



Asset Management

RELATÓRIO

Atividade & Contas CA IMOBILIÁRIO

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto - Código CMVM nº 788

20
20

Índice

Relatório de Gestão.....	3
1. Enquadramento Macroeconómico.....	5
2. Enquadramento do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	12
3. Caracterização do Fundo CA Imobiliário.....	12
4. Atividade do Fundo em 2020.....	13
5. Perspetivas para 2021.....	19
Balanço.....	21
Demonstração dos Resultados.....	23
Demonstração dos Fluxos Monetários.....	25
Anexo às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020.....	27
Relatório de Auditoria.....	50

h-
S
orh
A





Asset Management

Handwritten blue ink scribbles and initials on the right edge of the page.

Relatório de Gestão

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto



FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
CA IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE ATIVIDADE E CONTAS RELATIVO AO EXERCÍCIO DE 2020

Ao público em geral e aos Senhores Participantes em particular,

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão, submetemos à Vossa apreciação o Relatório de Atividade e Contas, do (doravante designado CA Imobiliário), relativo ao exercício de 2020.

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a checkmark and several lines of illegible scribbles.



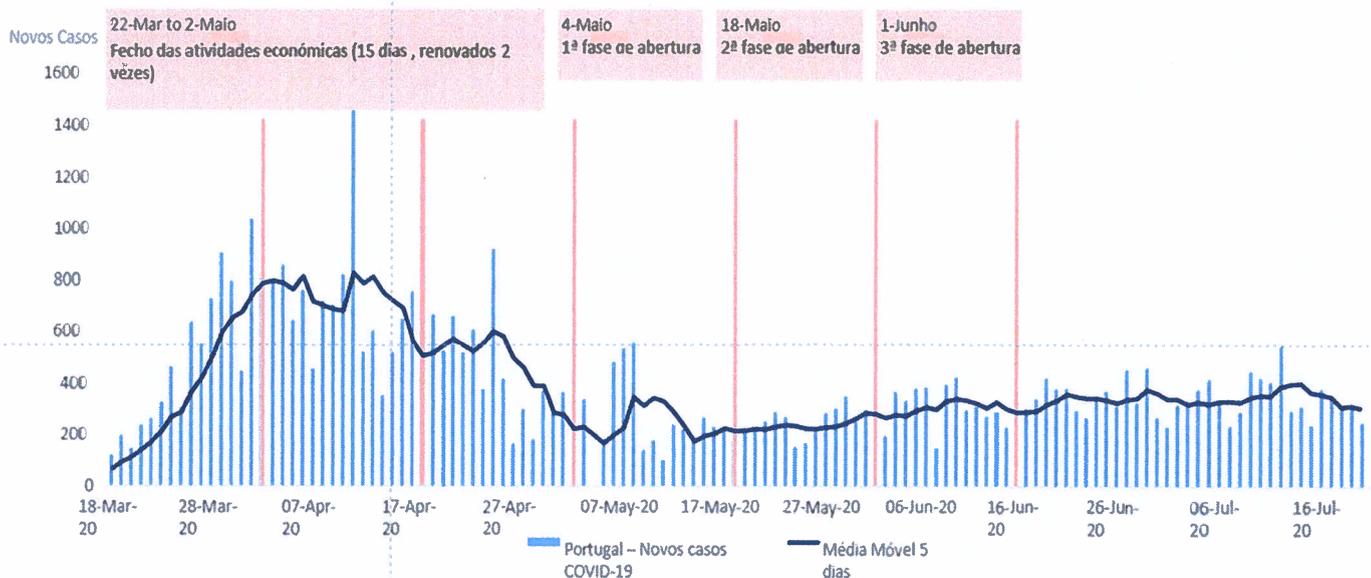
1. Enquadramento Macroeconómico

Em 2020, a economia portuguesa inverteu a trajetória expansionista verificada ao longo dos últimos anos.

O ano de 2020 e o início de 2021, ficaram marcados pela pandemia Covid-19 (COVID) associada à propagação do coronavírus SARS-CoV-2, e às suas nefastas consequências económicas, sociais e sanitárias.

As medidas de contenção impostas pelo Governo Português para minorar o efeito da propagação do vírus, implicaram a suspensão da atividade económica da maioria das empresas, tendo sido igualmente impostas restrições à circulação dos cidadãos, em termos geográficos e de horários, com as consequentes implicações nas variáveis consumo e investimento.

Cronologia das medidas de contenção até setembro 2020



Fonte: IGCP, Ministério da Saúde.

Apesar dos amplos programas de apoio à economia, como uma maior acomodação monetária por parte dos principais bancos centrais, o reforço das medidas de proteção social e de rendimentos e a criação de linhas extraordinárias de liquidez para as empresas, assistimos no primeiro semestre de 2020 à contração da atividade económica numa magnitude brutal: -17% face ao final de 2019!

No terceiro trimestre do ano, após a redução progressiva das medidas de contenção, verificou-se uma recuperação da atividade económica (+13,3% face ao trimestre anterior). Contudo, a trajetória de recuperação inverteu-se no quarto trimestre com a implementação de novas medidas de contenção em novembro,

motivadas pelo aumento exponencial de casos, em grande parte associados ao surgimento de novas estirpes mais contagiosas do vírus (brasileira e inglesa). Assim, estima-se uma queda de 1,8% da atividade económica no quarto trimestre de 2020, face ao trimestre anterior.

Em face do agravar da situação pandémica no final do ano, em janeiro de 2021 foi imposto um novo confinamento geral em Portugal.

A pandemia tem provocado choques assimétricos na atividade económica, tendo maior impacto nos sectores mais afetados pelas medidas de distanciamento social (restauração, hotelaria, cultura, etc.).

Prevê-se que as novas restrições impostas pelo Governo sejam gradualmente retiradas no segundo trimestre de 2021, pese embora toda a atividade económica deva ficar fortemente condicionada até ao final do ano, data em que a vacinação atingirá números expressivos da população, esperando-se que seja conseguida a chamada imunidade de grupo.

Quadro Resumo dos Principais Indicadores Económicos

Indicador	2020 (p)	2021 (p)	2022 (p)	2023 (p)
Produto Interno Bruto	-8,1	3,9	4,5	2,4
Índice harmonizado de preços no consumidor	-0,2	0,3	0,9	1,1
Consumo privado	-6,8	3,9	3,3	1,9
Consumo público	0,4	4,9	0,4	0,7
Formação bruta de capital fixo	-2,8	4,4	5,2	2,0
Exportações	-20,1	9,2	12,9	6,7
Importações	-14,4	8,8	9,1	5,1
Taxa de desemprego	7,2	8,8	8,1	7,4

Fonte: Banco de Portugal (14.12.2020)

No enquadramento acima definido, estima-se uma queda do PIB de 8,1% em 2020, seguida de um crescimento de 3,9% em 2021. A recuperação projetada para a economia, traduzir-se-á numa melhoria do mercado de trabalho com impacto na taxa de desemprego nos anos subsequentes.

A inflação, apesar do aumento gradual estimado para os próximos anos, manter-se-á em níveis historicamente baixos (0,3% em 2021).

Em 2020, a economia portuguesa apresentou necessidades líquidas de financiamento face ao exterior. A destacar a diminuição das receitas relacionadas com o turismo.



Quadro Resumo dos Principais Indicadores Económicos

		Projeções de dezembro 2020					Revisões face a BE junho 2020			
		2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022
Enquadramento internacional										
PIB mundial	tva	2,7	-3,5	5,6	3,9	3,4	0,0	1,0	-0,4	0,1
PIB Área do euro	tva	1,3	-7,3	3,9	4,2	2,1	0,1	1,4	-1,3	0,9
Comércio mundial	tva	0,6	-9,5	7,1	4,3	3,6	-0,1	3,2	-0,8	-0,2
Procura externa	tva	1,7	-12,6	7,1	5,6	3,7	0,1	2,5	-2,3	-0,1
Preço do petróleo em dólares	vma	64,0	41,6	44,0	45,7	46,9	0,0	5,5	6,8	4,9
Preço do petróleo em euros	vma	57,2	36,5	37,2	38,6	39,7	0,0	3,5	2,8	1,0
Condições monetárias e financeiras										
Taxa de juro de curto prazo (EURIBOR a 3 meses)	%	-0,4	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Taxa de juro implícita da dívida pública	%	2,6	2,3	2,0	1,9	1,8	0,0	-0,4	-0,7	-0,9
Índice de taxa de câmbio efetiva do euro	tva	-1,5	3,2	2,0	0,0	0,0	0,1	3,5	1,9	0,0
Taxa de câmbio euro-dólar	vma	1,12	1,14	1,18	1,18	1,18	0,0	4,6	9,3	9,3

Fonte: Banco de Portugal (14.12.2020), Eurosistema.

De acordo com as projeções do Eurosistema, autoridade responsável pela política monetária da zona euro, a economia portuguesa deverá crescer acima da zona euro no período 2022-23, o que se traduz numa retoma gradual de convergência real.

A evolução do PIB mundial, fortemente condicionado pelo impacto COVID após uma queda estimada de 3,5% em 2020, deverá inverter o ciclo negativo e crescer 5,6% em 2021, com destaque para a economia chinesa, a única grande economia a reportar um crescimento económico em 2020 (2,3%).

O ritmo da recuperação será diferenciado entre países e setores, refletindo a estrutura produtiva e os efeitos dos estímulos económicos.

O comércio mundial caiu 10% em 2020, estimando-se um crescimento de 7,1% em 2021. A recuperação estará diretamente associada à evolução do turismo e dos transportes.

As perspetivas para o mercado do petróleo apontam para uma recuperação da procura, acompanhando o crescimento económico, e os cortes de produção, o que deverá implicar uma estabilização de preços em torno dos 45-50 USD em 2021.

As condições de financiamento na zona euro permanecerão favoráveis, num quadro de manutenção da política monetária expansionista e das medidas de apoio à liquidez. Desta forma, as *yields* da dívida pública manter-se-ão, previsivelmente, em níveis mínimos históricos.

As taxas EURIBOR a 3 meses irão permanecer negativas, em cerca de -0,5%, nos próximos 4 anos.

O consumo público deverá aumentar 4,9% em 2021 (em termos reais), refletindo os gastos em saúde e o aumento do número de funcionários públicos.

O investimento público deverá apresentar taxas de crescimento elevadas em 2021, com aquisições no setor da saúde e com o novo fluxo de fundos europeus (Mecanismo Europeu de Recuperação e Resiliência).

Mercado Imobiliário

Apesar da crise COVID, o ano de 2020 foi um ano excepcional para o imobiliário português. Foram investidos cerca de 2,8 mil milhões de euros em imobiliário comercial. Este valor, mesmo com uma quebra de 17% face 2019, corresponde ao 3º melhor ano de sempre.

