoria A	33.041.853	-	-				33.041.853
- Categoria B	20.530	-	(1.240)				19.290
Valor da unidade de participação	4,9284	-	-				4,6613

**Nota 3 – Ativos Imobiliários**

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2018												
	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação		Valor da Avaliação		Valor do Imóvel	Localização		País	
				Avaliação 1	Avaliação 2	Avaliação 1	Avaliação 2		Município			
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>												
<b>1.1. Terrenos</b>												
<b>1.1.1. Urbanizados</b>												
<b>Arrendados</b>												
Torrenho - Carreiras - Portalegre	244.750	20-03-2012	405.598	26-04-2018	310.000	26-04-2018	356.000	333.000	Portalegre		Portugal	
Herdade de Pegos Claros	3.220	21-03-2013	891.617	03-04-2018	1.550.000	03-04-2018	1.811.000	1.680.500	Palmela		Portugal	
<b>Não Arrendados</b>												
Valongo, Rua Regedor José Diogo, nº70-90-130-160	3.346	01-08-2006	1.001.841	12-01-2018	890.000	12-01-2018	998.600	944.300	Valongo		Portugal	
Valongo, Rua Regedor José Diogo, nº70-90-130-160 - B	10.650	01-08-2006	5.591.260	12-01-2018	3.427.600	12-01-2018	4.100.000	3.763.800	Valongo		Portugal	
Alcochete, Herdade do Temeroso	300.000	01-08-2006	2.397.151	12-01-2018	1.059.000	12-01-2018	1.087.000	1.073.000	Alcochete		Portugal	
Sintra, Rua das Murtas nº 22	8.385	01-08-2006	2.810.145	12-01-2018	1.142.000	12-01-2018	1.154.700	1.148.350	Sintra		Portugal	
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcacer do Sal - 59 frações	45.421	19-11-2008	7.004.977	26-04-2018	4.639.600	26-04-2018	4.950.000	4.794.800	Alcácer do Sal		Portugal	
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcacer do Sal - 70 frações	49.345	19-11-2008	6.716.078	26-04-2018	4.475.000	26-04-2018	4.719.400	4.597.200	Alcácer do Sal		Portugal	
Casal da Carregueira, Belas - Sintra - 4 frações	26.084	21-11-2008	1.298.698	26-04-2018	989.000	26-04-2018	1.069.800	1.029.400	Sintra		Portugal	
Quinta da Fonteireira, Belas - Sintra - 2 frações	11.452	21-11-2008	625.757	26-04-2018	459.000	26-04-2018	502.600	480.800	Sintra		Portugal	
Lugar de Guardais - 8 frações	3.461	05-06-2009	354.156	26-04-2018	266.900	26-04-2018	289.000	277.950	Póvoa de Varzim		Portugal	
Lugar de Quereledo, Trofa, Covelas	33.523	05-06-2009	199.411	26-04-2018	50.000	26-04-2018	59.700	54.850	Trofa		Portugal	
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários - 4 frações	714	31-03-2010	540.204	12-01-2018	417.000	12-01-2018	420.000	418.500	Mafra		Portugal	
Terreno covas de Ferro, Almagem do Bispo	555	12-11-2010	65.646	12-01-2018	5.000	12-01-2018	5.500	5.250	Sintra		Portugal	
Ajuda	421	17-12-2010	675.345	14-09-2018	647.360	14-09-2018	725.900	686.630	Lisboa		Portugal	
Terreno em Casal do Covão - Loures - 4 frações	1.336	29-06-2011	385.913	14-12-2018	298.000	14-12-2018	304.000	301.000	Loures		Portugal	
Terreno em Casal do Covão - Loures - 2 frações	794	29-06-2011	245.325	14-12-2018	180.000	14-12-2018	184.000	182.000	Loures		Portugal	
Lugar de Agrela - Penafiel	3.620	02-02-2012	55.440	12-01-2018	36.200	12-01-2018	40.600	38.400	Penafiel		Portugal	
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	15.727	17-02-2012	2.628.650	12-01-2018	1.260.000	12-01-2018	1.391.100	1.325.550	Loulé		Portugal	
S Pedro da Cova -Lugar do Passal de Baixo	4.634	12-03-2012	147.746	26-04-2018	23.000	26-04-2018	27.300	25.150	Gondomar		Portugal	
Barradas - São Bartolomeu de Messines - 6 frações	4.536	18-05-2012	422.684	12-01-2018	390.400	12-01-2018	400.000	395.200	Silves		Portugal	
Barradas - São Bartolomeu de Messines - 3 frações	1.472	18-05-2012	349.279	12-01-2018	289.000	12-01-2018	299.100	294.050	Silves		Portugal	
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 9 frações	3.888	29-10-2012	1.418.208	26-04-2018	803.000	26-04-2018	818.000	810.500	Torres Vedras		Portugal	
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 10 frações	4.841	29-10-2012	1.996.646	26-04-2018	1.209.000	26-04-2018	1.386.000	1.297.500	Torres Vedras		Portugal	
Panasqueira, Armação de Pêra - 3 frações	1.590	21-03-2013	3.843.375	26-04-2018	3.303.000	26-04-2018	3.650.000	3.476.500	Silves		Portugal	
Varzeas de Quarteira, Albufeira	900	21-03-2013	252.831	12-01-2018	50.000	12-01-2018	51.200	50.600	Albufeira		Portugal	
								<b>29.484.780</b>				

