



Asset Management

Relatório de Atividade e Contas Exercício de 2019

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

Código CMVM nº 788



Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and several smaller ones, located on the right side of the page.

Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	10
3. Caracterização do Fundo CA Imobiliário.....	10
4. Atividade do Fundo em 2019.....	11
5. Perspetivas para 2020.....	18
Balanço.....	20
Demonstração dos Resultados.....	22
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	24
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2019.....	26
Relatório de Auditoria.....	49



Handwritten signature or scribble in red ink.

Relatório de Gestão

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

01.



FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
CA IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2019

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 (doravante designado CA Imobiliário), relativo ao exercício de 2019.

Handwritten signature in blue ink, appearing to be "L. S. L. A.", written vertically on the right side of the page.

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a large 'E' and other scribbles.

1. Enquadramento Macroeconómico

A economia portuguesa deverá manter a trajetória expansionista verificada ao longo dos últimos anos, embora a um ritmo mais lento, estimando-se um crescimento de 1,7% para 2020 (2% em 2019).

Os futuros níveis de crescimento económico permanecem condicionados por constrangimentos relacionados com fatores como a produtividade, a evolução demográfica adversa, bem como o elevado endividamento do sector privado e público.

Quadro Resumo dos Principais Indicadores

Indicador	2019	2020 (p)	2021 (p)	2022 (p)
Produto Interno Bruto	2%	1,7%	1,6%	1,6%
Índice harmonizado de preços no consumidor	0,3%	0,9%	1,2%	1,4%
Consumo privado	2,3%	2,1%	1,9%	1,7%
Consumo público	0,5%	0,8%	0,8%	0,8%
Formação bruta de capital fixo	7,3%	5,4%	4,8%	4,3%
Exportações	2,8%	2,6%	2,8%	3%
Importações	5,4%	4,6%	4,2%	3,9%
Emprego	1%	0,8%	0,4%	0,1%
Taxa de desemprego	6,3%	5,9%	5,6%	5,6%

Fonte: Banco de Portugal

O comércio mundial desacelerou na primeira metade de 2019 motivado, em grande parte, pela adoção de medidas protecionistas e de elevados níveis de incerteza política.

O crescimento do PIB mundial deverá reduzir-se de 3,6% em 2018 para 2,7% em 2019, uma das mais baixas taxas de crescimento observadas desde a crise financeira. Os principais fatores que contribuem para este cenário são: um menor dinamismo cíclico, a redução dos estímulos de política económica e do crescimento económico chinês, bem como os números mais fracos de vários países emergentes como o Brasil, Índia, México e Turquia.

A desaceleração das importações ocorreu de forma generalizada nos países fora da área do euro (de 3,7% no segundo semestre de 2018 para 1,2% no primeiro semestre de 2019), com particular evidência nas economias asiáticas.

O abrandamento das exportações e da indústria também se verificou em Portugal mas, a desaceleração da atividade em 2019, foi compensada pelo dinamismo da procura interna e do investimento.

Estima-se que o contributo líquido das exportações nacionais para o crescimento do PIB em 2020 atinja 0,5%, o que traduz uma redução face a anos anteriores (em média 1% no período 2014-2018).

O consumo privado e o investimento deverão contribuir em 1,1% para o crescimento do PIB em 2020.

A evolução da procura interna e externa teve como contrapartida um crescimento das importações, superior ao das exportações, implicando um aumento do défice da balança de bens e serviços.

No contexto acima referido, a taxa de desemprego manteve a sua trajetória descendente passando para 6,3% em 2019, valor mínimo dos últimos anos.

A inflação, que se situou em valores praticamente nulos em 2019 (0,3%), deverá permanecer em níveis muito reduzidos nos próximos anos. Para 2020 prevê-se que a inflação, medida pela taxa de variação do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), fique nos 0,9%.

As taxas de juro de curto prazo para 2020, deverão manter-se perto de mínimos históricos, considerando a política seguida pelo Banco Central Europeu (BCE). A EURIBOR a 3 meses deverá permanecer em níveis de -0,4%, similares aos de 2019.

Mercado Imobiliário

2019 foi novamente um ano excepcional para o imobiliário português. Foram investidos cerca de 3,25 mil milhões de euros em imobiliário comercial, um volume que representa aproximadamente de 23% do total das transações da década (14 mil milhões de euros). Nos últimos 10 anos o retalho foi o principal sector de investimento representando cerca de 40%, seguindo-se os escritórios com 27%, os hotéis com 10%, e os investimentos alternativos a representarem apenas 6%, mas evidenciando um crescimento mais acentuado nos 2 últimos anos.

Se considerarmos ainda os cerca de 1,5 mil milhões de euros de promoção imobiliária, 700 milhões de euros de carteira de ativos resultantes de crédito malparado, o total de investimento não residencial em 2019 atingiu cerca de 6 mil milhões de euros, record absoluto.

A prova da solidez do mercado imobiliário nacional e da sua projeção internacional é o aumento consistente dos investidores nacionais e internacionais, com os investidores nacionais a representarem, em 2019, 12% do total do volume de investimento.

Ao mesmo tempo que o país alargou a base de investidores, em termos de origens e perfis de risco, também em termos de segmentos assistimos a uma diversificação nas classes alvo de investimento. A destacar o segmento de hotéis e os imóveis de usos alternativos, onde a denominada *co-revolution* ganha especial relevo.



As maiores transações de 2019 foram os hotéis Tivoli (313 milhões de euros), o Portefólio de retalho Harbert (185 milhões de euros), o Algarve Shopping e o Albufeira Retail Park (180 milhões de euros).

Por último, destacamos a regulamentação emanada no corrente ano sobre as SIGI (Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária), que podem vir a dar um novo impulso ao mercado em 2020, com a cotação das primeiras ações na bolsa portuguesa. Estes veículos irão contribuir para uma maior liquidez dos ativos imobiliários, junto de investidores particulares e institucionais, tal como se veio a verificar em mercados com características idênticas ao português, como no caso das SOCIMI em Espanha.

Mercado de escritórios

A estabilidade económica e política potenciou a preferência dos investidores internacionais por Portugal. Diversos estudos apontam, como fatores primordiais nesta preferência, os baixos custos de operação, a qualidade de vida, as boas infraestruturas e a mão de obra qualificada.

Em 2019 o mercado de escritórios manteve a tendência verificada em 2018, ou seja, a oferta de qualidade não acompanhou o crescimento da procura, sobretudo por empresas sediadas em Portugal focadas em ampliar e renovar os seus espaços. Apesar desta realidade, estima-se que tenham sido absorvidos cerca 195.000 m² no corrente ano, valores idênticos ao período homólogo. Para 2020 estão previstos mais 80.000 m² de área disponível.

Verificou-se ainda um reforço do investimento por parte das empresas multinacionais, sobretudo no segmento de serviços. O sector da *TMT & Utilities* continua em franca expansão e deverá representar cerca de 50% da ocupação.

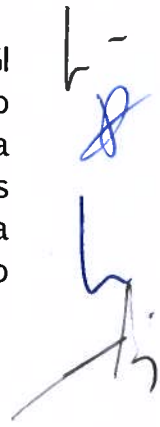
Os espaços de *co-working* têm ganho peso, bem como a tendência para o aumento da área de referência nos arrendamentos.

A compressão das yields médias do sector manteve-se, cifrando-se atualmente em 4% (*prime yield*), com valores de arrendamento no prime CBD de €25/m²/mês. Espera-se que 2020 continue a evidenciar a subida de rendas sobretudo em Lisboa.

Mercado de retalho

Sustentado no aumento do consumo privado, que atingiu máximos em 2019, e no crescimento do turismo, o sector do retalho manteve o dinamismo que se verifica desde 2015.

O comércio de rua, muito associado ao aumento da qualidade dos espaços por via das reabilitações, dominou a procura logo seguido dos centros comerciais.



Os eixos Baixa e Chiado, Cais do Sodré e Príncipe Real continuam a afirmar-se como os mais relevantes, mas os bairros de Campo de Ourique e Alvalade têm vindo a ganhar peso na abertura de lojas, de espaços de lazer e de restauração.

As *prime rents* situam-se nos €125 para centros comerciais, €11 nos *retails* e €140 para a zona *prime* Baixa/Chiado.

Não obstante o crescimento do comércio de rua, os centros comerciais continuam a dominar a maioria das compras dos portugueses. O sector expandiu-se por via da ampliação dos atuais espaços (NorteShopping e Colombo).

Prevê-se que, em 2020, centros como o Dolce Vita Tejo, o Saldanha Residence e outros realizem obras de adaptação aos novos hábitos dos consumidores que cada vez mais consomem on-line, pelo que se torna imprescindível dotar estes centros de amplas zonas de lazer e restauração.

Mercado hoteleiro

Para o turismo nacional, o ano de 2019, tal como em 2018, 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 novamente o óscar de melhor destino turístico nos *World Travel Awards* e de “Melhor Destino Turístico Europeu” pelos *World Travel Award*.

O número de turistas mais do que duplicou entre 2009 e 2018, o mesmo sucedendo com abertura de hotéis atingindo mais de 1.400 unidades em 2019. O gasto médio dos turistas acompanhou parcialmente este crescimento fixando-se agora em valores de €36/dia.

Em 2019 abriram 8 novos hotéis, com mais de 700 camas, estando em *pipeline* cerca de 15 novas unidades com mais de 2.000 camas nos próximos anos.

Este acentuado crescimento do turismo nos últimos anos resultou, em grande parte, de um desvio dos turistas das zonas afetadas pela primavera árabe, da abertura de aviação *low cost*, bem como da promoção de Portugal enquanto destino turístico diversificado e não apenas de sol e praia.

O alojamento local ocupou um papel importante na absorção dos novos turistas, sobretudo em Lisboa e Porto, tendo os atuais registos atingido as 15.000 unidades versus 1.800 unidades em 2009. Apesar deste crescimento na oferta de camas, a taxa de ocupação hoteleira cifrou-se em valores muito próximos de 80%.

Em 2019 foram transacionados 11 hotéis, num montante superior a 500 milhões de euros, destacando-se a compra dos hotéis Tivoli por parte da Invesco por 313 milhões de euros.

Mercado industrial e logístico

Os números de 2018 ficaram marcados por uma quebra na ocupação de espaço logístico na grande Lisboa de 38% face a 2017, com um valor de 125.000 m².

2019 foi um ano de inversão de ciclo com o início de dois projetos: a Norte o VGP Park com 30.000 m² de logística e outro em Lisboa, em Famões, com 45.000 m². Prevê-se ainda, para 2020, o início da construção da Plataforma Logística Lisboa-Norte, da Merlin, com um armazém de 45.000 m².