O mercado foi novamente dominado pelos investidores internacionais, o que demonstra a validade dos fundamentos verificados na última década.

A destacar o maior dinamismo dos investidores nacionais, particularmente fundos de investimento imobiliário abertos, fundos de pensões e *family offices*, que protagonizaram em 2020 o maior volume de investimento da última década. Este facto não é alheio à procura de ativos com rendimento estável, num cenário de ausência de alternativas de investimento com *yields* positivas e baixa volatilidade.

O segmento de escritórios manteve a preferência dos investidores com a transação do Lagoas Park a representar a maior operação de sempre no mercado de escritórios em Portugal (421 milhões de euros).

O setor do retalho, em particular os centros comerciais, e o turismo, foram os segmentos mais afetados pela pandemia. O investimento no setor do turismo representou cerca de 16% do total transacionado.

O crescimento do comércio digital impulsionou o setor industrial & logístico, tendência que se perspetiva similar para os próximos anos.

Para 2021, apesar de continuarem a pairar um conjunto de incertezas económicas e sanitárias, será expectável que o imobiliário continue a ser um ativo com forte procura por parte dos investidores institucionais, dada a baixa volatilidade histórica e *yields* altamente atrativas, no conjunto dos ativos financeiros disponíveis.

Mercado de escritórios

Apesar das condições únicas de Portugal, nomeadamente os baixos custos de operação, a qualidade de vida, as boas infraestruturas, a mão de obra qualificada e os baixos preços do arrendamento, assistimos a uma redução da área absorvida face a 2019. A instabilidade económica, motivada pela crise COVID, determinou um abrandamento da procura por parte dos investidores internacionais e uma maior ponderação nas decisões de investimento, o que atrasou algumas operações.

No último trimestre do ano, o número de operações realizadas em Lisboa foram cerca de 33 num total de 36.000 m², tendo o mercado registado uma absorção anual de 138.000 m² (-29% face a 2019). Há, no entanto, a salientar o aumento médio das áreas arrendadas para 1.310 m² (2019: 1.110 m²).

O Corredor Oeste registou a maior área de absorção (34%), seguido do Parque das Nações com 26.100 m² e do Prime CBD com 24.900 m² de área locada, representando 19% e 18% da absorção anual.

Tal como em 2019, os setores mais ativos em termos de volume de ocupação foram as TMT's & utilities e as financeiras, representando 31% e 28% respetivamente. Esta tendência foi impulsionada pelo reforço do investimento associado à transformação digital no contexto COVID.

As *yields* do sector subiram 0,5% face a 2019, cifrando-se atualmente em 4,5% (prime *yield*), com valores de arrendamento no prime CBD de €23/m²/mês (2019: €25/m²/mês). Espera-se que 2021 continue a evidenciar uma estabilização dos valores de renda.

Mercado do retalho

O mercado do retalho foi condicionado pela redução do consumo privado e do turismo. As medidas de contenção impostas em 2020 para estabilizar a propagação da pandemia, entre as quais assinalamos o encerramento e as restrições aos horários de funcionamento de diversas atividades económicas, como a restauração e centros comerciais, afetaram da pior forma este sector.

Apesar do momento menos favorável vivido no retalho no último trimestre do ano, foi concretizada a expansão do Norteshopping com 7.000 m², e assistiu-se à abertura do Caldas da Rainha Retail Park com 6.000 m².

Em 2020 foram concluídas cerca de 430 operações com um total 136.000 m², o que representa um decréscimo de 50% face a 2019. O comércio de rua foi responsável por 65% das novas aberturas, seguido dos shoppings centres com 21%.

No caso dos ativos associados ao retalho de alimentação, dada a pressão cada vez maior dos operadores em assegurar pontos-chaves na distribuição, verificou-se uma exceção no mercado de investimento, com um aumento quer do número de unidades transacionadas quer do número de arrendadas. Em termos setoriais a alimentação e bebidas, mesmo no contexto pandémico, representou cerca de 60% dos negócios.

As *prime rents* foram pressionadas em baixa em todos os setores, excluindo os retail parks, situando-se agora nos €103 nos centros comerciais, €11 nos retail parks, e €125 para a zona prime Baixa-Chiado.

A evolução deste setor em 2021 continuará a ser fortemente condicionado pelas medidas legislativas emanadas com vista ao controlo da crise pandémica.

Mercado hoteleiro

Para o turismo nacional o ano de 2020 interrompeu a tendência de crescimento e de afirmação de Portugal, enquanto setor de grande crescimento. A taxa de ocupação passou de 78% em 2019 para 26% em 2020.

O confinamento social e as restrições às viagens afetaram profundamente o setor hoteleiro, no que toca às estadias de negócios e de férias. A queda do número de turistas foi superior a 60% e em termos de receitas a variação foi negativa na mesma magnitude (-66%).

Será expectável uma recuperação do sector no final de 2021 com a administração generalizada da vacinação. Esta recuperação será tanto mais rápida quanto maior for o nível de vacinação dos nossos principais parceiros (Reino Unido, Alemanha, Espanha e França).

Prevê-se uma revisão em baixa dos preços, face aos anos de maior crescimento, dadas as necessidades de liquidez de muitos operadores. A recuperação plena só deverá chegar em 2022/2023.

A procura por unidades localizadas fora das cidades tradicionais deverá continuar a crescer, bem como o turismo ambiental e sustentável.

Mercado industrial e logístico

O setor ganhador em 2020 foi o logístico. O volume de absorção cresceu mais de 110%, face a 2019, para cerca de 340.000 m². A destacar, no último trimestre do ano, 14 novas ocupações num total de 68.000 m² transacionados.



Em termos geográficos a Grande Lisboa e o Porto continuam a ser as principais áreas em termos de procura com 136.000 m² e 107.000 m², respetivamente.

O aumento das vendas online, seja por via do aumento dos sites transacionais, seja por via da mudança dos hábitos dos consumidores, potenciaram o crescimento do retalho alimentar e armazenamento de alimentos.

O setor da saúde foi igualmente um dos responsáveis pelo crescimento verificado.

Depois de vários anos sem investimento e sem procura, as áreas em construção são caracterizadas por uma clara melhoria qualitativa face às existentes, o que levou a um aumento das rendas para valores de €4/m²/mês em Lisboa e €3,85/m²/mês no Porto.

No contexto acima referido, as *yields* do sector industrial & logística desceram 0,5%, situando-se agora nos 6%, o valor mais baixo desde que existem dados.

Mercado residencial

O segmento residencial manteve a boa *performance* alcançada ao longo dos últimos anos com transações na ordem dos 25.500 milhões de euros, o segundo melhor ano de sempre.

Os valores apresentados reforçaram a força deste segmento, quando observamos uma sustentação dos valores de transação, mesmo num cenário adverso.

Apesar das restrições às viagens, o mercado internacional manteve os elevados índices de procura alicerçada nos *Golden Visa*.

Do lado da oferta observa-se uma adaptação às novas tendências que surgiram em consequência da pandemia, nomeadamente na inclusão de espaços de trabalho e de exterior.

O financiamento bancário para aquisição de habitação própria ou para arrendamento, manteve-se dinâmico com valores idênticos aos de 2019.

A redução do turismo, levou os proprietários dos alojamentos locais a redirecionarem os seus ativos para o arrendamento tradicional. Este aumento da oferta não foi acompanhado pela procura, originando quebras nas rendas entre 10 e 20%.

u
L-
S
h
A

2. Enquadramento do mercado de Fundos de Investimento de Imobiliário

No final de 2020 o valor líquido global dos fundos de investimento imobiliário ascendia aos 10,6 mil milhões de euros, traduzindo um crescimento de 0,7% face a 2019. Os fundos fechados acumularam um valor de ativos sob gestão de 6.413 milhões de euros (2019: 6.617 milhões de euros) e os fundos abertos com 4.171 milhões de euros (2019: 3.895 milhões de euros).

A entidade gestora com maior volume de ativos sob gestão é a Interfundos com 1.270 milhões de euros (2019: 1.309 milhões de euros), que se traduz numa quota de mercado de 12,5%, seguida da Square Asset Management - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A com 1.148 milhões de euros (2019: 1.145 milhões de euros) com uma quota de 11,3%, mantendo o ranking face a 2019 e permanecendo a maior entidade 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 2 de junho de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 1 de setembro do mesmo ano.

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

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

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 2020 o seu décimo quinto exercício completo de atividade, com um valor global de cerca de 134,4 milhões de euros (2019: 145,8 milhões de euros), correspondentes a 31.650.253

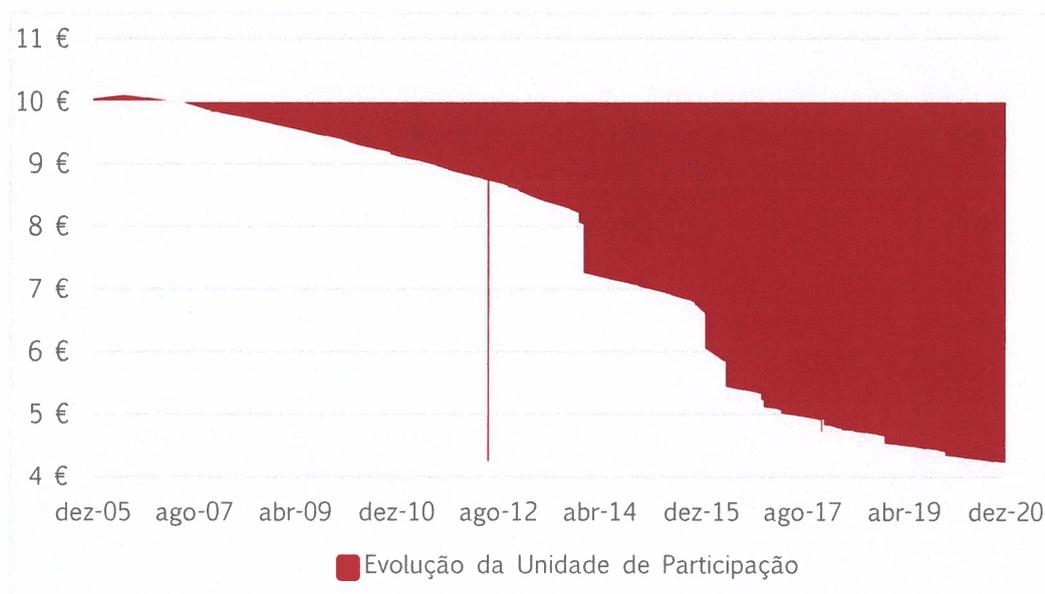


unidades de participação (2019: 33.059.743 unidades de participação), sendo o valor unitário por unidade de participação de 4,2453 euros (2019: 4,4108 euros).