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



Continuação	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
<b>Transporte</b>											
Casal da Carregueira, Lote 20	7698	28-12-2016	2.446.347	31-10-2018	2.624.000	31-10-2018	2.729.000	29.484.780	Sintra	Portugal	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 50	13.036	28-12-2016	4.232.522	31-10-2018	4.690.300	31-10-2018	4.990.000	4840.150	Sintra	Portugal	Portugal
Casal da Carregueira, lote 326	611	28-12-2016	212.048	31-10-2018	219.800	31-10-2018	234.000	226.900	Sintra	Portugal	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 472	489	28-12-2016	162.812	31-10-2018	175.900	31-10-2018	187.000	181.450	Sintra	Portugal	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 134	14.007	28-12-2016	3.946.667	31-10-2018	3.872.000	31-10-2018	4.130.000	4.001.000	Sintra	Portugal	Portugal
<b>1.1.2. Não Urbanizados</b>											
<b>Arrendados</b>											
Freg. Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira, Torr	186.160	07-12-2007	1.115.208	26-04-2018	453.000	26-04-2018	523.000	488.000	Torres Vedras	Portugal	Portugal
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	82.746	29-12-2009	396.476	31-10-2018	283.400	31-10-2018	290.900	287.150	Peso da Régua	Portugal	Portugal
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 2 frações	1.069.080	15-01-2010	1.872.073	12-01-2018	2.301.000	12-01-2018	2.527.000	2.414.000	Arraiolos	Portugal	Portugal
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 5 frações	57.250	20-03-2012	151.957	12-01-2018	141.000	12-01-2018	160.000	150.500	Arraiolos	Portugal	Portugal
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 1 fração	1.999.148	20-03-2012	6.408.661	12-01-2018	3.833.000	12-01-2018	4.318.000	4.075.500	Arraiolos	Portugal	Portugal
Amieira, Herdade do Monte Novo - 7 frações	4.761.860	31-07-2012	1.868.283	26-04-2018	1.969.000	26-04-2018	1.969.300	1.969.150	Portel	Portugal	Portugal
Herdade de Pegos Claros	5.359.500	21-03-2013	7.793.946	03-04-2018	3.724.000	03-04-2018	4.243.000	3.983.500	Palmeira	Portugal	Portugal
<b>Não Arrendados</b>											
Terreno Lugar de São Domingos- Paços de Ferreira	9.069	01-08-2006	1.387.879	12-01-2018	775.000	12-01-2018	930.000	852.500	Paços de Ferreira	Portugal	Portugal
Terreno Mata Grande do Corgo -Freg. Madalena, Pare	22.442	01-08-2006	605.976	12-01-2018	488.000	12-01-2018	502.000	495.000	Paredes	Portugal	Portugal
Estarreja, Samouqueiro-Avanca	13.478	07-12-2007	2.433.764	26-04-2018	222.500	26-04-2018	229.000	225.750	Estarreja	Portugal	Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcacer do Sal	18.000	19-11-2008	1.028.996	26-04-2018	36.500	26-04-2018	37.000	36.750	Alcácer do Sal	Portugal	Portugal
Casal do Suíno, Belas-Sintra	144.050	21-11-2008	6.481.667	12-01-2018	1.296.000	12-01-2018	1.296.500	1.296.250	Sintra	Portugal	Portugal