O desenvolvimento de plataformas logísticas *taylor made* tem sido tendência que se irá manter em 2020. Desta forma, os projetos em curso irão alavancar o nível de absorção, que em Lisboa deverão exceder os 200.000 m² em 2020, um acréscimo significativo face aos 140.000 m² contratados em 2019.

O mercado de logística apresenta uma taxa de disponibilidade que ronda os 5%, sendo apenas possível potenciar uma maior absorção através da promoção imobiliária de novos espaços.

As áreas em construção são caracterizadas por uma clara melhoria qualitativa face às existentes, o que deverá levar a um aumento da renda para valores de €4/m²/mês.

Mercado residencial

O mercado residencial acentuou o crescimento dos últimos anos com um aumento dos volumes transacionados e dos valores praticados. Os últimos dados de 2019 apontam para montantes transacionados na ordem dos 25 mil milhões de euros em 180.000 unidades.

O mercado internacional representou cerca de 35% das operações, destacando-se Brasil, França, Reino Unido.

As zonas onde se observaram no passado os ritmos mais acentuados de procura e onde os preços mais subiram (Baixa/Chiado), sofreram uma retração devido à implementação das zonas de contenção do alojamento local.

O número de novos projetos em construção, a par da subida substancial dos preços nos últimos anos, que tornou cada vez mais difícil o acesso dos portugueses a habitação no centro da cidade, levará, de acordo com os principais operadores de mercado, a um ajuste em baixa nos preços de venda de 5%.

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

No final de 2019 o valor líquido global dos fundos de investimento imobiliário ascendia aos 10,5 mil milhões de euros, traduzindo um decréscimo de 1,2% face a 2018. Os fundos fechados acumularam um valor de ativos sob gestão de 6.617 milhões de euros e os fundos abertos com 3.895 milhões de euros.

A sociedade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Interfundos com 1.309 milhões de euros, que se traduz numa quota de mercado de 12,9%, seguida da SQUARE – SGFII com 1.145 milhões de euros com uma quota de 11,3%, subindo no ranking face a 2018 e 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, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das unidades de participação, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela valorização dos mesmos ao longo do tempo.

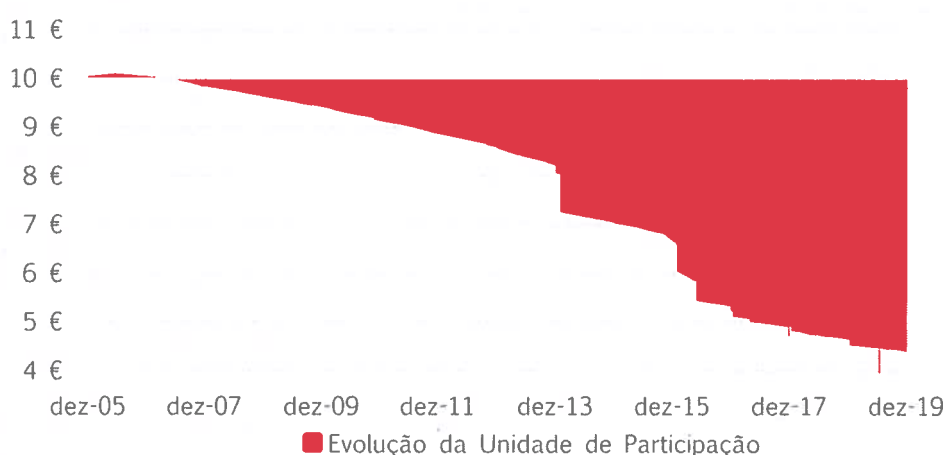
O Fundo, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro de 2005 com um capital de 12 milhões de euros, atingiu em 31 de dezembro de 2019 o seu décimo quarto exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 145,8

milhões de euros (2018: 154,1 milhões de euros), correspondentes a 33.059.743 unidades de participação (2018: 33.061.143 unidades de participação), sendo o valor unitário por unidade de participação de 4,4108 euros (2018: 4,6613 euros).

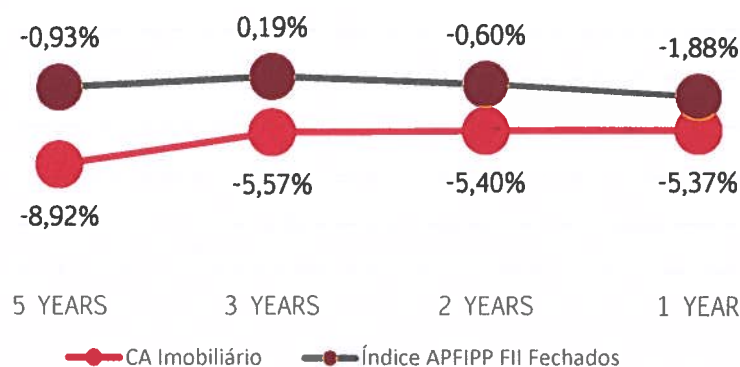
4. Atividade do Fundo em 2019

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2019.

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 3,49% (6,1% em 2018).



No decorrer do exercício de 2019 o Fundo CA Imobiliário realizou apenas uma aquisição, de um lote de terreno para construção situado na freguesia da Madalena, concelho de Paredes.

A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 137,04 milhões de euros de imóveis (2018: 147,64 milhões de euros), sendo a redução de valor explicada pelas vendas realizadas (7,41 milhões de euros) e desvalorização por avaliações (3,15 milhões de euros).

O peso do segmento habitacional representa 39,8% (2018: 41,8%) do número de unidades, e 31,7% (2018: 35,5%) do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 54,2% (2018: 51,7%) em número de unidades, e 63,6% (2018: 59,8%) 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 descida, devido ao número de frações vendidas.

Se após a entrada em vigor da nova Lei dos Solos (DL 80/2015, de 14 de maio), o Fundo tomou diversas iniciativas, junto de Câmaras Municipais e outras entidades, no sentido de se avaliar a melhor potencialidade de aproveitamento e valorização dos terrenos, o certo é que se continua a verificar que o mercado mantém em alta a procura de terrenos para construção, nomeadamente para habitação, o que teve reflexo nas vendas realizadas, onde se incluem 6 lotes para construção de habitação coletiva.

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

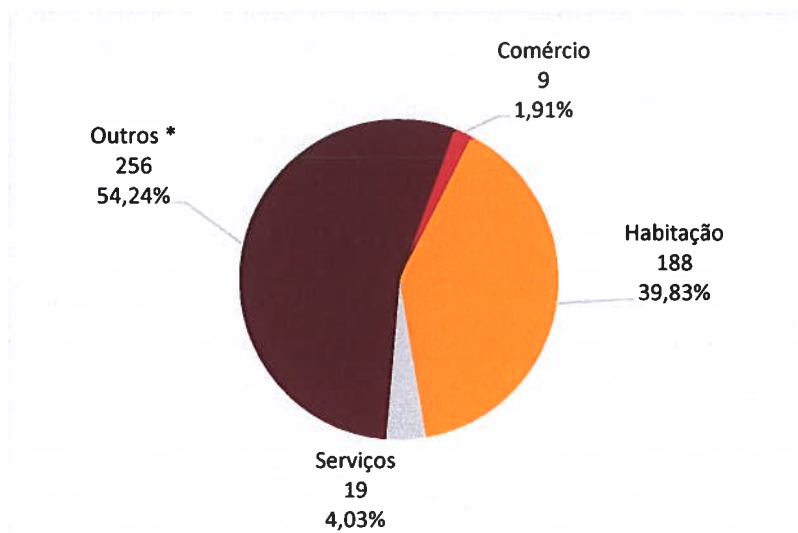
Por usos:

Segmento	Número	%	Valor	%
Comércio	9	1,91	4.017.850,00 €	2,93
Habitação	188	39,83	43.386.100,00 €	31,66
Serviços	19	4,03	2.464.950,00 €	1,80
Outros *	256	54,24	87.172.741,90 €	63,61
	472	100,00	137.041.641,90 €	100,00

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

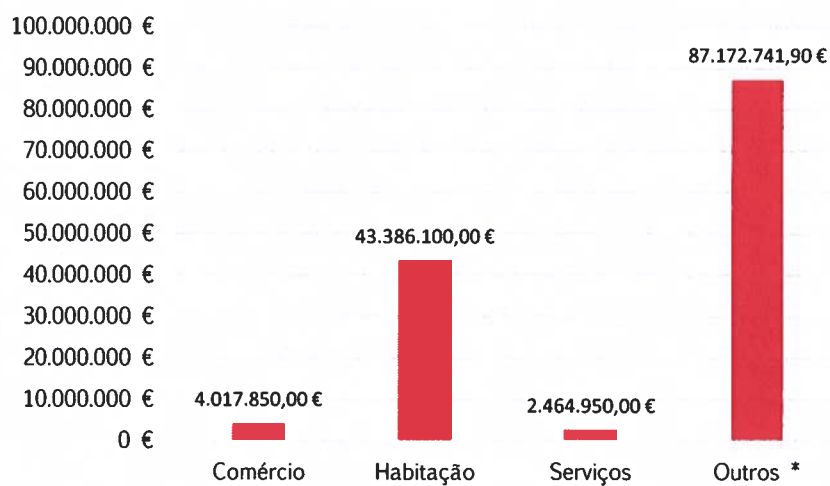
[Handwritten signature]

Unidades



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

Volume (em euros)



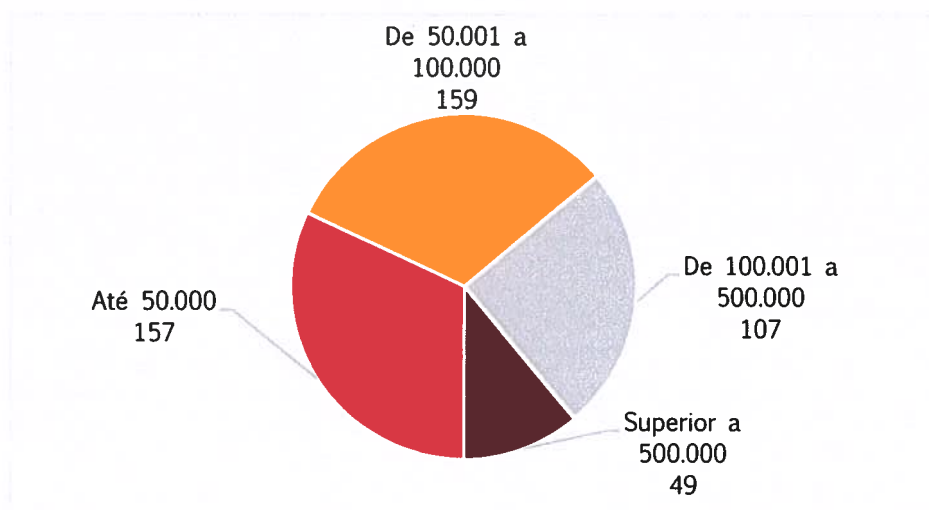
* Inclui terrenos urbanizados e não urbanizado, arrecadações, espaços industriais e lugares de estacionamento