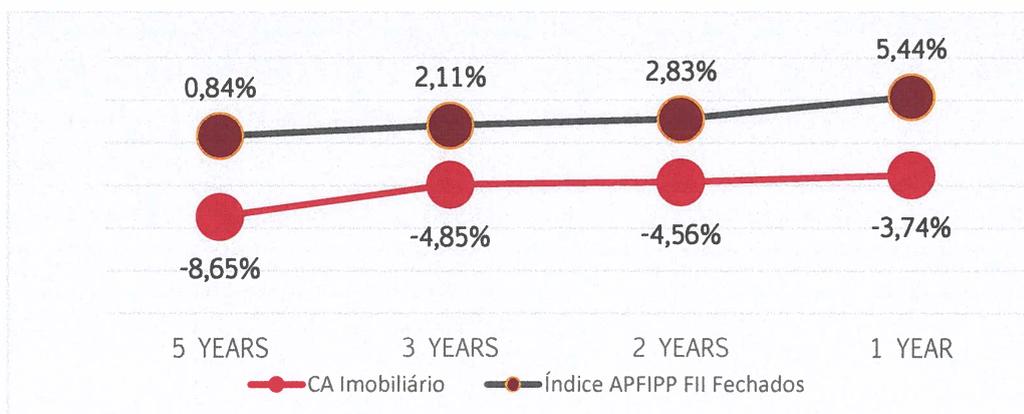
4. Atividade do Fundo em 2020

Apresentamos seguidamente um resumo da atividade desenvolvida no exercício de 2020.

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.



Handwritten notes in blue ink:
m
h-
S
h
A

No decorrer do exercício de 2020 o Fundo CA Imobiliário não realizou nenhuma aquisição.

A atual carteira do Fundo totaliza cerca de 126,32 milhões de euros de imóveis (2019: 137,04 milhões de euros), sendo a redução de valor explicada pelas vendas realizadas (9 milhões de euros) e desvalorização por avaliações (1,72 milhões de euros).

O peso do segmento habitacional representa 38,8% (2019: 39,8%) do número de unidades, e 31,3% (2019: 31,7%) do valor total, e o segmento onde se inserem os terrenos, urbanizados e não urbanizados (incluindo herdades) representa 55,3% (2019: 54,2%) em número de unidades, e 63,8% (2019: 63,6%) 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 (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.

Neste ano de 2020 não se verificou a transação de nenhum lote para construção, embora tivessem ocorrido algumas negociações, que no final do ano ainda se mantinham em curso. O único terreno transacionado foi a Herdade de Pegos Claros, tendo as restantes transações tido uma nítida predominância no sector da habitação.



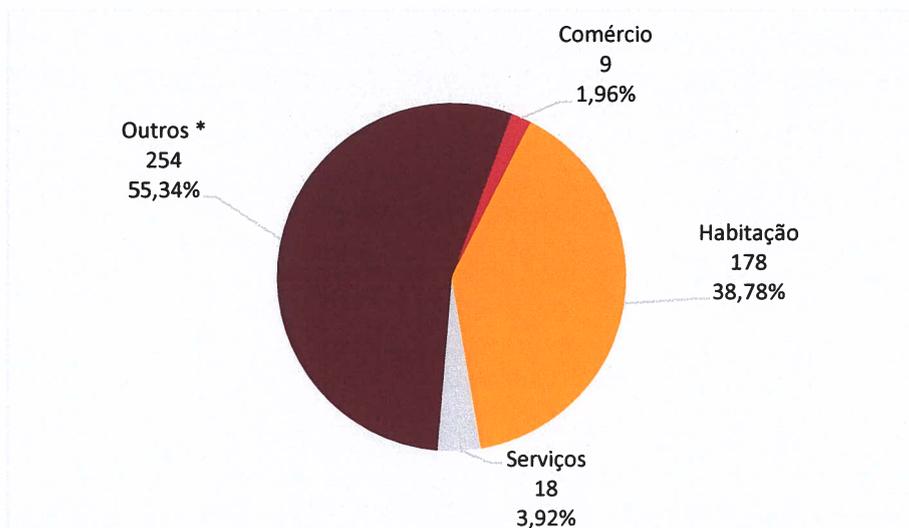
Nos quadros seguintes apresenta-se uma primeira caracterização agregada desta carteira, por usos e por escalões de valor.

Por usos:

Segmento	Número	%	Valor	%
Comércio	9	1,96	3.879.950 €	3,07
Habitação	178	38,78	39.501.000 €	31,27
Serviços	18	3,92	2.292.400 €	1,82
Outros *	254	55,34	80.644.750 €	63,84
	459	100,00	126.318.100 €	100,00

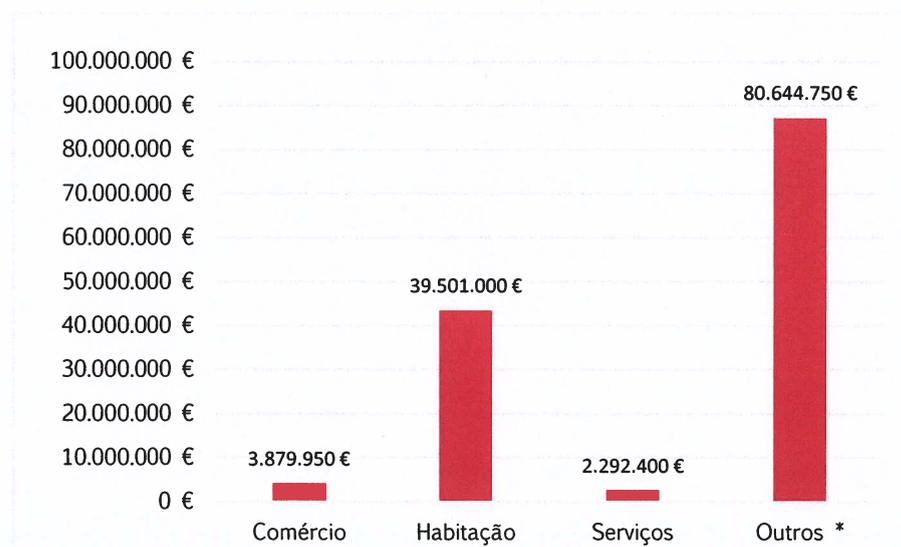
(*) Inclui terrenos, urbanizados e não urbanizados, e lugares de estacionamento

Unidades



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

Volume (em euros)

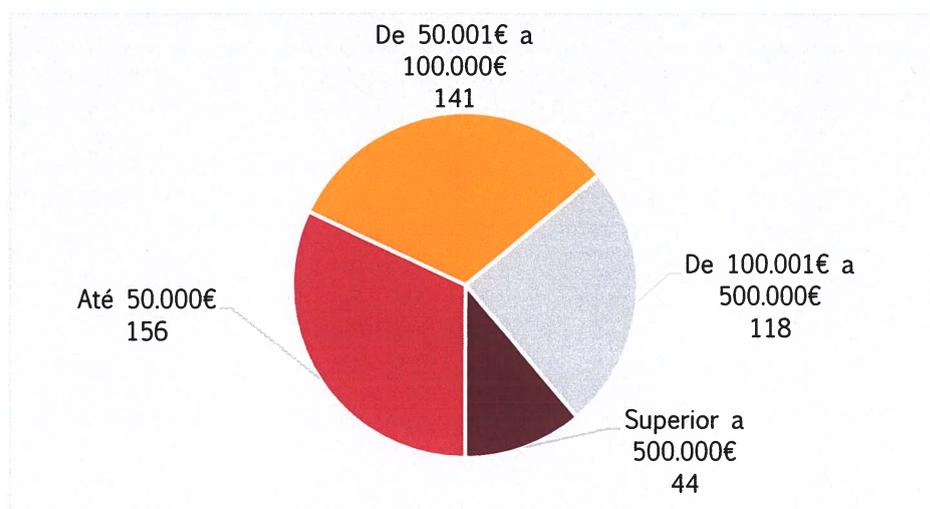


* Inclui terrenos urbanizados e não urbanizado, arrecadações, espaços industriais e lugares de estacionamento

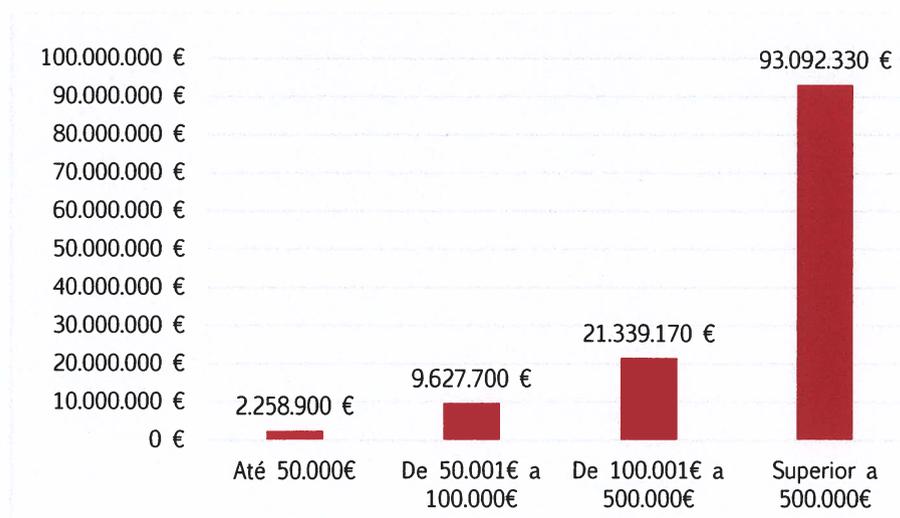
Por escalões de valor:

Valor	Número	%	Valor	%
Até 50.000€	156	33,99	2.258.900 €	1,79
De 50.001€ a 100.000€	141	30,72	9.627.700 €	7,62
De 100.001€ a 500.000€	118	25,71	21.339.170 €	16,89
Superior a 500.000€	44	9,58	93.092.330 €	73,70
	459	100,00	126.318.100 €	100,00

Unidades



Volume (em euros)