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	150.705	21-11-2008	6.694.800	12-01-2018	1.510.800	12-01-2018	1.512.000	1.511.400	Sintra	Portugal	Portugal
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	14.200	21-11-2008	3.466	12-01-2018	147.200	12-01-2018	160.000	153.600	Sintra	Portugal	Portugal
Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé	27.500	21-11-2008	7.101.187	26-04-2018	2.750.000	26-04-2018	3.068.200	2.909.100	Loulé	Portugal	Portugal
Quinta do Anjo,Baratã, Algueirão - Mem Martins	22.783	18-06-2009	196.084	12-01-2018	1.116.000	12-01-2018	1.190.000	1.153.000	Sintra	Portugal	Portugal
Quinta em Rua do Outeiro ,Vila Fria - Viana do Castelo	8.152	04-12-2009	241.813	12-01-2018	152.000	12-01-2018	177.100	164.550	Viana do Castelo	Portugal	Portugal
Terreno Rustico Barreiro-Vilariño dos Freires	1.125	29-12-2009	5.870	31-10-2018	3.800	31-10-2018	3.900	3.850	Peso da Régua	Portugal	Portugal
Terreno Rústico - Além do Rio	1.437	29-12-2009	6.885	31-10-2018	4.900	31-10-2018	5.000	4.950	Peso da Régua	Portugal	Portugal
Terreno Rústico Rosas - Vilariño dos Freires	2.812	29-12-2009	13.474	31-10-2018	9.600	31-10-2018	9.800	9.700	Peso da Régua	Portugal	Portugal
Terreno Rústico Chousa Velha	187	29-12-2009	896	31-10-2018	600	31-10-2018	700	650	Peso da Régua	Portugal	Portugal
Terreno Rústico - Matos	29.499	29-12-2009	141.344	31-10-2018	100.600	31-10-2018	103.200	101.900	Peso da Régua	Portugal	Portugal
Terreno Rústico Ribeiro da Horta	625	29-12-2009	2.995	31-10-2018	2.100	31-10-2018	2.200	2.150	Peso da Régua	Portugal	Portugal
Terreno Rústico Barreiro	2.437	29-12-2009	11.677	31-10-2018	8.300	31-10-2018	8.500	8.400	Peso da Régua	Portugal	Portugal
Terreno Rústico Ribeira das Hortas	1.750	29-12-2009	8.385	31-10-2018	6.000	31-10-2018	6.100	6.050	Peso da Régua	Portugal	Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães - 1 fração	2.430	30-12-2009	18.648	31-10-2018	53.000	31-10-2018	54.700	53.850	Santa Maria da	Portugal	Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães - 2 frações	11.270	30-12-2009	1.063.213	31-10-2018	695.700	31-10-2018	707.000	701.350	Santa Maria da	Portugal	Portugal
Quinta dos Loios - 2 frações	58.360	30-07-2010	1.637.231	12-01-2018	534.000	12-01-2018	535.100	534.550	Sintra	Portugal	Portugal
Quinta dos Loios - 1 fração	1.360	30-07-2010	41.939	12-01-2018	23.800	12-01-2018	24.000	23.900	Sintra	Portugal	Portugal
Varzeas de Quarteira, Albufeira	223.260	21-03-2013	7.304.553	12-01-2018	7.572.000	12-01-2018	7.760.800	7.666.400	Albufeira	Portugal	Portugal
Foros, Vale de Carro de Baixo - 2 frações	116.470	21-03-2013	6.078.191	12-01-2018	5.260.000	12-01-2018	5.555.900	5.407.950	Loulé	Portugal	Portugal
<b>a transportar</b>								<b>78.102.130</b>			