Por escalões de valor:

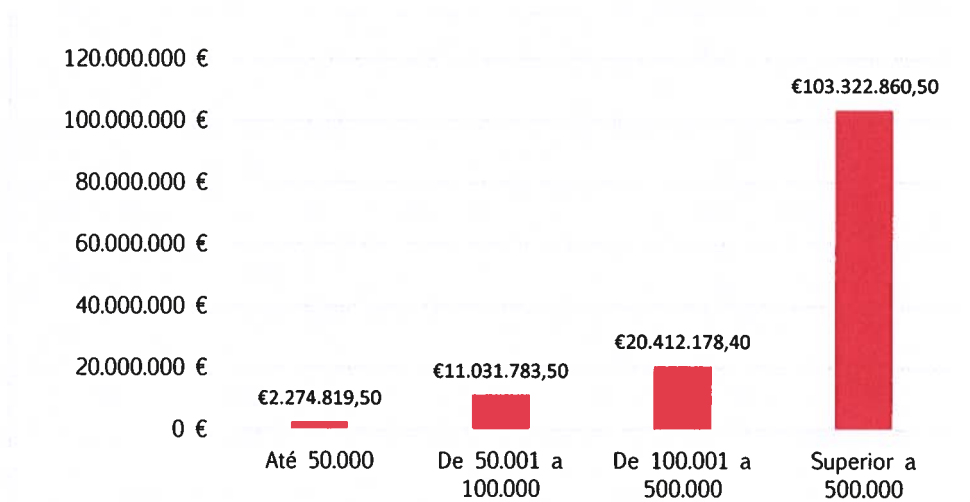
Valor	Número	%	Valor	%
Até 50.000	157	33,26	2.274.819,50 €	1,66
De 50.001 a 100.000	159	33,69	11.031.783,50 €	8,05
De 100.001 a 500.000	107	22,67	20.412.178,40 €	14,89
Superior a 500.000	49	10,38	103.322.860,50 €	75,40
	472	100,00	137.041.641,90 €	100,00

(Handwritten marks: a circled 'X', a checkmark, and a signature)

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:

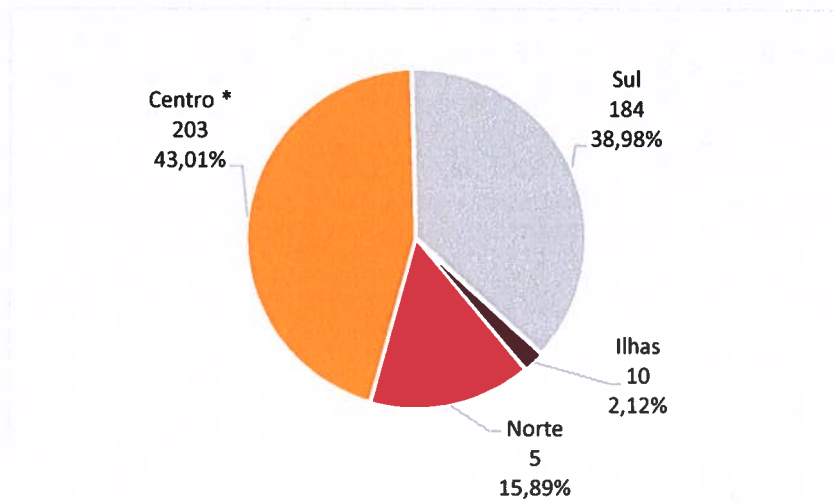
No que respeita à distribuição geográfica, também não se verificam alterações significativas relativamente ao ano anterior, constatando-se diferença maior na zona centro, onde se verificou a esmagadora maioria das transações realizadas.

Localização	Número	%	Valor	%
Norte	75	15,89	20.278.759,40 €	14,80
Centro *	203	43,01	44.533.175,00 €	32,50
Sul	184	38,98	71.506.807,50 €	52,18
Ilhas	10	2,12	722.900,00 €	0,53
Total	472	100,00	137.041.641,90 €	100,00

* Inclui Lisboa

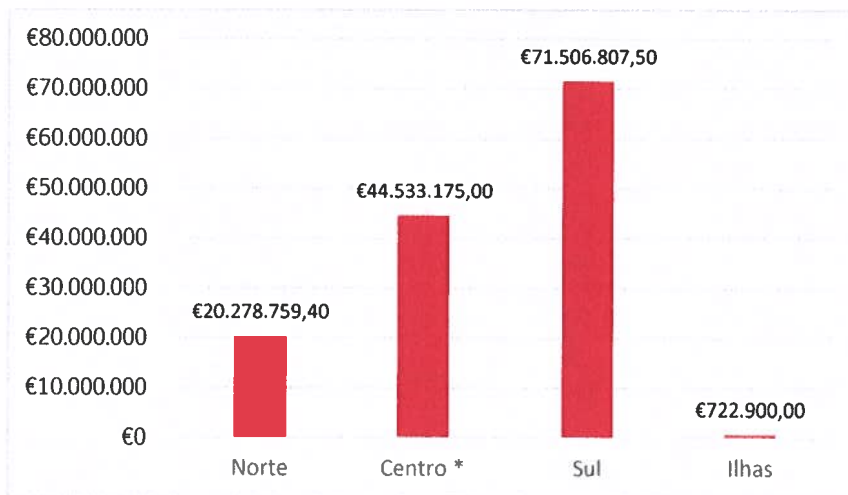
Handwritten signature and initials

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 7,4 milhões de euros, um pouco inferior ao do ano anterior (8,2 milhões de euros em 2018).

Foram os seguintes, os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo durante o exercício de 2019:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Média Avaliações
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10	Edif. VIII - Apt 8.7A	02-01-2019	720.000,00 €	681.500,00 €	725.577,00 €	703.538,50 €
Arruda dos Vinhos	B	15-02-2019	67.500,00 €	60.100,00 €	62.000,00 €	61.050,00 €
Arruda dos Vinhos	C	15-02-2019	90.000,00 €	85.000,00 €	87.000,00 €	86.000,00 €
Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151,175 e 193	8º Dto., "A083/59"	02-04-2019	204.000,00 €	190.000,00 €	201.300,00 €	195.650,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10	Edif. III - Apt 3.4A	24-04-2019	1.150.000,00 €	1.063.800,00 €	1.074.000,00 €	1.068.900,00 €
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 5	07-05-2019	260.000,00 €	253.100,00 €	266.000,00 €	259.550,00 €
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	Lote 4	25-06-2019	250.000,00 €	234.000,00 €	263.000,00 €	248.500,00 €
Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151,175 e 193	10º Esq., "C101/67"	11-07-2019	344.000,00 €	340.000,00 €	345.000,00 €	342.500,00 €
Terreno em Casal do Covão - Loures	Lote 33	16-07-2019	81.334,00 €	79.000,00 €	81.200,00 €	80.100,00 €
Terreno em Casal do Covão - Loures	Lote 34	16-07-2019	70.983,00 €	70.000,00 €	70.800,00 €	70.400,00 €
Terreno em Casal do Covão - Loures	Lote 35	16-07-2019	91.184,00 €	90.000,00 €	92.000,00 €	91.000,00 €
Terreno em Casal do Covão - Loures	Lote 36	16-07-2019	91.184,00 €	90.000,00 €	92.000,00 €	91.000,00 €
Terreno em Casal do Covão - Loures	Lote 37	16-07-2019	70.984,00 €	70.000,00 €	70.800,00 €	70.400,00 €
Terreno em Casal do Covão - Loures	Lote 38	16-07-2019	81.331,00 €	79.000,00 €	81.200,00 €	80.100,00 €
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	B	30-07-2019	99.000,00 €	95.275,00 €	100.000,00 €	97.637,50 €
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	M	30-07-2019	96.000,00 €	92.897,00 €	98.000,00 €	95.448,50 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10	Edif. VIII - Apt 8.1C	20-09-2019	692.500,00 €	679.000,00 €	690.000,00 €	684.500,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10	Edif. I - Apt. 1.6B	24-09-2019	925.000,00 €	909.000,00 €	920.000,00 €	914.500,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10	Edif. III - Apt. 3.2B	15-11-2019	725.000,00 €	714.959,00 €	724.400,00 €	719.679,50 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10	EU - Est. 1257	19-11-2019	21.000,00 €	20.000,00 €	21.454,00 €	20.727,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10	EV - Est. 1258	19-11-2019	21.000,00 €	20.000,00 €	21.454,00 €	20.727,00 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10	Edif. VIII - Apt 8.7C	19-11-2019	1.258.000,00 €	1.162.046,00 €	1.346.900,00 €	1.254.473,00 €

Foi efetuada apenas uma aquisição no ano de 2019:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Média Avaliações
Terreno Mata Grande do Corgo - Freg. Madalena, Paredes	Terreno B	11-06-2019	266.800,00 €	272.000,00 €	275.000,00 €	273.500,00 €

Já no setor do arrendamento foram celebrados, durante o exercício de 2019, os seguintes contratos de arrendamento:

Imóvel	Fração	Valor Renda	Data de Início do Contrato	Média Avaliações
Herdade de Pegos Claros	Rústico	27.500,00 €	01-04-2019	3.933.018,50 €
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10	Edif. VIII -Apt 8.2A	3.500,00 €	01-01-2019	717.000,00 €
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	ABA B7 - Estacionamento 3	60,00 €	01-04-2019	
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	ABA B7 - Arrecadação R	60,00 €	01-04-2019	
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	ABA B7 - Arrecadação N	75,00 €	01-04-2019	
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10	Edif. VIII -Apt 8.1C	2.500,00 €	01-05-2019	684.500,00 €
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	ABA B7 - Arrecadação G	75,00 €	01-06-2019	
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	ABA B7 - Arrecadação P	45,00 €	01-06-2019	
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	ABA B7 - Estacionamento 1	60,00 €	01-06-2019	
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	ABA B7 - Estacionamento 8	60,69 €	01-06-2019	
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10	Edif. IV - Apt. 4.3	4.700,00 €	01-07-2019	1.138.700,00 €
Belas - Praça 5 de Outubro	Loja	1.600,00 €	01-10-2019	627.000,00 €
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	ABA B7 - Estacionamento 7	60,00 €	01-11-2019	
Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha	Cave	925,53 €	01-11-2019	204.050,00 €
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	ABA B7 - Arrecadação M	60,00 €	01-11-2019	
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Lote 9	600,00 €	01-12-2019	172.950,00 €

Como nota ao quadro supra, deverá notar-se que o contrato mencionado para a Herdade de Pegos Claros se refere à área de regadio (50 ha, num total de cerca de 540 ha), em que o arrendamento é feito à campanha, com base anual, sendo o valor constante no quadro uma renda anual, e não mensal.