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

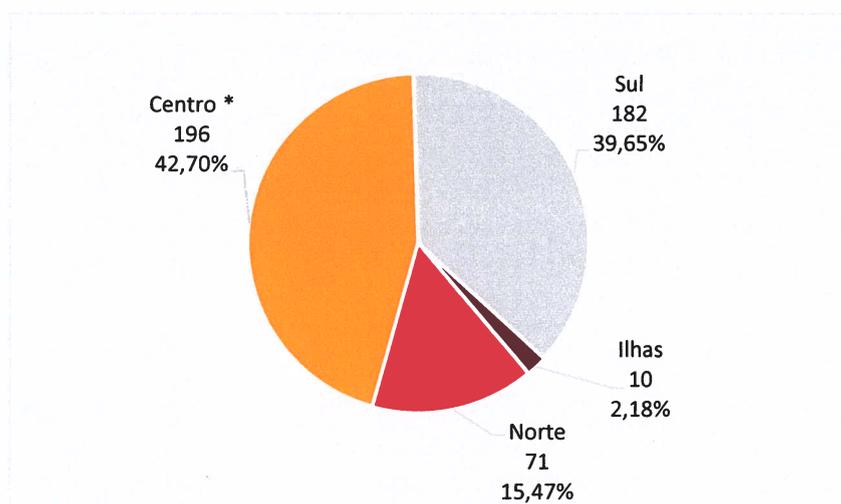
Por distribuição geográfica:

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

Localização	Número	%	Valor	%
Norte	71	15,47	19.184.800 €	15,19
Centro *	196	42,70	42.167.525 €	33,38
Sul	182	39,65	64.241.175 €	50,86
Ilhas	10	2,18	724.600 €	0,57
	459	100,00	126.318.100 €	100,00

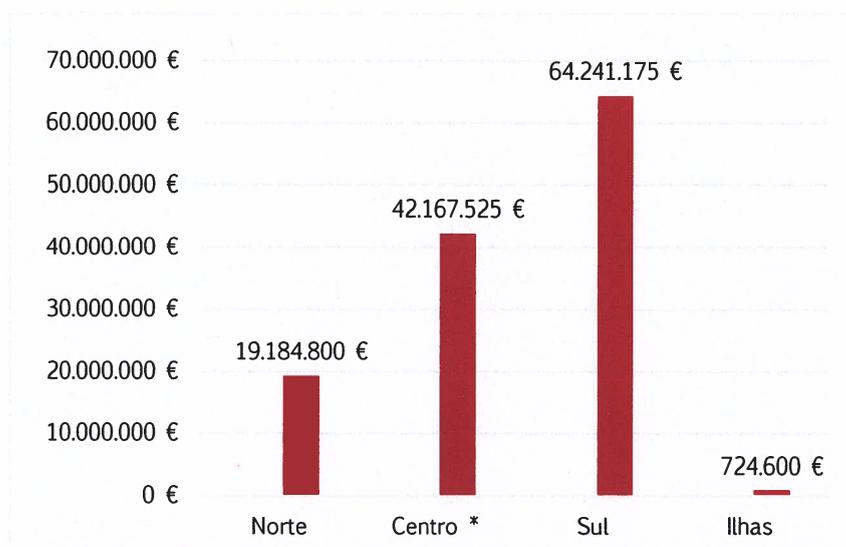
* Inclui Lisboa

Unidades



* Inclui Lisboa

Volume (em euros)



* Inclui Lisboa

Manteve-se para este Fundo a estratégia de desinvestimento, 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 9 milhões de euros, superior ao do ano anterior (7,4 milhões de euros), grande parte em resultado da venda da Herdade de Pegos Claros.

Foram os seguintes, os desinvestimentos imobiliários realizados pelo Fundo durante o exercício de 2020:

Imóvel	Fração	Data Transação	Valor Transação	Valor Avaliação 1	Valor Avaliação 2	Valor Venal
Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	Edif. VIII - Apt 8.8A	21/02/2020	840.000	803.900	875.000	839.450
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193	3º Esq., "B031/03"	24/04/2020	225.000	189.000	205.000	197.000
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 368	12/05/2020	190.000	178.000	180.400	179.200
Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04	AM	28/05/2020	178.400	155.000	162.000	158.500
Famões, Moradias Rua Vasco da Gama	Lote 11	04/06/2020	240.000	231.300	233.000	232.500
Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	Edif. VIII - Apt 8.2A	26/06/2020	772.000	751.500	792.000	771.750
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193	5º Dto "C052/23"	09/07/2020	270.000	229.000	243.300	236.150
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193	2º Esq. "B021/32"	09/07/2020	210.000	192.000	203.800	197.900
Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	IE - Est.2128	05/11/2020	25.000	18.000	20.000	19.000
Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	IF - Est.2129	05/11/2020	25.000	18.000	20.000	19.000
Famões, Moradias Rua Vasco da Gama	Lote 8	16/12/2020	270.000	260.000	270.900	265.450
Herdade de Pegos Claros	Rústico	30/12/2020	4.034.720	3.685.000	4.181.037	3.906.050
Herdade de Pegos Claros	Urbano	30/12/2020	1.715.280	1.623.000	1.721.087	1.591.000
			8.995.400			8.612.950

Já no setor do arrendamento foram celebrados, durante o exercício de 2020, os seguintes contratos de arrendamento:

Imóvel	Fração	Valor Renda Mensal	Data Início Contrato	Valor Venal
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	ABA B7 - Arrecadação S	45	01/03/2020	-
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	ABA B7 - Arrecadação L	45	15/02/2020	-
Quinta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	ABA B7 - Estacionamento 6	60	01/07/2020	-
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	Nº 412	700	01/02/2020	178.000
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1, Vila	Bloco B9/1	1.667	01/02/2020	1.598.100
Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	Edif. IV - Apt. 4.3	1.000	01/08/2020	1.177.800
Jardins S. Lourenço, Rua Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	Edif. VIII -Apt 8.1B	2.000	01/10/2020	708.700

Realça-se que os arrendamentos feitos na Quinta dos Grilos são referentes a partes da fração ABA, estacionamentos ou arrecadações, daí não haver referência ao valor venal.

Igualmente se refere que relativamente ao imóvel denominado “Parque Impervilla”, em simultâneo com o Contrato de Arrendamento, foi também assinado um Contrato Promessa de Compra e Venda.

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 nos terrenos por via da lei de desclassificação dos solos, 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.

5. Perspetivas para 2021

Para o ano de 2021 perspectiva-se o prosseguimento da política de desinvestimento que vem sendo seguida, mantendo o foco principal nas 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 por 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, continuam fortemente condicionadas pelos efeitos dos eventos mais recentes da pandemia Covid-19, cujos efeitos nestas projeções permanecem incertos, pelo que ainda nos é impossível avaliar e quantificar.

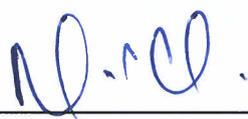
Por último, queremos agradecer toda a colaboração, empenho e apoio prestado pela Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, na qualidade de Banco Depositário e de entidade comercializadora do Fundo.

Lisboa, 25 de março de 2021

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



(Mário Jorge Patrício Tomé)



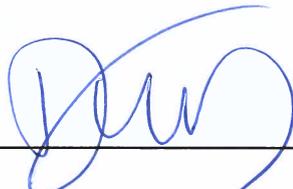
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



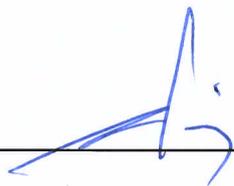
(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Handwritten signature in blue ink

Balanço

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto





CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

BALANÇO

31-12-2020

Código	Designação	Notas	ATIVO			2020		2019		Código	Designação	Notas	CAPITAL E PASSIVO	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido	2020	2019					
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS													
31	Terrenos	1 e 3	106.471.324	3.564.255	43.951.684	66.083.895	73.641.014	61	Unidades de Participação	2	316.502.530	330.597.430		
32	Construções	1 e 3	82.143.396	1.797.289	23.706.480	60.234.205	63.400.628	62	Variações Patrimoniais	2	4.956.090	(3.137.278)		
								64	Resultados Transitados	2	(181.639.798)	(173.357.911)		
								66	Resultados Líquidos do Período	2	(5.455.583)	(8.281.887)		
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		188.614.720	5.361.544	67.658.164	126.318.100	137.041.642		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		134.363.239	145.820.354		
	CONTAS DE TERCEIROS								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
412	Devedores por rendas vencidas	8	1.237.399			1.237.399	1.210.678	47	Ajustamentos de dívidas a receber	8 e 11	1.224.196	1.199.685		
413+...+419	Outras contas de devedores		11.694			11.694	9.910	48	Provisões acumuladas	11	159.042	159.042		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.249.093			1.249.093	1.220.588		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		1.383.238	1.358.727		
	DISPONIBILIDADES								CONTAS DE TERCEIROS					
12	Depósitos à ordem	7	9.848.269			9.848.269	1.446.656	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar		3.503	8		
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7 e 14.6	-		-	-	8.000.000	424+...+429	Outras Contas de Credores		245.595	394.054		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		9.848.269			9.848.269	9.446.656	44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	13	1.310.000	255.000		
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		1.559.098	649.062		
51	Acréscimo de Provetos a Receber		10.135			10.135	532		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
52	Despesas com Custo Diferido	14.1	150.999			150.999	134.600	53	Acréscimos de Custos		828.476	582.261		
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		614.398			614.398	644.270	56	Recetas com Provetto Diferido		56.943	77.884		
	TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. ATIVOS		775.532			775.53	779.402		TOTAL DOS ACRÉSC. E DIFER. PASSIVOS		885.419	660.145		
	TOTAL DO ATIVO		200.487.614	5.361.544	67.658.164	138.190.994	148.488.288		TOTAL DO PASSIVO		3.827.755	2.667.934		
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO E DO PASSIVO		138.190.994	148.488.288		

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

Lisboa, 25 de março de 2021

O Contabilista Certificado

(Vanda Saraiva)
(CC 26398)

A Administração

(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

(Luísa Augusta M. Bordado)

(Luís Fehão M. Torres Souto)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)