Continuação	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
<b>Transporte</b>											
<b>1.4. Construções Acabadas</b>											
<b>1.4.1 Arrendadas</b>											
<b>Habitação</b>											
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	83	28-12-2007	213.568	26-04-2018	174.000	26-04-2018	201.000	187.500	Oeiras	Portugal	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 24 frações	2.976	23-12-2008	5.104.689	26-04-2018	3.819.600	26-04-2018	4.046.500	3.933.050	Vila Nova de	Portugal	Portugal
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1, Vila	1.190	23-12-2008	1.962.264	12-01-2018	1.476.800	12-01-2018	1.762.000	1.619.400	Loulé	Portugal	Portugal
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193 - 5 frações	851	04-06-2009	1.380.014	12-01-2018	1.101.000	12-01-2018	1.133.600	1.117.300	Matosinhos	Portugal	Portugal
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193 - 4 frações	448	04-06-2009	751.588	12-01-2018	602.387	12-01-2018	616.000	609.194	Matosinhos	Portugal	Portugal
Famões, Moradas Rua Vasco da Gama - 1 fração	272	28-08-2009	289.155	26-04-2018	252.000	26-04-2018	268.000	260.000	Odivelas	Portugal	Portugal
Famões, Moradas Rua Vasco da Gama - 2 frações	589	28-08-2009	551.556	26-04-2018	462.000	26-04-2018	465.000	463.500	Odivelas	Portugal	Portugal
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	630	29-12-2009	519.007	31-10-2018	382.000	31-10-2018	397.900	389.950	Peso da Régua	Portugal	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 - 6 frações	1.656	29-06-2011	6.619.787	12-01-2018	5.552.771	12-01-2018	5.899.000	5.725.886	Lisboa	Portugal	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 - 1 frações	184	29-06-2011	732.422	31-10-2018	710.300	31-10-2018	720.000	715.150	Lisboa	Portugal	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 - 7 frações	91	29-06-2011	140.000	12-01-2018	140.000	12-01-2018	150.907	145.454	Lisboa	Portugal	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	105	29-06-2011	218.461	12-01-2018	212.000	12-01-2018	236.000	224.000	Oeiras	Portugal	Portugal
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	464	29-10-2012	347.815	26-04-2018	229.000	26-04-2018	263.000	246.000	Torres Vedras	Portugal	Portugal
<b>Comércio</b>											
Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha	341	01-08-2006	250.313	12-01-2018	201.000	12-01-2018	207.000	204.000	Coimbra	Portugal	Portugal
Arruda dos Vinhos - R Dr João Alberto Faria 3 - B	33	13-02-2012	82.196	12-01-2018	57.000	12-01-2018	66.000	61.500	Arruda dos Vinhos	Portugal	Portugal
Arruda dos Vinhos - R Dr João Alberto Faria 3 - D	30	13-02-2012	66.061	12-01-2018	53.000	12-01-2018	53.000	53.000	Arruda dos Vinhos	Portugal	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 4 frações	240	20-03-2012	843.813	26-04-2018	620.494	26-04-2018	704.700	662.597	Lisboa	Portugal	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 fração	10	20-03-2012	12.642	26-04-2018	5.900	26-04-2018	6.590	6.245	Lisboa	Portugal	Portugal
R Dr Anibal Bettencourt nº 242 - piso 2 - AC - 2 frações	113	22-03-2012	181.196	12-01-2018	152.000	12-01-2018	167.000	159.500	Angra do Heroísmo	Portugal	Portugal
<b>Serviços</b>											
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 2 frações	57	26-04-2010	101.204	12-01-2018	80.000	12-01-2018	94.000	87.000	Alcácer do Sal	Portugal	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 1 fração	141	26-04-2010	261.488	12-01-2018	152.000	12-01-2018	170.000	161.000	Alcácer do Sal	Portugal	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 5 frações	322	20-03-2012	1.043.623	26-04-2018	818.276	26-04-2018	917.300	867.788	Lisboa	Portugal	Portugal
R Dr Anibal Bettencourt nº 242 - piso 1 - M - 2 frações	146	22-03-2012	214.787	12-01-2018	200.000	12-01-2018	205.000	202.500	Angra do Heroísmo	Portugal	Portugal
<b>Industrial</b>											
Armazem, Zona Industrial da Murteira lote 19	814	30-09-2011	807.649	26-04-2018	498.000	26-04-2018	534.000	516.000	Benavente	Portugal	Portugal
<b>Outros</b>											
Valongo, Rua Regedor José Diogo, nº70-90-130-160 - A	4.714	01-08-2006	3.809.176	12-01-2018	2.943.000	12-01-2018	3.248.400	3.095.700	Valongo	Portugal	Portugal
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas - 2 frações	540	10-05-2006	783.328	26-04-2018	534.000	26-04-2018	558.000	546.000	Oeiras	Portugal	Portugal
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro - Lugar da Cab.	2.682.750	01-08-2006	1.750.680	12-03-2018	1.395.000	12-03-2018	1.430.000	1.412.500	Montemor-o-Novo	Portugal	Portugal
Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carricho - Pombal	26.410	25-03-2009	2.483.513	12-01-2018	2.002.000	12-01-2018	2.047.000	2.024.500	Pombal	Portugal	Portugal
Adega, Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Greg	72.832	31-12-2009	5.306.963	12-01-2018	4.095.000	12-01-2018	4.570.000	4.332.500	Arraiolos	Portugal	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	18	20-03-2012	25.266	26-04-2018	11.824	26-04-2018	14.000	12.912	Lisboa	Portugal	Portugal
Quinta de Sto António R Sam Levy 1A 1B 1C - 2 frações	26	02-08-2012	36.191	12-01-2018	32.000	12-01-2018	34.000	33.000	Lisboa	Portugal	Portugal
<b>a transportar</b>								<b>108.176.755</b>			