Por outro lado, os arrendamentos feitos na Quinta dos Grilos são referentes a partes da fração ABA, estacionamentos ou arrecadações, e daí não haver referência ao valor venal.

Reavaliação dos Imóveis

Os resultados negativos do exercício são ainda influenciados pela evolução negativa da valorização dos investimentos imobiliários.

Sem que se tenham verificado grandes alterações na composição da carteira, o peso das desvalorizações sente-se um pouco mais no sector residencial, o que se explica pela venda de ativos mais valiosos, e manutenção na carteira de alguns ativos com menor potencial de valorização.

Outras Informações

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

L
m
S
d
h
h

5. Perspetivas para 2020

Para o ano de 2020 perspectiva-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 dado que se mantém o interesse parte de grandes investidores pelo mercado nacional, na continuação do que já vem desde anos anteriores.

Impõe-se fazer notar que todas as análises e perspetivas que acabamos de expor, se apresentam entretanto fortemente condicionadas pelos efeitos dos eventos mais recentes da pandemia Covid-19, que presumivelmente trarão uma evolução significativamente desfavorável para essas projeções, mas que nesta data nos é impossível avaliar e quantificar.


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, 16 de março de 2020

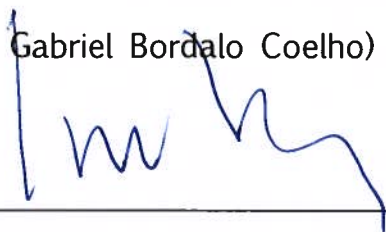
O Conselho de Administração da Square Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

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

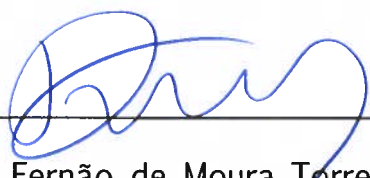
(Mário Jorge Patrício Tomé)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pedro Coelho", written over a horizontal line.

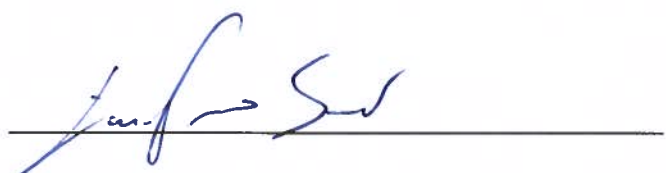
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luísa Moura", written over a horizontal line.

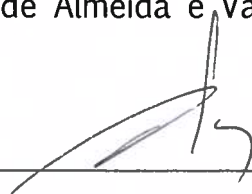
(Luísa Augusta Moura Bordado)

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

(Luís Fernão de Moura Torres Souto)

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

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

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

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Balanço

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

02.



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

		BALANÇO				Data: 31/12/2019	
Código	Designação	ATIVO		CAPITAL E PASSIVO		Periodos	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018
		M€/At	m€/ad	Líquido	Líquido	Notas	
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS						
31	Terrenos	4.361.480	45.877.352	73.641.014	78.102.130	2	330.597.430
32	Construções	1.891.900	23.947.078	63.400.628	69.536.756	2	(3.137.278)
						2	(173.357.911)
						2	(8.281.887)
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	6.253.380	69.824.430	137.041.642	147.638.886		145.820.354
	CONTAS DE TERCEIROS						154.108.533
412	Devedores por rendas vencidas	1.210.678		1.210.678	1.369.772	8 e 11	1.199.685
413+...+419	Outras contas de devedores	9.910		9.910	277.020	8 e 11	159.042
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1.220.588		1.220.588	1.646.792		1.358.727
	DISPONIBILIDADES						1.492.744
12	Depósitos à ordem	1.446.656		1.446.656	1.246.947		8.062
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	8.000.000		8.000.000	5.500.000		394.054
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	9.446.656		9.446.656	6.746.947		255.000
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					13	649.062
51	Acréscimo de Provetos a Receber	532		532	837		582.261
52	Despesas com Custo Diferido	134.600		134.600	173.093		77.884
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	644.270		644.270	768.877		660.145
	TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. ATIVOS	779.402		779.402	942.807		2.667.934
	TOTAL DO ATIVO	212.059.337	6.253.380	69.824.430	148.488.288		148.488.288
	TOTAL DO CAPITAL E DO PASSIVO				156.975.432		156.975.432

Lisboa, 16 de março de 2020

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva CC nº 263398)

A Administração

(Mário Jorge Patrício Tomé)

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fernando M. T. Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de C. Pereira)



Handwritten signature or scribble in the top right corner.

Demonstração de resultados

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

03.



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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Data: 31/12/2019

Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2019	2018				2019	2018
711+718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS		11.771	12.001	811+818	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	De Operações Correntes					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	7 e 14.6	9.555	7.289
723	COMISSÕES					Outros, de Operações Financeiras			
	Em Ativos Imobiliários	14.2	413.426	404.032	833	Em Ativos Imobiliários	14.6	3.561.606	4.503.657
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.2	3.388.493	3.585.896	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	8.514.284	10.973.217	851	De Ajustamento de dívidas a receber	11 e 14.6	210.349	45.725
	IMPOSTOS				852	De Provisões para Encargos		-	18.000
7412+7422	Impostos Indirectos	14.4	209.424	79.746	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.6	1.148.078	1.185.170
7418+7428	Outros Impostos	14.4	369.316	537.661	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.6	671.20	76.714
751	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		4.996.708	6.073.547
	Ajustamento de dívidas a receber	11	76.333	122.179		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
752	Provisões para Encargos				882	Ganhos Extraordinários	14.7	16.591	9.115
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.5	1.624.718	1.704.986	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.7	1.498.240	2.777.788
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		14.607.765	17.419.717	884-888	Outros Ganhos Eventuais	14.7	1.535	22.865
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		1.516.366	2.809.768
	Valores Incobráveis		130.433	-					
783	Perdas de Exercícios Anteriores		56.762	292.788					
66	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		187.195	292.788	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	8.281.887	8.829.190
	Resultado Líquido do Período (se<0)		14.794.961	17.712.505		TOTAL		14.794.961	17.712.505
(82)-(72)-(73)	Resultados da Cartera de Títulos								
(83)-(86)-(73)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		(5.842.744)	(7.393.408)	D-C	Resultados Eventuais		1.329.171	2.516.960
86-76	Resultado das Operações Extrapatrimoniais				B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		(8.281.887)	(8.829.190)
B-A+742	Resultados Correntes		(9.611.057)	(11.346.170)	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		(8.281.887)	(8.829.190)

Lisboa, 16 de março de 2020

O Contabilista Certificado

Patricia

(Vanda Saraiva CC nº 26398)

A Administração

Patricia Tome

(Mário Jorge Patrício Tomé)

Luís

(Luís Augusto M. Bordado)

Patricia Almeida

(Patricia de Almeida e Vasconcelos)

Jorge Manuel de C. Pereira

(Jorge Manuel de C. Pereira)



12/04/2015

Demonstração dos fluxos monetários

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

04.

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período	
	2019	2018
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Pagamentos</i>		
Resgates de unidades de participação	6.292	5.918
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	(6.292)	(5.918)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Recebimentos</i>		
Alienação de ativos imobiliários	7.100.600	6.842.283
Rendimento de ativos imobiliários	1.166.662	1.227.049
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	55.000	598.900
Outros recebimentos de ativos imobiliários	124.835	183.528
<i>Pagamentos</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	13.200	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	1.771.509	2.009.353
Outros pagamentos de ativos imobiliários	71.234	105.641
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	6.591.155	6.736.765
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>Recebimentos</i>		
Juros de depósitos bancários	9.860	6.861
Outros recebimentos correntes	70.200	15.375
<i>Pagamentos</i>		
Comissão de gestão	2.984.984	3.158.299
Comissão de depósito	383.999	398.219
Pagamento de juros de disponibilidades e empréstimos	-	630
Impostos e Taxas	629.276	380.561
Reembolso de empréstimos	-	88.816
Outros pagamentos correntes	77.351	53.325
Fluxos das operações de gestão corrente	(3.995.551)	(4.057.615)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>Recebimentos</i>		
Ganhos extraordinários	110.397	187.416
<i>Pagamentos</i>		
Perdas extraordinárias	-	11.292
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	-	675.000
Fluxo das operações eventuais	110.397	(498.877)
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	2.699.709	2.174.356
Disponibilidades no início do período.....(B)	6.746.947	4.572.591
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	9.446.656	6.746.947

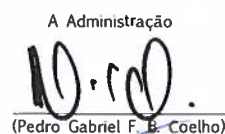
Lisboa, 16 de março de 2020

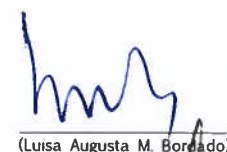
O Contabilista Certificado


(Vanda Saraiva)

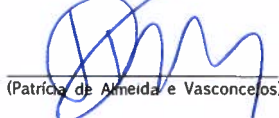
(CC nº 26398)

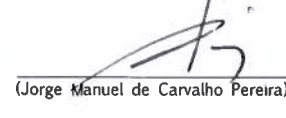

(Mário Jorge Patrício Tomé)

A Administração

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)


(Luisa Augusta M. Borrado)


(Luís Fernão M. Torres Souto)


(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Anexo às demonstrações financeiras

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

05.



h
F.
m
S
D
h
h
h

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO CA IMOBILIÁRIO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(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.

L. F.
M.
S.
D.
L.
A.

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

a) Apresentação das contas

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

A Nota introdutória e a Nota 14 são introduzidas para proporcionar outras informações relevantes à compreensão das demonstrações financeiras. As Notas 15 e 16 são incluídas no anexo às contas de 2019, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

b) Especialização dos exercícios

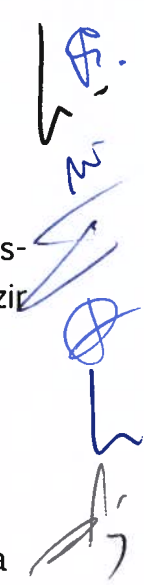
Na preparação das contas do Fundo foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios, sendo os custos e proveitos contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento.

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "L. A. M.", written vertically on the right side of the page.

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

d) Unidades de Participação

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

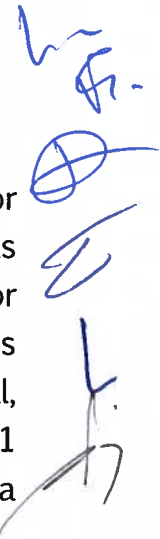
- i. Unidades de participação da Classe A
As unidades de participação da classe A são destinadas, exclusivamente, a investidores qualificados, sem garantia de capital ou rendimento e podem ser resgatadas mensalmente.
- ii. Unidades de participação da Classe A1
As unidades de participação do Fundo da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

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

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

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

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



As unidades de participação da classe A foram subscritas de acordo com o anterior regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário em vigor, sendo que, as avaliações dos ativos subjacentes eram efetuadas com uma periodicidade superior (até dois anos) à periodicidade do resgate das unidades de participação. Os ativos imobiliários do 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 património líquido do fundo, sendo respetivamente de 2%, a fixa, e de dez por cento da variação acima de uma taxa de referência de Euribor a doze meses adicionada de dois pontos percentuais, ao ano, a variável, que neste exercício não foi atingida, e cabendo ao depositário uma comissão 0,25% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no prospeto completo do fundo.