(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

W
S
L
S

Demonstração de Resultados

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto



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

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Data: 31-12-2020

Código	Designação	Notas	Período		Código	Designação	Notas	Período	
			2020	2019				2020	2019
	CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS			
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
	De Operações Correntes					Outros, de Operações Financeiras	14.6	4.296	9.555
	COMISSÕES					GANHOS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS			
723	Em Ativos Imobiliários	14.2	393.411	413.426	833	Em Ativos Imobiliários	14.6	2.752.734	3.561.606
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.2	3.207.527	3.388.493	851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E AT. IMOBILIÁRIOS					De Ajustamento de dívidas a receber	11 e 14.6	79.440	210.349
733	Em Ativos Imobiliários	14.3	7.852.386	8.514.284	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	14.6	970.503	1.148.078
	IMPOSTOS					OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	14.6	730.821	67.120
741.2+742.2	Impostos Indiretos	14.4	197.583	209.424	87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		4.537.794	4.996.708
741.8+742.8	Outros Impostos	14.4	356.892	369.316		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO					Recuperação de incobráveis	14.7	5	-
751	Ajustamento de dívidas a receber	11	103.951	76.333	882	Ganhos Extraordinários	14.7	5.631	16.591
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14.5	1.244.827	1.624.718	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.7	4.468.667	1.498.240
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		714	-	884..888	Outros Ganhos Eventuais	14.7	20.105	1.535
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		13.363.829	14.607.765		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		4.494.408	1.516.366
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
781	Valores Incobráveis	14.7	-	130.433					
782	Perdas Extraordinárias	14.7	145.055	-					
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.7	909.090	56.762					
788	Outros custos e perdas eventuais	14.7	69.811	-					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		1.123.956	187.195					
66	Resultado Líquido do Período (se>0)		-	-	66	Resultado Líquido do Período (se<0)	2	5.455.583	8.281.887
	TOTAL		14.487.785	14.794.961		TOTAL		14.487.785	14.794.961
(8x2)-(7x2)-(7x3)	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		3.370.452	1.329.171
(8x3+86)-(7x3)-76	Resultados de Ativos Imobiliários		(5.767.387)	(5.842.744)	D-C	Resultados Antes de Imposto sobre o rendimento		(5.455.583)	(8.281.887)
8x9-7x9	Resultado das Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C+74	Resultado Líquido do Período		(5.455.583)	(8.281.887)
B-A+742	Resultados Correntes		(8.826.035)	(9.611.057)	B+D-A-C				

Lisboa, 25 de março de 2021

O Contabilista Certificado


(Vanda Saraiva)
(CC 26398)

A Administração


(Pedro Gabriel F. B. Coelho)

A Administração


(Luísa Augusta M. Bordado)

(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)


(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Demonstração dos Fluxos Monetários

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

L
S
h
A
A



CA Imobiliário - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

(Valores em euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

Data: 31-12-2020

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Período	
	2020	2019
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Recebimentos</i>		
Comissão de resgate	374.226	
<i>Pagamentos</i>		
Resgates de unidades de participação	6.001.532	6.292
Fluxo das operações sobre unidades do fundo	(5.627.306)	(6.292)
OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>Recebimentos</i>		
Alienação de ativos imobiliários	8.990.400	7.100.600
Rendimento de ativos imobiliários	861.139	1.166.662
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	1.060.000	55.000
Outros recebimentos de ativos imobiliários	700.996	124.835
<i>Pagamentos</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	1.850	13.200
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	1.703.911	1.771.509
Outros pagamentos de ativos imobiliários	17.256	71.234
Fluxo das operações sobre ativos imobiliários	9.889.518	6.591.155
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>Recebimentos</i>		
Juros de depósitos bancários	4.534	9.860
Outros recebimentos correntes	-	70.200
<i>Pagamentos</i>		
Comissão de gestão	2.832.951	2.984.984
Comissão de depósito	359.455	383.999
Impostos e Taxas	644.569	629.276
Outros pagamentos correntes	31.208	77.351
Fluxos das operações de gestão corrente	(3.863.649)	(3.995.551)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>Recebimentos</i>		
Ganhos extraordinários	3.050	110.397
Fluxo das operações eventuais	3.050	110.397
Saldo dos fluxos monetários do período.....(A)	401.613	2.699.709
Disponibilidades no início do período.....(B)	9.446.656	6.746.947
Disponibilidades no fim do período.....(C)=(B)+(A)	9.848.269	9.446.656

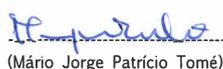
Lisboa, 25 de março de 2021

O Contabilista Certificado

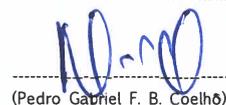


(Vanda Saraiva)
(CC nº 26398)

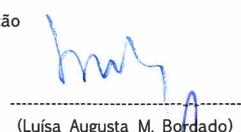
A Administração



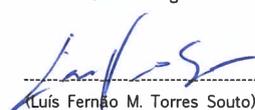
(Mário Jorge Patrício Tomé)



(Pedro Gabriel F. B. Coelho)



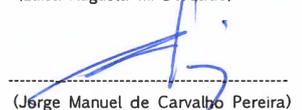
(Luísa Augusta M. Bordado)



(Luís Fernando M. Torres Souto)



(Patrícia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)



Asset Management

Anexo às Demonstrações Financeiras

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto

h
S
h
A



FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO
CA IMOBILIÁRIO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em euros)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom right.

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 Organismos de Investimento Coletivo, S.A..

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

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



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, 16 e 17 são incluídas no anexo às contas de 2020, decorrentes das alterações introduzidas pelo artigo 161.º da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro.

b) Especialização dos exercícios

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

c) Imóveis

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

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

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

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

Handwritten notes in blue ink on the right margin, including a circled 'A' at the top, a checkmark, and a signature.

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 10% da variação acima de uma taxa de referência de Euribor a doze meses adicionada de dois pontos percentuais, ao ano, a variável, que neste exercício não foi atingida, e cabendo ao depositário uma comissão 0,25% ao ano. As bases e método de cálculo encontram-se descritos no prospeto completo do fundo.

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

f) Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

g) Imposto 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.

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, nº70-90-130-160	4.882.000	4.882.000	-
Alcochete, Herdade do Temeroso	881.000	881.000	-
Terreno Lugar de São Domingos- Paços de Ferreira	886.000	886.000	-
Terreno Mata Grande do Corgo - Freguesia Madalena, Paredes	748.500	748.500	-
Sintra, Rua das Murtas nº 22	1.127.750	1.127.750	-
Freguesia Casal da Amoreira, São Pedro da Cadeira, Torres Vedras	453.500	453.500	-
Estarreja, Samouqueiro - Avanca	196.500	196.500	-
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcácer do Sal	9.322.800	9.322.800	-
Casal do Suímo, Belas - Sintra	1.224.200	1.224.200	-
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	1.395.850	1.395.850	-
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	150.150	150.150	-
Casal da Carregueira, Belas - Sintra	1.035.850	1.035.850	-
Quinta da Fonteireira, Belas - Sintra	494.450	494.450	-
Quinta do Lago, Cabeçados, Vilamoura - Loulé	2.780.000	2.780.000	-
Lugar de Guardais	281.050	281.050	-
Lugar de Quereledo Trofa, Covelas	58.850	58.850	-
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	1.154.500	1.154.500	-
Quinta na Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo	156.500	156.500	-
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	270.000	270.000	-
Terreno Rustico Barreiro-Vilarinho dos Freires	3.650	3.650	-
Terreno Rústico - Além do Rio	4.650	4.650	-
Terreno Rústico - Rosas - Vilarinho dos Freires	9.150	9.150	-
Terreno Rústico - Chousa Velha	650	650	-
Terreno Rústico - Matos	96.000	96.000	-
Terreno Rústico - Ribeiro da Horta	2.050	2.050	-
Terreno Rústico - Barreiro	7.900	7.900	-
Terreno Rústico - Ribeira das Hortas	5.700	5.700	-
Quinta Vendas Novas - Fiães	727.550	727.550	-
Herdade das Mouras, São Gregório - Arraiolos	6.420.950	6.420.950	-
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários	423.000	423.000	-
Quinta dos Loios	529.650	529.650	-
Terreno covas de Ferro, Almagem do Bispo	5.700	5.700	-
Ajuda	755.245	755.245	-
Lugar de Agrela - Penafiel	27.000	27.000	-
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	1.624.550	1.624.550	-
S. Pedro da Cova -Lugar do Passal de Baixo	23.100	23.100	-
Torrenho - Carreiras - Portalegre	324.500	324.500	-
Barradas - São Bartolomeu de Messines	712.850	712.850	-
Amieira, Herdade do Monte Novo	1.961.500	1.961.500	-
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	2.053.000	2.053.000	-
Panasqueira, Armação de Pêra	3.326.500	3.326.500	-
Várzeas de Quarteira, Albufeira	4.106.350	4.106.350	-
Foros, Vale de Carro de Baixo	3.305.550	3.305.550	-
Casal da Carregueira, Lote 20	2.742.750	2.742.750	-
Casal da Carregueira, Lote 50	5.196.000	5.196.000	-
Casal da Carregueira, Lote 326	243.500	243.500	-
Casal da Carregueira, Lote 472	194.900	194.900	-
Casal da Carregueira, Lote 134	3.750.550	3.750.550	-
Subtotal - Terrenos	66.083.895	66.083.895	-
<i>A transportar</i>	<i>66.083.895</i>	<i>66.083.895</i>	

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	(continuação)
			Diferença (B)-(A)
<i>Transporte</i>	<i>66.083.895</i>	<i>66.083.895</i>	
Construções acabadas			
Valongo, Rua Regedor José Diogo, nº70-90-130-160	3.280.000	3.280.000	-
R. Alão de Morais, São João da Madeira nº 354-368	153.000	153.000	-
Quinta dos Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	1.961.850	1.961.850	-
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro - Lugar da Cabrela	1.525.000	1.525.000	-
Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha	206.000	206.000	-
Vilamoura, Apart. Turísticos Fontes Romanas, lotes	10.992.100	10.992.100	-
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	1.157.550	1.157.550	-
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas	467.425	467.425	-
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde	5.059.550	5.059.550	-
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1, Vilamoura	1.598.100	1.598.100	-
Edifício Clube - MouratLântico, Rua da Marina lote D	6.561.300	6.561.300	-
Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carriço - Pombal	1.992.500	1.992.500	-
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193	1.362.900	1.362.900	-
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	369.000	369.000	-
Famões, Moradias Rua Vasco da Gama,	270.500	270.500	-
Moradia Rua dos Carvalhos, Lote 46- Belas	2.256.550	2.256.550	-
Quinta em Rua do Outeiro, Vila Fria - Viana do Castelo	178.500	178.500	-
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	392.150	392.150	-
Quinta Vendas Novas - Fiães	234.500	234.500	-
Adega, Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Gregório	4.050.500	4.050.500	-
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6	834.400	834.400	-
Av. António Sergio, Terroa - Setúbal	1.823.200	1.823.200	-
Quinta dos Loios	1.276.050	1.276.050	-
Rua do Cruzeiro, 29-A a C/ Rua D. João de Castro	1.656.210	1.656.210	-
R. D. João Castro - Ajuda	184.695	184.695	-
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	3.889.450	3.889.450	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18 - Oeiras	298.700	298.700	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - Oeiras	36.100	36.100	-
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras	44.200	44.200	-
Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19	542.500	542.500	-
Arruda dos Vinhos	48.000	48.000	-
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	1.289.850	1.289.850	-
Belas - Pr. 5 de Outubro	608.400	608.400	-
R. Sto. António de Contumil 162 R/c	137.400	137.400	-
Luna Rio, Zona de Intervenção da Expo 98, Parcela 2.04	1.503.000	1.503.000	-
R. Dr. Anibal Bettencourt n.º 242	724.600	724.600	-
Amieira, Herdade do Monte Novo	800.175	800.175	-
Quinta de Santo António R Sam Levy 1A 1B 1C	223.300	223.300	-
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	245.000	245.000	-
Subtotal - Construções acabadas	60.234.205	60.234.205	-
Total da Carteira	126.318.100	126.318.100	-