Continuação										
Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização		País
								Município		
<b>Transporte</b>										
<b>1.4.2 Não Arrendadas</b>										
<b>Habituação</b>										
	535	279.904	12-01-2018	1.127.000	12-01-2018	1.202.000	1.164.500	Sintra		Portugal
	65	246.624	12-01-2018	44.000	12-01-2018	45.000	44.500	Sintra		Portugal
	251	583.706	12-01-2018	423.600	12-01-2018	462.000	442.800	Sintra		Portugal
	124	244.601	24-01-2018	161.000	24-01-2018	168.000	164.500	Vila Nova de		Portugal
	620	994.430	26-04-2018	803.500	26-04-2018	847.100	825.300	Vila Nova de		Portugal
	3.633	11.246.789	12-01-2018	6.480.000	12-01-2018	6.798.800	6.639.400	Loulé		Portugal
	322	543.712	20-11-2018	523.000	20-11-2018	539.100	531.050	Matosinhos		Portugal
	697	2.351.575	12-01-2018	401.000	12-01-2018	411.200	406.100	Sintra		Portugal
	4.857	2.724.443	12-01-2018	2.256.000	12-01-2018	2.257.700	2.256.850	Sintra		Portugal
	525	263.563	12-01-2018	170.800	12-01-2018	193.000	181.900	Viana do Castelo		Portugal
	814	263.367	31-10-2018	228.900	31-10-2018	234.000	231.450	Santa Maria da		Portugal
	3.160	1.298.421	12-01-2018	1.386.000	12-01-2018	1.507.000	1.446.500	Sintra		Portugal
	185	1.479.117	14-09-2018	1.419.260	14-09-2018	1.591.500	1.505.380	Lisboa		Portugal
	76	165.027	14-09-2018	158.380	14-09-2018	177.600	167.990	Lisboa		Portugal
	353	1.280.481	12-01-2018	1.330.907	12-01-2018	1.372.200	1.351.554	Lisboa		Portugal
	305	1.240.949	21-08-2018	1.142.000	21-08-2018	1.155.000	1.148.500	Lisboa		Portugal
	26	40.000	31-10-2018	40.000	31-10-2018	40.800	40.400	Lisboa		Portugal
	799	1.784.642	12-01-2018	1.631.400	12-01-2018	1.713.765	1.672.583	Lisboa		Portugal
	28	24.000	12-01-2018	20.000	12-01-2018	22.400	21.200	Oeiras		Portugal
	43	38.338	12-01-2018	32.500	12-01-2018	36.700	34.600	Oeiras		Portugal
	52	47.000	12-01-2018	40.000	12-01-2018	45.200	42.600	Oeiras		Portugal
	1.422	1.213.310	26-04-2018	868.050	26-04-2018	938.000	903.025	Portel		Portugal
	863	703.983	26-04-2018	480.000	26-04-2018	526.000	503.000	Torres Vedras		Portugal
<b>Comercio</b>										
	153	157.934	26-04-2018	146.000	26-04-2018	151.000	148.500	São João da		Portugal
	380	684.113	12-01-2018	323.000	12-01-2018	332.000	327.500	Alcácer do Sal		Portugal
	2.130	2.221.049	26-04-2018	1.879.000	26-04-2018	1.944.200	1.911.600	Setúbal		Portugal
	47	101.578	12-01-2018	81.000	12-01-2018	93.000	87.000	Arruda dos Vinhos		Portugal
	500	887.393	12-01-2018	1.218.000	12-01-2018	1.361.600	1.289.800	Loulé		Portugal
	190	810.504	12-01-2018	636.500	12-01-2018	637.000	636.750	Sintra		Portugal
	277	194.246	26-04-2018	119.000	26-04-2018	142.400	130.700	Porto		Portugal
	88	234.948	26-04-2018	178.383	26-04-2018	196.300	187.342	Lisboa		Portugal
	162	151.160	12-01-2018	117.000	12-01-2018	122.000	119.500	Angra do Heroísmo		Portugal
<b>Serviços</b>										
	61	109.815	12-01-2018	86.000	12-01-2018	100.000	93.000	Alcácer do Sal		Portugal
	284	508.272	12-01-2018	319.000	12-01-2018	343.000	331.000	Alcácer do Sal		Portugal
	71	212.215	26-04-2018	96.008	26-04-2018	100.900	98.454	Lisboa		Portugal
	82	75.479	12-01-2018	52.000	12-01-2018	58.000	55.000	Angra do Heroísmo		Portugal
	46	134.314	12-01-2018	110.000	12-01-2018	115.000	112.500	Angra do Heroísmo		Portugal
	23	67.866	31-10-2018	59.200	31-10-2018	61.000	60.100	Angra do Heroísmo		Portugal
							<b>135.491.181</b>			