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

f) Imposto sobre o rendimento

A partir de 1 de julho de 2015, os organismos de investimento coletivo (“OIC”), neste caso particular os OIC Imobiliários, passaram a ser tributados, à taxa geral de IRC (2018 e 2019: 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

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a checkmark, a circle with a cross, and various scribbles.

1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

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

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

g) Imposto 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.

Em 2019, com a entrada em vigor da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2019), pelo art.º 319.º, são revogados os artigos 1.ª e 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, o qual criou os incentivos fiscais à constituição de fundos de investimento imobiliário. Concretamente, com a revogação do art.º 8.º do mencionado Decreto-Lei, que isentava de imposto de selo as operações sobre certificados representativos de unidades de participações emitidos por fundos de investimento imobiliário, as comissões de gestão e depositário pagas pelo fundo à sociedade gestora e ao depositário, respetivamente, passam a estar sujeitas a imposto de selo a uma taxa de 4% (verba 17.3.4 da Tabela Geral do Imposto de Selo).

Nota 1 - Valias Potenciais em Imóveis

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

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

L. S.
S.
D.

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

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
Terrenos			
Valongo, Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160	5.244.000	5.244.000	-
Alcochete, Herdade do Temeroso	905.000	905.000	-
Terreno Lugar de São Domingos- Paços de Ferreira	879.800	879.800	-
Terreno Mata Grande do Corgo -Freg. Madalena, Paredes	746.584	751.150	4.566
Sintra, Rua das Murtas nº 22	1.136.500	1.136.500	-
Freg. Casal da Amoreira,São Pedro da Cadeira, Torr	465.250	465.250	-
Estarreja, Samouqueiro-Avanca	211.100	211.100	-
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcacer do Sal	9.068.250	9.068.250	-
"Casal do Suímo", Belas - Sintra	1.217.200	1.217.200	-
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	1.435.525	1.435.525	-
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	159.000	159.000	-
Casal da Carregueira, Belas - Sintra	1.032.550	1.032.550	-
Quinta da Fonteireira, Belas - Sintra	470.250	470.250	-
Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé	2.782.000	2.782.000	-
Lugar de Guardais	286.550	286.550	-
Lugar de Quereledo,Trofa, Covelas	58.800	58.800	-
Quinta do Anjo,Baratã, Algueirão - Mem Martins	1.190.500	1.190.500	-
Quinta em Rua do Outeiro ,Vila Fria - Viana do Ca	157.000	157.000	-
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	266.900	266.900	-
Terreno Rustico Barreiro-Vilarinho dos Freires	3.600	3.600	-
Terreno Rústico - Além do Rio	4.600	4.600	-
Terreno Rústico Rosas - Vilarinho dos Freires	9.050	9.050	-
Terreno Rústico Chousa Velha	625	625	-
Terreno Rústico - Matos	95.150	95.150	-
Terreno Rústico Ribeiro da Horta	1.950	1.950	-
Terreno Rústico Barreiro	7.850	7.850	-
Terreno Rústico Ribeira das Hortas	5.650	5.650	-
Quinta Vendas Novas - Fiães	740.250	740.250	-
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos	6.494.246	6.494.246	-
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários	430.000	430.000	-
Quinta dos Loios	542.200	542.200	-
Terreno covas de Ferro, Almargem do Bispo	5.400	5.400	-
Ajuda	766.900	766.900	-
Lugar de Agrela - Penafiel	27.000	27.000	-
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	1.634.000	1.634.000	-
S Pedro da Cova -Lugar do Passal de Baixo	23.100	23.100	-
Torrenho - Carreiras - Portalegre	319.944	319.944	-
Barradas - São Bartolomeu de Messines	676.000	676.000	-
Amieira, Herdade do Monte Novo	2.237.829	2.237.829	-
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	2.022.900	2.022.900	-
Panasqueira, Armação de Pêra	3.566.500	3.566.500	-
Varzeas de Quarteira, Albufeira	5.165.500	5.165.500	-
Herdade de Pegos Claros	5.605.062	5.605.062	-
Foros, Vale de Carro de Baixo	3.514.500	3.514.500	-
Casal da Carregueira, Lote 20	2.740.750	2.740.750	-
Casal da Carregueira, Lote 50	4.973.150	4.973.150	-
Casal da Carregueira, lote 326	233.250	233.250	-
Casal da Carregueira, Lote 472	186.350	186.350	-
Casal da Carregueira, Lote 134	3.894.950	3.894.950	-
Total - Terrenos	73.641.014	73.645.580	4.566
a transportar	73.641.014	73.645.580	4.566

h - 4.
m
S
P

Continuação	Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B)-(A)
	Transporte	73.641.014	73.645.580	4.566
Construções				
Construções acabadas				
	Valongo, Rua Da Boavista	3.276.000	3.276.000	-
	R. Alão de Morais, São João da Madeira nº 354/356	155.500	155.500	-
	Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	2.060.100	2.060.100	-
	Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro - Lugar da Cab	1.428.700	1.428.700	-
	Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha - Val	204.050	204.050	-
	Vilamoura, Apart. Turísticos Fontes Romanas, lotes	10.776.250	10.776.250	-
	Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	1.126.700	1.126.700	-
	Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	478.100	478.100	-
	Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	5.099.850	5.099.850	-
	Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1, Vila	1.571.200	1.571.200	-
	Edifício Clube-Mouratlântico, Rua da Marina lote D	6.689.500	6.689.500	-
	Fábrica Lugar de Vieirainhos, Carriço - Pombal	2.018.100	2.018.100	-
	Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193	2.057.600	2.057.600	-
	Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	397.450	397.450	-
	Famões, Moradias Rua Vasco da Gama,	727.750	727.750	-
	Moradia Rua dos Carvalhos, Lote 46- Belas	2.269.150	2.269.150	-
	Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo	187.500	187.500	-
	Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	364.000	364.000	-
	Quinta Vendas Novas - Fiães	229.500	229.500	-
	Adega, Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Greg	4.117.978	4.117.978	-
	Clube Nautico - Senhora de Santana, bloco 6	848.850	848.850	-
	Av. António Sergio, Terroa - Setúbal	1.947.250	1.947.250	-
	Quinta dos Loios	1.445.050	1.445.050	-
	Rua do Cruzeiro, 29-A a C/ Rua D. João+A122:F126de Castro	1.686.200	1.686.200	-
	R. D. João Castro - Ajuda	186.400	186.400	-
	Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	5.359.200	5.359.200	-
	Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	248.550	248.550	-
	Rua Dr. José da Cunha, Lote 19	35.000	35.000	-
	Rua Dr. Jose da Cunha, Lote 20 - Oeiras	42.800	42.800	-
	Armazem, Zona Industrial da Murteira lote 19	521.900	521.900	-
	Arruda dos Vinhos	54.800	54.800	-
	Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	1.298.400	1.298.400	-
	Belas - Pr. 5 de Outubro	627.000	627.000	-
	R Sto António de Contumil 162 R/c	139.250	139.250	-
	Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	1.661.050	1.661.050	-
	R Dr Anibal Bettencourt nº 242	722.900	722.900	-
	Amieira, Herdade do Monte Novo	859.850	859.850	-
	Quinta de Sto António R Sam Levy 1A 1B 1C	235.850	235.850	-
	Casalito do Calvo - Ponte do Rol	245.350	245.350	-
	Subtotal - Construções acabadas	63.400.628	63.400.628	-
Construções em curso				
	Subtotal - Construções em curso	-	-	-
	Total - Construções	63.400.628	63.400.628	-
Adiantamentos por compra de imóveis				
	Subtotal - adiantamentos por conta de compras	-	-	-
	Total da carteira	137.041.642	137.046.208	4.566

L. S.
M.
S.
P.
L.
A.

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

Nota 2 - Unidades de Participação e Capital do Fundo

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

Descrição	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Período	No Fim
Valor Base:	330.611.430						330.597.430
- Categoria A	330.418.530	-	-	-	-	-	330.418.530
- Categoria B	192.900	-	(14.000)	-	-	-	178.900
Diferença em subscrição e resgates	(3.144.986)						(3.137.278)
- Categoria A	(3.095.956)	-	-	-	-	-	(3.095.956)
- Categoria B	(49.030)	-	7.708	-	-	-	(41.322)
Resultados distribuídos	-			-	-	-	-
Resultados acumulados	(164.528.721)			-	(8.829.190)		(173.357.911)
Resultados do período	(8.829.190)			-	8.829.190	(8.281.887)	(8.281.887)
SOMA	154.108.533					(10.292.172)	145.820.354
Número de unidades de participação							
- Categoria A	33.041.853	-	-				33.041.853
- Categoria B	19.290	-	(1.240)				17.890
Valor da unidade de participação	4,6613						4,4108