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	Resultados do Período	No Fim
Valor Base:	330.597.430					316.502.530
- Categoria A	330.418.530	-	(14.084.900)	-	-	316.333.630
- Categoria B	178.900	-	(10.000)	-	-	168.900
Diferença em subscrição e resgates	(3.137.278)					4.956.090
- Categoria A	(3.095.955)	-	8.087.690	-	-	4.991.735
- Categoria B	(41.323)	-	5.678	-	-	(35.645)
Resultados acumulados	(173.357.911)			(8.281.887)		(181.639.798)
Resultados do período	(8.281.887)			8.281.887	(5.455.583)	(5.455.583)
SOMA	145.820.354		(6.001.532)	-	(5.455.583)	134.363.239
Número de unidades de participação						
- Categoria A	33.041.853	-	(1.408.490)			31.633.363
- Categoria B	17.890	-	(1.000)			16.890
Valor da unidade de participação	4,4108	-	-			4,2453

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including the letters 'L', 'S', and 'A'.



**SQUARE****Nota 3 – Ativos Imobiliários****A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2020**

1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA	Área (m²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
1.1. Terrenos										
1.1.1. Urbanizados										
Arrendados										
Torrenho - Carreiras - Portalegre	244.750	20/03/2012	405.598	24/04/2020	306.000	24/04/2020	343.000	324.500	Portalegre	Portugal
Não Arrendados										
Valongo, Rua Regedor José Diogo, nº70-90-130-160 - 1 fração	10.650	01/08/2006	5.591.260	10/01/2020	3.780.000	10/01/2020	3.844.000	3.812.000	Valongo	Portugal
Valongo, Rua Regedor José Diogo, nº70-90-130-160 - 1 fração	3.346	01/08/2006	1.001.841	10/01/2020	1.060.000	10/01/2020	1.080.000	1.070.000	Valongo	Portugal
Alcochete, Herdade do Temeoso	300.000	01/08/2006	2.397.151	10/01/2020	856.000	10/01/2020	906.000	881.000	Alcochete	Portugal
Terreno Mata Grande do Corgo -Freg. Madalena, Paredes - 1 fração	22.442	01/08/2006	605.976	10/01/2020	476.000	10/01/2020	510.000	493.000	Paredes	Portugal
Terreno Mata Grande do Corgo -Freg. Madalena, Paredes - 1 fração	9.200	11/06/2019	268.934	24/04/2020	248.000	24/04/2020	263.000	255.500	Paredes	Portugal
Sintra, Rua das Murtas nº 22	8.385	01/08/2006	2.810.145	10/01/2020	1.098.500	10/01/2020	1.157.000	1.127.750	Sintra	Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcacer do Sal - 22 frações	24.012	19/11/2008	3.557.752	24/04/2020	2.223.000	24/04/2020	2.265.300	2.244.150	Alcácer do Sal	Portugal
Pinhal de Alcácer, Santiago - Alcacer do Sal - 107 frações	70.754	19/11/2008	10.225.408	24/04/2020	6.621.300	24/04/2020	7.463.000	7.042.150	Alcácer do Sal	Portugal
Casal da Carregueira, Belas - Sintra - 2 frações	15.480	21/11/2008	714.125	24/04/2020	502.100	24/04/2020	571.000	536.550	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Belas - Sintra - 2 frações	10.604	21/11/2008	584.573	24/04/2020	490.500	24/04/2020	508.100	499.300	Sintra	Portugal
Quinta da Fonteira, Belas - Sintra - 2 frações	11.452	21/11/2008	625.757	24/04/2020	466.000	24/04/2020	522.900	494.450	Sintra	Portugal
Lugar de Guardais - 3 frações	1.337	05/06/2009	136.103	24/04/2020	167.000	24/04/2020	176.900	171.950	Póvoa de Varzim	Portugal
Lugar de Guardais - 5 frações	2.124	05/06/2009	218.053	24/04/2020	167.000	24/04/2020	176.900	171.950	Póvoa de Varzim	Portugal
Lugar de Quereleto, Trofa, Covelas	33.523	05/06/2009	199.411	24/04/2020	58.700	24/04/2020	59.000	58.850	Trofa	Portugal
Terreno Rua dos Bombeiros Voluntários - 4 frações	714	31/03/2010	540.204	10/01/2020	409.000	10/01/2020	437.000	423.000	Mafra	Portugal
Terreno covas de Ferro, Almagem do Bispo	555	12/11/2010	65.646	10/01/2020	5.300	10/01/2020	6.100	5.700	Sintra	Portugal
Ajuda	421	17/12/2010	675.345	21/08/2020	745.490	21/08/2020	765.000	755.245	Lisboa	Portugal
Lugar de Agrela - Penafiel	3.620	02/02/2012	55.440	10/01/2020	26.000	10/01/2020	28.000	27.000	Penafiel	Portugal
Caminho do Lago, Sub Zona 4.12.4	15.727	17/02/2012	2.639.167	10/01/2020	1.617.100	10/01/2020	1.632.000	1.624.550	Loulé	Portugal
S. Pedro da Cova -Lugar do Passal de Baixo	4.634	12/03/2012	147.746	24/04/2020	23.000	24/04/2020	23.200	23.100	Gondomar	Portugal
Barradas - São Bartolomeu de Messines - 8 frações	5.503	18/05/2012	654.837	10/01/2020	581.800	10/01/2020	645.000	613.400	Silves	Portugal
Barradas - São Bartolomeu de Messines - 1 fração	505	18/05/2012	117.127	15/12/2020	98.900	15/12/2020	100.000	99.450	Silves	Portugal
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 9 frações	4.507	29/10/2012	1.855.021	24/04/2020	1.109.000	24/04/2020	1.200.000	1.154.500	Torres Vedras	Portugal
Casalito do Calvo - Ponte do Rol - 10 frações	4.222	29/10/2012	1.559.833	24/04/2020	887.000	24/04/2020	910.000	898.500	Torres Vedras	Portugal
Panasqueira, Armação de Pêra - 3 frações	1.590	21/03/2013	3.843.375	24/04/2020	3.202.000	24/04/2020	3.451.000	3.326.500	Silves	Portugal
Varzeas de Quarteira, Albufeira	900	21/03/2013	252.831	10/01/2020	141.000	10/01/2020	165.000	153.000	Albufeira	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 20	7.698	28/12/2016	2.446.347	21/08/2020	2.645.500	21/08/2020	2.840.000	2.742.750	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 50	13.036	28/12/2016	4.232.522	21/08/2020	4.928.000	21/08/2020	5.464.000	5.196.000	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 326	611	28/12/2016	212.048	21/08/2020	231.000	21/08/2020	256.000	243.500	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 472	489	28/12/2016	162.812	21/08/2020	184.800	21/08/2020	205.000	194.900	Sintra	Portugal
Casal da Carregueira, Lote 134	14.007	28/12/2016	3.946.667	21/08/2020	3.709.000	21/08/2020	3.792.100	3.750.550	Sintra	Portugal
a transportar								40.351.895		

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2020

	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
Transporte										
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1 Arrendadas										
Habitação										
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	83	28/12/2007	213.568	24/04/2020	225.000	24/04/2020	269.300	247.150	Oeiras	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 10 frações	1.240	23/12/2008	2.241.509	24/04/2020	1.716.500	24/04/2020	1.763.000	1.739.750	V. N. de Famalicão	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 11 frações	1.364	23/12/2008	2.276.136	24/04/2020	1.873.000	24/04/2020	1.941.600	1.907.300	V. N. de Famalicão	Portugal
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1, Vilamoura	1.190	23/12/2008	1.962.264	10/01/2020	1.571.200	10/01/2020	1.625.000	1.598.100	Loulé	Portugal
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193 - 3 frações	401	04/06/2009	656.436	10/01/2020	642.800	10/01/2020	658.000	650.400	Matosinhos	Portugal
Rua Emídio Gomes da Silva, nºs 151,175 e 193 - 3 frações	489	04/06/2009	797.185	10/01/2020	685.000	10/01/2020	740.000	712.500	Matosinhos	Portugal
Famões, Moradas Rua Vasco da Gama,	272	28/08/2009	289.155	24/04/2020	267.000	24/04/2020	274.000	270.500	Odivelas	Portugal
Quinta do Cabouco, Vilarinho dos Freires	630	29/12/2009	519.007	21/08/2020	370.000	21/08/2020	414.300	392.150	Peso da Régua	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 - 3 frações	39	29/06/2011	60.000	10/01/2020	60.000	10/01/2020	63.000	61.500	Lisboa	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 - 1 fração	164	29/06/2011	586.531	10/01/2020	685.400	10/01/2020	732.000	708.700	Lisboa	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10 - 1 fração	306	29/06/2011	1.228.259	21/08/2020	1.100.100	21/08/2020	1.255.500	1.177.800	Lisboa	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 18	105	29/06/2011	218.461	15/12/2020	269.400	15/12/2020	286.000	277.700	Oeiras	Portugal
Casalito do Calvo - Ponte do Rol	464	29/10/2012	347.815	24/04/2020	242.000	24/04/2020	248.000	245.000	Torres Vedras	Portugal
Comércio										
Armazém Rua Manuel Madeira, Lote 1, Pedrulha	341	01/08/2006	250.313	10/01/2020	204.000	10/01/2020	208.000	206.000	Coimbra	Portugal
Arruda dos Vinhos	30	13/02/2012	66.061	10/01/2020	44.000	10/01/2020	52.000	48.000	Arruda dos Vinhos	Portugal
Belas-Pr. 5 de Outubro	190	01/03/2012	810.504	10/01/2020	589.800	10/01/2020	627.000	608.400	Sintra	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 2 frações	131	20/03/2012	464.854	24/04/2020	341.000	24/04/2020	346.000	343.500	Lisboa	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 fração	10	20/03/2012	12.642	24/04/2020	6.000	24/04/2020	6.000	6.000	Lisboa	Portugal
R. Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	75	22/03/2012	69.592	10/01/2020	64.000	10/01/2020	64.000	64.000	Angra do Heroísmo	Portugal
R. Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	38	22/03/2012	111.603	10/01/2020	102.000	10/01/2020	120.000	111.000	Angra do Heroísmo	Portugal
Serviços										
Valongo, Rua Regedor José Diogo, nº70-90-130-160	4.714	01/08/2006	3.809.176	10/01/2020	3.260.000	10/01/2020	3.300.000	3.280.000	Valongo	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 2 frações	164	26/04/2010	304.143	10/01/2020	151.900	10/01/2020	176.900	164.400	Alcácer do Sal	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 3 frações	164	20/03/2012	712.440	24/04/2020	430.000	24/04/2020	435.000	432.500	Lisboa	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 2 frações	158	20/03/2012	331.182	24/04/2020	383.000	24/04/2020	390.000	386.500	Lisboa	Portugal
R. Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 2 frações	146	22/03/2012	214.787	10/01/2020	188.000	10/01/2020	215.000	201.500	Angra do Heroísmo	Portugal
Industrial										
Armazém, Zona Industrial da Murteira lote 19	814	30/09/2011	807.649	24/04/2020	540.000	24/04/2020	545.000	542.500	Benavente	Portugal
								82.466.745		