Continuação	Área (m <sup>2</sup> )	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do Imóvel	Localização	
				Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2		Município	Pais
<b>Transporte</b>										
<b>Outros</b>										
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas - 1 fração	971	10-05-2006	2.138.113	26-04-2018	1.163.000	26-04-2018	1.377.000	1.270.000	Oeiras	Portugal
Vilamoura, Apart. Turísticos Fontes Romanas, lotes - 1 fração	3.373	03-06-2008	18.445.885	09-07-2018	10.290.000	09-07-2018	10.875.000	10.582.500	Loulé	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 fração	68	20-03-2012	217.269	26-04-2018	93.909	26-04-2018	100.500	97.205	Lisboa	Portugal
Quinta de Sto António R Sam Levy 1A 1B 1C - 12 frações	156	02-08-2012	217.148	12-01-2018	192.000	12-01-2018	204.000	198.000	Lisboa	Portugal
<b>Total</b>								<b>147.638.886</b>		








Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and a smaller one below it, along with some initials.

### Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCFII

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

### Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	2.572.591			1.246.947
Depósitos a prazo e com pré-aviso	2.000.000	9.500.000	(6.000.000)	5.500.000
Total	4.572.591	9.500.000	(6.000.000)	6.746.947

### Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 1.369.772 euros (2016: 1.325.274 euros) referente a rendas em atraso, ascendendo o montante da provisão a 1.333.702 euros (2016: 1.257.247 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, com exceção das contas de comissões de intermediação que foram objeto de reclassificação no decorrer do primeiro semestre de 2018 (ver Notas 14.2 e 14.5).

### Nota 11 – Ajustamentos e Provisões

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

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	1.257.247	122.179	45.725	1.333.702
482- Provisões para encargos	177.042	-	18.000	159.042
Total	1.434.289	122.179	63.725	1.492.744

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



## Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2018, não foram efetuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo, devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo 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 31 de dezembro de 2018, as responsabilidades assumidas com terceiros são como se segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	11.132.500	4.999.000
Contratos de opções sobre imóveis	18.612.621	16.486.800
Valores cedidos em garantia	726.698	726.698
Valores recebidos em garantia	185.133	135.576
<b>Total</b>	<b>30.656.952</b>	<b>22.348.074</b>

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

### Operações de Venda

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor total da venda	Adiantamentos recebidos por conta da venda
Fração A083/59 do imóvel acabado arrendado de Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193	204.000	20.400
Fração Apt 3.2 B, do Edifício III, do imóvel acabado arrendado de S. Sebastião da Pedreira – Jardins de S. Lourenço	725.000	60.000
Fração Apt 8.7 A, do Edifício VIII, do imóvel acabado arrendado de S. Sebastião da Pedreira – Jardins de S. Lourenço	720.000	50.000
Fração Apt 8.7 C, do Edifício VIII, do imóvel acabado arrendado de S. Sebastião da Pedreira – Jardins de S. Lourenço	1.258.000	122.413
Fração EU, do imóvel acabado arrendado de S. Sebastião da Pedreira – Jardins de S. Lourenço	21.000	2.043
Fração EV, do imóvel acabado arrendado de S. Sebastião da Pedreira – Jardins de S. Lourenço	21.000	2.043
Fração B, do imóvel acabado arrendado de Expo parcela 2.04 –Luna Rio	99.000	9.900
Fração M, do imóvel acabado arrendado de Expo parcela 2.04 –Luna Rio	96.000	9.600
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	250.000	5.000
Herdade do Arneiro, Montemor-o-Novo	1.430.000	200.000
<b>Total</b>	<b>4.824.000</b>	<b>481.400</b>