Nota 3 – Ativos Imobiliários

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2019

1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação		Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização		País
				Avaliação 1	Avaliação 2					Município	Município	
1.1. Terrenos												
1.1.1. Urbanizados												
Arrendados												
Torrenho - Carreiras - Portalegre	244.750	20-03-2012	405.598	24-04-2019	315.888	24-04-2019	324.000	319.944	319.944	Portalegre	Portalegre	Portugal
Herdade de Pegos Claros	3.220	21-03-2013	891.617	04-12-2019	1.623.000	04-12-2019	1.721.087	1.672.044	1.672.044	Palmela	Palmela	Portugal
Não Arrendados												
Valongo, Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160 - 2 frações	13.996	01-08-2006	6.593.101	11-01-2019	4.945.000	11-01-2019	5.543.000	5.244.000	5.244.000	Valongo	Valongo	Portugal
Alcochete, Herdade do Temeroso	300.000	01-08-2006	2.397.151	11-01-2019	850.000	11-01-2019	960.000	905.000	905.000	Alcochete	Alcochete	Portugal
Terreno Mata Grande do Corgo - Freg. Madalena, Paredes	9.200	11-06-2019	268.934	07-06-2019	272.000	07-06-2019	275.000	268.934	268.934	Paredes	Paredes	Portugal
Sintra, Rua das Murtas n.º 22	8.385	01-08-2006	2.810.145	11-01-2019	1.107.000	11-01-2019	1.166.000	1.136.500	1.136.500	Sintra	Sintra	Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal - 49 frações	29.731	19-11-2008	4.157.523	24-04-2019	2.764.600	24-04-2019	2.892.000	2.828.300	2.828.300	Alcácer do Sal	Alcácer do Sal	Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal - 80 frações	65.035	19-11-2008	9.625.636	24-04-2019	6.037.300	24-04-2019	6.369.600	6.203.450	6.203.450	Alcácer do Sal	Alcácer do Sal	Portugal
Casal da Carregueira, Belas - Sintra - 4 frações	26.084	21-11-2008	1.298.698	24-04-2019	992.100	24-04-2019	1.073.000	1.032.550	1.032.550	Sintra	Sintra	Portugal
Quinta da Fonteireira, Belas - Sintra - 2 frações	11.452	21-11-2008	625.757	24-04-2019	463.500	24-04-2019	477.000	470.250	470.250	Sintra	Sintra	Portugal
Lugar de Guardais - 4 frações	1.849	05-06-2009	186.274	24-04-2019	148.000	24-04-2019	150.800	149.400	149.400	Póvoa de Varzim	Póvoa de Varzim	Portugal
Lugar de Guardais - 4 frações	1.612	05-06-2009	167.882	24-04-2019	136.100	24-04-2019	138.200	137.150	137.150	Póvoa de Varzim	Póvoa de Varzim	Portugal
Lugar de Querleto, Trofa, Covelas	33.523	05-06-2009	199.411	24-04-2019	53.600	24-04-2019	64.000	58.800	58.800	Trofa	Trofa	Portugal
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários - 4 frações	714	31-03-2010	540.204	11-01-2019	417.000	11-01-2019	443.000	430.000	430.000	Maifra	Maifra	Portugal
Terreno Covas de Ferro, Almagem do Bispo	555	12-11-2010	65.646	11-01-2019	5.200	11-01-2019	5.600	5.400	5.400	Sintra	Sintra	Portugal
Ajuda	421	17-12-2010	675.345	13-09-2019	750.000	13-09-2019	783.800	766.900	766.900	Lisboa	Lisboa	Portugal
Lugar de Agrela - Penafiel	3.620	02-02-2012	55.440	11-01-2019	25.000	11-01-2019	29.000	27.000	27.000	Penafiel	Penafiel	Portugal
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	15.727	17-02-2012	2.639.167	11-01-2019	1.618.000	11-01-2019	1.650.000	1.634.000	1.634.000	Loulé	Loulé	Portugal
S. Pedro da Cova - Lugar do Passal de Baixo	4.634	12-03-2012	147.746	24-04-2019	23.000	24-04-2019	23.200	23.100	23.100	Gondomar	Gondomar	Portugal
Barradas - São Bartolomeu de Messines - 1 fração	505	18-05-2012	117.127	11-01-2019	95.000	11-01-2019	97.000	96.000	96.000	Silves	Silves	Portugal
Barradas - São Bartolomeu de Messines - 8 frações	5.503	18-05-2012	654.837	11-01-2019	571.000	11-01-2019	589.000	580.000	580.000	Silves	Silves	Portugal
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 9 frações	8.729	29-10-2012	3.414.854	24-04-2019	1.963.000	24-04-2019	2.082.800	2.022.900	2.022.900	Torres Vedras	Torres Vedras	Portugal
Panasqueira, Armação de Pêra - 1 fração	675	21-03-2013	1.577.807	24-04-2019	1.386.000	24-04-2019	1.404.000	1.395.000	1.395.000	Silves	Silves	Portugal
Panasqueira, Armação de Pêra - 2 frações	915	21-03-2013	2.265.569	24-04-2019	2.141.000	24-04-2019	2.202.000	2.171.500	2.171.500	Silves	Silves	Portugal
Várzeas de Quarteira, Albufeira	900	21-03-2013	252.831	11-01-2019	74.000	11-01-2019	74.000	74.000	74.000	Albufeira	Albufeira	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 20	7.698	28-12-2016	2.446.347	30-10-2019	2.681.500	30-10-2019	2.800.000	2.740.750	2.740.750	Sintra	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 50	13.036	28-12-2016	4.232.522	30-10-2019	4.874.300	30-10-2019	5.072.000	4.973.150	4.973.150	Sintra	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 326	611	28-12-2016	212.048	30-10-2019	228.500	30-10-2019	238.000	233.250	233.250	Sintra	Sintra	Portugal
a transportar								37.599.272				



Continuação	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	Município	País
Transporte											
Casal da Carregueira, Lote 472	489	28-12-2016	162.812	30-10-2019	182.700	30-10-2019	190.000	37.599.272	Sintra	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 134	14.007	28-12-2016	3.946.667	30-10-2019	3.620.900	30-10-2019	4.169.000	3.894.950	Sintra	Sintra	Portugal
1.1.2. Não Urbanizados											
Arrendados											
Freg. Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira, Torre	186.160	07-12-2007	1.115.208	24-04-2019	465.000	24-04-2019	465.500	465.250	Torres Vedras	Torres Vedras	Portugal
Quinta do Cabouco, Vilarnho dos Freires	82.746	29-12-2009	396.476	22-08-2019	244.200	22-08-2019	289.600	266.900	Peso da Régua	Peso da Régua	Portugal
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 2 frações	1.069.080	15-01-2010	1.872.073	11-01-2019	1.966.088	11-01-2019	2.191.000	2.078.544	Arraiolos	Arraiolos	Portugal
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 2 frações	13.000	20-03-2012	54.818	11-01-2019	36.674	11-01-2019	40.000	38.337	Arraiolos	Arraiolos	Portugal
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos - 4 frações	2.043.398	20-03-2012	6.505.800	11-01-2019	4.109.000	11-01-2019	4.645.729	4.377.365	Arraiolos	Arraiolos	Portugal
Amieira, Herdade do Monte Novo - 2 frações	236.750	31-07-2012	100.953	24-04-2019	127.102	24-04-2019	135.000	131.051	Portel	Portel	Portugal
Amieira, Herdade do Monte Novo - 5 frações	4.525.110	31-07-2012	1.767.330	24-04-2019	2.023.000	24-04-2019	2.190.555	2.106.778	Portel	Portel	Portugal
Herdade de Pegos Claros	5.359.500	21-03-2013	7.793.946	04-12-2019	3.685.000	04-12-2019	4.181.037	3.933.019	Palmela	Palmela	Portugal
Não Arrendados											
Terreno Lugar de São Domingos - Paços de Ferreira	9.069	01-08-2006	1.387.879	11-01-2019	861.600	11-01-2019	898.000	879.800	Paços de Ferreira	Paços de Ferreira	Portugal
Terreno Mata Grande do Corgo -Freg. Madalena, Paredes	22.442	01-08-2006	605.976	11-01-2019	471.300	11-01-2019	484.000	477.650	Paredes	Paredes	Portugal
Estarreja, Samouqueiro - Avanca	13.478	07-12-2007	2.433.764	24-04-2019	202.200	24-04-2019	220.000	211.100	Estarreja	Estarreja	Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	18.000	19-11-2008	1.033.654	24-04-2019	36.500	24-04-2019	36.500	36.500	Alcácer do Sal	Alcácer do Sal	Portugal
"Casal do Suiño", Belas - Sintra	144.050	21-11-2008	6.481.667	11-01-2019	1.152.400	11-01-2019	1.282.000	1.217.200	Sintra	Sintra	Portugal
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	150.705	21-11-2008	6.694.800	11-01-2019	1.364.000	11-01-2019	1.507.050	1.435.525	Sintra	Sintra	Portugal
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	14.200	21-11-2008	3.466	11-01-2019	153.100	11-01-2019	164.900	159.000	Sintra	Sintra	Portugal
Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé	27.500	21-11-2008	7.101.187	24-04-2019	2.760.000	24-04-2019	2.804.000	2.782.000	Loulé	Loulé	Portugal
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	22.783	18-06-2009	196.084	11-01-2019	1.190.000	11-01-2019	1.191.000	1.190.500	Sintra	Sintra	Portugal
Quinta em Rua do Outeiro - Vila Fria - Viana do Castelo	8.152	04-12-2009	241.813	11-01-2019	157.000	11-01-2019	157.000	157.000	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Portugal
Terreno Rústico Barreiro-Vilarnho dos Freires	1.125	29-12-2009	5.870	22-08-2019	3.300	22-08-2019	3.900	3.600	Peso da Régua	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico - Além do Rio	1.437	29-12-2009	6.885	22-08-2019	4.200	22-08-2019	5.000	4.600	Peso da Régua	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Rosas - Vilarnho dos Freires	2.812	29-12-2009	13.474	22-08-2019	8.300	22-08-2019	9.800	9.050	Peso da Régua	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Chousa Velha	187	29-12-2009	896	22-08-2019	600	22-08-2019	650	625	Peso da Régua	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico - Matos	29.499	29-12-2009	141.344	22-08-2019	87.100	22-08-2019	103.200	95.150	Peso da Régua	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Ribeiro da Horta	625	29-12-2009	2.995	22-08-2019	1.800	22-08-2019	2.100	1.950	Peso da Régua	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Barreiro	2.437	29-12-2009	11.677	22-08-2019	7.200	22-08-2019	8.500	7.850	Peso da Régua	Peso da Régua	Portugal
Terreno Rústico Ribeira das Hortas	1.750	29-12-2009	8.385	22-08-2019	5.200	22-08-2019	6.100	5.650	Peso da Régua	Peso da Régua	Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães - 2 frações	11.270	30-12-2009	1.063.213	30-10-2019	633.000	30-10-2019	737.000	685.000	Santa Maria da Feira	Santa Maria da Feira	Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães - 1 fração	2.430	30-12-2009	18.648	30-10-2019	53.500	30-10-2019	57.000	55.250	Santa Maria da Feira	Santa Maria da Feira	Portugal
								64.492.814			