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2020

Outros	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								82.466.745		
Outros										
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas - 2 frações	1.315	10/05/2006	2.823.979	24/04/2020	1.587.900	24/04/2020	1.780.000	1.683.950	Oeiras	Portugal
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro - Lugar da Cabreira	2.682.750	01/08/2006	1.750.680	10/01/2020	1.441.000	10/01/2020	1.609.000	1.525.000	Montemor-o-Novo	Portugal
Adega, Herdade das Arrolans e Patameiras, S. Gregório	72.832	31/12/2009	5.306.963	10/01/2020	4.001.000	10/01/2020	4.100.000	4.050.500	Arraiolos	Portugal
Quinta de Sto António R Sam Levy 1A 1B 1C	13	02/08/2012	18.096	10/01/2020	15.000	10/01/2020	16.900	15.950	Lisboa	Portugal
1.42 Não Arrendadas										
Habituação										
Quinta Águas Férreas, Belas - Sintra	535	21/11/2008	279.904	10/01/2020	1.121.000	10/01/2020	1.194.100	1.157.550	Sintra	Portugal
Quinta do Casalinho, Azinhaga do Casalinho- Belas - 9 frações	316	21/11/2008	830.330	10/01/2020	447.600	10/01/2020	487.250	467.425	Sintra	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 5 frações	620	23/12/2008	1.001.647	24/04/2020	875.800	24/04/2020	886.000	880.900	V. N. de Famalicão	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 1 fração	124	23/12/2008	193.410	13/02/2020	178.000	13/02/2020	180.400	179.200	V. N. de Famalicão	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 1 fração	124	23/12/2008	200.372	24/04/2020	167.000	24/04/2020	176.800	171.900	V. N. de Famalicão	Portugal
Lugar do Pinheiral, Rua Solverde - 1 fração	124	23/12/2008	244.601	21/08/2020	180.000	21/08/2020	181.000	180.500	V. N. de Famalicão	Portugal
Edifício Clube-Mouratlatânico, Rua da Marina lote D	3.633	17/04/2009	11.248.639	10/01/2020	6.520.000	10/01/2020	6.602.600	6.561.300	Loulé	Portugal
Quinta do Anjo, Baratã, Algueirão - Mem Martins	697	18/06/2009	2.351.575	10/01/2020	338.000	10/01/2020	400.000	369.000	Sintra	Portugal
Morada Rua dos Carvalhos, Lote 46- Belas	4.857	28/08/2009	2.724.443	10/01/2020	2.221.100	10/01/2020	2.292.000	2.256.550	Sintra	Portugal
Quinta em Rua do Outeiro ,Vila Fria - Viana do Castelo	525	04/12/2009	263.563	10/01/2020	176.000	10/01/2020	181.000	178.500	Viana do Castelo	Portugal
Quinta Vendas Novas - Fiães	814	30/12/2009	263.367	21/08/2020	232.000	21/08/2020	237.000	234.500	Santa Maria da Feira	Portugal
Quinta dos Loios	3.160	30/07/2010	1.298.421	10/01/2020	1.201.100	10/01/2020	1.351.000	1.276.050	Sintra	Portugal
Rua do Cruzeiro, 29-A a C/ Rua D. João de Castro	185	17/12/2010	1.479.117	21/08/2020	1.634.420	21/08/2020	1.678.000	1.656.210	Lisboa	Portugal
R. D. João Castro - Ajuda	76	17/12/2010	165.027	21/08/2020	182.390	21/08/2020	187.000	184.695	Lisboa	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes,nº 6 e 10 - 39 frações	507	29/06/2011	780.000	10/01/2020	780.000	10/01/2020	780.000	780.000	Lisboa	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes,nº 6 e 10 - 1 fração	304	29/06/2011	1.222.682	21/08/2020	1.036.600	21/08/2020	1.210.300	1.123.450	Lisboa	Portugal
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes,nº 6 e 10 - 2 frações	26	29/06/2011	40.000	21/08/2020	36.000	21/08/2020	40.000	38.000	Lisboa	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, , Lote 18	28	29/06/2011	24.000	15/12/2020	20.000	15/12/2020	22.000	21.000	Oeiras	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 19 - 4 frações	43	29/06/2011	38.338	10/01/2020	35.300	10/01/2020	36.900	36.100	Oeiras	Portugal
Rua Dr. José da Cunha, Lote 20 - Oeiras - 4 frações	52	29/06/2011	47.000	10/01/2020	43.200	10/01/2020	45.200	44.200	Oeiras	Portugal
Amieira, Herdade do Monte Novo	1.422	31/07/2012	1.213.310	24/04/2020	732.300	24/04/2020	868.050	800.175	Portel	Portugal
a transportar								108.339.350		

A. Composição discriminada da Carteira de Ativos em 31 de dezembro de 2020

	Área (m ²)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									Município	País
Transporte										
Comércio										
R. Alão de Morais, São João da Madeira n.º 354-368	153	19/12/2005	157.934	24/04/2020	150.000	24/04/2020	156.000	153.000	São João da Madeira	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 1 fração	308	26/04/2010	541.924	10/01/2020	195.000	10/01/2020	213.100	204.050	Alcácer do Sal	Portugal
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 1 fração	72	26/04/2010	142.189	10/01/2020	85.900	10/01/2020	97.300	91.600	Alcácer do Sal	Portugal
Av. António Sérgio, Terroa - Setúbal	2.130	15/06/2010	2.221.049	24/04/2020	1.800.400	24/04/2020	1.846.000	1.823.200	Setúbal	Portugal
Caminho do Lago, Sub Zona 4.1.2.4	500	17/02/2012	887.393	10/01/2020	1.254.700	10/01/2020	1.325.000	1.289.850	Loulé	Portugal
R. Sto. António de Contumil 162 R/c	277	12/03/2012	194.246	24/04/2020	136.800	24/04/2020	138.000	137.400	Porto	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 3 frações	65	20/03/2012	159.158	24/04/2020	124.000	24/04/2020	136.000	130.000	Lisboa	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04 - 1 fração	74	20/03/2012	262.745	24/04/2020	189.000	24/04/2020	194.000	191.500	Lisboa	Portugal
R. Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 2 frações	162	22/03/2012	151.160	10/01/2020	119.000	10/01/2020	124.000	121.500	Angra do Heroísmo	Portugal
Serviços										
Clube Náutico - Senhora de Santana, bloco 6 - 5 frações	379	26/04/2010	676.637	10/01/2020	361.800	10/01/2020	386.900	374.350	Alcácer do Sal	Portugal
R. Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 2 frações	46	22/03/2012	134.314	10/01/2020	105.000	10/01/2020	117.000	111.000	Angra do Heroísmo	Portugal
R. Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	82	22/03/2012	75.479	10/01/2020	54.000	10/01/2020	64.000	59.000	Angra do Heroísmo	Portugal
R. Dr. Anibal Bettencourt n.º 242 - 1 fração	23	22/03/2012	67.866	21/08/2020	55.200	21/08/2020	58.000	56.600	Angra do Heroísmo	Portugal
Industrial										
Fábrica Lugar de Vieirinhos, Carricho - Pombal	26.410	25/03/2009	2.483.513	10/01/2020	1.961.000	10/01/2020	2.024.000	1.992.500	Pombal	Portugal
Outros										
Qta Grilos, Rua Almada Negreiros, 14, Queijas	196	10/05/2006	97.463	24/04/2020	28.500	24/04/2020	33.000	30.750	Oeiras	Portugal
Vilamoura, Apart. Turísticos Fontes Romanas, lotes	3.373	03/06/2008	18.459.085	24/04/2020	10.894.300	24/04/2020	11.089.900	10.992.100	Loulé	Portugal
Luna Rio, Zona de Interv. da Expo 98, Parcela 2.04	18	20/03/2012	25.266	24/04/2020	12.000	24/04/2020	14.000	13.000	Lisboa	Portugal
Quinta de Sto António R Sam Levy 1A 1B 1C - 13 frações	169	02/08/2012	235.243	10/01/2020	195.000	10/01/2020	219.700	207.350	Lisboa	Portugal
Total								126.318.100		

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

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	1.446.656			9.848.269
Depósitos a prazo e com pré-aviso	8.000.000	-	(8.000.000)	-
Total	9.446.656	-	(8.000.000)	9.848.269

Nota 8 – Dívidas de Cobrança Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica Devedores por rendas vencidas apresenta um saldo de 1.237.399 euros (2019: 1.210.678 euros) referente a rendas em atraso, ascendendo o montante da provisão a 1.224.196 euros (2019: 1.199.685 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 2020, os ajustamentos e provisões são as que abaixo se descrevem:

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções / Utilizações	Saldo Final
471-Ajustamentos para crédito vencido	1.199.685	103.951	79.440	1.224.196
482- Provisões para encargos	159.042	-	-	159.042
Total	1.358.727	103.951	79.440	1.383.238

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

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

Nota 12 – Retenção de Impostos

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

Nota 13 – Responsabilidades Assumidas por e para com Terceiros

Em 31 de dezembro de 2020, as responsabilidades assumidas com terceiros são como se segue:

Descrição	Montantes (Euros)	
	No início	No Fim
Operações a prazo de venda de imóveis	1.845.000	14.199.000
Contratos de opções sobre imóveis	15.302.323	15.161.550
Valores cedidos em garantia	384.558	384.558
Valores recebidos em garantia	132.633	128.133
Total	17.664.514	29.873.241