Os valores cedidos em garantia incluem (i) o montante de 520.319 euros, respeitante a garantias bancárias prestadas às Câmaras Municipais de Alcácer do Sal, de Valongo e de Vila Nova de Famalicão para assegurar a boa execução das obras de urbanização dos empreendimentos de Pinhal de Alcácer, 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:

	2018	2017
Seguros	81.284	85.401
Avaliações ativos imobiliário	59.398	40.114
Conservação	22.067	43.345
Projetos e Estudos	2.713	13.912
Vistoria Técnica	2.553	491
Comissões mediação imobiliária	977	3.680
Taxas e licenças	882	865
Condomínio	739	-
Comissão de garantia bancária	736	736
Contencioso e notariado	250	20.528
Diversos	1.494	18.850
Total	173.093	227.921



Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'L', 'R.', 'M', 'S', and a signature.

## 14.2 Comissões

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

	2018	2017
Comissão de intermediação - Arrendamento	13.462	-
Comissão de intermediação - Venda	390.570	-
Comissão de gestão	3.144.009	3.325.585
Comissão de depósito	393.001	415.698
Taxa de supervisão	48.886	51.685
Total	3.585.896	3.792.968

Os valores apresentados nas rubricas Comissão de Intermediação – Arrendamento e Venda que em 31 de dezembro de 2018 totalizam 13.462 euros e 390.570 euros, respetivamente, foram objeto de reclassificação, sendo que no período homólogo de 2017 apresentavam os saldos de 15.072 euros relativos a Comissão de Intermediação – Arrendamento, e 115.508 euros de Comissão de Intermediação – Venda e estavam registados em Fornecimentos e serviços externos (ver Notas 9 e 14.5.).

## 14.3 Perdas em Operações Financeiras e ativos imobiliários

	2018	2017
Perdas em ativos imobiliários	10.973.217	12.321.998
Outras perdas em operações correntes	-	133.992
Total	10.973.217	12.455.990

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 8.860.322 euros (2017: 10.201.508 euros) são 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 2.112.895 euros (2017: 2.120.490 euros).

O valor apresentado na rubrica de outras perdas em operações correntes, relativo ao exercício de 2017, 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:

	2018	2017
Impostos Indiretos		
Imposto de selo	79.746	83.927
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	537.661	650.569
<b>Total</b>	<b>617.407</b>	<b>734.496</b>

#### 14.5 Fornecimentos e serviços externos

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

	2018	2017
Despesas de conservação e reparação Imóveis	428.029	437.998
Avaliações dos ativos imobiliários	299.537	311.282
Custos Gerais de Herdade	247.796	243.978
Despesas de condomínio	147.928	219.533
Seguros	117.651	125.898
Despesas de vigilância e segurança	93.229	88.994
Serviços de Vistoria Técnica	84.318	15.799
Contencioso e notariado (despesas com registos imóveis)	69.845	97.690
Despesas de promoção e publicidade	59.655	2.910
Projetos e Estudos	55.565	24.770
Auditoria	31.217	31.980
Despesas de certificações energéticas	10.636	5.896
Electricidade	8.404	13.550
Honorários	6.952	9.469
Taxa Municipal de Proteção Civil	5.364	6.645
Outros fornecimentos e serviços externos	38.859	147.353
<b>Total</b>	<b>1.704.986</b>	<b>1.783.744</b>



Tal como referido nas notas 9 e 14.2, em 2018, os valores das rubricas Comissão de Intermediação – Arrendamento e Venda, foram objeto de reclassificação, os quais, em 2017 apresentavam os saldos de 15.072 euros relativos a Comissão de Intermediação – Arrendamento, e 115.508 euros de Comissão de Intermediação – Venda e estavam registados em Outros fornecimentos e serviços externos.