a transportar



Continuação	Área (m ²)	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	Município	
Transporte											
Quinta dos Lóios - 1 fração	5.360	30-07-2010	2.864	11-01-2019	4.900	11-01-2019	5.000	4.950	Sintra	Sintra	Portugal
Quinta dos Lóios - 2 frações	54.360	30-07-2010	1.676.306	11-01-2019	537.000	11-01-2019	537.500	537.250	Sintra	Sintra	Portugal
Várzeas de Quarteira, Albufeira	223.260	21-03-2013	7.304.553	11-01-2019	4.663.000	11-01-2019	5.520.000	5.091.500	Albufeira	Albufeira	Portugal
Foros, Vale de Carro de Baixo - 2 frações	116.470	21-03-2013	6.078.191	11-01-2019	3.201.000	11-01-2019	3.828.000	3.514.500	Loulé	Loulé	Portugal
1.4. Construções Acabadas											
1.4.1 Arrendadas											
Habituação											
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	83	28-12-2007	213.568	24-04-2019	189.000	24-04-2019	209.000	199.000	Oeiras	Oeiras	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 24 frações	2.976	23-12-2008	5.097.323	24-04-2019	3.880.000	24-04-2019	4.243.000	4.061.500	Vila Nova de Famalicão	Vila Nova de Famalicão	Portugal
Rua Emídio Gomes da Silva, n.ºs 151, 175 e 193 - 9 frações	1.299	04-06-2009	2.131.602	11-01-2019	2.020.200	11-01-2019	2.095.000	2.057.600	Matosinhos	Matosinhos	Portugal
Famões, Moradas Rua Vasco da Gama - 1 fração	280	28-08-2009	271.957	24-04-2019	228.000	24-04-2019	234.500	231.250	Odivelas	Odivelas	Portugal
Famões, Moradas Rua Vasco da Gama - 2 frações	581	28-08-2009	568.754	24-04-2019	492.000	24-04-2019	501.000	496.500	Odivelas	Odivelas	Portugal
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	630	29-12-2009	519.007	22-08-2019	342.000	22-08-2019	386.000	364.000	Peso da Régua	Peso da Régua	Portugal
Jard. S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 1 fração	184	29-06-2011	662.031	11-01-2019	716.000	11-01-2019	718.000	717.000	Lisboa	Lisboa	Portugal
Jard. S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 5 frações	507	29-06-2011	1.869.213	11-01-2019	1.723.500	11-01-2019	1.902.000	1.812.750	Lisboa	Lisboa	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	105	29-06-2011	218.461	11-01-2019	218.700	11-01-2019	235.000	226.850	Oeiras	Oeiras	Portugal
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	464	29-10-2012	347.815	24-04-2019	241.700	24-04-2019	249.000	245.350	Torres Vedras	Torres Vedras	Portugal
Comércio											
Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha	341	01-08-2006	250.313	11-01-2019	204.000	11-01-2019	204.100	204.050	Coimbra	Coimbra	Portugal
Arruda dos Vinhos - R. Dr. João Alberto Faria 3 - B	30	13-02-2012	66.061	11-01-2019	52.600	11-01-2019	57.000	54.800	Arruda dos Vinhos	Arruda dos Vinhos	Portugal
Belas - Pr. 5 de Outubro	190	01-03-2012	810.504	11-01-2019	627.000	11-01-2019	627.000	627.000	Sintra	Sintra	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 fração	59	20-03-2012	202.111	24-04-2019	157.000	24-04-2019	160.100	158.550	Lisboa	Lisboa	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 3 frações	156	20-03-2012	538.129	24-04-2019	372.100	24-04-2019	381.000	376.550	Lisboa	Lisboa	Portugal
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - piso 2 - AC - 2 frações	113	22-03-2012	181.196	11-01-2019	161.000	11-01-2019	183.200	172.100	Angra do Heroísmo	Angra do Heroísmo	Portugal
Serviços											
Valongo, Rua Regedor José Diogo, n.º 70-90-130-160	4.714	01-08-2006	3.809.176	11-01-2019	3.225.000	11-01-2019	3.327.000	3.276.000	Valongo	Valongo	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 3 frações	198	26-04-2010	362.693	11-01-2019	188.600	11-01-2019	213.100	200.850	Alcácer do Sal	Alcácer do Sal	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 3 frações	164	20-03-2012	712.440	24-04-2019	431.000	24-04-2019	443.300	437.150	Lisboa	Lisboa	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 2 frações	158	20-03-2012	331.182	24-04-2019	380.200	24-04-2019	400.000	390.100	Lisboa	Lisboa	Portugal
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	40	22-03-2012	116.171	11-01-2019	95.000	11-01-2019	95.900	95.450	Angra do Heroísmo	Angra do Heroísmo	Portugal
R. Dr. Aníbal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	106	22-03-2012	98.616	11-01-2019	101.600	11-01-2019	102.000	101.800	Angra do Heroísmo	Angra do Heroísmo	Portugal
Industrial											
Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19	814	30-09-2011	807.649	24-04-2019	517.800	24-04-2019	526.000	521.900	Benavente	Benavente	Portugal
								90.669.114			
a transportar											



Continuação	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	País
Transporte										
Outros										
Qta. Gnlis, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas - 2 frações	1.315	10-05-2006	2.823.979	24-04-2019	1.708.400	24-04-2019	1.935.000	1.821.700	Oeiras	Portugal
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro - Lugar da Cab.	2.682.750	01-08-2006	1.750.680	11-03-2019	1.409.000	11-03-2019	1.448.400	1.428.700	Montemor-o-Novo	Portugal
Adega , Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Greg.	72.832	31-12-2009	5.306.963	11-01-2019	4.051.000	11-01-2019	4.184.955	4.117.978	Arraiolos	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	18	20-03-2012	25.266	24-04-2019	12.100	24-04-2019	13.000	12.550	Lisboa	Portugal
Quinta de Sto António R. Sam Levy 1A 1B 1C	13	02-08-2012	18.096	11-01-2019	15.400	11-01-2019	17.000	16.200	Lisboa	Portugal
1.4.2 Não Arrendadas										
Habituação										
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	535	21-11-2008	279.904	11-01-2019	1.051.400	11-01-2019	1.202.000	1.126.700	Sintra	Portugal
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho - Belas - 1 fração	81	21-11-2008	400.568	11-01-2019	291.600	11-01-2019	309.000	300.300	Sintra	Portugal
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho - Belas - 8 frações	235	21-11-2008	429.761	11-01-2019	172.000	11-01-2019	183.600	177.800	Sintra	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 5 frações	620	23-12-2008	1.001.795	24-04-2019	827.600	24-04-2019	900.000	863.800	Vila Nova de Famalicão	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 1 fração	124	23-12-2008	244.601	25-09-2019	173.700	25-09-2019	175.400	174.550	Vila Nova de Famalicão	Portugal
Parque Impervilla, Zona 5 - Setor 2- Bloco B9/1, Vila	1.190	23-12-2008	1.962.264	11-01-2019	1.550.000	11-01-2019	1.592.400	1.571.200	Loulé	Portugal
Edifício Clube - Mourattântico, Rua da Marina Lote D	3.633	17-04-2009	11.246.789	11-01-2019	6.590.000	11-01-2019	6.789.000	6.689.500	Loulé	Portugal
Quinta do Anjo, Baratã, Alguição - Mem Martins	697	18-06-2009	2.351.575	11-01-2019	389.900	11-01-2019	405.000	397.450	Sintra	Portugal
Morada Rua dos Carvalhos, Lote 46 - Belas	4.857	28-08-2009	2.724.443	11-01-2019	2.241.300	11-01-2019	2.297.000	2.269.150	Sintra	Portugal
Quinta em Rua do Outeiro , Vila Fria - Viana do Castelo	525	04-12-2009	263.563	11-01-2019	178.000	11-01-2019	197.000	187.500	Viana do Castelo	Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães	814	30-12-2009	263.367	30-10-2019	227.000	30-10-2019	232.000	229.500	Santa Maria da Feira	Portugal
Quinta dos Loios	3.160	30-07-2010	1.298.421	11-01-2019	1.413.100	11-01-2019	1.477.000	1.445.050	Sintra	Portugal
Rua do Cruzeiro, 29-A a C/ Rua D. João de Castro	185	17-12-2010	1.479.117	13-09-2019	1.654.000	13-09-2019	1.718.400	1.686.200	Lisboa	Portugal
R. D. João Castro - Ajuda	76	17-12-2010	165.027	13-09-2019	181.000	13-09-2019	191.800	186.400	Lisboa	Portugal
Jard. S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 42 frações	839	29-06-2011	2.048.259	11-01-2019	1.893.200	11-01-2019	2.007.000	1.950.100	Lisboa	Portugal
Jard. S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 2 frações	26	29-06-2011	40.000	30-10-2019	39.800	30-10-2019	40.000	39.900	Lisboa	Portugal
Jard. S. Lourenço, R. Soeiro Pereira Gomes, n.º 6 e 10 - 1 fração	292	29-06-2011	1.004.642	17-12-2019	803.900	17-12-2019	875.000	839.450	Lisboa	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, , Lote 18	28	29-06-2011	24.000	11-01-2019	21.000	11-01-2019	22.400	21.700	Oeiras	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - 3 frações	39	29-06-2011	35.250	11-01-2019	31.800	11-01-2019	32.400	32.100	Oeiras	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - 1 fração	4	29-06-2011	3.088	11-01-2019	2.800	11-01-2019	3.000	2.900	Oeiras	Portugal
Rua Dr. Jose da Cunha, Lote 20 - Oeiras - 4 frações	52	29-06-2011	47.000	11-01-2019	42.400	11-01-2019	43.200	42.800	Oeiras	Portugal
Amieira, Herdade do Monte Novo	1.422	31-07-2012	1.213.310	24-04-2019	828.700	24-04-2019	891.000	859.850	Portel	Portugal
Comércio										
R. Alão de Moraes, São João da Madeira n.º 354/356	153	19-12-2005	157.934	24-04-2019	152.000	24-04-2019	159.000	155.500	São João da Madeira	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 1 fração	308	26-04-2010	541.924	11-01-2019	191.700	11-01-2019	207.800	199.750	Alcácer do Sal	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 1 fração	72	26-04-2010	142.189	11-01-2019	89.500	11-01-2019	93.600	91.550	Alcácer do Sal	Portugal
Av. António Sérgio, Terroa - Setúbal	2.130	15-06-2010	2.221.049	24-04-2019	1.929.500	24-04-2019	1.965.000	1.947.250	Setúbal	Portugal
								121.554.192		
a transportar										



Continuação	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Município	Localização	País
Transporte											
Caminho do Lago, Sub Zona 4.1.2.4	500	17-02-2012	887.393	11-01-2019	1.232.800	11-01-2019	1.364.000	121.554.192	Loulé	Loulé	Portugal
Rua Sto. António de Contumil 162 R/c	277	12-03-2012	194.246	24-04-2019	130.500	24-04-2019	148.000	139.250	Porto	Porto	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 2 frações	93	20-03-2012	308.219	24-04-2019	256.000	24-04-2019	263.300	259.650	Lisboa	Lisboa	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 2 frações	30	20-03-2012	42.943	24-04-2019	25.000	24-04-2019	28.000	26.500	Lisboa	Lisboa	Portugal
Rua Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 2 frações	162	22-03-2012	151.160	11-01-2019	120.000	11-01-2019	129.700	124.850	Angra do Heroísmo	Angra do Heroísmo	Portugal
Serviços											
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 4 frações	345	26-04-2010	618.087	11-01-2019	328.800	11-01-2019	384.600	356.700	Alcácer do Sal	Alcácer do Sal	Portugal
Rua Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	23	22-03-2012	67.866	30-10-2019	56.000	30-10-2019	59.000	57.500	Angra do Heroísmo	Angra do Heroísmo	Portugal
Rua Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 3 frações	128	22-03-2012	209.792	11-01-2019	166.000	11-01-2019	176.400	171.200	Angra do Heroísmo	Angra do Heroísmo	Portugal
Industrial											
Fábrica Lugar de Veirinhos, Carricho - Pombal	26.410	25-03-2009	2.483.513	11-01-2019	2.006.000	11-01-2019	2.030.200	2.018.100	Pombal	Pombal	Portugal
Outros											
Qta. Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas - 1 fração	196	10-05-2006	97.463	24-04-2019	39.000	24-04-2019	39.800	39.400	Oeiras	Oeiras	Portugal
Vilamoura, Apart. Turísticos Fontes Romanas, Lotes - 1 fração	3.373	03-06-2008	18.459.085	24-04-2019	10.002.500	24-04-2019	11.550.000	10.776.250	Loulé	Loulé	Portugal
Quinta de Sto. António R. Sam Levy 1A 1B 1C - 13 frações	169	02-08-2012	235.243	11-01-2019	218.300	11-01-2019	221.000	219.650	Lisboa	Lisboa	Portugal
Total								137.041.642			

h
 m
 A.
 J.
 L.
 J.