Em 31 de dezembro de 2020 existiam imóveis sujeitos a operações a prazo de compra e venda, com a seguinte descrição das operações:

Imóvel	Montantes (Euros)	
	Valor total da venda	Adiantamentos recebidos por conta da venda
Terreno Ajuda	784.000	36.111
Montemor-o-Novo, Herdade do Arneiro - Lugar da Cabrela	1.430.000	300.000
Parque Impervilla, Zona 5 Setor 2- Bloco B9/1, Vilamoura	1.600.000	160.000
Edifício Clube-Mouratlântico, Rua da Marina lote D	6.700.000	150.000
Rua do Cruzeiro, 29-A a C/ Rua D. João de Castro	1.725.000	127.778
R. D. João Castro - Ajuda	191.000	36.111
Ajuda	575.000	-
Jard. S Lourenço, R Soeiro Pereira Gomes, nº 6 e 10	1.194.000	500.000
Total	14.199.000	1.310.000

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

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

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

Nota 14 – Outras informações relevantes para a apreciação das Demonstrações Financeiras

14.1 Despesas com custo diferido

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

Descrição	2020	2019
Seguros	70.643	76.760
Avaliações ativos imobiliário	76.405	57.104
Certificações Energéticas	3.407	-
Comissão de garantia bancária	544	736
Total	150.999	134.600

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:

Descrição	2020	2019
Comissão de intermediação - Arrendamento	7.442	15.122
Comissão de intermediação - Venda	385.969	398.305
Comissão de gestão	2.812.235	2.970.931
Comissão de depósito	351.529	371.366
Taxa de supervisão	43.763	46.196
Total	3.600.938	3.801.919

14.3 Perdas em Operações Financeiras e ativos imobiliários

Descrição	2020	2019
Perdas em ativos imobiliários	7.852.386	8.514.284
Total	7.852.386	8.514.284

Na rubrica de Perdas em Ativos Imobiliários estão registadas:

- (i) as menos valias potenciais, no total de 3.873.358 euros (2019: 7.137.556 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 impõe 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 3.979.028 euros (2019: 1.376.728 euros).

14.4 Impostos

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

Descrição	2020	2019
Impostos Indiretos		
Imposto de selo	197.583	209.424
Outros impostos		
Imposto municipal sobre imóveis	356.892	369.316
Total	554.475	578.740

nr
B.
Lij
S
y

14.5 Fornecimentos e serviços externos

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

Descrição	2020	2019
Despesas de conservação e reparação de imóveis	345.184	510.912
Avaliações dos ativos imobiliários	297.215	309.048
Despesas de condomínio	128.176	188.701
Despesas de vigilância e segurança	111.387	100.368
Seguros	104.224	110.962
Custos Gerais de Herdade	75.971	179.246
Contencioso e notariado (despesas com registos imóveis)	62.958	68.593
Auditoria	33.505	31.217
Serviços de vistoria técnica	30.467	27.219
Projetos e estudos	10.291	48.991
Certificações energéticas	10.258	62
Outros fornecimentos e serviços externos	35.191	49.399
Total	1.244.827	1.624.718

14.6 Proveitos e Ganhos Correntes

Os proveitos e ganhos correntes estão discriminados como abaixo:

Descrição	2020	2019
Juros e proveitos equiparados	4.296	9.555
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	2.752.734	3.561.606
Reversões de ajustamentos e de provisões	79.440	210.349
Rendimentos de ativos imobiliários	970.503	1.148.078
Outros proveitos e ganhos correntes	730.821	67.120
Total	4.537.794	4.996.708

O valor de juros e proveitos equiparados incluem 2.173 euros (2019: 7.413 euros) de juros obtidos com as aplicações a curto prazo efetuadas no exercício corrente e já vencidas (ver Nota 7). A 31 de dezembro de 2019 a aplicação em carteira vence juros à taxa de 0,05%.



Os ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários dizem respeito:

- (i) às mais valias potenciais reconhecidas dos imóveis em carteira, as quais correspondem a parte da diferença favorável entre os valores contabilísticos e os valores das avaliações resultantes do cumprimento das exigências da CMVM (ver Nota 14.3), durante o exercício de 2020, no montante de 1.778.128 euros (2019: 3.481.203 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 974.606 euros (2019: 80.403 euros);

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

Em relação aos rendimentos de ativos imobiliários o saldo reflete o valor das rendas e utilização/cessão de espaço dos imóveis que respeitam ao exercício de 2020 no montante total de 970.503 euros (2019: 1.148.078 euros).

A rubrica de outros proveitos e ganhos correntes inclui: (i) 359.833 euros referentes à comissão de resgate cobrada na operação de resgate de unidades de participação classe A (ver Nota 2) e (ii) 370.988 euros (2019: 59.424 euros) obtidos no âmbito do contrato de associação em participação na Herdade de Pegos Claros, alienada no final do presente exercício.

14.7 Ganhos e Perdas Eventuais

Descrição	2020	2019
Proveitos e Ganhos Eventuais		
Recuperação de incobráveis	5	-
Ganhos extraordinários	5.631	16.591
Ganhos de exercícios anteriores	4.468.667	1.498.240
Outros ganhos eventuais	20.105	1.535
	4.494.408	1.516.366
Custos e Perdas Eventuais		
Valores Incobráveis	-	(130.433)
Perdas Extraordinárias	(145.055)	-
Perdas de Exercícios Anteriores	(909.090)	(56.762)
Outros custos e perdas eventuais	(69.811)	-
	(1.123.956)	(187.195)
Saldo Líquido	3.370.452	1.329.171

Os ganhos de exercícios anteriores resultam essencialmente do reconhecimento da reversão das menos valias potenciais, registadas em exercícios anteriores, relativamente aos imóveis vendidos no presente exercício, no montante de 4.205.055 euros (2019: 1.437.558 euros).

Em sentido inverso, as perdas de exercícios anteriores incluem o montante de 835.395 euros (2019: 31.536 euros) referente à anulação de mais valias potenciais, registadas em anos anteriores, associadas a imóveis alienados no ano em análise.

A rubrica de Perdas extraordinárias regista o montante de 145.055 euros relativo à indemnização a pagar pela rescisão do contrato de associação em participação na sequência da venda da Herdade de Pegos Claros.

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:

	2020	2019	2018
Valor líquido da carteira de imóveis	126.318.100	137.041.642	147.638.886
Valor da unidade de participação	4,2453	4,4108	4,6613

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 2020, calculado proporcionalmente ao valor líquido global do fundo, é detalhado no quadro abaixo:

	Remunerações Fixas	Remunerações Variáveis
Remunerações dos órgãos sociais:		
Administração	66.113	15.800
Fiscalização	3.132	-
Remunerações dos empregados:		
Com funções de controlo	19.523	2.750
Outros	192.228	45.708
Total	280.996	64.258

O número de colaboradores da entidade gestora em 31 de dezembro de 2020 era o que abaixo se descreve:

	Número
Órgãos sociais	9
Restantes colaboradores	42
Total	51

Nota 17 - Erros de Valorização

Relativamente a 30 de outubro de 2020 foi comunicado à CMVM um erro de valorização da carteira que levou à alteração do valor da unidade de participação. O motivo que esteve na base desta alteração foi a correção do cálculo da comissão de resgate, processado a 1 de outubro, com referência ao valor da unidade de participação apurada em 30 de setembro, cuja liquidação ocorreu em 30 de outubro (ver notas 2 e 14.6).

Nota 18 - Acontecimentos Subsequentes

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

Pode, ainda assim, assinalar-se em relação à valorização dos imóveis em carteira à data de 31 de dezembro de 2020, cujas últimas avaliações são anteriores à declaração da pandemia, a sua renovação em janeiro de 2021, apresentando, para um total de 61.170.125 euros, uma variação líquida negativa de apenas 1,3% (-792.529 euros) comparativamente às avaliações anteriores desse mesmo conjunto de imóveis.

Não existem outros factos relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2020, que devessem ser refletidos nas demonstrações financeiras, ou dados a conhecer, de forma a evitar uma incorreta interpretação das mesmas.

Lisboa, 25 de março de 2021

O Contabilista Certificado



Vanda Saraiva
(CC nº26398)

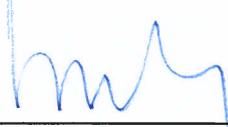
A Administração:



(Mário Jorge Patrício Tomé)



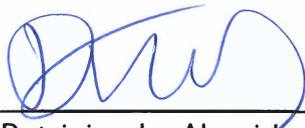
(Pedro Gabriel Bordalo Coelho)



(Luísa Augusta Moura Bordado)



(Luís Fernão de Moura Torres Souto)



(Patricia de Almeida e Vasconcelos)



(Jorge Manuel de Carvalho Pereira)





Asset Management

Li
S
h
PA

Relatório de Auditoria

CA Imobiliário

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto



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 - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 138.190.994 euros e um total do capital do fundo de 134.363.239 euros, incluindo um resultado líquido do período negativo de 5.455.583 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 2020, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

Ênfase

Conforme divulgado na nota 18 do Anexo às Demonstrações Financeiras e no Relatório de Gestão, não se verificaram interrupções na atividade do Fundo em consequência da pandemia originada pela propagação do coronavírus SARS-CoV-2, incluindo os primeiros meses de 2021 marcados pela terceira vaga da pandemia, tendo as avaliações periódicas dos imóveis integrantes da carteira sido asseguradas com normalidade, mesmo durante os períodos do Estado de Emergência, na observância da frequência prevista no Artigo 144.º do RGOIC, pelo que é expectativa da Sociedade Gestora que não se verifiquem constrangimentos relativamente à continuidade da atividade do Fundo, ainda que com a incerteza quanto ao potencial impacto económico e social e duração do atual estado de exceção, nomeadamente as impostas desde janeiro de 2021. Todavia,



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

assinalamos que os imóveis em carteira à data de 31/12/2020, cujas avaliações reportavam a janeiro e fevereiro de 2020 (antes da deflagração da pandemia), foram, entretanto, reavaliados até ao final de fevereiro de 2021, apresentando globalmente uma desvalorização líquida de 1,3% (-792.529 euros), face ao total do seu valor de balanço, que ascendia a 61.170.125 euros.

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

Matérias relevantes de auditoria

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

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

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

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

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



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

designadamente da razoabilidade da apreciação que é feita dos efeitos e perspetivas associados à pandemia Covid-19.

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

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtivemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o



vma

Vítor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora;

- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação da Sociedade Gestora, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação do Fundo, incluindo o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da Sociedade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

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

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

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

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

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

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



vma

Vitor Martins & Ahmad, SROC, Lda.

- 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, 12 de abril de 2021

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

h.
S
h
A



Asset Management