#### 14.6 Proveitos e Ganhos Correntes

Os proveitos e ganhos correntes estão discriminados como abaixo:

	2018	2017
Juros e proveitos equiparados	7.289	3.099
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	4.740.649	5.288.421
Reversões de ajustamentos e de provisões	63.725	221.627
Rendimentos de ativos imobiliários	1.185.170	1.273.789
Outros proveitos e ganhos correntes	76.714	40.056
Total	6.073.547	6.826.992

O valor de juros e proveitos equiparados refletem os juros obtidos com as aplicações a curto prazo efetuadas no exercício corrente (ver Nota 7). A 31 de dezembro de 2018 a aplicação em carteira vencia juros à taxa de 0,15% (2017: 0,15%).

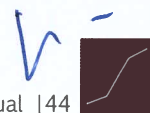
Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito:

- (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 Notas 9 e 14.3), durante o exercício de 2018, no montante de 4.478.004 euros (2017: 5.278.515 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 25.653 euros (2017: 9.906 euros);
- (iii) ao ajustamento em opções sobre imóveis no valor de 236.992 euros.

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

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas e utilização/cessão de espaço dos imóveis que respeitam ao exercício de 2018 no





montante total de 1.179.886 euros (2017: 1.231.219 euros) e ainda rendimentos obtidos com a venda de pinha, cortiça e madeira de sobreiro e cedência temporária de pastagens, no valor de 5.284 euros (2017: 42.570 euros).

#### 14.7 Proveitos e Ganhos Eventuais

O saldo desta rubrica, no montante total de 2.809.768 euros (2017: 2.163.051 euros), decompõe-se da seguinte forma:

	2018	2017
Recuperação de incobráveis	-	2.000
Ganhos extraordinários	9.115	10.120
Ganhos de exercícios anteriores	2.777.788	2.133.025
Outros ganhos eventuais	22.865	17.906
<b>Total</b>	<b>2.809.768</b>	<b>2.163.051</b>

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

	2018	2017
Rendimentos de Imóveis e gastos relacionados	316.413	-
Ganhos em ativos imobiliários (anos anteriores)	2.289.076	2.029.646
Recuperação de Imposto de Selo pago em exercícios anteriores	53.970	68.692
Outros ganhos de exercícios anteriores	118.330	34.687
<b>Total</b>	<b>2.777.788</b>	<b>2.133.025</b>

Os ganhos em ativos imobiliários aqui registados resultam do reconhecimento da reversão das menos valias potenciais anteriormente registadas relativamente aos imóveis vendidos no exercício.

#### Nota 15 – Quadro Comparativo dos Valores de Inventário

A evolução dos valores líquidos da carteira de imóveis bem como da cotação da unidade de participação nos três últimos exercícios é a que se apresenta de seguida:

	2018	2017	2016
Valor líquido da carteira de imóveis	147.638.886	160.172.438	173.747.282
Valor da unidade de participação	4,6613	4,9284	5,2390



### Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

Dando cumprimento ao disposto no artigo 161º n.º2 da Lei 16/2015, de 24 de fevereiro, com as alterações dadas pela Lei n.º 35/2018, de 20 de julho, o total das remunerações pagas pela entidade gestora, durante o exercício de 2018, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	65.892	22.556
Fiscalização	2.213	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	21.010	937
Outros	196.205	20.147
Total	285.320	43.640

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

	Número
Órgãos sociais	6
Restantes colaboradores	35
Total	41



**Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes**

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

Lisboa, 27 de março de 2019

O Contabilista Certificado

A Administração

Vanda Saraiva  
(CC 26398)

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

(Luísa Augusta Moura Bordado)

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

(Patricia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)

# CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto  
Código CMVM n.º 788

## Relatório de Auditoria

Entidade Gestora e Legal Representante:





## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **CA IMOBILIÁRIO - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto**, gerido pela Square Asset Management, SGFI, S.A. que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 156.975.432 euros e um total do capital do fundo de 154.108.533 euros, incluindo um resultado líquido do período negativo de 8.829.190 euros), a demonstração de resultados, por naturezas, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **CA IMOBILIÁRIO - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto**, em 31 de dezembro de 2018, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

#### Matérias relevantes de auditoria

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

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







vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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

As avaliações imobiliárias, cujos valores e datas de determinação se encontram divulgadas na nota 3 do Anexo, 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 (CPCV's) e análise aos eventos subsequentes;
- 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;



vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

- Adopção 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 OIC.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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





vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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 ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- Declaramos ao órgão de fiscalização da 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, abrangendo o período de 2016 a 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





vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

gestora nesta data.

- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva entidade gestora, durante a realização da auditoria.
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao Fundo ou à sociedade gestora quaisquer outros serviços.

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

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

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

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 22 de abril de 2019

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