Nota 6 – Derrogação às Disposições do PCFII

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

Nota 7 – Discriminação da Liquidez do Fundo

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à Ordem	1.246.947			1.446.656
Depósitos a prazo e com pré-aviso	5.500.000	14.000.000	(11.500.000)	8.000.000
Total	6.746.947	14.000.000	(11.500.000)	9.446.656

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2019, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 1.210.678 euros (2018: 1.369.772 euros) referente a rendas em atraso, ascendendo o montante da provisão a 1.199.685 euros (2018: 1.333.702 euros), de acordo com a estimativa das perdas nos créditos vencidos que se apresentam de difícil cobrança (ver detalhe na Nota 11).

Nota 9 – Valores Comparativos

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

Nota 11 – Ajustamentos e Provisões

Em 31 de dezembro 2019, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem:

	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	1.333.702	76.333	210.349	1.199.685
482- Provisões para encargos	159.042	-	-	159.042
Total	1.492.744	76.333	210.349	1.358.727

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

h - 10.
m
S
P
h
/

Nota 12 – Retenção de Impostos

No decurso do exercício de 2019, 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 2019, as responsabilidades assumidas com terceiros são como se segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	4.999.000	1.845.000
Contratos de opções sobre imóveis	16.486.800	15.302.323
Valores cedidos em garantia	726.698	384.559
Valores recebidos em garantia	135.576	132.633
Total	22.348.074	17.664.514

Em 31 de dezembro de 2019 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
Moradas, Rua Vasco da Gama, Famões	240.000	5.000
Herdade do Arneiro, Montemor-o-Novo	1.430.000	250.000
Total	1.670.000	255.000

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

h-
m-
A.
S
⊕
L
A
S

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:

	2019	2018
Seguros	76.760	81.284
Avaliações activos imobiliário	57.104	59.398
Conservação	-	22.067
Comissão de garantia bancária	736	736
Diversos	-	9.608
Total	134.600	173.093

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:

	2019	2018
Comissão de intermediação - Arrendamento	15.122	13.462
Comissão de intermediação - Venda	398.305	390.570
Comissão de gestão	2.970.931	3.144.009
Comissão de depósito	371.366	393.001
Taxa de supervisão	46.196	48.886
Total	3.801.919	3.989.928

Os valores apresentados nas rubricas Comissão de Intermediação – Arrendamento e Venda que em 31 de dezembro de 2019 totalizam 15.122 euros e 398.305 euros,

h-
m
S
O
L
B

respetivamente, foram objeto de reclassificação, sendo que no período homólogo de 2018 apresentavam os saldos de 13.462 euros relativos a Comissão de Intermediação – Arrendamento, e 390.570 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

	2019	2018
Perdas em ativos imobiliários	8.514.284	10.973.217
Total	8.514.284	10.973.217

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 7.137.556 euros (2018: 8.860.322 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 1.376.728 euros (2018: 2.112.895 euros).

14.4 Impostos

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

	2019	2018
Impostos Indiretos		
Imposto de selo	209.424	79.746
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	369.316	537.661
Total	578.740	617.407

L - A.
 m
 S
 D
 L
 A

A variação apresentada na rubrica de imposto de selo em 2019, justifica-se pela recente incidência deste imposto nas comissões de gestão e depositário pagas pelo fundo à sociedade gestora e à entidade depositária, respetivamente, conforme descrito na alínea g) da nota introdutória.

14.5 Fornecimentos e serviços externos

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

	2019	2018
Despesas de conservação e reparação Imóveis	510.912	428.029
Avaliações dos ativos imobiliários	309.048	299.537
Despesas de condomínio	188.701	147.928
Custos Gerais de Herdade	179.246	247.796
Seguros	110.962	117.651
Despesas de vigilância e segurança	100.368	93.229
Contencioso e notariado (despesas com registos imóveis)	68.593	69.845
Projetos e Estudos	48.991	55.565
Auditoria	31.217	31.217
Serviços de Vistoria Técnica	27.219	84.318
Electricidade	7.838	8.404
Taxas e licenças	6.063	3.856
Honorários	5.535	6.952
Água	4.070	3.042
Comissões de vendas de Herdade	3.210	5.051
Outros fornecimentos e serviços externos	22.745	102.565
Total	1.624.718	1.704.986

h - P.
 m
 S
 O
 L

14.6 Proveitos e Ganhos Correntes

Os proveitos e ganhos correntes estão discriminados como abaixo:

	2019	2018
Juros e proveitos equiparados	9.555	7.289
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	3.561.606	4.740.649
Reversões de ajustamentos e de provisões	210.349	63.725
Rendimentos de ativos imobiliários	1.148.078	1.185.170
Outros proveitos e ganhos correntes	67.120	76.714
Total	4.996.708	6.073.547

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 2019 a aplicação em carteira vence juros à taxa de 0,05% (2018: 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 2019, no montante de 3.481.203 euros (2018: 4.478.004 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 80.403 euros (2018: 25.653 euros);

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

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas e utilização/cessão de espaço dos imóveis que respeitam ao exercício de 2019 no montante total de 1.148.078 euros (2018: 1.185.170 euros).

L
M
D
D
L
7

14.7 Proveitos e Ganhos Eventuais

O saldo desta rubrica, no montante total de 1.516.366 euros (2018: 2.809.768 euros), decompõe-se da seguinte forma:

	2019	2018
Ganhos extraordinários	16.591	9.115
Ganhos de exercícios anteriores	1.498.240	2.777.788
Outros ganhos eventuais	1.535	22.865
Total	1.516.366	2.809.768

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

	2019	2018
Rendimentos de Imóveis e gastos relacionados	20.085	316.413
Ganhos em ativos imobiliários (anos anteriores)	1.437.558	2.289.076
Recuperação de Imposto de Selo pago em exercícios anteriores	2.838	53.970
Outros ganhos de exercícios anteriores	37.759	118.330
Total	1.498.240	2.777.788

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:

	2019	2018	2017
Valor líquido da carteira de imóveis	137.041.642	147.638.886	160.172.438
Valor da unidade de participação	4,4108	4,6613	4,9284

h-
w
S
A
P
L

Nota 16 – Discriminação das Remunerações Pagas pela Entidade Gestora

Dando cumprimento ao disposto no artigo 161º n.º 2 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 2019, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	73.549	11.957
Fiscalização	4.173	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	20.045	1.274
Outros	162.268	26.354
Total	260.035	39.585

O número de colaboradores da entidade gestora em 31 de dezembro de 2019 era o que abaixo se descreve:

	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	37
Total	46

Nota 17 - Acontecimentos Subsequentes

Como eventos subsequentes à data das demonstrações financeiras, devemos fazer referência à recente ocorrência da pandemia Covid-19, que presumivelmente trará uma evolução significativamente desfavorável para as perspetivas e projeções que neste relatório se apresentam e cujos efeitos, não nos é, nesta data, possível avaliar e quantificar.

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2019, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 16 de março de 2020

O Contabilista Certificado

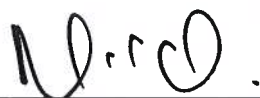


Vanda Saraiva
(CC nº26398)

A Administração:



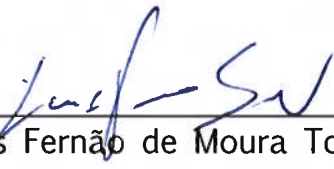
(Mário Jorge Patrício Tomé)



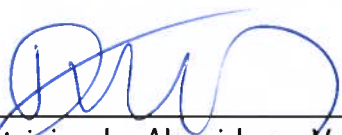
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



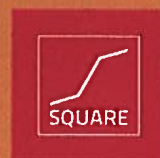
(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Handwritten signature or scribble in black ink, oriented vertically on the right side of the cover.

Relatório de Auditoria

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

06.

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** (Fundo), gerido pela Square Asset Management, SGFI, S.A. (Sociedade Gestora) que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 148.488.288 euros e um total do capital do Fundo de 145.820.354 euros, incluindo um resultado líquido do período negativo de 8.281.887 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 2019, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao período findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Ênfases

Conforme se encontra divulgado na nota 17 do Anexo às Demonstrações Financeiras e no Relatório de Gestão, entre a data de referência do Relatório de gestão e das Demonstrações financeiras e a de emissão do presente relatório, há a evidenciar que, na sequência da dispersão pandémica do coronavírus SARS-CoV-2, causador da COVID-19, foi decretado o Estado de Emergência Nacional, que presumivelmente trará uma evolução significativamente desfavorável no que respeita às perspetivas e projeções apresentadas naqueles documentos, cujos efeitos potenciais, à data, não é possível avaliar e quantificar.

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





vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

Matérias relevantes de auditoria

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

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

As avaliações imobiliárias, cujos valores e datas de determinação se encontram divulgadas na nota 3 do Anexo, têm por base pressupostos, em que a influência da conjuntura económica e financeira e capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. A evolução das condições macroeconómicas e do mercado imobiliário poderão traduzir-se na alteração destes pressupostos e, conseqüentemente, 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 adequabilidade 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 Sociedade Gestora é responsável pela:

- Preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo



vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

- Elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- Criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- Adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- Avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- Obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- Concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

- opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório.
- Avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
 - Comunicamos com os encarregados da governação da Sociedade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
 - Das matérias que comunicamos aos encarregados da governação da Sociedade 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 Sociedade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

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

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

- Fomos nomeados auditores do Fundo pela Sociedade Gestora pela primeira vez em julho de 2016, para o mandato 2016-2018.
- O Órgão de gestão da Sociedade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras do Fundo. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

- fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Sociedade Gestora nesta data.
 - Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Sociedade Gestora, durante a realização da auditoria.
 - 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 (Sociedade Gestora), 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, 31 de março de 2020

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



Asset Management